



## Città di Tradate

(Provincia di Varese)

N. 122/2023 Registro Deliberazioni

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

ADUNANZA DEL 11-09-2023

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.E. 230/2023, VIA BECCARIA, VARIANTE CONFORME AGLI ATTI DEL PGT VIGENTE, ART. 14, L.R. 12/05 E S.M.I.**

L'anno duemilaventitre addì undici del mese di settembre alle ore 19:10, nella Sede comunale si è riunita la Giunta Comunale appositamente convocata.

All'appello risultano:

<b>BASCIALLA GIUSEPPE</b>	<b>SINDACO</b>	Presente
<b>ACCORDINO FRANCO ROBERTO</b>	<b>VICE SINDACO</b>	Presente
<b>COLOMBO MARINELLA</b>	<b>ASSESSORE</b>	Presente
<b>MARTEGANI ERIKA</b>	<b>ASSESSORE</b>	Assente
<b>MORBI ALESSANDRO</b>	<b>ASSESSORE</b>	Presente
<b>PIPOLO VITO</b>	<b>ASSESSORE</b>	Presente

Totale componenti: 6

Presenti...: 5

Assenti....: 1

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Marina Bellegotti.

Il Signor Giuseppe Bascialla, in qualità di Sindaco ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito alla pratica avente a oggetto:

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.E. 230/2023, VIA BECCARIA, VARIANTE CONFORME AGLI ATTI DEL PGT VIGENTE, ART. 14, L.R. 12/05 E S.M.I.**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- il Comune di TRADATE (VA) è dotato di PGT vigente approvato, ai sensi dell'art.13 comma 1 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., con Delibera CC n. 16 del 21/06/2014 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL n. 48 – serie avvisi e concorsi – del 26/11/2014, la cui variante generale è stata approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 30/09/2022, pubblicata su BURL n. 46 Serie Avvisi e Concorsi del 16 novembre 2022;

- la originaria scheda AT07 del Documento di Piano prevedeva sui mapp. 4545, 4546, 3809, “La trasformazione urbanistica, attraverso Piano-Programma, secondo i seguenti obbiettivi:

- mantenimento della volumetria complessiva presente sull'area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, limitando la trasformazione al sedime edificato ed alle aree di stretta pertinenza;
- conversione dell'insediamento a destinazione prevalente commerciale, con recupero volumetrico dei fabbricati costituenti il complesso edilizio, previa bonifica coperture in amianto e piano caratterizzazione dei suoli (eventuale campagna di bonifica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006), in tabella A (analogo a residenziale)”;

- con delibera C.C. n. 5 del 29/03/2021 è stata definitivamente approvata la Variante n. 8 dell'Ambito di Trasformazione AT07. per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in via Beccaria, PE360/2019 e pubblicato sul BURL n. 30 del 28/07/2021;

- il progetto urbanistico approvato prevede:

la SF esistente di mq 14.550,64

la SLP esistente di mq 5.878,64      SLP di progetto di mq 3.934,73 < mq 5.878,64 soddisfatta

la Sup. cop. Esistente mq 5.767,66      Sup. cop. Di progetto mq 3.972,00 < mq 5.878,64 soddisfatta

la h. max. esistente m 8,00,      h. di progetto m 8,00 = m 8,00 soddisfatta

Sup. Standard di progetto mq 3.148,22

Sup. standard da monetizzare mq 786,51

- in data 21/03/2022 è stata stipulata la relativa Convenzione Notaio Boga Rep.23575/16872 per l'attuazione del Piano Attuativo, con precisato della SLP di progetto pari a mq 3.935,00

- con PE280/2022 del 25/05/2022, è stata attivata la procedura di demolizione dei fabbricati esistenti sul lotto di intervento, da cui si evince l'effettiva consistenza degli immobili da demolire, riportata nei piani volumetrico della Variante n. 8 al PGT sopra citata: SLP mq 5.878,64 e Sup. cop. Mq 5.767,66;

- con successiva delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 20/03/2023, efficace con pubblicazione avviso sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 26/07/2023, sono state effettuate alcune correzioni cartografiche, tra le quali è stata ripristinata la scheda originaria del Piano Attuativo afferente all'ex AT07, con i parametri edificatori esistenti, già presente nel PG.T., e per mero errore modificata in sede di variante del consiglio approvata con delibera n. 30 del 30.9.2022;

- con note in data 24/05/2023 prot. n. 13695 e 31/07/2023 prot. 20048, la Società MA.GI.NI. srl ha delegato la Società di ingegneria ADD Srl a presentare la proposta di variante al Piano Attuativo (P.E.230/2023) conforme al PGT vigente, derivata dal P.I.I. approvato con la richiamata del. di C.C. n. 5 del 29/03/2021;

**Considerato** che tale nuovo Piano attuativo risulta conforme sia alla scheda ex AT07 - fascicolo degli AT del Documento di Piano - che alla scheda dei Piani Attuativi inserita nel fascicolo delle NTA del PGT vigente (scheda 29), e in particolare:

- SLP complessiva dei fabbricati produttivi esistenti:	mq 5.878,64
- SLP prevista nel progetto piani volumetrico approvata con Delibera C.C. n. 5 del 29/03/2021 e convenzionata con Atto Notaio Boga Rep.23575/16872 del 21/03/2022:	
mq 3.935,00 < mq 5.878,64 (delta residuo mq 1.943,64)	mq 3.935,00
- SLP proposta con Piano Attuativo in variante conforme al PGT	
Mq 4.152,00 < mq 5.878,64 (delta residuo mq 1.726,64)	mq 4.152,00
- SC mq 4.269,10 < mq 5.878,64 (delta residuo mq 1.609,54)	mq 1.609,54
- standard complessivi = 100% di SLP di progetto	mq 4.152,00
- di cui: aree a parcheggio minime obbligatorie 50 % standard complessiv	mq 2.076,00
- aree a Standard di progetto mq 3.075,80 < mq 4.152,00	mq 3.075,80
- dei quali: parcheggi di progetto mq 2.729,60 > mq 2.076,00	mq 2.729,60
- totale aree a standard da monetizzare: mq 4.152 – 3.075,80	mq 1.076,20
- parcheggi pertinenziali di progetto: mq 2.201,30 > 1.328, 64	mq 2.201,30
- parcheggi pertinenziali di progetto: n. 120 > n. 119	n. 120
- sup. filtrante di progetto: mq 3.042,30 > 20% del ST = mq 2.910,13	
Compreso mq 1.550,00 di stalli sosta in mass. Autobloccanti drenanti	mq 3.042,30
- asservimento aree ad uso pubblico: parch. mq 2.729,60 + verde, mq 346,20	mq 3.075,80
- ulteriore cessione gratuita di aree per pista ciclabile mq 352,90,	
rotatoria di progetto mq 360,50. Area tutela pozzo mq 176,35 =	mq 889,75
- obbligo recinzione a delimitazione fascia di rispetto assoluta pozzo	
- obblighi per la realizzazione di sottoservizi di rete in presenza della Fascia di rispetto pozzo DGR 7/12693 del 10/04/2013	

**Dato atto** che la proposta prevede:

- oneri di urbanizzazione primaria pari ad € 269.880,00, (mq. 4.152,00\*€/mq. 65,00) scomputate con realizzazione di opere per importo di € 395.184,52 (rotatoria e pista ciclopedonale);
- oneri di urbanizzazione secondaria da corrispondere per un totale di € 83.040,00 (mq. 4.152,00\*€/mq. 20,00);
- monetizzazione aree a standard come sopra quantificate: pari ad € 122.686,80 (mq. 1.076,20\*€/mq. 114,00) di cui €. 89.662,14 già versati al momento della firma della convenzione Atto Notaio Boga Rep.23575/16872 del 21/03/2022;
- realizzazione di opere per ulteriori € 210.400,00 quale standard qualitativo al di fuori del perimetro di Piano attuativo per la ristrutturazione del Convento del Crocifisso;

**Verificato** che i contenuti del Piano di Lottizzazione soddisfano gli obiettivi e sono conformi alle previsioni del PGT vigente e della variante al PGT sopra richiamata;

**Dato atto** che sul Piano Attuativo di cui trattasi è stato acquisito il parere favorevole dall'Ufficio di Polizia Locale;

**Ritenuto** il Piano Attuativo corrispondente nel suo complesso alle esigenze della collettività e meritevole di approvazione;

**Visti** gli elaborati allegati alla presente Deliberazione quali parte integrante e sostanziale della stessa e di seguito elencati:

Aspetti urbanistici e convenzionali

A\_05 Planivolumetrico generale di progetto

A\_06 Verifiche urbanistiche

A\_06.1 Dimostrazione analitica aree verde filtrante

A\_06.2 Dimostrazione analitica aree standard

A\_07 Regime dei suoli: cessioni e asservimenti

B\_01 Bozza di convenzione

## B\_03 Relazione descrittiva

**Visto** l'art. 14 della L.R. 11/03/2005 n. 12 e s.m.i., che al c. 1 prevede che i Piani attuativi e loro varianti conformi alle previsioni degli atti di PGT sono adottati dalla Giunta Comunale;

### **Visti:**

- il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia edilizia, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.;
- la L.R. 11/03/2005 n. 12 Legge di Governo del Territorio, e s.m.i.;

**Visti** i pareri favorevoli espressi dal Responsabile del Settore Servizi Tecnici in ordine alla regolarità tecnica, dal Responsabile del settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile e dal Segretario comunale in ordine alla competenza della giunta comunale, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi resi nelle forme di legge,

## **DELIBERA**

1. di prendere atto della deliberazione del consiglio comunale n. 2 del 20.3.2023 con cui è stata ripristinata la scheda originaria del Piano Attuativo afferente all'ex AT07, con i parametri edificatori esistenti;
2. di adottare, ai sensi dell'art. 14, della L.R. 12/05 e s.m.i., il PIANO ATTUATIVO, VIA BECCARIA P.E. 230/2023 VARIANTE CONFORME AGLI ATTI DEL PGT VIGENTE, relativo alle aree così individuate:  
immobili: Comune di Tradate, Sez. Abbiate Guazzone, mapp. n. 4546, via Europa angolo Via Beccaria, per la costruzione di medie strutture di vendita commerciali, composto dai seguenti elaborati:
  - Aspetti urbanistici e convenzionali
  - A\_05 Planivolumetrico generale di progetto
  - A\_06 Verifiche urbanistiche
  - A\_06.1 Dimostrazione analitica aree verde filtrante
  - A\_06.2 Dimostrazione analitica aree standard
  - A\_07 Regime dei suoli: cessioni e asservimenti
  - B\_01 Bozza di convenzione
  - B\_03 Relazione descrittiva
3. di dare atto che:
  - gli oneri di urbanizzazione primaria, pari ad € 269.880,00, saranno scomputati con realizzazione di opere per importo di € 395.184,52;
  - gli oneri di urbanizzazione secondaria da corrispondere sono previsti per € 83.040,00;
  - che verranno monetizzate aree a standard per un importo complessivo di € 122.686,80 di cui € 89.662,14 già versati al momento della firma della convenzione Atto Notaio Boga Rep.23575/16872 del 21/03/2022;
  - che verranno realizzate opere per ulteriori € 210.400,00 quale standard qualitativo al di fuori del perimetro di Piano attuativo per la ristrutturazione del Convento del Crocifisso;
3. che lo schema di convenzione precisa tutti gli oneri, obblighi e individua la tempistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione consistenti:
  - realizzazione della rotatoria tra via Europa e via Beccaria
  - realizzazione pista ciclopedonale lungo via Europa;
  - realizzazione parcheggio standard;
  - cessione pozzo acquedotto
  - adeguamento calibro stradale via Beccaria

4. di demandare al Responsabile dei Servizi Tecnici tutti gli adempimenti necessari e conseguenti per dare attuazione alla presente deliberazione;

5. Di dare atto che ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000, del presente atto verrà data comunicazione ai capigruppo consiliari.

Con successiva votazione favorevole unanime espressa nei modi e nelle forme di legge,

**DELIBERA**

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.00 n. 267.

Il presente atto, approvato e sottoscritto.

**IL SINDACO**

Giuseppe Bascialla

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Dott.ssa Marina Bellegotti

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*



**Città di Tradate**

(Provincia di Varese)

**SERVIZIO UFFICIO EDILIZIA PRIVATA**

**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

Sulla proposta n. 25/2023 del Servizio UFFICIO EDILIZIA PRIVATA ad oggetto ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.E. 230/2023, VIA BECCARIA, VARIANTE CONFORME AGLI ATTI DEL PGT VIGENTE, ART. 14, L.R. 12/05 E S.M.I. si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 Agosto 2000, parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Lì, 31-07-2023

**Il Responsabile del Servizio**

**Ing. MARCO CASSINELLI**

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione  
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

---



**Città di Tradate**

(Provincia di Varese)

**SERVIZIO UFFICIO RAGIONERIA**

**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**

Sulla proposta n. 25/2023 del Servizio UFFICIO EDILIZIA PRIVATA ad oggetto ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.E. 230/2023, VIA BECCARIA, VARIANTE CONFORME AGLI ATTI DEL PGT VIGENTE, ART. 14, L.R. 12/05 E S.M.I. si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 Agosto 2000, parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Li, 31-07-2023

**Il Responsabile del Servizio**

**ELENA VALEGGIA**

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione  
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

---



## Città di Tradate

(Provincia di Varese)

N. 122/2023 Registro Deliberazioni

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.E. 230/2023, VIA BECCARIA, VARIANTE CONFORME AGLI ATTI DEL PGT VIGENTE, ART. 14, L.R. 12/05 E S.M.I.**

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, per 15 giorni consecutivi dal 14-09-2023 al 29-09-2023, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Lì, 14-09-2023

**MESSO COMUNALE**

Cinzia Pino

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*