



COMUNE DI INDUNO OLONA
Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 115 del 27/09/2022

**OGGETTO: PROPOSTA INIZIALE DI PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO IN
VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - COMPARTO SOLAI E TRAVI
DI VIA BIDINO - VIA CAMPAGNA - ATTO DI INDIRIZZO**

L'anno **duemilaventidue** addì **ventisette** del mese di **settembre** alle ore **19:30** nella sala giunta comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa anche in materia di Covid-19, si sono riuniti i componenti di questa Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

CAVALLIN MARCO	SINDACO	Presente
ZAINI CECILIA	VICE SINDACO	Presente
COLOMBO MAURIZIO	ASSESSORE	Assente
MARIN EMANUELE	ASSESSORE	Presente
FILPA MONICA	ASSESSORE	Presente
ANDREOLETTI CLAUDIO	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Con l'intervento e l'opera del Dott.ssa Maria Conte .

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, l'Arch. Marco Cavallin che dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: PROPOSTA INIZIALE DI PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - COMPARTO SOLAI E TRAVI DI VIA BIDINO - VIA CAMPAGNA - ATTO DI INDIRIZZO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

CHE in data 1 luglio 2022, con numero atti 8658, integrata in data 21 settembre 2022 atti 12176 e in data 22 settembre 2022, atti 12220, l'Arch. Marco Vanoni, con studio in Gazzada Schianno, via G. Marconi, n. 14, in forza di "Procura Speciale per la sottoscrizione digitale e la presentazione telematica delle pratiche" resa dalla Società Solai e Travi S.p.a., con sede in Induno Olona, via Jamoretti, 87, nella persona del Presidente e legale rappresentante Dott. Marco Reggiori, proprietaria delle aree site in Induno Olona, via Bidino – via Campagna, al Catasto Terreni foglio logico 9, mappali n. 3213, n. 3126 e n. 3127, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano foglio 17, mappali n. 3213, sub. 502 e n. 10749, ha depositato proposta iniziale di Programma Integrato d'Intervento ai sensi del Titolo VI – Procedimenti Speciali e Discipline di Settore, Capo I – Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento della L.R. Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. avente per obiettivo la "rigenerazione" dell'area di proprietà a suo tempo adibita in massima parte alla produzione di strutture prefabbricate e dismessa a partire dal 2011;

CHE tale proposta iniziale è costituita dai seguenti elaborati:

- Procura speciale per la presentazione della pratica;
- Relazione illustrativa;
- Quadro economico;
- Tav.01 – Inquadramento territoriale;
- Tav.02 - Estratti mappa catastale, aerofotogrammetrico, PGT;
- Tav.03 – Planimetria generale stato di fatto e consistenza – Sezioni ambientali stato di fatto;
- Tav.04.1 – Planimetria generale di progetto – Sezioni ambientali di progetto;
- Tav.04.2 – Planimetria generale di Progetto – Funzioni pubbliche – Uso pubblico;
- Tav.05 – Planimetria generale Comparazione – Sezioni ambientali Comparazione;
- Tav.06 - Rilievo fotografico.

CHE l'area (comparto) oggetto della proposta iniziale di P.I.I. è individuata dal vigente Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole (PdR) in parte quale Ambito di concentrazione terziaria – via Jamoretti (art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR), in parte quale Area a destinazione produttiva (art. 34 delle NTA del PdR) e in parte quale Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale (TURR – art. 31 delle NTA del PdR), ambiti omogenei all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC);

CHE la proposta iniziale di P.I.I. presentata comporta la previsione di:

- due medie strutture di vendita "non alimentare" e una media struttura di vendita "alimentare" per una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di mq. 5.900,00. separate tra loro e con servizi autonomi non oggetto di gestione unitaria ed accessi indipendenti dalla viabilità pubblica;

- edifici a destinazione residenziale per una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di mq. 2.700,00;
Completivamente per una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di mq. 8.600,00 a fronte di una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) esistente pari a mq. 11.500,00;
- parcheggi pubblici accessibili dalla via Jamoretti funzionali all'ambito di concentrazione terziaria;
- percorso ciclopedonale a partire dall'innesto della via Bidino sulla via Jamoretti, sino a raggiungere l'esistente presso la scuola Don Milani in via Campo dei Fiori e tratto sulla via Jamoretti in estensione della rete ciclopedonale comunale esistente;
- riqualificazione della via Bidino comportante, oltre al percorso ciclopedonale sopra indicato, la formazione di un marciapiede affiancato da un filare alberato in continuità con l'esistente presente all'incrocio con la via Campagna e la messa in sicurezza dell'innesto con la via Campo dei Fiori mediante la realizzazione di una rotatoria;
- adeguamento del calibro stradale della via Campagna;
- area a verde pubblico in fregio alla via Campagna con inserimento di elementi testimoniali dell'attività svolta "in loco" dalla "Solai & Travi Varese", operante nel settore della prefabbricazione a partire dagli anni trenta grazie agli studi compiuti da Carlo Gritti che portarono alla produzione delle "travi varesi", uno dei primi prefabbricati in serie per l'edilizia;

Ciò premesso

CONSIDERATO che la proposta iniziale di Piano Integrato d'Intervento (P.I.I.) possiede i requisiti minimi di cui agli artt. 87 e 88 della Legge Regione Lombardia n. 12/2005 e s.m.i.;

CONSIDERATO che i contenuti della proposta iniziale di Piano Integrato d'Intervento (P.I.I.) presentata comportano variante al Piano di Governo del Territorio vigente come disciplinato dall'art. 92 della legge Regione Lombardia n. 12/2005 e s.m.i.;

CONSIDERATA la coerenza della proposta iniziale di Piano Integrato d'Intervento (P.I.I.) con quanto disposto dall'art. 8 della legge Regione Lombardia n. 12/2005 e s.m.i., in particolare con il punto e-quinquies del comma";

CONSIDERATO che la proposta iniziale di Piano Integrato d'Intervento presentata non comporta incremento di consumo di suolo ai sensi dell'art. 5, comma 4, della legge Regione Lombardia n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato";

VALUTATO l'interesse di carattere generale della proposta iniziale di Programma Integrato d'Intervento presentata;

RITENUTO, quale atto di indirizzo, esprimere parere/orientamento favorevole in merito alla presentazione di una proposta di Programma Integrato d'Intervento;

DATO ATTO CHE trattandosi di mero atto di indirizzo si prescinde dall'acquisizione dei pareri di cui all'art.49, comma 1 del T.U.E.L. 267/2000 e s.m.i.;

Per propria competenza ai sensi dell'art.29 dello Statuto Comunale e dell'art.48 del T.U.E.L. 18/08/2000 n. 267;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- Di esprimere, quale atto di indirizzo, orientamento favorevole alla proposta iniziale di Piano Integrato d'Intervento presentata, rappresentando le seguenti precisazioni:
 - 1) In relazione alla documentazione minima da presentare in sede di formale istanza di approvazione di Piano Integrati d'Intervento, deve essere fatto riferimento all'art. 8 della DGR n. VI/44161 del 9 luglio 1999;
 - 2) Verifica preliminare di cui all' Allegato 5 – Tabella 1 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;
 - 3) Stante la previsione di medie strutture di vendita la documentazione di cui al punto 1) dovrà comprendere anche gli approfondimenti in materia di compatibilità degli impatti, anche ai fini della verifica della compatibilità della variante urbanistica con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (punto 4.3 della Relazione Generale e capo III delle Norme di Attuazione del PTCP);
 - 4) Ciascuna media struttura di vendita dovrà essere dotata di parcheggi pertinenziali nella quantità prevista dalla legge 122/89 e s.m.i. e di parcheggi di uso pubblico in quantità pari al 100% della Superficie Lorda di Pavimento prevista, con possibilità di regolamentazione dell'utilizzo in funzione degli orari di apertura dell'esercizio commerciale insediato. La realizzazione di tali parcheggi sarà a totale carico della proponente il P.I.I. senza scomputo di oneri di urbanizzazione;
 - 5) La residenza dovrà essere dotata di parcheggi pertinenziali nella quantità prevista dalla legge 122/89 e s.m.i.;
 - 6) La dotazione di aree a servizi per la destinazione residenziale è quantificata nel Piano dei Servizi (PdS) in 27,40 mq./abitante virtuale. Ai sensi dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PdS viene richiesta la previsione "in loco" di aree per parcheggi di uso pubblico pari a 10 mq/abitante teorico. Un' ulteriore quota di area a parcheggio pubblico dovrà essere prevista con accesso dalla via Bidino in adiacenza dell'innesto della via Campo dei Fiori. La realizzazione dei parcheggi sarà a carico della proponente del P.I.I. con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
La quantità di aree per servizi residua verrà monetizzata secondo il criterio stabilito dall'art. 46 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.:
 - 7) E' richiesto un incremento della dotazione di parcheggi pubblici accessibili dalla via Jamoretti, funzionali all'ambito di concentrazione terziaria;
 - 8) La realizzazione degli interventi previsti dalla proposta iniziale e precedentemente elencati ai punti c), d), e), f) e g) sarà a carico del proponente il P.I.I. con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti;
 - 9) Lo standard qualitativo, definito nella "quadro economico" della proposta iniziale di P.I.I. quale quota percentuale dell'incremento dell'utile dell'operatore economico a seguito del cambiamento di destinazione d'uso, risulta essere coerente con quanto previsto dal Documento di Piano del PGT all'art. 10 del punto 6.1 "Normativa generale per gli ambiti di trasformazione";
 - 10) In luogo del versamento all'Amministrazione Comunale delle somme derivanti dal contributo afferente il costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. n. 12/05 e s.m.i., dallo standard qualitativo di cui al precedente punto 9) e dalla monetizzazione delle aree a servizi per la residenza non

reperite come indicato al punto 6) verrà richiesta la realizzazione di una attrezzatura pubblica di interesse generale.

- Quanto sopra senza pregiudizio di quanto potrà emergere a seguito dell'esame della proposta di P.I.I. che la proponente Solai e Travi Varese S.p.A. vorrà presentare secondo le modalità indicate dal Capo I del titolo VI della Legge Regione Lombardia n. 12/2005 e s.m.i.



COMUNE DI INDUNO OLONA
Provincia di Varese

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **42** del **27.09.2022**

IL SINDACO
Arch. Marco Cavallin

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott,ssa Maria Conte