



**Città di Tradate**  
(Provincia di Varese)

**N. 17/2021 Registro Deliberazioni**

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**ADUNANZA DEL 26/04/2021**

**Oggetto: ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA N. 10 AL PGT VIGENTE: P.I.I. VIA MAYER-RIGAMONTI-RONCACCIO, PE 37/2020**

L'anno 2021 addì 26 del mese di aprile alle ore 21:00 si è riunito il Consiglio Comunale appositamente convocato.

All'appello risultano:

BASCIALLA GIUSEPPE	SINDACO	Presente
ANTOGNAZZA ERICA	CONSIGLIERE	Presente
CANDIANI STEFANO	CONSIGLIERE	Presente in collegamento
CERIANI CLAUDIO	PRESIDENTE del CONSIGLIO	Presente
GALLI DARIO	CONSIGLIERE	Presente
MARCHIORI FABIO	CONSIGLIERE	Presente
MARTEGANI FEDERICO CARLO	CONSIGLIERE	Assente
RUSSO GIOVANNI	CONSIGLIERE	Presente
D'ARCANGELO DANILO	CONSIGLIERE	Presente
DEMARCHI CHANTAL	CONSIGLIERE	Presente
PULEO SALVATORE	CONSIGLIERE	Presente
TRAMONTANA ROSARIO	CONSIGLIERE	Presente
PRESTINONI MAURO	CONSIGLIERE	Presente in collegamento
VISCARDI MARCO	CONSIGLIERE	Presente in collegamento
CAVALOTTI LAURA FIORINA	CONSIGLIERE	Presente in collegamento
FERRARIO ERMANNA	CONSIGLIERE	Presente in collegamento
PLEBANI ALFIO	CONSIGLIERE	Presente in collegamento

Assenti: 1, Martegani Federico Carlo.

Presenti 16:

Presenti in sala 10: Bascialla Giuseppe, Antognazza Erica, Ceriani Claudio, Galli Dario, Marchiori Fabio, Russo Giovanni, Tramontana Rosario, D'Arcangelo Danilo, Demarchi Chantal, Puleo Salvatore;

Presenti in collegamento 6: Candiani Stefano, Prestinoni Mauro, Viscardi Marco, Cavalotti Laura Fiorina, Ferrario Ermanna, Plebani Alfio;

Partecipa il SEGRETARIO dott.ssa BELLEGOTTI MARINA.

Sono presenti in sala il Vice Sindaco Accordino Franco Roberto e gli Assessori Colombo Marinella, Martegani Erika, Morbi Alessandro e Pipolo Vito.

Il Consiglio si riunisce in seduta pubblica a porte chiuse in ragione delle misure adottate per il contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19. La seduta viene contestualmente trasmessa in diretta streaming.

A causa dell'emergenza epidemiologica è inoltre attivato un collegamento in videoconferenza sulla piattaforma GoToMeeting per permettere ai Consiglieri e agli Assessori che lo desiderano di partecipare alla seduta da remoto.

Tale collegamento audio/video è strutturato in maniera tale da:

- garantire al Presidente del Consiglio e al Segretario Generale la possibilità di accertare l'identità dei Componenti che intervengono in videoconferenza;
- consentire a tutti i componenti dell'adunanza di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno;
- consentire al Presidente di regolare lo svolgimento dell'adunanza, di constatarne l'andamento insieme al Segretario e di proclamare i risultati delle votazioni.

*(i contenuti degli interventi sono disponibili in un file audio-video depositato in un archivio informatico presente sul portale web comunale)*

Il Presidente CERIANI CLAUDIO, constatata la legalità dell'adunanza, pone in discussione il seguente argomento all'ordine del giorno

### **ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA N. 10 AL PGT VIGENTE: P.I.I. VIA MAYER-RIGAMONTI-RONCACCIO, PE 37/2020**

Relaziona l'Assessore MORBI ALESSANDRO.

Il Consigliere Plebani sottolinea che si tratta di un intervento privato, di grande importanza sociale e socio-sanitaria, anche se comporterà la perdita di superfici verdi. Ritiene che sia fondamentale la realizzazione per tempo delle opere viabilistiche connesse dall'intervento; auspica un coinvolgimento in proposito della Provincia. Anticipa voto favorevole del gruppo Innovazione Civica.

Il Consigliere Prestinoni ritiene che il progetto sia valido, sia per la struttura di cui si doterà la città che per le opere viarie previste anche in via Roncaccio. Anticipa il voto favorevole del gruppo Partito Democratico.

Il Consigliere Cavalotti esprime apprezzamento per il progetto e lo scopo sociale dell'intervento in oggetto. Auspica la possibilità di stipulare con la struttura che sorgerà delle convenzioni a favore dei cittadini tradatesi. Anticipa il voto favorevole del gruppo Partecipare Sempre.

Il Consigliere Candiani precisa che si tratta di un piano adottato nel 1991; concorda con il Consigliere Cavalotti l'auspicio di stipulare delle convenzioni.

L'Assessore Morbi precisa che lo studio circa la viabilità, presentato in commissione, non ha evidenziato criticità connesse alla realizzazione della struttura. Inoltre, a compensazione del verde

che si sacrificherà, la proprietà presenterà una pratica con la Provincia di Varese per la compensazione del verde.

Al termine del dibattito

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- il Comune di Tradate è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato, ai sensi dell'art. 13 comma 1 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., con Delibera di CC n. 16 del 21/06/2014 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 48 – serie avvisi e concorsi – del 26/11/2014 ;

- il PGT risulta articolato in Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi;

- in data 10/02/2020, prot. 3204, è pervenuta al Comune di Tradate la richiesta di variante urbanistica al PGT vigente per il Programma Integrato di Intervento PII di via Mayer-Rigamonti-Roncaccio, Censuario di Tradate, CT, FG. 9, MAPPALI: 452,453,454, 2152,569,561,565 parte, 6867, 7590 parte, 7621,7623,768; presentata dai tecnici delegati dalla proprietà: Arch. Teodolinda Giani ed Arch. Giorgio Giani, con Studio Tecnico in via Beethoven, 9, 21049, Tradate (VA);

**VISTA** la Deliberazione di G.C. n. 52 del 10/04/2020 di avvio del procedimento finalizzato ad attivare la procedura di variante urbanistica al PGT vigente in quanto:

- si modifica il perimetro dell'attuale Piano Attuativo inglobando gli immobili siti in via Roncaccio e trasferendone i diritti edificatori nell'area di via Mayer - Rigamonti;  
- la richiesta di P.I.I. comporta variante puntuale al PGT vigente ed in particolare al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi;

**VERIFICATO** inoltre quanto previsto al Titolo VI capo I della L.R. 12/05 e s.m.i. per quanto riguarda la formazione dei PII, relativamente all'art. 87:

- comma 1 il PII proposto contribuisce a riqualificare il tessuto urbanistico edilizio del proprio territorio;  
- comma 2 il PII proposto è caratterizzato dalla presenza di:  
a) previsione di pluralità di destinazioni e funzioni: destinazione d'uso residenziale e servizi sanitari e di assistenza alla persona, di interesse pubblico generale;  
b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate: edifici differenziati palazzine ed edificio singolo, nuova realizzazione di parcheggio ad uso pubblico, nuova edificazione, ristrutturazione di fabbricato esistente, delocalizzazione di immobile esistente con trasferimento diritti edificatori;

**CONSTATATO** che la proposta di PII ai sensi del comma 8 art. 92 della medesima L.R. 12/05 e s.m.i. comporta variante al PGT ma, non avendo rilevanza regionale, si dovrà provvedere a richiedere parere provinciale ai sensi dell'art. 13 c. 5, con riduzione della tempistica a 45 giorni;

**VISTO** l'iter di valutazione esclusione da VAS, favorevole, da Verbale della Conferenza di Valutazione prot. 11357 del 08/06/2020, decisione finale prot. 11357 del 08/06/2020 e provvedimento di esclusione prot. 11353 del 08/06/2020;

**VISTA** la documentazione trasmessa dai Progettisti : Arch. Teodolinda Giani ed Arch. Giorgio Giani, con Studio Tecnico in via Beethoven, 9, 21049, Tradate (VA);

Tav. n. 1 Estratti cartografici vari: Carta Tecnica Regionale 1:10.000 (Intervento "A" ed Intervento "B") – estratto Google Earth (Intervento "A" ed Intervento "B") – estratto P.G.T. vigente 1:2.000 con relativa legenda (Intervento "A") – estratto Piano di Indirizzo Forestale 1:5.000 con relativa legenda (Intervento "A") – estratto Aerofotogrammetrico 1:2.000 (Intervento "A") – estratti mappa catastale 1:2.000 (Intervento "A") – visure catastali (Intervento "A") – estratto P.G.T. vigente 1:2.000 con relativa legenda (Intervento "B") – estratto Aerofotogrammetrico 1:2.000 (Intervento "B") – estratto mappa catastale 1:2.000 (Intervento "B") – visure catastali (Intervento "B")

Tav. n. 2 relaz. tecnico-illustrativa

Tav. n. 3 relaz. Economica

Tav. n. 4 A-via Mayer rilievo planalt  
Tav. n. 5 A-sezioni stradali-interno lotto  
Tav. n. 6 A-piante prosp. sez. il Frutteto  
Tav. n. 7 foto il Frutteto  
Tav. n. 8 B-via Roncaccio rilievo planiatimetrico  
Tav. n. 9 B-via Roncaccio stato di fatto  
Tav. n. 10 B-via Roncaccio sezioni e prospetti  
Tav. n. 11 foto via Roncaccio  
Tav. n. 12 A-planimetria progetto  
Tav. n. 13 A-geometria Lotto  
Tav. n. 14 A-indici urbanistici  
Tav. n. 15 A-sup. parcheggio  
Tav. n. 16 A-dati piani volumetrici  
Tav. n. 17 A-progetto sezioni schematiche interne / stradali  
Tav. n. 18 A-progetto urbanizzazioni  
Tav. n. 19 A-progetto fognatura  
Tav. n. 20 A- piante P. terra primo  
Tav. n. 21 A- piante P. 2-3  
Tav. n. 22 A-pianta copertura  
Tav. n. 23 A-sezioni  
Tav. n. 24 A-prospetti  
Tav. n. 25 A-particolare facciata  
Tav. n. 26 A-minialloggi piante  
Tav. n. 27 A-minialloggi piante copertura  
Tav. n. 28 A-minialloggi sezioni  
Tav. n. 29 A-minialloggi prospetti  
Tav. n. 30 A-minialloggi part. Facciata  
Tav. n. 31 A-Frutteto piante prosp. Sezioni  
Tav. n. 32 A-Frutteto comparativa  
Tav. n. 33 A-Frutteto part. Facciata  
Tav. n. 34 A-calcolo SLP  
Tav. n. 35 A-minialloggi calcolo vol. amministrativo  
Tav. n. 36 A-Frutteto calcolo vol. amministrativo  
Tav. n. 37 A-viste prospettiche  
Tav. n. 38 B-planimetria parcheggio  
Tav. n. 39 B-geometria parcheggio  
Tav. n. 40 B-sez. e fognatura parcheggio  
Tav. n. 41 B- CME Strada  
Tav. n. 42 B- CME Parcheggio  
Tav. n. 43 B-viste prospettiche  
Tav. n. 44 A+B aree da cedere  
Tav. n. 45 A+B relaz. Geologica  
Tav. n. 46 A+B rapporto preliminare VAS  
Tav. n. 47 A+B prelim. inv. Idraulica e idrologica  
Tav. n. 48 A+B schema convenzione

**PRESO ATTO** che durante l'iter istruttorio la documentazione è stata in parte corretta, e integrata in base alle indicazioni pervenute in data 17/12/2020 prot. 26417, come segue:

Tav. n. 1 Estratti cartografici vari  
Tav. n. 2 relaz. tecnico-illustrativa  
Tav. n. 3 relaz. Economica  
Tav. n. 16 A-dati piani volumetrici  
Tav. n. 44 A+B aree da cedere  
Tav. n. 45 A+B relaz. Geologica  
Tav. n. 47 A+B prelim. inv. Idraulica e idrologica  
Tav. n. 48 A+B schema convenzione

E sulla base di un primo parere della P.L. è stato prodotto il seguente:

TAV. n. 49 - Studio preliminare del traffico

**RILEVATO** che l'Ufficio Urbanistica ha predisposto lo schema cartografico da cui si evince la variante Urbanistica, che dovrà essere elaborato in shapefile per la validazione da parte del SIT Provinciale ai fini della pubblicazione sul BURL e dell'efficacia della variante urbanistica;

**VERIFICATO CHE:**

- le aree e gli immobili compresi nell'ambito di P.I.I.:
  - a. non sono sottoposti a vincoli di tutela dei Corsi d'acqua ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22/01/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
  - b. sono parzialmente sottoposti a vincolo boschivo ai sensi della L.R. 31/2008 ed al Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese approvato con D.C.P. n. 2 del 25/01/2011;
- la variante urbanistica proposta è conforme:
  - a. alla disciplina urbanistica nazionale e regionale;
  - b. alle previsioni del PGT art. 4, c. 2 lett. f delle NTA del PdR – Programmi Integrati di Intervento;
  - c. alle specifiche indicazioni delle norme del PdR e del PdS;
  - d. al Regolamento Edilizio;
  - e. al Regolamento d'Igiene;
- gli elaborati costituenti il P.I.I. risultano corrispondere alla documentazione sufficiente alla corretta valutazione tecnica del PII Proposto;

**DATO ATTO** che la fase istruttoria della Variante Urbanistica di cui trattasi risulta conclusa positivamente e che sulla proposta progettuale del P.I.I. in variante al PGT vigente:

- il Servizio Tecnico LL.PP. ha espresso parere favorevole con prescrizioni il 30/03/2021;
- la Polizia Locale ha espresso parere favorevole il 30/03/2021;
- la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole in data 01/07/2020;

**VISTO** il Verbale della Commissione Territorio del 22/04/2021;

**VISTO** il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia Privata -SUAP in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese

**DELIBERA**

**1. di adottare** l'allegata **VARIANTE URBANISTICA N. 10 AL PGT VIGENTE: P.I.I. VIA MAYER-RIGAMONTI-RONCACCIO, PE 37/2020** - progetto redatto da Arch. Teodolinda Giani ed Arch. Giorgio Giani, con Studio Tecnico in via Beethoven, 9, 21049, Tradate (VA), costituito da:

Tav. n. 1 Estratti cartografici vari: Carta Tecnica Regionale 1:10.000 (Intervento "A" ed Intervento "B") – estratto Google Earth (Intervento "A" ed Intervento "B") – estratto P.G.T. vigente 1:2.000 con relativa legenda (Intervento "A") – estratto Piano di Indirizzo Forestale 1:5.000 con relativa legenda (Intervento "A") – estratto Aerofotogrammetrico 1:2.000 (Intervento "A") – estratti mappa catastale 1:2.000 (Intervento "A") – visure catastali (Intervento "A") – estratto P.G.T. vigente 1:2.000 con relativa legenda (Intervento "B") – estratto Aerofotogrammetrico 1:2.000 (Intervento "B") – estratto mappa catastale 1:2.000 (Intervento "B") – visure catastali (Intervento "B")

Tav. n. 2 relaz. tecnico-illustrativa

Tav. n. 3 relaz. Economica

Tav. n. 4 A-via Mayer rilievo planalt

Tav. n. 5 A-sezioni stradali-interno lotto

Tav. n. 6 A-piante prosp. sez. il Frutteto

Tav. n. 7 foto il Frutteto

Tav. n. 8 B-via Roncaccio rilievo planiatimetrico

Tav. n. 9 B-via Roncaccio stato di fatto

Tav. n. 10 B-via Roncaccio sezioni e prospetti

Tav. n. 11 foto via Roncaccio  
Tav. n. 12 A-planimetria progetto  
Tav. n. 13 A-geometria Lotto  
Tav. n. 14 A-indici urbanistici  
Tav. n. 15 A-sup. parcheggio  
Tav. n. 16 A-dati piani volumetrici  
Tav. n. 17 A-progetto sezioni schematiche interne / stradali  
Tav. n. 18 A-progetto urbanizzazioni  
Tav. n. 19 A-progetto fognatura  
Tav. n. 20 A- piante P. terra primo  
Tav. n. 21 A- piante P. 2-3  
Tav. n. 22 A-pianta copertura  
Tav. n. 23 A-sezioni  
Tav. n. 24 A-prospetti  
Tav. n. 25 A-particolare facciata  
Tav. n. 26 A-minialloggi piante  
Tav. n. 27 A-minialloggi piante copertura  
Tav. n. 28 A-minialloggi sezioni  
Tav. n. 29 A-minialloggi prospetti  
Tav. n. 30 A-minialloggi part. Facciata  
Tav. n. 31 A-Frutteto piante prosp. Sezioni  
Tav. n. 32 A-Frutteto comparativa  
Tav. n. 33 A-Frutteto part. Facciata  
Tav. n. 34 A-calcolo SLP  
Tav. n. 35 A-minialloggi calcolo vol. amministrativo  
Tav. n. 36 A-Frutteto calcolo vol. amministrativo  
Tav. n. 37 A-viste prospettiche  
Tav. n. 38 B-planimetria parcheggio  
Tav. n. 39 B-geometria parcheggio  
Tav. n. 40 B-sez. e fognatura parcheggio  
Tav. n. 41 B- CME Strada  
Tav. n. 42 B- CME Parcheggio  
Tav. n. 43 B-viste prospettiche  
Tav. n. 44 A+B aree da cedere  
Tav. n. 45 A+B relaz. Geologica  
Tav. n. 46 A+B rapporto preliminare VAS  
Tav. n. 47 A+B prelim. inv. Idraulica e idrologica  
Tav. n. 48 A+B schema convenzione  
TAV. n. 49 - Studio preliminare del traffico

**2. di dare mandato** al responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica, affinché la Proposta di Variante Urbanistica sia depositata e sia pubblicato l'avviso di deposito ed osservazioni, sui seguenti canali di comunicazione:

- Albo pretorio;
- Sito WEB ufficiale del Comune di TRADATE;
- Quotidiano a diffusione locale;
- BURL
- per la richiesta dei pareri a Provincia di Varese, ARPA, ATS e Regione Lombardia come previsto all'art. 13 e 92 della L.R. 12/05;

Successivamente con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e forme di legge

## **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, al fine di consentire celerità agli adempimenti conseguenti ed in particolar modo di dare corso alle procedure di pubblicazione di cui all'art. 14 L.R. 12/2005.

**Approvato e sottoscritto con firma digitale:**

**II PRESIDENTE del CONSIGLIO**

**CERIANI CLAUDIO**

**II SEGRETARIO**

**BELLEGGOTTI MARINA**

*Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.*



**Città di Tradate**  
(Provincia di Varese)

**SERVIZIO UFFICIO URBANISTICA**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Sulla proposta n. 1055/2021 del SERVIZIO UFFICIO URBANISTICA ad oggetto: ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA N. 10 AL PGT VIGENTE: P.I.I. VIA MAYER-RIGAMONTI-RONCACCIO, PE 37/2020 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.

Tradate, 21/04/2021

Sottoscritto dal Responsabile  
(MAURA PERIN)  
con firma digitale

*Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.*





**Città di Tradate**  
(Provincia di Varese)

**SERVIZIO UFFICIO RAGIONERIA**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Sulla proposta n. 1055/2021 ad oggetto: ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA N. 10 AL PGT VIGENTE: P.I.I. VIA MAYER-RIGAMONTI-RONCACCIO, PE 37/2020 si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere NON APPOSTO in ordine alla regolarità contabile.

Tradate, 21/04/2021

Sottoscritto dal Responsabile  
(ELENA VALEGGIA)  
con firma digitale

*Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.*



**Città di Tradate**  
(Provincia di Varese)

### **Certificato di Pubblicazione**

**Deliberazione di Consiglio Comunale N. 17 del 26/04/2021**

**Oggetto: ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA N. 10 AL PGT VIGENTE: P.I.I. VIA  
MAYER-RIGAMONTI-RONCACCIO, PE 37/2020 .**

Ai sensi per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs 18.8.2000, n. 267 copia della presente deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, per 15 giorni consecutivi dal 28/04/2021.

Tradate, 28/04/2021

Sottoscritto da  
CINZIA PINO  
con firma digitale

*Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.*