



# COMUNE DI VERGIATE

(Provincia di Varese)

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1 DEL 07/01/2020

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 IN VIA LOMBARDIA CON APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE.

L'anno 2020, addì 7 del mese di **Gennaio** alle ore **14.30**, nella sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata a termini di legge.

Risultano:

N.	Nominativo	Presenza
1	LEORATO Maurizio	PRESENTE
2	PARRINO Daniele	PRESENTE
3	POROTTI Massimiliano	PRESENTE
4	PACCINI Cristina	ASSENTE
5	GENTILE Stefania	PRESENTE

Presenti n.4 (quattro)

Assenti n.1 (uno)

Partecipa il Segretario comunale DOTT.SSA LOZIETTI CARMELA

Il Sindaco LEORATO Maurizio, assunta la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno :

**OGGETTO:** ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 IN VIA LOMBARDIA CON APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**PREMESSO** che il Comune di Vergiate è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), redatto in conformità alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., articolato in Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole (P.G.T. adottato con deliberazione C.C. n. 48 del 20.12.2013 ed approvato definitivamente con deliberazione di C.C. n. 22 del giorno 20 giugno 2014), divenuto efficace il giorno 23 aprile 2015 a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso ai approvazione definitiva;

**RICHIAMATA** la D.G.C. n. 111 del 23/10/2018 ad oggetto "AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN VIA LOMBARDIA – NULLA OSTA ATTIVAZIONE PIANO ATTUATIVO" ;

**CONSIDERATO** che i sigg.ri:

- La Gamba Pasqualino Demis Legale rappresentante dell' **Immobiliare TE.MA. S.R.L.**
- **Vanoni Maria** - C.F. VNNMRA45P65I819S -
- **Vanoni Giancarla** - C.F. VNNGCR32L64L765Q -

contitolari della proprietà esclusiva delle aree situate in Comune di Vergiate - Via Lombardia - catastalmente individuate al foglio 3 (foglio logico 9), della Sezione Censuaria di Corgeno, ai mappali 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2015, 912, 1049, 1430, 1452, 911 e 1418, in conformità alle prescrizioni del P.G.T. vigente, hanno presentato al Comune domanda di Piano Attuativo in data 5 dicembre 2019, prot. 20951, completa di bozza di convenzione, costituita dai seguenti elaborati depositati agli atti del Comune di Vergiate:

- **A** Relazione Tecnica;
- **B** Relazione Paesaggistica;
- **C** Relazione Forestale e Paesistica;
- **D** Relazione Geologica;
- **E** Progettazione di Invarianza idraulica;
- **F** Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- **Tav 01** estratti cartografia provinciale estratto di mappa e di PGT;
- **Tav 02** Rilievo Plano-altimetrico;
- **Tav 02a** Pista ciclabile con aiuola spartitraffico e sbancamenti per realizzazione pista ciclabile su via Lombardia;
- **Tav 03** Tavola Riepilogativa
- **Tav 03a** Sezioni e particolare costruttivo edificio tipo;
- **Tav 04** particolari costruttivi impianto semaforico
- **Tav 05** particolari costruttivi strada interna di PL con innesto provinciale n. 18 e parcheggio pubblico;
- **Tav 06** particolari costruttivi condotta raccolta acque provenienti da sede stradale e allaccio pubblica Fognatura;
- **Tav 07** Particolari costruttivi torrente;
- **Tav 08** Particolari costruttivi reti tecnologiche;
- **Tav 09** Cessione delle aree ad uso pubblico;
- **Tav 10** Superficie Boscata;
- **Tav 11** Relazione fotografica;

**DATO ATTO** che le aree ed i fabbricati come sopra individuati ai sensi del vigente P.G.T. vigente ricadono nell'Ambito di Trasformazione "AT3" - all'interno del perimetro I.C. - destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali, con obbligo di pianificazione attuativa dell'intero ambito (superficie mq 8.530), definendo il completamento infrastrutturale ed urbanizzativo del tessuto urbano esistente a Nord dell'abitato di Corgeno, con la creazione di infrastrutture legate alla

mobilità ciclabile e pedonale lungo la strada provinciale e parcheggi funzionali alla fruizione del Monte San Giacomo, nonché la riqualificazione ecologica e paesaggistica delle aree prospicienti il "Fosso Casarino";

**VERIFICATO** che la proposta di Piano Attuativo presentato prevede:

- a) la realizzazione di undici fabbricati di tipo unifamiliare;
- b) La realizzazione delle seguenti opere:
  - Spazi di sosta e di parcheggio privato ad uso pubblico;
  - Fognatura per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali su via Lombardia;
  - Rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
  - Riqualificazione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore denominato "Fosso Casarino";
  - Riqualificazione dell'incrocio su Via Lombardia;
  - Realizzazione percorso ciclopedonale e sistemazione delle aree a verde circostanti, tra il sedime stradale di Via Lombardia e le recinzioni e formazione quinta arborea lungo il confine delle proprietà con la ciclabile;
  - Attraversamento di collegamento al centro urbano in prossimità del lavatoio con impianto semaforico;
- c) La cessione gratuita, ovvero, la costituzione di servitù ad uso pubblico delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- d) La corresponsione di Euro 8.350,00 per la parziale monetizzazione delle aree per servizi pubblici;
- e) La corresponsione Euro 20.368,17 a parziale scomputo dell'importo dovuto al Comune per l'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva corrispondente allo ITCP previsto di 0,10 mc./mq.
- f) L'esecuzione diretta delle opere descritte al punto a), il cui importo stimato è pari ad Euro 236'584,83.= importo largamente superiore rispetto agli oneri indotti dalla tariffa comunale;

**ATTESO** che la scheda d'ambito del redigendo piano attuativo prevede, tra l'altro, la realizzazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, al servizio sia dell'insediamento residenziale che per la fruizione dei percorsi ciclo pedonali del Parco San Giacomo;

**CONSIDERATO** che:

- Il Comune di Vergiate, nell'anno 2018, ha provveduto al completamento di un parcheggio di servizio molto vicino alla S.P.18 (Via Lombardia), nonché alla strada di accesso ad uno dei principali sentieri verso il Monte San Giacomo (in corrispondenza del lavatoio);
- Nell'anno 2019 il Comune di Vergiate (in qualità di Comune Capofila), insieme ai Comuni di Varano Borghi, Ternate, Mercallo e Comabbio, al Parco Lombardo della Valle del Ticino, alla Società Sportiva Dilettantistica Canottieri Corgeno ed all'Autorità di bacino lacuale dei laghi Maggiore, Comabbio, Monate e Varese (in qualità di partners), ha presentato alla Fondazione Cariplo una proposta per l'accesso al finanziamento degli Interventi Emblematici 2019 della Provincia di Varese, il cui obiettivo è di valorizzare e potenziare le peculiarità del territorio da diversi punti di vista (ambientale, turistico, culturale, ecc.), peraltro ambito tutelato dall'istituzione dell'Area Natura 2000 SIC "Lago di Comabbio" IT2010008, divenuto poi ZSC (Zona Speciale di Conservazione) nel luglio 2016;
- Nell'ambito della sopra menzionata proposta è stata tra l'altro predisposta la progettazione definitiva del "Collegamento della rete ciclabile con i percorsi del Monte San Giacomo", che prevede la realizzazione di una scalinata di collegamento tra Via Vigna e la Via Lombardia (S.P.18);
- Il citato intervento rientra nell'ambito della mobilità sostenibile in quanto realizzazione di una via di collegamento strategica tra la pista ciclopedonale del Lago di Comabbio e la rete sentieristica del Monte San Giacomo, che potrà essere utilizzata sia dai pedoni che dai ciclisti (con bici a mano), utile a soddisfare il bisogno di potenziare, in piena sicurezza, la rete a mobilità lenta sul territorio comunale;

**TENUTO CONTO** che i lottizzanti, dovendo realizzare aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico in misura minore a quanto previsto dalla scheda d'Ambito, a propria cura e spese,

dovranno provvedere alla progettazione definitiva ed alla realizzazione dell'impianto semaforico a chiamata, per l'attraversamento di Via Lombardia in prossimità del lavatoio pubblico, sino a raggiungere la Via Fontana (come da previsione progettuale), nonché in aggiunta, sino a raggiungere il punto di arrivo della scalinata di collegamento tra la via Vigna e la Via Lombardia (S.P. 18), come da progetto definitivo che accede alla proposta presentata dal Comune di Vergiate alla Fondazione Cariplo, per una lunghezza di circa quindici metri;

**DATO ATTO** che in data 08 gennaio 2019- Atto P.V. prot. 733 P.E. n 60026/61455 - è stato rilasciato il Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale e attraversamento pedonale semaforizzato a chiamata;

**ATTESO** che ai sensi dell'art. 16 legge n. 1150/1942 e s.m.i. successivamente all'adozione del piano attuativo, si procederà con l'invio dello stesso alla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI COMO, LECCO, MONZA BRIANZA, PAVIA, SONDRIO, VARESE, per il rilascio del relativo parere di competenza;

**VISTO** l'Art. 14 "Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi" di cui ai commi 1 - 2 e 3 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, ove viene individuata la Giunta Comunale quale organo competente all'adozione ed alla successiva approvazione definitiva dei piani attuativi;

**VISTO** il parere tecnico favorevole, allegato al presente atto, espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi del disposto dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento comunale";

**VISTO** il parere contabile favorevole, allegato al presente atto, espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi del disposto dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento comunale";

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

**1) LE PREMESSE** formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

**2) DI PROCEDERE ALL'ADOZIONE** con la procedura di cui all'art. 14 commi 1 - 2 e 3 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, degli elaborati di Piano Attuativo di Iniziativa Privata relativo all'ambito di Trasformazione "AT3" in via Lombardia, per la realizzazione di undici fabbricati di tipo unifamiliare, presentato in data 5 dicembre 2019 dalla proprietà identificata nei sigg.ri La Gamba Pasqualino Demis - Legale rappresentante dell' **Immobiliare TE.MA. S.r.l. - Vanoni Maria e Vanoni Giancarla** – composto dagli elaborati di seguito indicati che, depositati agli atti di questo Comune, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- **A** Relazione Tecnica;
- **B** Relazione Paesaggistica;
- **C** Relazione Forestale e Paesistica;
- **D** Relazione Geologica;
- **E** Progettazione di Invarianza idraulica;
- **F** Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- **Tav 01** estratti cartografia provinciale estratto di mappa e di PGT;
- **Tav 02** Rilievo Plano-altimetrico;
- **Tav 02a** Pista ciclabile con aiuola spartitraffico e sbancamenti per realizzazione pista ciclabile su via Lombardia;
- **Tav 03** Tavola Riepilogativa
- **Tav 03a** Sezioni e particolare costruttivo edificio tipo;
- **Tav 04** particolari costruttivi impianto semaforico
- **Tav 05** particolari costruttivi strada interna di PL con innesto provinciale n. 18 e parcheggio pubblico;
- **Tav 06** particolari costruttivi condotta raccolta acque provenienti da sede stradale e allaccio pubblica
- Fognatura;

- **Tav 07** Particolari costruttivi torrente;
- **Tav 08** Particolari costruttivi reti tecnologiche;
- **Tav 09** Cessione delle aree ad uso pubblico;
- **Tav 10** Superficie Boscata;
- **Tav 11** Relazione fotografica;

**3) DI APPROVARE** l'allegata bozza di convenzione con la quale viene prevista:

a) La realizzazione delle seguenti opere:

- Spazi di sosta e di parcheggio privato ad uso pubblico;
- Fognatura per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali su via Lombardia;
- Rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
- Riqualificazione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore denominato "Fosso Casarino";
- Riqualificazione dell'incrocio su Via Lombardia;
- Realizzazione percorso ciclopedonale e sistemazione delle aree a verde circostanti, tra il sedime stradale di Via Lombardia e le recinzioni e formazione quinta arborea lungo il confine delle proprietà con la ciclabile;
- Attraversamento di collegamento al centro urbano in prossimità del lavatoio con impianto semaforico;

b) La cessione gratuita, ovvero, la costituzione di servitù ad uso pubblico delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

c) La corresponsione di Euro 8.350,00 per la parziale monetizzazione delle aree per servizi pubblici;

d) La corresponsione Euro 20.368,17 a parziale scomputo dell'importo dovuto al Comune per l'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva corrispondente allo ITCP previsto di 0,10 mc./mq.

e) L'esecuzione diretta delle opere descritte al punto a), il cui importo stimato è pari ad Euro 236'584,83.= importo largamente superiore rispetto agli oneri indotti dalla tariffa comunale;

**4) DI DISPORRE** che i lottizzanti provvedano, a propria cura e spese, alla progettazione definitiva ed alla realizzazione dell'impianto semaforico a chiamata, per l'attraversamento di Via Lombardia in prossimità del lavatoio pubblico, sino a raggiungere via Fontana - come da previsione progettuale - e la scalinata di collegamento tra la via Vigna e la Via Lombardia (S.P. 18), di cui al progetto definitivo (in atti comunali), che accede alla proposta presentata dal Comune di Vergiate alla Fondazione Cariplo, per l'accesso al finanziamento degli "Interventi Emblematici 2019" della Provincia di Varese (Interventi di promozione e valorizzazione del territorio del Lago di Comabbio), per una lunghezza di circa quindici metri;

**5) DI DISPORRE** altresì che l'impegno di cui al punto 4) venga inserito, a cura dell'ufficiale rogante, nel corpo della convenzione da sottoscrivere;

**6) DI INDIVIDUARE** il Responsabile dell'Area 4 – Assetto ed Uso del Territorio - quale Responsabile del Procedimento, ai sensi della Legge n. 241/90, per tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione;

**7) DI DARE ATTO** che gli atti sopra citati saranno depositati nella Segreteria Comunale per un periodo continuativo di quindici giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi quindici giorni;

**8) DI DARE ATTO** altresì che il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Vergiate, per rimanervi affisso quindici giorni consecutivi, in esecuzione delle disposizioni di cui alla Legge n. 69/2009 e s.m.i. ;

**9) DI DARE ATTO** infine che infine il presente verbale di deliberazione viene pubblicato nel portale "Amministrazione Trasparente" ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 e s.m.i. ;

**10) DI DARE** comunicazione dell'adozione del presente atto deliberativo ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i. ;

Successivamente, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione viene dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2020 / 1**

Ufficio Proponente: **Urbanistica**

Oggetto: **ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 IN VIA LOMBARDIA CON APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE.**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Urbanistica)

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 03/01/2020

Il Responsabile di Settore  
Geom. Balzarini Marco

## Parere Contabile

Ragioneria Bilancio

In ordine alla regolarità contabile 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 03/01/2020

Responsabile del Servizio Finanziario  
Rag. Alfonso Francese

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL PRESIDENTE  
LEORATO Maurizio

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA LOZIETTI CARMELA

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Vergiate. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

Maurizio Leorato;1;5650480  
Carmela Lozietti;2;13572856