



COMUNE DI CASSANO MAGNAGO
(PROVINCIA DI VARESE)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Data: 09/02/2017

N°: 14

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO "PIANO CASA DON GIULIO" DA ATTUARSI IN VIA S.GIULIO 99:
ADOZIONE

L'anno duemiladiciassette , addì nove del mese di febbraio alle ore 13:15 , nella sede Comunale, convocata a norma di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i signori:

			Presenze
1	POLISENO NICOLA	Sindaco	S
2	COGHI OSVALDO	Vicesindaco	S
3	LODRINI ANNA	Assessore	S
4	MAIDA SALVATORE	Assessore	S
5	PASSUELLO ALESSANDRO	Assessore	N

Totale presenti n. 4

Totale assenti n. 0

Presiede il Dott. Nicola Polisenò .

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale Dott. Maurizio Vietri .

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a discutere sull'argomento sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 in data 10.04.2007 è stato approvato il nuovo strumento di pianificazione comunale denominato – ai sensi della LR 12/2005 – Piano di Governo del Territorio (PGT), e che lo stesso piano è divenuto definitivamente efficace e vigente a seguito della pubblicazione sul BURL avvenuta in data 26.04.2007;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 13.06.2014 avente ad oggetto “riproposizione Documento di Piano e variante al P.G.T. approvazione”, pubblicato sul b.u.r.l. n. 30 del 23.07.2014;

Che i seguenti immobili identificati catastalmente con il mappale 2542 foglio 11 sub. 10 di proprietà della società: EDILPEN S.R.L. con sede in via Cinque Giornate, n. 11 a Olgiate Olona (VA), cap 21057; risultano essere inseriti tutti all'interno della zonizzazione del PGT vigente “Nucleo di antica formazione” e posti in via San Giulio, 99;

Che tale area di cui al mappale sopra citato risulta già quasi del tutto interessata da edifici e che le modalità di intervento su tali edifici risultano dall'elaborato PR4 il quale definisce tali categorie di edifici esistenti soggetti a recupero edilizio – ricostruzione, secondo le modalità di cui alla scheda n° 4 dell'elaborato PR 0.2 del PGT “Norme Tecnico-Edilizie con riferimento all'Ambito dei Nuclei di Antica Formazione”;

Che sul mappale sopra citato sono applicabili interventi di ristrutturazione edilizia e cioè: “.....gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”, così come definiti dall'art. 27, comma 1, lettera d) della L.R. 12/05;

Richiamato, il comma 8 dell'art. 5 delle norme del PGT il quale prevede che: “L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 6 trova applicazione anche nell'ambito del nucleo di antica formazione e nelle aree con funzioni non residenziali di cui alle schede n. 8 e 9 allegate alle presenti norme” e che il punto 2.6.3 delle norme tecniche edilizie relative al nucleo di antica formazione (elaborato PR 0.2) attribuisce la possibilità di “un incremento del 15% della volumetria ammessa agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati ma aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici...”, se ne deduce che nel caso in esame è attuabile l'incentivazione urbanistica sino ad un massimo del 15% della slp esistente a fronte di interventi migliorativi della realtà urbana, ed in particolare – richiamata la tavola PR 3 del PGT – per gli interventi ricadenti nei Luoghi Urbani di cui alle schede da 19 a 24 delle norme del PGT;

Assunto, nella fattispecie, che questa amministrazione intende indirizzare l'operatore verso un intervento migliorativo della qualità urbana localizzato in Piazza Italia (Scheda n° 19), data anche l'appartenenza allo stesso ambito, Nucleo di Antica Formazione, dell'area di sedime del presente piano attuativo e la medesima Piazza Italia;

Preso atto che a fronte di un incremento massimo realizzabile del 15% della slp esistente, e cioè pari a $154,82 \times 15\% = 23,22$ mq, l'operatore, che con il previsto progetto intende realizzare un ampliamento di Slp pari a 7,77 mq, arrotondato a 8,00 mq, verserà in apposito capitolo del bilancio comunale la somma di 2.727,00 Euro, monetizzate ai sensi della Deliberazione CC n° 24/2008 che saranno accantonate per il futuro intervento di sistemazione di Piazza Italia, secondo il Piano urbanistico attuativo adottato con Deliberazione C.C. n° 51/2009 e approvato con Deliberazione C.C. N° 62/2009.

Considerato che, la scheda n. 4 dell'elaborato PR 0.2 prevede nella sezione Norme Particolari:

1. conservazione del volume d'ingombro e delle linee di gronda;
2. possibilità di mutare le aperture;
3. possibilità di traslare i solai;

Dato atto che il presente progetto prevede oltre alla realizzazione, in virtù dell'istituto dell'incentivazione urbanistica sopra richiamata, di nuovo corpo di fabbrica in ampliamento dell'esistente,, una serie di interventi edilizi che risultano conformi a quanto riportato nelle sopra citate norme particolari della scheda 4 dell'elaborato PR.02 del PGT

e che non snaturano il progetto di cui alla SCIA presentata in data 4.07.2016 per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente, rif. PE 2016/215;

Appurato che, come accennato al punto precedente, l'incremento del 15% della slp esistente verrà utilizzato per realizzare un nuovo corpo di fabbrica ad un unico piano in adiacenza al lato Nord del fabbricato residenziale esistente in ampliamento dello stesso da adibire a cucina dell'abitazione;

Accertato che, il numero delle unità immobiliari ad oggi esistenti rimarrà inalterato e verranno ridefiniti solamente gli spazi interni, in funzione dell'ampliamento oggetto della presente, in modo da ottimizzare la distribuzione degli ambienti d'abitazione;

Vista la richiesta in data 29/09/2016 prot. N° 23302 di adozione del piano attuativo "Piano Casa Don Giulio", successivamente integrata dapprima in data 19.12.2016 prot. N° 29808, a seguito di richiesta dell'UTC, poi in data 17/01/2017 prot. n° 1019, presentate tutte dal Sig. PENNA Domenico, nella sua qualità di Amministratore Unico della Società EDILPEN srl, proprietaria dell'area oggetto di intervento, con i relativi elaborati progettuali a firma dei progettisti incaricati:

Ing. SAMMARTINI Carlo, con studio in via Fermi n. 11 a Cassano Magnago, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Varese al n. 2871;

Geom. SAMMARTINI Pietro, con studio in via Roma n. 4 a Cassano Magnago, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n.1488;

costituita dai seguenti elaborati:

TAV. 01 i: Planimetria Generale – Schema Fognatura - Estratto Mappa – Estratto P.G.T.;

TAV. 02 i: Stato di fatto: Piante - Sezioni - Prospetti;

TAV. 03 i: Progetto: Piante - Sezioni - Prospetti;

TAV. 04 i: Confronto: Piante - Sezioni - Prospetti;

Schema di Convenzione Urbanistica con integrazione del 17/01/2017

Relazione Tecnica;

Ritenuta l'istanza, così come proposta, positiva per il territorio e compatibile e migliorativa con il contesto architettonico ed urbanistico della zona;

Preso atto che per il piano attuativo in oggetto non è prevista la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione in quanto la zona è già di fatto completamente urbanizzata e il piano dei servizi non prevede nessun nuovo intervento infrastrutturale;

Preso atto che le opere previste per il comprensorio in oggetto, risultano essere conformi alle indicazioni del PGT vigente e che quindi l'iter per l'adozione di tale piano attuativo è quello di cui all'articolo 14 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 – comma 1, 2 e 3 e che per lo stesso si ritiene che per l'approvazione si possa ricorrere a quanto previsto dalla Legge 106/2011 ed in particolare l'Art. 5 comma 13 lettera b) che recita: "I piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale";

Considerato che l'unico parcheggio di cui al comma 7 dell'art. 10 delle norme del PGT, considerate le ridotte dimensioni del lotto oggetto di intervento attuativo, non sarà realizzato in loco ma verrà monetizzato secondo le indicazioni della deliberazione CC n° 24/2008, ovvero la monetizzazione sarà pari ad Euro 1.406,25;

Preso atto che la proposta di attuazione presentata per l'intervento in Via San Giulio n. 99 risulta essere conforme alle indicazioni del PGT vigente e che quindi l'iter per l'adozione di tale piano attuativo è come anzidetto quello di cui all'articolo 14 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 – comma 1, 2 e 3;

Verificato che la presente proposta di piano attuativo è stata visionata dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 26/10/2016, con esito favorevole;

Vista la proposta di convenzione di lottizzazione del Piano Attuativo "Piano Casa Don Giulio";

Preso atto che alla Commissione Territorio di questo Comune nella seduta del 26/01/2017, è stato brevemente illustrato il presente piano e che i commissari sono stati informati dell'iter di adozione e approvazione dello stesso che in base alle nuove disposizioni legislative avverrà con deliberazione di Giunta Comunale, senza necessità di parere da parte della commissione territorio non dovendo la deliberazione essere discussa in Consiglio Comunale.

Visti i pareri favorevoli espressi sulla proposta di adozione della presente deliberazione dal responsabile dell'Area Territorio, in ordine alla sola regolarità tecnica e dal responsabile dell'Area Risorse in ordine alla regolarità contabile;

Con voti unanimi favorevoli espressi in modo palese;

DELIBERA

Di approvare le premesse come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Di riconoscere applicabile all'intervento l'istituto dell'incentivazione urbanistica che prevede un incremento di 8,00 mq di slp residenziale a fronte di un intervento di sistemazione e riqualificazione urbana in Piazza Italia;

Di stabilire che l'intervento di riqualificazione urbana in Piazza Italia non venga materialmente fatto dall'operatore del presente piano attuativo, ma che il corrispettivo calcolato in 2.727,00 Euro venga dallo stesso versato al comune che lo introiterà su apposito capitolo che destinato a cofinanziare la sistemazione di Piazza Italia che sarà attuata direttamente dal comune di Cassano Magnago, una volta approvato il progetto di riqualificazione completa della piazza stessa;

Di adottare ai sensi dell'art. 14 L.R. 12/2005 il progetto di piano attuativo denominato "Piano Casa Don Giulio", conforme al PGT, per le aree ricomprese nel centro di antica formazione – identificati catastalmente con il mappale 2542 foglio 11 sub. 10 di proprietà della società:

EDILPEN S.R.L. con sede in via Cinque Giornate, n. 11 a Olgiate Olona (VA), cap 21057

e rappresentato nei relativi elaborati progettuali a firma dei progettisti incaricati:

Ing. SAMMARTINI Carlo, con studio in via Fermi n. 11 a Cassano Magnago, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Varese al n. 2871;

Geom. SAMMARTINI Pietro, con studio in via Roma n. 4 a Cassano Magnago, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n.1488;

costituita dai seguenti elaborati:

TAV. 01 i: Planimetria Generale – Schema Fognatura - Estratto Mappa – Estratto P.G.T.;

TAV. 02 i: Stato di fatto: Piante - Sezioni - Prospetti;

TAV. 03 i: Progetto: Piante - Sezioni - Prospetti;

TAV. 04 i: Confronto: Piante - Sezioni - Prospetti;

Schema di Convenzione Urbanistica con integrazione del 17/01/2017

Relazione Tecnica;

Di approvare l'allegata bozza di convenzione di lottizzazione, relativa al presente piano attuativo;

Di autorizzare la monetizzazione pari ad Euro 1.406,25 di n. 1 parcheggio non realizzato in loco, necessario per ottemperare alle prescrizioni dell'Art. 10 comma 7 NPR, nel rispetto delle indicazioni della deliberazione CC n° 24/2008;

Di dare mandato all'Area Attività istituzionali ed amministrative di predisporre tutti gli atti necessari ad ottemperare a quanto previsto dall'articolo 14 della LR 12/2005 circa le fasi di pubblicazione e pubblicità degli atti adottati con la presente deliberazione;

Di dare mandato alla medesima Area Attività istituzionali ed amministrative di raccogliere le eventuali osservazioni che verranno presentate successivamente alla pubblicazione degli atti di cui alla presente deliberazione consiliare;

Di dare atto che i pareri richiamati nella parte narrativa in ordine alla regolarità tecnica e contabile formano parte integrante della presente deliberazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Dott. Nicola Polisenò
atto sottoscritto digitalmente

Il Segretario Generale
Dott. Maurizio Vietri
atto sottoscritto digitalmente