



OGGETTO: RELAZIONE/ISTRUTTORIA PROPOSTA ADOZIONE PIANO ATTUATIVO.

“Area di trasformazione AT7: Società per i Mercati di Varese” in località Fontanelle.

In data 14.11.2022, prot. n. 25417, la Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l., in qualità di proprietaria delle aree interessate, ha inoltrato richiesta di approvazione di Piano Attuativo per il cambio d'uso di una porzione del compendio immobiliare ivi esistente, nello specifico da ortomercato a spazi per funzioni pubbliche, al fine di realizzare il Centro Polifunzionale di Emergenza Provinciale di Protezione Civile (CPE) della Provincia Di Varese.

L'area in esame, sita in località Fontanelle ed in parte ricadente nel territorio di Vedano Olona, costituita dai mappali n. 663-3276-3278 del territorio amministrativo di Malnate sezione censuaria di Gurone, è identificata nel vigente piano di Governo del Territorio come “Area di trasformazione AT7: Società per i Mercati di Varese”, disciplinata dalla Parte VII del DdP16a.1 “Strategie per il governo del territorio” del Documento di Piano, in particolare dal paragrafo F7.

Il punto 4 “Destinazioni d'uso” di tale paragrafo prevede che per gli interventi comportanti l'utilizzazione degli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT, per destinazioni d'uso denominate Servizi di interesse generale (Sg), è ammessa l'attuazione mediante piano attuativo di cui all'art. 12 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., senza prescrivere particolari condizioni; in base a tale disciplina quindi l'intervento proposto risulta consentibile, previa approvazione di un Piano Attuativo Convenzionato, considerato inoltre che può essere ritenuto di parziale attuazione di un'area di trasformazione prevista dal P.G.T. vigente, scarsamente incidente sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi e comunque ricadente in ambito già totalmente urbanizzato.

L'intervento risulta altresì configurabile quale Lotto 2 di completamento al Lotto 1 realizzato a seguito di stipula di convenzione nel 2013 tra il Comune di Malnate e la Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l. per il cambio d'uso di una porzione dell'immobile principale da ortomercato a spazi per funzioni pubbliche, finalizzato all'insediamento della nuova sede della Polizia Locale Provinciale, della Protezione Civile Provinciale, Comunale oltre ad altre funzioni compatibili, ad oggi in essere.

Gli elaborati tecnico/progettuali presentati sono i seguenti:

- E.01 – Relazione e Nta;
- E.02 – Inquadramento urbanistico;
- E.03 – Inquadramento Catastale;
- E.04 – Planimetria Generale – Stato di Fatto;
- E.05 – Profili – Stato di Fatto;
- E.06.1 – Progetto Urbanistico-Architettonico-Planimetria Generale;
- E.06.2 – Progetto Urbanistico-Architettonico-Profili;
- E.06.3 – Progetto Urbanistico-Architettonico-Planivolumetrico;
- E.07 – Schema di Convenzione;

tali documenti risultano essere conformi ai disposti di cui alla Deliberazione della G.R.L. n. 6/30267 del 25.07.1997 riguardo la documentazione a corredo dei piani urbanistici attuativi.

Quanto proposto, che non prevede interventi edilizi di nuova edificazione ma opere interne agli immobili esistenti – con adeguamento degli impianti tecnologici – per rendere gli spazi usufruibili per le nuove destinazioni quali depositi di mezzi ed attrezzature attinenti alla Protezione Civile, la relativa officina, la sala operativa e logistica nonché altri ambienti necessari, nonché opere esterne quali una piazzola per elicottero e la riorganizzazione dei parcheggi, risulta quindi compatibile e conforme alla vigente normativa urbanistica comunale.

Lo schema di convenzione agli atti possiede i contenuti prescritti dall'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., in relazione alla particolare fattispecie di quanto previsto dal piano attuativo in esame. Trattandosi di intervento finalizzato alla realizzazione di spazi destinati ad attività di interesse generale, da parte di Ente istituzionalmente competente, non è dovuto alcun contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) dello stesso D.P.R., non sono previste arre in cessione per standard urbanistici e nemmeno la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Con l'art. 7 "Dismissione reliquato stradale" del citato schema viene nuovamente assunto dalle parti l'impegno, entro il termine massimo del 31.12.2024, per la definizione della proprietà del reliquato stradale costituito dal mappale n. 4395 riportato in Catasto Terreni di Malnate - Sezione Gurone.

Riguardo la procedura di attuazione descritta nelle direttive di base del citato DdP16a.1 "Strategie per il governo del territorio" del Documento di Piano, in luogo della negoziazione prevista al punto 4 del paragrafo B2 si è svolto un incontro illustrativo preliminare presso gli uffici comunali, antecedente la presentazione dell'istanza in oggetto, durante il quale sono stati condivisi gli interventi e gli obiettivi previsti.

Relativamente al punto 13 "Altre direttive" del paragrafo F7 della Parte VII del succitato DdP16a.1, ove è prescritto un accordo di programma, o atto analogo, con il Comune di Veduggio del Piano, si ritiene non sia necessario sottoscriverlo tenuto conto della finalità degli interventi, comunque conformi alle norme urbanistiche ivi vigenti, e dell'esiguità degli stessi ricadenti nel territorio del citato comune. Sarà in ogni caso condiviso il progetto edilizio che verrà presentato in contemporanea nei due comuni.

La proposta di piano attuativo è stata illustrata alla competente Commissione Consiliare al Territorio nella seduta del 24.11.2022.

L'iter di approvazione dei piani attuativi è disciplinato dall'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., non appena sarà adottato il piano si provvederà ad acquisire il relativo parere igienico sanitario ai sensi dell'ex art. 3.1.14. del R.L.I. e dell'art. 230 del T.U.L.L.SS. approvato con R.D. 1265/1934.

Conclusa l'istruttoria, per quanto di propria stretta competenza, si esprime parere favorevole in merito alla procedibilità dell'istanza in oggetto.

Malnate, 06.12.2022



IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
(Arch. Angelo Cijin)