



Città di Somma Lombardo
Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera N. 64 / 2022

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO N. 1/2021 - VIA MONTE SORDO,
CONFORME AL PGT VIGENTE**

Immediatamente eseguibile

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **trenta**, del mese di **giugno**, alle ore **12:00**, in Somma Lombardo, in Sala Giunta si è riunita la Giunta nelle persone dei signori:

Cognome e Nome	Presente
BELLARIA Stefano - Sindaco	Sì
ALIPRANDINI Stefano - Vice Sindaco	Sì
CALO' Francesco - Assessore	No
PIANTANIDA CHIESA Edoardo - Assessore	Sì
VANNI Barbara Stefania - Assessore	Sì
VALENTI Donata Maria - Assessore	Sì
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	1

Partecipa il Segretario Generale AFFAITATI Annachiara, il quale dà atto che la seduta è gestita in videoconferenza, essendo presenti in sede il Sindaco Bellaria e l'Assessore Valenti e che ha potuto personalmente accertare l'identità e la volontà espressa dai predetti componenti, nonché l'identità e la volontà espressa dai componenti intervenuti in videoconferenza, Assessori Vanni, Aliprandini e Piantanida Chiesa.

Il Sig. BELLARIA Stefano, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 6.2.2014 è entrato in vigore il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.30 in data 11.7.2013;
- in data 21.02.2020 con deliberazione del Consiglio comunale n.1 è stata adottata la Variante Parziale al PGT vigente;
- in data 19.11.2021 con deliberazione del Consiglio comunale n.78 è stata approvata la Variante Parziale al PGT vigente;
- in data 29.06.2022 la suddetta Variante Parziale al PGT è stata pubblicata su BURL ed è pertanto divenuta efficace a decorrere da tale data;

Vista l'istanza presentata in data 29.09.2021 – prot. 33032 e integrata in data 18.10.2021 prot. 35899, in data 30.11.2021 prot. 41749, in data 25.02.2022 prot. 7109, in data 18.03.2022 prot. 10049, in data 08.04.2022 prot. 12609, in data 29.06.2022 prot. 23340 ed in data 30.06.2022 prot. 23447, dal Sig. Cova Manera Alberto Maria, in qualità di Legale rappresentante della Società Immobiliare KOLIBA S.R.L., proprietaria dei mappali 4758-9406-18639-18640-18641-18642 Foglio 9 della sezione censuaria di Somma Lombardo, per la realizzazione di n°2 villette unifamiliari e n°2 villette bifamiliari per un totale di n°6 unità abitative con opere di urbanizzazione e la formazione di parcheggio pubblico e opere relative alla viabilità quest'ultima che sarà successivamente ceduta al Comune in via Montesordo, di cui al fascicolo Piano Attuativo n°1/2021;

Posto che secondo la Variante parziale al PGT vigente, l'area compresa nel perimetro della proposta Piano Attuativo ricade in zona - **B1** - "*Insedimenti prevalentemente residenziali semintensivi*", e porzione dei mappali 9406-18642-18640 in aree per "*Attrezzature pubbliche o di uso pubblico previste*";

Rilevato che ai sensi dell'art. 8 c.8 delle NTA Variante parziale al PGT, che prescrive: "*...i perimetri di piano attuativo di progetto potranno essere modificati in sede di formazione e convenzionamento per essere adeguati meglio alle situazioni topografiche di fatto e a circostanze proprietarie più appropriate...senza che ciò costituisca variante di piano*" e che pertanto il perimetro di Piano è stato fatto coincidere con i confini di proprietà;

Rilevato che ai sensi dell'art.8 c.4 delle NTA Variante parziale al PGT gli interventi di nuova costruzione interni ai tessuti **B** si attuano oltre i 1500 mq di Superficie fondiaria/territoriale, con piano attuativo;

Visto l'articolo 14 della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12 e s.m.i. inerente la procedura di approvazione di piani esecutivi e loro varianti, conformi alle previsioni di PGT, da parte della Giunta comunale;

Visti i documenti e gli elaborati progettuali predisposti dal tecnico progettista Arch. Cova Manera Alberto, incaricato dalla proprietà, allegati alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, che prevedono per la realizzazione di n°2 villette unifamiliari e n°2 villette bifamiliari per un totale di n°6 unità abitative con opere di urbanizzazione e la formazione di parcheggio pubblico e opere relative alla viabilità quest'ultima che sarà successivamente ceduta al Comune in via Montesordo, così composti:

Documentazione

Relazione tecnica;

Documentazione fotografica;

Inquadramento territoriale - estratti;

Verifiche plano-volumetriche;

Dichiarazioni varie (L. 10/91, L. 37/2008, dichiarazione per opere in CA, VV.FF., E.B.A., impianto illuminazione, indagini geologiche, impianto fotovoltaico);

Titolo del richiedente;
Computo metrico opere di urbanizzazione a scomputo;
Bozza di convenzione;

Elaborati progettuali

Tav. 1A – planimetria stato di fatto;
Tav. 1B – planimetria in progetto;
Tav. 1C – planimetria finale
Tav. 1Cb – planimetria superficie permeabile;
Tav. 1D – planimetria allacciamenti e opere di urbanizzazione a scomputo;
Tav. 1F - planimetria dimostrazione frazionamento
Tav. 1G – sezioni ambientali
Tav. 1G – planimetria verifiche viabilistiche
Tav. 2A – piante edifici A e B
Tav. 2B – piante bifamigliari C-D E-F
Tav. 3 – sezioni
Tav. 4A - prospetti u.i. B-C-D-E-F
Tav. 4B - prospetti u.i. A
Tav. 5 - particolare costruttivo
Tavola e relazione barriere architettoniche
Relazione Invarianza idraulica Lotto A
Relazione Invarianza idraulica Lotto B
Relazione Invarianza idraulica Lotto C
Relazione Invarianza idraulica Lotto D
Relazione Invarianza idraulica Lotto E
Relazione Invarianza idraulica Lotto F

Dato atto che in base all'art.7 c.1 del piano dei servizi della Variante parziale al PGT, compete all'intervento una dotazione di aree per servizi pari a 26,50 mq/ab.;

Preso atto che la proposta di Piano attuativo di cui trattasi prevede:

- una superficie territoriale rilevata di mq 4105,49;
- una superficie fondiaria pari a mq 3330,25
- una volumetria massima edificabile di mc 2997,23;
- un volume di progetto pari a circa mc 2764,38, da verificare in fase di presentazione del relativo titolo abilitativo;
- una dotazione di aree a standard in cessione di mq 775,23 (compresa la realizzazione di parte della nuova strada a nord da cedere successivamente)
- una superficie a parcheggio privato di mq 291,64
- la cessione a titolo gratuito a favore del Comune di una superficie complessiva di mq 775,23 così reperte: mq 557,55 parcheggio pubblico su porzione dei mappali 9406-18642-18640, mq 217,68 per realizzazione metà strada in progetto a nord del lotto;

Considerato che con la sottoscrizione della convenzione il soggetto attuatore e/o suo avente causa si impegna ad eseguire opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti quali la formazione di parcheggio di uso pubblico, corredato di sottoservizi e segnaletica in fregio a Via Montesordo, nonché la realizzazione di metà strada in progetto posta a nord del lotto;

Considerato che la valutazione ai sensi dell'art. 7 “*criteri prestazionali per la realizzazione dei piani attuativi*” comma 3 delle Norme del vigente Documento di Piano, ha raggiunto un punteggio superiore al minimo previsto ai fini dell'attuazione del Piano stesso;

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica n.103/2021 rilasciata in data 03.12.2021;

Visto il parere di competenza espresso dalla Polizia Municipale Prot. 0020445 del 09.06.2022:

“Con riferimento all’oggetto ed alla richiesta prot. 0017462 del 17 maggio scorso, preso atto della documentazione prodotta ed a parziale riforma di quanto espresso con propria nota del 27 maggio scorso, si osserva quanto segue:

1. Con nota prot. 0036484 del 21 ottobre u.s. lo scrivente esprimeva il proprio parere negativo alla realizzazione di quanto in argomento, motivandolo con una serie di considerazioni che qui si richiamano;
2. La nuova formulazione della Convenzione con la proprietà prevede che la strada sul lato nord sia totalmente privata a servizio delle abitazioni ivi collocate, pertanto lo scrivente non ritiene di doversi esprimere al riguardo;
3. E’ stato ridisegnato lo stallo a servizio delle persone invalide e prevista una siepe per rendere meno rischioso l’accesso alla Via Monte Sordo;
4. Si rende necessario imporre la collocazione di uno specchio parabolico in corrispondenza di immissione alla pubblica via;
5. Premesso quanto precede, con riguardo esclusivamente alla propria competenza viabilistica/di sicurezza, a riforma del precedente parere si esprime parere favorevole pur evidenziando la permanenza delle problematiche precedentemente segnalate; “

Visto il parere di competenza del settore Gestione del Territorio prot. 22777 del 24.06.2022:

“si prende atto che il progetto revisionato in conformità alle osservazioni della Ns. nota 43781/2021:

1. ha previsto pavimentazioni in conglomerato ecocompatibile drenante;

2. ha specificato all’art. 6 gli oneri manutentivi a carico del soggetto attuatore;

Rispetto alla ns. nota richiamata in premessa si evidenzia che non sono stati osservati i seguenti punti:

3 I corpi illuminanti da installare dovranno essere led Fivep – Cariboni, uguali agli esistenti di pubblica illuminazione cittadina;

4 Dovrà essere prodotta relazione illuminotecnica al fine di verificare il corretto posizionamento dei lampioni stessi; inoltre non è possibile il collegamento diretto su palo esistente;

Relativamente ai punti 3 e 4 si ritiene che questi possano essere posti come condizione nella fase di presentazione del titolo abilitativo edilizio, dando atto anche che eventuali costi aggiuntivi che dovessero verificarsi al fine di garantire il rispetto delle indicazioni di cui ai punti 3 e 4 saranno interamente a carico dei privati senza ulteriore scomputo di oneri”

Preso atto che:

- il soggetto attuatore dovrà presentare prima dell’approvazione definitiva la relazione tecnica ovvero la dichiarazione di valutazione previsionale di impatto acustico rispetto alle classi di zonizzazione acustica previste dal piano di zonizzazione acustica vigente;
- il progettista nella redazione della proposta definitiva dovrà tener conto delle osservazioni eventualmente pervenute e ritenute accoglibili;
- il soggetto attuatore dovrà acquisire prima della richiesta dei necessari titoli abilitativi le relative autorizzazioni paesaggistiche;
- il soggetto attuatore dovrà acquisire prima della richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dai relativi gestori il parere sul progetto esecutivo dei sottoservizi;
- le opere a scomputo oneri proposte sono da ritenersi indicative e dovranno essere meglio definite e quantificate in sede di approvazione definitiva anche mediante la riduzione dell’importo a scomputo e quantificazione degli oneri da versare;

Richiamato l'art. 14 della L.R. 12/2005:

Art. 14. (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi)

“1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

(comma modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi dalla legge reg. n. 4 del 2012, poi dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016)

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

(comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2012)

3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.”

Ritenuto:

- di adottare il piano attuativo presentato in data 29.09.2021 – prot. 33032 e integrata in data 18.10.2021 prot. 35899, in data 30.11.2021 prot. 41749, in data 25.02.2022 prot. 7109, in data 18.03.2022 prot. 10049 ed in data 08.04.2022 prot. 12609, in data 29.06.2022 prot. 23340 ed in data 30.06.2022 prot. 23447, dal Sig. Cova Manera Alberto Maria, in qualità di Legale rappresentante della Società Immobiliare KOLIBA S.R.L., proprietaria dei mappali 4758-9406-18639-18640-18641-18642 Foglio 9 della sezione censuaria di Somma Lombardo, per la realizzazione di n°2 villette unifamiliari e n°2 villette bifamiliari per un totale di n°6 unità abitative con opere di urbanizzazione e la formazione di parcheggio pubblico e opere relative alla viabilità quest'ultima che sarà successivamente ceduta al Comune in via Montesordo, di cui al fascicolo Piano Attuativo n°1/2021;

- di non aggravare i tempi del procedimento disponendo che i pareri necessari saranno acquisiti nel periodo di deposito per le osservazioni, e verranno recepiti negli elaborati ai fini dell'approvazione finale;

Dato atto che ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione unitamente ai suoi allegati viene pubblicata nel sito “Amministrazione trasparente” – apposita Sezione ai sensi dell'art. 39, comm1, lett. a) e 3 del D.Lgs. 14.3.2013, n.33, modificato dal D.Lgs. 25.5.2016, n. 97;

VISTI i pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, come da proposta 74 del 30/06/2022, allegati alla presente;

Con voti unanimi

DELIBERA

1. Fatto riferimento alle premesse che qui si intendono tutte riportate ed assentite, di adottare il piano attuativo presentato in data 29.09.2021 – prot. 33032 e integrata in data 18.10.2021 prot.

35899, in data 30.11.2021 prot. 41749, in data 25.02.2022 prot. 7109, in data 18.03.2022 prot. 10049, in data 08.04.2022 prot. 12609, in data 29.06.2022 prot. 23340 ed in data 30.06.2022 prot. 23447 dal Sig. Cova Manera Alberto Maria, in qualità di Legale rappresentante della Società Immobiliare KOLIBA S.R.L., proprietaria dei mappali 4758-9406-18639-18640-18641-18642 Foglio 9 della sezione censuaria di Somma Lombardo, per la realizzazione di n°2 villette unifamiliari e n°2 villette bifamiliari per un totale di n°6 unità abitative con opere di urbanizzazione e la formazione di parcheggio pubblico e opere relative alla viabilità quest'ultima che sarà successivamente ceduta al Comune in via Montesordo, completo della documentazione e degli elaborati progettuali predisposti dal tecnico progettista Arch. Cova Manera Alberto, incaricato dalla proprietà, facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e così composti:

Documentazione

Relazione tecnica;

Documentazione fotografica;

Inquadramento territoriale - estratti;

Verifiche plano-volumetriche;

Dichiarazioni varie (L. 10/91, L. 37/2008, dichiarazione per opere in CA, VV.FF., E.B.A., impianto illuminazione, indagini geologiche, impianto fotovoltaico);

Titolo del richiedente;

Computo metrico opere di urbanizzazione a scomputo;

Bozza di convenzione;

Elaborati progettuali

Tav. 1A – planimetria stato di fatto;

Tav. 1B – planimetria in progetto;

Tav. 1C – planimetria finale

Tav. 1Cb – planimetria superficie permeabile;

Tav. 1D – planimetria allacciamenti e opere di urbanizzazione a scomputo;

Tav. 1F - planimetria dimostrazione frazionamento

Tav. 1G – sezioni ambientali

Tav. 1G – planimetria verifiche viabilistiche

Tav. 2A – piante edifici A e B

Tav. 2B – piante bifamigliari C-D E-F

Tav. 3 – sezioni

Tav. 4A - prospetti u.i. B-C-D-E-F

Tav. 4B - prospetti u.i. A

Tav. 5 - particolare costruttivo

Tavola e relazione barriere architettoniche

Relazione Invarianza idraulica Lotto A

Relazione Invarianza idraulica Lotto B

Relazione Invarianza idraulica Lotto C

Relazione Invarianza idraulica Lotto D

Relazione Invarianza idraulica Lotto E

Relazione Invarianza idraulica Lotto F

2. Di precisare che le opere a scomputo oneri proposte sono da ritenersi indicative e dovranno essere meglio definite e quantificate in sede di approvazione definitiva; a tal fine si richiamano le prescrizioni dettate dal Settore Gestione del Territorio nel proprio parere prot. n. 22777 del 24.06.2022 che dovranno essere recepite ai fini dell'ottenimento del titolo edilizio, dando atto anche che eventuali costi aggiuntivi che dovessero verificarsi al fine di garantire il rispetto delle indicazioni suddette saranno interamente a carico dei privati senza ulteriore scomputo di oneri;

3. Di evidenziare che il piano attuativo in parola non presenta varianti allo strumento urbanistico vigente (variante parziale al PGT approvata con deliberazione del Consiglio comunale n.78 del 19.11.2021 e vigente a seguito di pubblicazione su BURL in data 29.06.2022) ;
4. Di dare atto che, ai fini della relativa approvazione si applica la procedura prevista dall' art. 14, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e pertanto si dispone che:
 - gli atti vengano depositati nella segreteria comunale e pubblicati nel sito internet del Comune, per un periodo continuativo di quindici giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi quindici giorni;
 - del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito internet del Comune venga data comunicazione al pubblico mediante avviso all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune;
5. Di dare atto, infine, che entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il competente organo comunale approverà definitivamente il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni pervenute;
6. Di demandare al Responsabile del settore Pianificazione i successivi adempimenti conseguenti alla presente deliberazione ed in particolare quanto previsto all'art. 39 del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, e s.m.i. in merito alla trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio;

Con successiva votazione, espressa per alzata di mano all'unanimità, ritenuta la necessità di pervenire nel più breve tempo possibile alla definizione della pratica per poter raggiungere gli obiettivi di interesse pubblico mediante attuazione dell'intervento stesso;

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267.

Allegati:

Relazione tecnica descrittiva
Documentazione fotografica
Planimetria di inquadramento territoriale (INQUADRAMENTO-ESTRATTI)
Verifiche planivolumetriche
DICHIARAZIONE-fabbisogni_energetici
DICHIARAZIONE L_37-2008_impianti
DICHIARAZIONE opere strutturali
Dichiarazione VVF x Comune
DICHIARAZIONE EBA
Dichiarazione illuminazione
Dichiarazione indagini geologiche
Dich Pannelli Fotovoltaici
Estratto atto compravendita
CME opere a scomputo
Bozza convenzione
Planimetria e profili stato di fatto (Tav_1A)
Tav 1B Planimetria in progetto - confronto
Tav 1C Planimetria finale
Tav 1Cb Planimetria Sup

Tav 1D Planimetria allacci servizi e opere di urbanizzazione a scomputo

Tav 1F

Planimetria e profili stato di fatto (Tav_1G)

Tav 1G Planimetria aspetti viabilistici

Tav 2A Piante edifici A e B

Tav 2B Piante edifici C-D e E-F

Tav 3 Sezioni

Tav 4A Prospetti

Tav 4B Prospetti

Tav 5 Particolare costruttivo

SCHEMA RELAZIONE Eliminazione Barriere Architettoniche

Relazione invarianza idraulica - Lotto A

Relazione invarianza idraulica - Lotto B

Relazione invarianza idraulica - Lotto C

Relazione invarianza idraulica - Lotto D

Relazione invarianza idraulica - Lotto E

Relazione invarianza idraulica - Lotto F

Settori Interessati:

Pianificazione

Servizi Finanziari

Letto e sottoscritto

IL SINDACO
firmato digitalmente
BELLARIA Stefano

IL SEGRETARIO GENERALE
firmato digitalmente
AFFAITATI Annachiara