

COMUNE DI ORIGGIO (VA)

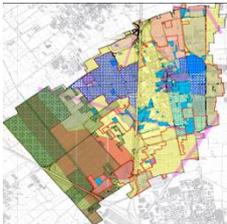
AREA 3 TECNICA



RESPONSABILE DELL'AREA 3 TECNICA
ARCH. CLAUDIO ZERBI
firmato digitalmente

PGT02-2022

**ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.)
– COMPLETAMENTO APC 03 AI SENSI DELL'ART. 92, COMMA 8
DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I.**



Approvazione/Del. C.C. n. _____ del _____

Pubblicazione sul B.U.R.L. n. _____ del _____



RELAZIONE ISTRUTTORIA – 16/07/2025

STATO DI FATTO E PROGETTO

- Il Comune di Origgio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio comunale in data 01/07/2013 con deliberazione n. 36, divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL in data 27/11/2018, n. 48, Serie Avvisi e Concorsi;
- In data 18/11/2024 (prot. n. 16348) è stata presentata la richiesta di adozione e approvazione di un Programma Integrato di Intervento da parte del Consorzio denominato “Consorzio APC 03 ORIGGIO”, successivamente integrata in data 07/07/2025 (prot. n. 10627);
- Il comparto di piano attuativo ricade all’interno dell’Ambito di Progettazione Coordinata “APC 03” e che il vigente PGT ha previsto l’imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l’edificazione è subordinata all’approvazione di un piano;
- Il Responsabile dell’Area 3 Tecnica con propria relazione del 06/09/2021, prot. n. 13063 ha sostenuto la necessità che il piano attuativo (definizione generica dell’art. 16, comma 4 della Normativa di Piano del Piano delle Regole) per il completamento dell’APC 03 fosse un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) in relazione alle caratteristiche dell’ambito di APC 03 e alla complessità dell’attuazione degli interventi privati e pubblici;
- L’Amministrazione comunale, in sede di avvio dei procedimenti di assoggettabilità alla VAS e di variante al vigente PGT in relazione alla proposta (nuovo impianto urbanistico 2023) presentata dal “Consorzio APC 03 ORIGGIO”, con propria deliberazione di G.C. n. 115 del 31/10/2023 ha condiviso il parere del responsabile dell’Area 3 Tecnica in merito alla tipologia di piano attuativo per le caratteristiche dell’intervento e per la complessità degli interventi da attuare;
- Sul comparto di P.I.I. non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli, fatta eccezione per il vincolo di elettrodotto e relativa fascia di rispetto, previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del piano attuativo o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre autorità; nella predisposizioni dell’impianto urbanistico si è tenuto conto della presenza dell’elettrodotto e della relativa fascia di rispetto. In sede di progettazione esecutiva degli interventi l’Attuatore dovrà acquisire i pareri e/o i nulla-osta di Terna rete Italia S.p.A.;
- Il P.I.I. è caratterizzato dai principali elementi di seguito indicati:
 - a) Superficie territoriale complessiva: mq 21.184,88;
 - b) Superficie lorda di pavimento (Slp): mq 5.783,68;
 - c) Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale da reperire in relazione alla capacità edificatoria convenzionata: mq 10.152,34;
 - d) L’Attuatore si impegna a realizzare opere di urbanizzazione a scomputo (opere di urbanizzazione primaria per euro 999.241,40, opere di urbanizzazione secondaria per euro 998.575,19/2 = euro 499.378,60);
 - e) L’Attuatore si impegna altresì a realizzare la nuova rotatoria sulla SP 233 e la riqualificazione di via Milani nel rispetto di quanto previsto dal progetto approvato dalla Giunta comunale in data 19/06/2025, n. 57;
 - f) La garanzia finanziaria prestata in relazione alle obbligazioni assunte dall’Attuatore ammontano a complessivi euro 3.861.303,42, pari al 100% dell’importo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dello standard qualitativo da realizzare all’esterno del comparto di piano attuativo (rotatoria sulla SP 233 incrocio con via De Gasperi e via Milani); detta opera sarà realizzata ai sensi e per gli effetti dell’art. 46, comma 1bis, legge regionale n. 12/2005 e nel rispetto del progetto esecutivo approvato dalla Giunta comunale con proprio provvedimento n. 57 in data 19/06/2025;
 - g) Cessione a titolo gratuito delle aree per opere di urbanizzazione primaria per mq 3.740,98 nonché l’asservimento ad uso pubblico per opere di urbanizzazione secondaria per mq 5.357,48 (parcheggi e verde di uso pubblico);
 - h) Parte del sedime di via San Pietro sarà sdemanializzata e riclassificata e “permutata” con la nuova sede stradale di via San Pietro; sulla parta sdemanializzata l’Attuatore e/o i suoi aventi causa costituiranno una servitù permanente (servitù che dovrà avere le caratteristiche di cui alla nota del 19/05/2025, prot. n. 7993 del 20/05/2025) con la società FiberCop S.p.A., proprietaria delle infrastrutture di rete interrate;

- i) All'interno del comparto di piano attuativo l'Attuatore asservirà ad uso pubblico permanente aree per una superficie complessiva di mq 5.357,48 mentre ne monetizzerà una quota pari a mq 4.794,86 pari ad un valore di euro 239.743,00, ovvero al prezzo unitario di 50,00 euro/mq che si riconosce un importo congruamente commisurato all'utilità conseguita dall'Attuatore in virtù del mancato reperimento delle stesse all'interno del P.I.I.;

ANALISI DOCUMENTAZIONE PRESENTATA

Relazione Illustrativa (prot. n. 10627 del 07/07/2025)

Al punto 6 (Aspetti quantitativi) della Relazione sono riportati dei dati relativi in modo specifico al PII in esame, pur facendo riferimento alla Scheda d'Ambito di APC 03 che ha un valore generale, ovvero deve tenere conto anche della porzione di piano attuativo già attuato a stralcio nei precedenti anni. Questo fatto determina confusione nella comprensione dello strumento attuativo in variante in esame rispetto quello delle previsioni originarie e/o già consolidate a seguito dei precedenti interventi. Conseguentemente anche la Scheda d'Ambito APC 03 allegata alla Relazione va aggiornata in modo che contempli l'originario comparto di APC 03, eventualmente specificando i dati dell'originario pa a stralcio e il PII di completamento in parola.

Si ritiene necessario rivedere l'ultimo periodo del punto 8 (Urbanizzazioni primarie e secondarie e costo di costruzione) in quanto l'espressione "*...esonero dalla corresponsione del contributo del costo di costruzione...*" non è coerente con il dettato dell'art. 46, comma 1bis, della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.

Schema di convenzione (prot. n. 10627 del 07/07/2025)

A pag. 6, la superficie dell'area di Proprietà della Provincia di Varese che sarà interessata dalla corsia che collega la SP 233 e via San Pietro ha una superficie di mq 196,51 e non come erroneamente indicato 133,00. A pag. 8 il periodo "Superficie complessiva (piano a stralcio + PII) delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse generale previste in asservimento all'interno dell'APC 03 sono mq 11.735,84, di queste monetizzabili.....". In realtà il dato riportato non sembra affatto riferito all'intero comparto di APC 03 bensì riferito all'incidenza percentuale del solo PII sull'intero. Inoltre, visto che il riferimento è generale, si deve modificare anche il riferimento alle aree con l'espressione: "... previste in cessione e/o asservite all'uso pubblico all'interno".

A pag. 25, l'importo complessivo della fidejussione va corretto in € 3.861.203,42.

Elaborati diversi

Diversi elaborati, tra i quali la Relazione tecnica e la convenzione, contengono numerosi dati personali che in relazione al rispetto delle vigenti disposizioni in tema di Privacy, ne impediscono la loro pubblicazione. Pertanto, una volta adottato il piano attuativo gli elaborati contenenti detti dati andranno "bonificati" per la pubblicazione sul sito web comunale e per la trasmissione alla Provincia di Varese.

VERIFICA DI COERENZA CON I DISPOSTI DI CUI ALLA L.R. 31/2014

La presente variante si pone in coerenza con i disposti di cui alla legge regionale n. 31/2014 ed ai successivi provvedimenti, tra i quali l'adeguamento del PTR attuato con deliberazione di Consiglio regionale n. 411 del 19 dicembre 2018, così come aggiornato nel 2021. In particolare si ricorda che al Cap. 4 – Criteri per la Carta del Consumo di Suolo – par. 4.1 Criteri generali, si legge:

"...Non sono comunque soggette alla verifica del bilancio ecologico del suolo:

- *la realizzazione di piste ciclabili o percorsi per la mobilità dolce, ovunque collocate;*
- *l'adeguamento della sede stradale esistente per la realizzazione, in sede o in affiancamento, di piste ciclabili o comunque di percorsi per la mobilità dolce;*

- *l'adeguamento funzionale per la sicurezza della circolazione, di aste viarie di scala comunale, se tese al raggiungimento delle dimensioni previste dalla legislazione corrente in tema di circolazione stradale;*
- *adeguamento funzionale di intersezioni viarie (ad esempio per la realizzazione di rotatorie in sostituzione di altre intersezioni a raso), se contenute entro una superficie massima del nuovo ingombro di 1.000 mq.;*
- *la realizzazione di servizi essenziali non derogabili, quali ad esempio l'ampliamento di Cimiteri esistenti o la realizzazione di nuovi cimiteri sulla base di previsioni del Piano regolatore Cimiteriale anche se approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. 31/14*

Considerando il piano attuativo a stralcio già convenzionato e attuato e il PII in esame si procede alla verifica del bilancio ecologico del suolo come segue.

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale APC 03 originario: mq. 15.935;

Aree monetizzabili: mq 5.991,44;

In relazione alle caratteristiche del piano attuativo si può ipotizzare (ipotesi del tutto sfavorevole che non tiene conto della superficie a verde prevista lungo la SP 233, la sensibile diminuzione della capacità insediativa) che il 50% della aree non reperite sia da considerare quale quota verde:

mq. 15.935 – mq. 5.991,41= mq 9.943,56 – mq. 604,89 (superficie pista ciclopedonale da non computare come consumo di suolo ai sensi delle richiamate disposizioni – Criteri per la Carta del Consumo di Suolo)= mq 9.338,67/2= mq 4.669,34, ovvero l'ipotetico consumo di suolo.

Nell'attuazione delle previsioni del PGT approvato nel 2013, l'area identificata con nel Piano dei Servizi con la sigla NA 06 di mq 8.868, originariamente destinata a parcheggi ed a verde, con deliberazione di C.C. n. 22 del 31/03/2017, è stata oggetto di intervento di trasformazione in verde pubblico. Vista la sua funzione originaria, sostitutiva di quella esistente sul lato Nord Ovest del cimitero, si può ritenere corretto stimare l'originaria funzione così ripartita: mq. 5.320,80 (60%) e mq. 3.547,20 (area a parcheggio).

In relazione a quanto esposto ed al fatto che complessivamente l'attuazione complessiva delle previsioni dell'APC 03 comporta una minor capacità insediativa, si ritiene che la verifica del bilancio ecologico del suolo debba ritenersi positiva, ovvero comporti una situazione ecologico/ambientale migliore rispetto alla situazione della previsione originario di PGT.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto arch. Claudio Zerbi, esprime parere favorevole al piano attuativo in esame a condizione che gli elaborati del PII siano aggiornati come indicato in precedenza.

Gli stessi elaborati dovranno essere "bonificati" ai fini del rispetto delle vigenti disposizioni in tema di Privacy prima della loro pubblicazione sulle diverse piattaforme e per l'invio alla Provincia di Varese e/o ad altri Enti per i pareri di competenza