"Allegato B"

CITTA' DI SAMARATE
Provincia di Varese

AREA URBANISTICA
Servizio Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata

ADOZIONE PIANO ATTUATIVO ACR 1
DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 134 DEL 16.10.2017

ELENCO OSSERVAZIONI E ISTRUTTORIA TECNICA

Osservazione n. 1: Proponente Sig. Luigino Portalupi prot. 24397 del 30.11.2017

Contenuto sintetico

1) L'Osservante ritiene che l'utilizzo dei 6 posti auto sarà difficoltoso per uno spazio di manovra non adeguato;
2) L'Osservante, in questo punto, segnala che dal disegno risulta che le metro quadrature utilizzate per la progettazione e l'esecuzione dei parcheggi pubblici non sono rispettati.

Istruttoria tecnica

1) L'utilizzo dei parcheggi a lato dell'immobile risultano adeguati alle caratteristiche degli stessi in quanto presentano un'accessibilità diretta dalla strada pubblica senza particolari manovre per il raggiungimento degli spazi;
2) Le superfici di parcheggi pubblici riportati nel disegno per la progettazione e l'esecuzione degli stessi rispettano i parametri minimi e le indicazioni previste dall'art. 38 delle N.d.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.

Proposta di controdeduzione

L'Osservazione si ritiene **non accoglibile**.

Osservazione n. 2: Proponente Sig. Luigino Portalupi prot. 24397 del 30.11.2017

Contenuto sintetico

1.2) L'Osservante evidenzia che la modifica della viabilità comporta l'eliminazione di alcuni posti auto esistenti in via Borsi in una zona che già presenta forti difficoltà di parcheggio negli orari di punta;

3.4) L'Osservante propone la realizzazione di questi posti auto su area comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e segnala perplessità sulla convenzione che prevede che dette opere (strada e parcheggi) siano scomputate dagli OOUU primari.

Istruttoria tecnica

1.2) L'osservazione non è pertinente al piano attuativo in quanto la modifica della viabilità è stata assunta in sede di valutazione e approvazione del P.G.T. vigente e l'opera viabilitstica è inserita nelle Disposizioni di carattere prescrittivo *"Viabilità e mobilità"* per l'attuazione dell'ACR 1 (Vedi elaborato Piano delle Regole - Schede Ambiti di Completamento PAC, pagg. 5 - 6);

3-4) Il piano urbanistico rispetta le indicazioni sullo Standard qualitativo della Scheda d'ambito di Completamento residenziale di via E. Ferrario del P.G.T., mentre la possibilità di scomputo delle opere (strada e parcheggi) dagli OOUU primari è previsto sia dall'art. 38 delle N.d.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, sia dalla legislazione vigente in materia.

Proposta di controdeduzione

L'Osservazione si ritiene **non accoglibile**.

Osservazione n. 3: Proponente Sig. Luigino Portalupi prot. 24397 del 30.11.2017

Contenuto sintetico

1) L'Osservante segnala che la scheda di P.G.T. che dettaglia l'intervento cita "...E' inoltre previsto a carico dell'intervento urbanistico la realizzazione del tratto di viabilità urbana..." intendendo le opere escluse dello scorporo dei costi dagli oneri primari.

Istruttoria tecnica

1) La scheda di P.G.T. dettaglia e descrive gli interventi obbligatori per l'attuazione del piano attuativo e il soddisfacimento dello Standard qualitativo, attraverso la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche, senza alcuna disposizione di carattere economico sull'intervento urbanistico, ne tanto meno sullo scomputo dei costi delle urbanizzazioni primarie, che come tali sono identificati e quindi assoggettati alla relativa disciplina in materia che ne ammette la facoltà di esecuzione/scomputo.

Proposta di controdeduzione

L'Osservazione n. 3 si ritiene **non accoglibile**.

Osservazione n. 4: Proponente Sig. Luigino Portalupi prot. 24397 del 30.11.2017

Contenuto sintetico

a-b) L'Osservante richiama la norma di P.G.T. riguardante le "aree di pertinenza" (art.8) in relazione agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia, specificando che il piano annette alla superficie fondiaria dell'ambito le aree limitrofe esistenti a nord, e già oggetto di piano esecutivo attuato, utilizzandone gli indici edilizi;

Istruttoria tecnica

a-b) L'osservazione non è pertinente al piano attuativo in quanto la possibilità di *"...**annettere alla superficie fondiaria** della proposta progettuale, le aree limitrofe esistenti a Nord dell'Ambito, esterne alle recinzioni esistenti e già oggetto di piani esecutivi. Qualora annesse, queste aree non potranno comunque considerate nel calcolo della SLP"* è stata assunta in sede di valutazione e approvazione del P.G.T. vigente, nonché disposto nella scheda di P.G.T. che dettaglia l'intervento urbanistico (Vedi elaborato Piano delle Regole - Schede Ambiti di Completamento PAC, pag. 6 "Ambito di completamento ACR1"). In tal senso l'annessione delle suddette arre nella superficie fondiaria consente di utilizzarla ai fini della verifica degli indici fondiari ad esclusione del solo indice di SLP.

Proposta di controdeduzione

L'Osservazione si ritiene **non accoglibile**.

Osservazione n. 5: Proponente Sig. Luigino Portalupi prot. 24397 del 30.11.2017

Contenuto sintetico

1.1) L'Osservante richiama lo schema di convenzione nella parte in cui si dettano i tempi per la stipula della convenzione (entro 6 mesi mesi dalla data di approvazione) senza citare alcuna clausola di decadenza.

1.2) Nel punto, l'Osservante, segnala che lo schema di convenzione prevede il termine delle opere pubbliche prima della presentazione della SCIA di agibilità degli immobili, dichiarando che la vendita degli immobili non è soggetta al vincolo di agibilità e, pertanto, il termine delle opere deve essere vincolata al primo atto di vendita dell'immobile.

Istruttoria tecnica

1.1) In caso di mancata richiesta di una eventuale proroga "motivata" dei tempi concordati dalle parti per la sottoscrizione dell'atto convenzionale (entro 6 mesi dalla data di approvazione) la Giunta Comunale dovrà valutare, nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia, i termini di validità degli atti assunti per l'approvazione del Piano Attuativo.

1.2) Il termine di ultimazione delle opere pubbliche funzionali agli interventi edilizi è coerentemente vincolato alla presentazione della SCIA di agibilità degli stessi immobili, per "certezza" di conclusione dei relativi lavori. Sarebbe

inopportuno e arbitrario vincolare il suddetto termine di ultimazione delle opere di interesse pubblico in "attesa" della vendita della prima unità residenziale, relativamente alla quale viceversa non si può avere certezza dei tempi.

Proposta di controdeduzione

L'Osservazione n. 5 si ritiene **non accoglibile**.

Osservazione n. 6: Proponente Sig. Luigino Portalupi prot. 24397 del 30.11.2017

Contenuto sintetico

a) L'Osservante richiama lo schema di convenzione (art. 10) nella parte in cui si stabilisce il valore della fidejussione per la copertura delle opere di urbanizzazione a carico del Lottizzante non include l'Iva.

Istruttoria tecnica

a) In merito si fa presente che, alla luce della normativa in tema di appalti pubblici, di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., riferita alle garanzie connesse all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali assunti dall'Operatore/Lottizzante, l'importo della garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa in sede di stesura della "bozza" di convenzione allegata al piano attuativo adottato è commisurata al corrispettivo contrattuale dei lavori (computo metrico estimativo listino regionale opere pubbliche), con la precisazione che in fase di stesura "definitiva" della convenzione stessa, conseguentemente all'approvazione del piano attuativo, sarà comunque applicata all'importo delle opere previste una maggiorazione non inferiore al 10% riferita agli oneri fiscali.

Proposta di controdeduzione

L'Osservazione n. 6 si ritiene **accoglibile**.

Osservazione n. 7: Proponente Sig. Luigino Portalupi prot. 24397 del 30.11.2017

Contenuto sintetico

a) L'Osservante richiama il punto 2) dell'art. 38 delle N.d.A. del P.G.T. nella parte in cui recita "...la cessione gratuita , all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico..." e più avanti include tra questi i parcheggi.
b) Il secondo rilievo dell'Osservante è indirizzato al "La scheda di ambito specifica ".....(titolo "Standard qualitativi") nel caso in cui tali cessioni (ndr parcheggi pubblici).....(la norma usa l'espressione "cessioni");

Istruttoria tecnica

a) In ottemperanza al richiamato punto 2) dell'art. 38 delle N.d.A. del P.G.T. vigente il piano attuativo prevede la cessione gratuita, all'atto della stipula della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a mq 3.630,12, sufficienti a coprire l'intero fabbisogno di aree come disposto dalle norme del piano dei servizi, attraverso l'individuazione di specifica area riportata nel medesimo Piano dei Servizi e identificata con la sigla S22 (vedi elaborato PS 5.1).

b) Sul secondo rilievo si precisa che la scheda di ambito specifica sui "Standard qualitativi" che "All'interno del comparto dovrà comunque essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, secondo i parametri minimi e le indicazioni dell'art. 38 del Piano delle Regole", così come in effetti è previsto nel progetto urbanistico e peraltro già segnalato nell'istruttoria dell'Osservazione n. 1, pertanto l'espressione "cessioni" richiamata dall'Osservante è da riferirsi alle aree a servizi ed attrezzature pubbliche di cui al primo capoverso del citato art. 38 delle N.d.A. del P.G.T. vigente.

Proposta di controdeduzione

L'Osservazione n. 7 si ritiene **non accoglibile**.

Osservazione n. 8: Proponente Sig. Luigino Portalupi prot. 24397 del 30.11.2017

Contenuto sintetico

1) Nel primo punto dell'osservazione viene dichiarato il mancato rispetto dei rapporti di SC;
2) Nel secondo punto l'Osservante dichiara la "... mancata attestazione della titolarità dei diritti";

Istruttoria tecnica

1) Si precisa che il rispetto dei rapporti di SC è correttamente riportato nell'elaborato dei Calcoli Planivolumetrici (All. F) allegato al Piano attuativo;
2) Si precisa che l'avvio dell'iter di approvazione del piano attuativo in questione è avvenuta attraverso la sottoscrizione dell'istanza, nonché dei documenti occorrenti e complementari, da parte di tutti i soggetti proprietari delle aree interessate dall'ambito.

Proposta di controdeduzione

L'Osservazione n. 8 si ritiene **non accoglibile**.