

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 258 DEL 23/11/2021

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO CONFORME AL P.G.T. VIGENTE RELATIVO ALL'AREA TUC-C IN VIA SAFFI, 126. ADOZIONE.

L'anno **2021** addì **23** del mese di **Novembre** alle ore 15.00 si è riunita nella solita sala del civico Palazzo, su convocazione del Sindaco, la Giunta Comunale composta dai Signori:

Nominativo	Carica	Presenza
GALIMBERTI DAVIDE	Sindaco	SI
PERUSIN IVANA	Vice Sindaco	SI
MOLINARI ROBERTO	Assessore Anziano	SI
CIVATI ANDREA	Assessore	SI
DIMAGGIO ROSA	Assessore	AG
STRAZZI FRANCESCA	Assessore	NO
DE SIMONE DINO	Assessore	NO
BUZZETTI CRISTINA	Assessore	SI
LOVATO FABRIZIO	Assessore	NO
CATALANO RAFFAELE	Assessore	AG

Partecipa, con le funzioni di legge, il Vice Segretario Generale Aggiunto PASINATO ROBERTA.

Il Sindaco GALIMBERTI DAVIDE assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO CONFORME AL P.G.T. VIGENTE RELATIVO ALL'AREA TUC-C IN VIA SAFFI, 126 ADOZIONE.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

1. la Società Civelli Costruzioni S.r.l. con sede a Gavirate è proprietaria dell'immobile ad uso commerciale e delle aree site in Via Saffi, 126, identificate catastalmente ai mappali n. 3978-7266-7238-7245-7243 del Comune di Varese e Censuario Sez. Velate Fg. 17;
2. la Floricoltura Gervasini S.r.l. con sede a Varese è proprietaria dell'immobile sito in Via Saffi, 126, identificato catastalmente al mappale 7233 del Comune di Varese e Censuario Sez. Velate Fg. 17;
3. in data PGN. 93308/2021 int PATT2/2021 del 05.08.2021, con ultima integrazione in data 30.09.2021, è pervenuta la proposta di piano attuativo, conforme al PGT, per la riqualificazione dell'area commerciale esistente (TUC-C) in Via A. Saffi n. 126 identificata ai mappali n. 3978-7266-7238-7245-7243 e parte del 7233 del Comune di Varese e censuario Sez. Velate Fg. 17 tramite la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione di due edifici di MSV III<sup>a</sup> livello;
4. l'area oggetto di riqualificazione ricade in TUC-C Tessuto Urbano Consolidato Commerciale normata dagli artt. 41,42 e 43 delle N.T.A. del P.d.R. del P.G.T. vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 12.6.2014, assegnando i seguenti parametri:
  - *Rapporto di copertura massimo 50 %*
  - *Altezza massima degli edifici ml. 14,00*
  - *Superficie verde permeabile 20%*
  - *Distanza tra fabbricati ml. 10,00*
  - *Distanza dai confini ml. 5,00*
  - *Distanza dalle strade ml. 5,00*
  - *Classe Energetica minima C*
  - *Quota perequativa obbligatoria per una quantità di volume pari a quello da realizzare;*

Considerato che il progetto di Piano Attuativo propone:

- per quanto concerne l'opera privata: la demolizione degli edifici e dei relativi accessori esistenti con un intervento di riqualificazione che prevede la costruzione di due edifici destinati a Media Struttura di Vendita di III<sup>a</sup> Livello (denominati Edificio A e B), con realizzazione di parcheggi pertinenziali ed adeguamento del sistema degli accessi:
  - a. Superficie Territoriale mq. 13.724,49
  - b. Superficie coperta mq. 4.393,61 approssimato a mq. 4.400,00
  - c. Volume in progetto mc. 12.217,74 arrotondato a mc. 12.300,00
  - d. Superficie di Piano mq 4.072,58 arrotondato a mq 4.100  
di cui Edificio A: mq 2.069,14 ed Edificio B: mq 2.003,44

f. Superficie verde permeabile mq. 2.749,93

g. Superficie drenante mq. 2.749,93

h. altezza massima ml. 10,00;

- per quanto riguarda la realizzazione delle opere qualificate come urbanizzazioni primarie e di interesse pubblico, stimate in €. 2.430.000,00, lo stesso piano prevede:
  - riqualificazione percorsi pedonali e della viabilità veicolare del Centro Civico di Masnago;
  - sistemazione idraulica del Torrente Vellone e interventi di laminazione e adeguamento del sistema fognario e rete smaltimento idraulico area di intervento;

Considerato altresì che:

- 1) la quantità di aree per servizi per il soddisfacimento della dotazione, ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e degli artt.9 e 13 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi del PGT vigente, indotta dall'intervento è pari a mq. 6.150,00, la proposta di piano reperisce una quota pari a mq. 2.663,18 mediante l'asservimento all'uso pubblico di area a parcheggio, inoltre viene considerata una superficie di mq. 1.675,00 corrispondente alla monetizzazione di posti auto pubblici, infine è stata stimata la monetizzazione dell'area di mq. 1.811,82, per un importo determinato in €. 384.015,25 in applicazione delle "Direttive per la valorizzazione di aree - opere e parametro di conversione opere-volume anno 2021", approvate dal Consiglio Comunale con delibera n. 59/2020;
- 2) il reperimento della quota perequativa obbligatoria richiesta dal progetto ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A. del P.d.R. del PGT è pari a mc. 12.300,00 (volume in progetto mc. 12.217,74) dei quali, il 50%, pari a mc. 6.150,00, acquisiti tramite il registro dei diritti edificatori di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.d.R. la cui utilizzazione è definita dal precedente art. 15, mentre il restante 50% mediante la realizzazione di standard di tipo qualitativo ovvero tramite la realizzazione di opere, per un importo pari € 812.722,50, quantificato in conformità a quanto stabilito con delibera di C.C. n. 59 del 28.12.2020;

Fermo restando quanto precede, i successivi permessi di costruire dovranno rispettare tutti gli obblighi normativi di qualsiasi natura anche se non espressamente citati, in particolare le norme a tutela del verde, del paesaggio, del suolo, della viabilità e dei pareri degli enti gestori delle reti e dei servizi pubblici;

Preso atto che:

- la proposta di piano attuativo non è soggetta ai dettami della L.R. n.31/2014 – Disposizioni per la riduzione del consumo di Suolo e per la riqualificazione del suolo degradato (in particolare la norma transitoria dell'art. 5, comma 6,) in base a quanto disposto con Comunicato Regionale del 25 marzo 2015 n. 50 pubblicato sul BURL S.O. n. 14 del 1 aprile 2015, trattandosi di ambito ricompreso e disciplinato nel Piano delle Regole e non nel Documento di Piano;
- a seguito di adempimenti e integrazioni degli elaborati progettuali, nel corso dell'istruttoria compiuta dagli uffici dell'Area IX il progetto di piano e la convenzione regolante gli interventi sono stati definiti in applicazione delle normative di legge e del P.G.T.;
- la convenzione sottoscritta dalla proponente e impegnativa per essa contiene tutti i patti idonei a regolare l'intervento in particolare in "secondo luogo" sono contenuti, oltre all'asservimento ad uso pubblico una porzione di parcheggio, gli impegni, la modalità di gestione e la regolamentazione d'uso, in attuazione del Piano della Sosta relativamente ai parcheggi di grandi e medio strutture di vendita di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 521 del 23.11.2017;
- sono stati acquisiti i pareri degli Uffici comunali:
  1. Area X Attività Strade, Infrastrutture e Reti - Attività Strade, Segnaletica, Suolo Pubblico e Fognatura in data 20.08.2021 PGN. 99038;
  2. Area X Ufficio Geologia e Difesa del Suolo in data 28.7.2021 PGN 102178, con condizioni:

3. Polizia Locale: Attività Sicurezza – Ufficio Concessioni Viabilistiche in data 23.9.2021, con condizioni;
- sono stati richiesti direttamente da parte dei proponenti, i pareri agli enti erogatori dei servizi LeReti e Soc. Alfa s.r.l. in data 3.8.2021;
  - Il progetto è stato preliminarmente sottoposto in data 8.9.2021 per la valutazione di impatto paesistico alla Commissione per il paesaggio prevista dall'articolo 80 della Legge Regionale 12/2005, la quale non ha espresso parere;

Visto il parere favorevole del Dirigente Capo Area IX sulla compatibilità paesistica del piano attuativo in data 30 settembre 2021 e considerata la natura non vincolante del parere della Commissione Paesaggio nel procedimento di esame dell'impatto paesistico del progetto di Piano Attuativo;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Preso atto del parere favorevole espresso nell'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa di cui all'art. 6, comma 2 bis, del Regolamento in materia di controlli interni;

Per propria competenza, ai sensi del combinato disposto dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 45 dello Statuto Comunale;

A voti unanimi

## **D E L I B E R A**

1. **DI ADOTTARE** il Piano Attuativo, conforme al P.G.T. Vigente, dell'area in TUC-C Tessuto Urbano Consolidato Commerciale di Via Saffi, 126, presentato dai proprietari Società Civelli Costruzioni S.r.l. con sede a Gavirate e Floricoltura Gervasini S.r.l. con sede a Varese, soggetto alla procedura prescritta dall'art. 14 della L.R. n.12/2005 e composto dai seguenti elaborati a firma dell'arch. Bruna Luini, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese al n. 1594, che si allegano alla presente deliberazione a formarne parte integrante:

- Modulo Presentazione proposta di Piano Attuativo
- Relazione tecnico – economica
- Scheda esame impatto paesaggistico
- Relazione paesaggistica
- Relazione in base ai contenuti del regolamento viario
- Quadro economico
- Documentazione fotografica
- Bozza di convenzione
- Tav. 01 – cartografia
- Tav. 02 – SdF – Planimetria generale e monografia dei capisaldi
- Tav. 03 – SdF – Sezioni ambientali e prospetto su via Saffi
- Tav. 04 – Comparativa – Planimetria generale
- Tav. 05 – Comparativa – Sezioni ambientali e prospetto su via Saffi
- Tav. 06 – Prog. - Planimetria generale - schema nuovi allacciamenti fognari
- Tav. 07 – Prog. - Sezioni ambientali e prospetto su via Saffi
- Tav. 08 – Prog. – Verifiche urbanistiche – calcolo sup. del lotto
- Tav. 09 – Prog. – Verifiche urbanistiche – calcolo superficie a verde permeabile
- Tav. 10 – Prog. – Verifiche urbanistiche – calcolo sup. coperta , sup. di piano, volume e

- Tav. 11 – Prog. – Verifiche urbanistiche – calcolo S.M.V. e dotazione minima parcheggi
- Tav. 12 – Prog. – Verifiche urbanistiche – calcolo sup. parcheggi uso pubblico
- Tav. 12 – Prog. – Verifiche urbanistiche – calcolo sup. parcheggi uso pubblico
- Tav. 13 – Prog. – Fotoinserimento
- Tav. 14 – Prog. – Fotoinserimento
- Tav. 15 – Prog. – Parcheggi – planimetria, particolare accessi e sezioni sui via Saffi
- Tav. 16 – Prog. – Parcheggi – particolari costruttivi
- Elenco documentazione

ELABORATI PROGETTO TECNICO COLTURALE a firma Dott. Agronomo Pasquale Gervasini

- Tav. 01 – SdF - Planimetria
- Tav. 02 – Comparativa – Planimetria
- Tav. 03 – Progetto – Planimetria
- Relazione illustrativa progetto tecnico colturale
- Compensazione ambientale

ELABORATI STUDIO IMPATTO VIABILISTICO a firma Ing. Carlo Giorgio Caruso per TANDEM srl

- Relazione valutazioni trasportistiche

ELABORATI STUDIO GEOLOGICO a firma Dott. Geologo Marco Cinotti

- Relazione geologica
- All. 01 Inquadramento cartografico
- All. 02 Estratto carta geologica
- All. 03 Estratto carta idrogeologica
- All. 04 Estratto carta pericolosità sismica locale
- All. 05 Estratto carta fattibilità geologica
- All. 06 Intervento in progetto

ELABORATI STUDIO GEOTECNICO a firma Dott. Geologo Marco Cinotti

- Relazione geotecnica
- Relazione Determinazione valori caratteristici
- Elab - Confronto stratigrafie
- Elab - Prove penetrometriche
- Elab - Stratigrafie
- Elab - Ubicazione prove

ELABORATI PROGETTO RIQUALIFICAZIONE PERCORSI PEDONALI E DELLA VIABILITA' VEICOLARE NEL COMPARTO

DI MASNGO a firma Geom. Giancarlo Civelli della Soc. Civelli

Costruzioni S.r.l. Prog. Esec. – All A - Relazione generale, Q.E.

Cronoprogramma

- Prog. Esec. – All B - Doc. fotografica stato di fatto
- Prog. Esec. – All D - Fascicolo dell'opera
- Prog. Esec. – All E - Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- Prog. Esec. – All F - Computo metrico estimativo
- Prog. Esec. – All G - Elenco prezzi unitari
- Prog. Esec. – All H - Capitolato speciale d'appalto
- Prog. Esec. – Tav. 01 - Corografia
- Prog. Esec. – Tav. 02 - Planimetria di progetto interv. di riqualif. Della viabilità veicolare
- Prog. Esec. – Tav. 03 - Planimetria di progetto interv. di riqualif. Della viabilità pedonale
- Prog. Esec. – Tav. 4.1 - Planimetria segnaletica orizzontale, sistema LVE ed EBA
- Prog. Esec. – Tav. 4.2 - Planimetria segnaletica orizzontale, sistema LVE ed EBA
- Prog. Esec. – Tav. 4.3 - Planimetria segnaletica orizzontale, sistema LVE ed EBA
- Prog. Esec. – Tav. 4.4 - Planimetria segnaletica orizzontale, sistema LVE ed EBA
- Prog. Esec. – Tav. 4.5 - Planimetria segnaletica orizzontale, sistema LVE ed EBA
- Prog. Esec. – Tav. 4.6 - Planimetria segnaletica orizzontale, sistema LVE ed EBA
- Prog. Esec. – Tav. 4.7 - Planimetria segnaletica orizzontale, sistema LVE ed EBA
- Prog. Esec. – Tav. 4.8 - Planimetria segnaletica orizzontale, sistema LVE ed EBA

ELABORATI PROGETTO SISTEMAZIONE IDRAULICA TORRENTE VELLONE E INTERVENTI DI LAMINAZIONE E ADEGUAMENTO DEL SISTEMA FOGNARIO E RETE SMALTIMENTO IDRAULICO  
AREA DI INTERVENTO a firma Ing.

Alessandro Balbo della WISE Engineering S.r.l.

- Prog. Def. – CVV 2.01 – Relazione generale e tecnica
- Prog. Def. – CVV 2.02 – Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
- Prog. Def. – CVV 2.03 – Studio di fattibilità ambientale
- Prog. Def. – CVV 2.04 – Calcoli delle strutture
- Prog. Def. – CVV 2.05/1 – Computo metrico estimativo
- Prog. Def. – CVV 2.05/2 – Elenco ed analisi dei prezzi unitari
- Prog. Def. – CVV 2.06 – Prime indicazioni per la stesura dei piani della sicurezza
- Prog. Def. – CVV 2.001 – Planimetria generale degli interventi
- Prog. Def. – CVV 2.002 – Rete meteorica e vasca di laminazione - Planimetria
- Prog. Def. – CVV 2.003 – Rete meteorica e vasca di laminazione – Profilo long. e sezioni trasversali
- Prog. Def. – CVV 2.004 – Rete meteorica e vasca di laminazione – Stralci planim. e sezioni trasversali
- Prog. Def. – CVV 2.005 – Rete meteorica e vasca di laminazione – Manufatti particolari
- Prog. Def. – CVV 2.006 – Rete meteorica e vasca di laminazione – Sezioni tipologiche
- Prog. Def. – CVV 2.007 – Sistemazione idraulica torrente vellone - Planimetria
- Prog. Def. – CVV 2.008 – Sistemazione idraulica torrente vellone – Sezioni trasversali
- Prog. Def. – CVV 2.009 – Sistemazione idraulica torrente vellone – Profilo idraulico
- Prog. Def. – CVV 2.010 – Sistemazione idraulica torrente vellone – Sezioni tipologiche
- Prog. Def. – CVV 2.011 – Sistemazione idraulica torrente vellone – Nuova passerella ciclopeditone
- Prog. Def. – CVV 2.012 – Schema rete drenaggio area di intervento;

2. **DI DARE ATTO** che la convenzione allegata in bozza al presente provvedimento, dovrà essere stipulata entro sei mesi dalla conclusione della procedura di approvazione del piano;
3. **DI DARE MANDATO** al Dirigente Capo Area IX, d'intesa con le altre Aree comunali interessate, di compiere gli adempimenti necessari per l'approvazione di detto strumento attuativo con la procedura prevista dall'art. 14 della L.R. n. 12/2005;
4. **DI DARE MANDATO** al Dirigente Capo Area IX di approvare con determinazione dirigenziale, lo schema di convenzione, allegato al presente piano attuativo che ne costituisce parte integrante e sostanziale, al solo scopo di adeguarne il testo, successivamente all'approvazione del piano, alle eventuali osservazioni recepite e alle esigenze funzionali al rogito;
5. **DI DARE MANDATO** al Dirigente Capo Area IX, d'intesa con le altre Aree comunali interessate, di attivarsi in sede di predisposizione dei progetti esecutivi delle opere stradali sulle vie Saffi, Borghi e Manin affinché siano previsti idonei opere di dissuasione della velocità, in particolare lungo la via Saffi, quali cd. dossi castellane, attraversamenti protetti, adeguamenti di carreggiata;
6. **DI DARE MANDATO** al Dirigente Capo Area IX di prevedere nella relativa convenzione urbanistica l'impegno da parte dei soggetti proponenti di eseguire manutenzione straordinaria del sentiero Nosedà nel quartiere di Avigno con sostituzione dei manufatti per l'esercizio fisico e conseguente manutenzione ordinaria degli stessi per un periodo di 10 anni.



# Pareri

Comune di Varese

## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 412**

Ufficio Proponente: **Segreteria Area IX**

Oggetto: **PIANO ATTUATIVO CONFORME AL P.G.T. VIGENTE RELATIVO ALL'AREA TUC-C IN VIA SAFFI, 126. ADOZIONE.**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Segreteria Area IX)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 01/10/2021

Il Responsabile di Settore

Gianluca Gardelli

Del che si è redatto il presente verbale che viene come appresso sottoscritto con firma digitale.

IL SINDACO  
GALIMBERTI DAVIDE

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
AGGIUNTO  
PASINATO ROBERTA