



STUDIO DI ARCHITETTURA  
Progettazione Edilizia e Urbanistica  
Via V. Veneto 13 Sesto Calende (VA)  
tel/fax 0331/920075  
E-mail: studio@architettomazzetti.it

# COMUNE DI SESTO CALENDE

PROVINCIA DI VARESE

## OGGETTO: PIANO DI RECUPERO AMBIENTALE

LOCALITA': Via Angera n.5

MAPPALE: 4911-8238-5163-1474-7798-7799-7801-7802, fg.4



COMMITTENTE: Garognoli Marialuisa  
via XX Settembre, 7  
21018 Sesto Calende (VA)

Tombolini Beatrice Virginia Elena  
Via Vittoria Colonna n. 43  
20149 Milano (MI)

TECNICO INCARICATO: Dott. Arch. Michele Mazzetti  
Via Vittorio Veneto n.13  
21018 Sesto Calende (VA)

**ALL. B**

oggetto: Relazione

data: Luglio 2014

## 1 – PREMESSA

### SITUAZIONE EDILIZIA ESISTENTE

1. Con Nulla Osta n 2485 del 03.07.1970 il sig. Tombolini Sergio fu autorizzato all'esecuzione di un cantiere nautico con attrezzature sportive.
2. La costruzione fu realizzata con alcune modifiche che non furono oggetto di pratica di variante in corso d'opera; solo recentemente è stato avviato l'iter di regolarizzazione. Le modifiche di cui sopra riguardano il corpo di fabbrica ad uso abitazione e servizi per il quale è stata presentata Domanda di Compatibilità paesaggistica alla Provincia di Varese, per la porzione ricadente in area demaniale, e al Comune di Sesto Calende, per la porzione ricadente in area privata. Le procedure paesaggistiche attivate sono state individuate nella fattispecie di cui all'art.167 comma 4 lettera a) del D.L. 42/04 e smi in quanto “ *non comportanti creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati*”. A seguito del rilascio di entrambe le Compatibilità paesaggistiche per opere in parziale difformità al nulla osta di cui al punto 1, è stato rilasciato dal Comune il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 09/2015 del 14-05-2015, con accertamento di conformità per Varianti in Parziale Difformità a Nuova Costruzione di Cantiere Nautico: non esecuzione di rimessa barche, modifica al corpo uffici e casa del custode. Le suddette procedure di regolarizzazione si sono concluse in ambito estraneo al Piano di Recupero Ambientale in quanto opere ammissibili e conformi alla normativa urbanistica vigente, in particolare al Piano delle Regole facente parte del PGT.
3. Con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 988 del 22/10/2013 è stata condonata, per effetto della legge 47/85 e s.m.i., la nuova costruzione di tettoie per ricovero natanti. Considerato che successivamente, sulle stesse tettoie, sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria, consistenti nella sostituzione della copertura, da tela a pannelli in lamiera, in assenza della necessaria autorizzazione paesaggistica ed edilizia, è stata richiesta e ottenuta la Compatibilità paesaggistica per legittimare tali opere. La procedura attivata è stata individuata nella fattispecie di cui all'art.167 comma 4 lettera b) del D.L. 42/04 e smi per “ *l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica*”. Con il medesimo Permesso di Costruire n. 09/2015 sopra citato, si è provveduto a sanare anche nel merito edilizio tali interventi. Anche la suddetta procedura si è conclusa in ambito estraneo al P.R.A. in quanto opere ammissibili e conformi alla normativa Vigente, in particolare

al Piano delle Regole facente parte del PGT.

4. Congiuntamente alla procedura attivata per le opere di cui ai punti 2 e 3, è stata regolarizzata, sia nel merito paesaggistico che in quello edilizio, la realizzazione di due strutture metalliche utilizzate per ombreggiamento e deposito natanti. Anche queste opere sono state individuate nella fattispecie di cui all'art.167 comma 4 lettera a) del D.L. 42/04 e s.m.i. in quanto *“non comportanti creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati”*.
5. Il presente Piano prevede la conferma dell'ampliamento degli edifici esistenti, comprese le pertinenze, nel limite del 10% della SLP o SC, per la sola finalità di riqualificazione funzionale, igienico-sanitaria, ambientale, paesaggistica, in conformità alle disposizioni vigenti del art. 69 comma 2 del Piano delle Regole, che inoltre garantisce l'estensione dell'occupazione dello specchio d'acqua per un massimo del 50% delle superfici già in concessione..

La possibilità di ampliamento della SC sarà finalizzata alla parziale copertura delle strutture metalliche legittimate con la procedura citata al punto 4).

Stante la consistenza pertinenziale dei manufatti costituiti da strutture metalliche, la cui funzione è principalmente di ricovero natanti, ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/1968 e come previsto nel Piano delle Regole all'art. 5.5, nel P.R.A. la distanza tra i fabbricati, ancorchè tra le pertinenze che costituiscono solo SC, è determinata sul filo esterno delle strutture verticali in misura inferiore a mt. 10, con una minima non inferiore a 3,95 mt.

La procedura del Piano di Recupero Ambientale prevista nel vigente PGT, rappresenta lo strumento di gestione delle procedure urbanistico-edilizie di regolamentazione delle pertinenze nautiche e di ogni manufatto esistente nelle aree demaniali, per il raccordo con i procedimenti di rilascio delle nuove concessioni demaniali da parte della competente Autorità di Bacino Lacuale, a seguito delle relative scadenze temporali. Le finalità e i contenuti generali dei PRA rappresentano la conciliazione delle esigenze dei soggetti privati, attuatori dell'intervento, con quelle di carattere collettivo espresse dall'Amministrazione Comunale di Sesto Calende nell'ottica di una riqualificazione generale dell'area e di incremento delle potenzialità turistiche, tra le quali rientra anche il cantiere nautico denominato "Sant'Anna" di via Angera n. 5.

È indubbia infatti l'elevata vocazione turistica di tale cantiere, sia per quanto riguarda le attività e i servizi connessi al turismo diportistico, sia per l'aspetto naturalistico, consentendo l'accesso agli ambienti lacustri costieri apprezzabili sotto il profilo floreale, faunistico e visuale.

Sulla scorta dei criteri generali già attuati per tutti i P.R.A. degli altri cantieri

nautici proposti ed approvati, definiti dalla deliberazione di Giunta Comunale 126/2012, rimangono consolidati ed invariati gli interventi e le preesistenze di tipo "privato" mentre, per quanto riguarda gli interventi rivolti a soddisfare le esigenze della collettività, si definisce opportuno mantenere una flessibilità di scelta demandando la programmazione degli interventi direttamente alla Amministrazione Comunale ponendo in capo al promotore del P.R.A. la corresponsione di uno standard qualitativo come compensazione ambientale alla occupazione degli specchi d'acqua demaniali con le pertinenze della attività cantieristica privata.

Tale standard è definito sulla ricettività dei pontili determinata dalla relativa dimensione (art. 2.2 della Convenzione) contabilizzata in euro 30/m per i pontili esistenti da confermare e in euro 90/m per le eventuali estensioni con nuovi pontili; i corrispondenti introiti potranno adattarsi alle reali esigenze dell'Amministrazione Comunale, nell'ottica di una valorizzazione turistica e ambientale di singole realtà territoriali con riferimento non solo al tema generale degli ambiti lacuali e non necessariamente individuabili nei dintorni dei Cantieri nautici, ma anche del potenziamento della dotazione delle aree verdi esistenti sul territorio comunale con particolare riferimento ai parchi giochi per i bambini, come previsto dall'atto di indirizzo espresso tramite deliberazione di Giunta comunale n. 148/2011.

Gli obiettivi del presente Piano di Recupero Ambientale possono quindi essere sintetizzati nei seguenti principali interventi:

1. legittimazione urbanistica delle strutture e dei pontili galleggianti, presenti sullo specchio d'acqua, in area demaniale e in regolare concessione al Cantiere Nautico S. Anna di Garognoli Maria Luisa e Tombolini Beatrice, corrispondente al N.C.T. ai mappali distinti al foglio 4 sez. SE n. 5163, 7802, 7801, 1474, 7798, 8238 (oggetto del P.R.A.);
2. possibile futuro ampliamento, estensione e ristrutturazione delle superfici delle strutture di pertinenza del Cantiere e dei suddetti pontili galleggianti, per incrementare il numero dei posti barca a servizio dell'attività stessa e del turismo diportistico della zona;
3. stanziamento economico per interventi di compensazione ambientale rivolti alla valorizzazione di aree all'interno del Comune di Sesto Calende secondo gli importi economici esposti nel piano finanziario allegato al presente P.R.A.

Tutti gli interventi previsti dal Piano di Recupero Ambientale non alterano i profili e l'andamento altimetrico del terreno attuale.

All'interno delle Previsioni del Piano dei servizi allegato al PGT è prevista la realizzazione di una infrastruttura pertinenziale stradale sul lato nord della proprietà confinante con la Strada Provinciale, al fine di permetterne l'attuazione all'interno del Piano è previsto l'impegno alla cessione dell'uso pubblico dell'area necessaria, fatte salve le opere necessarie alla realizzazione che saranno a carico dell'Amministrazione Comunale.

## 2 - DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DEL P.R.A.

L'area oggetto del presente Piano di Recupero Ambientale è collocata sulla fascia costiera all'inizio di via Angera n. 5, che si affaccia nel golfo di S. Anna, interna all'Ambito di Trasformazione Urbanistica ATU 06 – SANT'ANNA, di ben più ampie dimensioni, ma in cui sono ammesse singole attuazioni ai sensi della disciplina particolare dell'art. 69.2 della Normativa del Piano delle Regole, finalizzate alle procedure urbanistico-edilizie prodromiche ai procedimenti di rilascio delle concessioni demaniali.

L'ambito del P.R.A. comprende lo specchio d'acqua e l'area di terra oggetto di concessione demaniale a valle della linea demaniale determinata dalla quota di + 1,81 rispetto all'idrometro di riferimento situato nel Comune di Angera, nonché la retrostante area nella parte di proprietà di TOMBOLINI BEATRICE VIRGINIA e GAROGLI MARIALUISA occupata dalle attività del Cantiere Nautico S. Anna, azienda che offre servizi per il turismo diportistico, usufruendo di strutture di proprietà.

Lo specchio d'acqua è occupato da tre pontili fissi galleggianti e un pontile fisso in cemento utilizzato per il rifornimento delle imbarcazioni, già oggetto di precedenti concessioni demaniali.

Lo specchio d'acqua occupato dai pontili galleggianti e fisso esistenti è di circa 473.824 m<sup>2</sup>.

L'area del cantiere che si estende nella porzione demaniale della terraferma occupa una superficie complessiva che, secondo le determinazioni del limite demaniale catastale stabilito dal Magistrato del Po, è di 2.522,262 m<sup>2</sup> e comprende anche parte dell'edificio esistente destinato alla attività cantieristica e all'abitazione del custode.

Nel merito della quantificazione dell'area, la proprietà ha in atto una richiesta di ri-delimitazione del confine demaniale in una diversa posizione secondo cui la superficie demaniale a terra è di circa 1.651,602 m<sup>2</sup>. Il perimetro del P.R.A. viene comunque riferito agli atti ufficiali essendo ancora pendente la conclusione di tale richiesta.

Nel merito della situazione urbanistica, come detto precedentemente, si precisa che gli

edifici esistenti e realizzati sull'area di intervento sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 2485 del 03/07/1970 per la costruzione del cantiere nautico con attrezzature sportive;
- Permesso di Costruire in Sanatoria (condono ex L. 47/1985) n. 988/2013 del 22/10/2013 per la costruzione di tre tettoie per ricovero natanti;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 09/2015 del 14/05/2015, con accertamento di conformità per Varianti in Parziale Difformità a Nuova Costruzione di Cantiere Nautico: non esecuzione di rimessa barche, modifica al corpo uffici e casa del custode, realizzazione di due pergolati, modifica di tettoia esistente e sostituzione di telone di copertura con lastre di lamiera grecata.

### 3 – CONTENUTI DEL P.R.A.

Gli interventi previsti e attuabili nel P.R.A. sono:

A) – in area demaniale in acqua :

- Le pertinenze nautiche in conferma dei tre pontili galleggianti e del pontile fisso esistenti;
- Le pertinenze nautiche della piattaforma e della gru;
- Lo scivolo d'alaggio;
- La costruzione comprendente gli spazi terziari della attività del cantiere nautico e l'abitazione di custodia;
- Il piazzale;
- La sanatoria della sistemazione anche altimetrica dell'area a pic-nic;

B) in area di proprietà privata:

- Conferma delle pertinenze preesistenti su area demaniale a terra ;
- Conferma di Porzione di edificio ricadente in area demaniale;
- Eventuale estensione delle aree occupate in concessione demaniale per un massimo del 50% , come previsto dall'art. 69 comma 2 del Piano delle Regole, nonché del 10% delle strutture pertinenziali in acqua;
- esaurimento della possibilità di ampliamento del 10% su area privata per la copertura delle strutture metalliche con la previsione di non applicazione dell'indice DF;
- manutenzioni varie previste nel progetto di P.R.A.
- adeguamento e disattivazione del Pozzo Perdente per impianto di scarico privato

in attesa della Fognatura Comunale;

- impegno alla cessione dell'uso pubblico per la formazione di infrastrutture stradali lungo il confine sulla Strada Provinciale a nord.

#### 4- DATI METRICI E DIMENSIONALI DEL PIANO DI RECUPERO AMBIENTALE

La superficie di proprietà è di 16.131,753 m<sup>2</sup>, di cui quella territoriale interessata dal P.R.A. è di 11.316,265 m<sup>2</sup>. L'ingresso del Cantiere Nautico è sulla Via Angera; l'area di proprietà comprende: una struttura in c.a. per deposito barche con antistanti le due tettoie condonate, l'edificio adibito ad uffici a piano terra e ad abitazione della custode a piano primo (oggetto della sanatoria per parziale difformità) con ad ovest una delle due strutture in ferro e un'area verde attrezzata per pic-nic e più a nord la seconda struttura in ferro (oggetto di sanatoria quali manufatti pertinenziali) , alle cui spalle si trova l'accesso alle aree verdi adibite a parcheggio per vetture e carrelli.

#### DETTAGLIO DI CALCOLO DELLE AREE INTERESSATE ALL'ISTANZA DI RINNOVO DEMANIALE:

Calcolo superfici pontili:

pontile mobile 1:

DETTAGLIO MISURE vedi allegato grafico

= Superficie Mq. 108.315

pontile mobile 2:

DETTAGLIO MISURE vedi allegato grafico

= Superficie Mq. 153.20

pontile mobile 3:

DETTAGLIO MISURE vedi allegato grafico

= Superficie Mq. 175.62

pontile in cemento 4:

DETTAGLIO MISURE vedi allegato grafico

= Superficie Mq. 36.689

Edificio:

DETTAGLIO MISURE vedi allegato grafico

= Superficie Mq. 32.926

Piattaforma Gru:

DETTAGLIO MISURE vedi allegato grafico

= Superficie

Mq. 32.926

SCIVOLO DI ALAGGIO:

Superficie definita alla quota +1.81:

DETTAGLIO MISURE vedi allegato grafico

= Superficie

Mq. 42.452

Superficie definita al limite catastale demaniale confermato dal Magistrato del Po:

DETTAGLIO MISURE vedi allegato grafico

= Superficie

Mq. 87.364

RISAGOMATURA A PRATO:

Superficie definita alla quota +1.81:

DETTAGLIO MISURE vedi allegato grafico

= Superficie

Mq. 998.61

Superficie definita al limite catastale demaniale confermato dal Magistrato del Po':

DETTAGLIO MISURE vedi allegato grafico

= Superficie

Mq. 1824.358

MEDIA POSTI BARCA PRESENTI NEL CANTIERE:

I posti barca variano in base ad alcuni fattori, quali la stagione e le dimensioni delle barche; mediamente sono presenti nel cantiere in totale più di un centinaio di barche suddivise tra quelle ormeggiate ai pontili (60 - 70) e quelle depositate nelle aree sulla terraferma.

SUPERFICIE COPERTA INDICATIVA FABBRICATI SU AREA DI PROPRIETÀ:

Edificio Esistente (Uffici e Abitazione Custode): 112.229 mq

Edificio Ricovero Imbarcazioni: 1251.971 mq

Tettoia 1 Ricovero Imbarcazioni: 206.993 mq

Tettoia 2 Ricovero Imbarcazioni: 184.000 mq

TOTALE: 1755.193 mq

5 – SITUAZIONE URBANISTICA:

RIFERIMENTI NORMATIVI



Il Piano di Recupero Ambientale si inquadra nelle disposizioni del PGT.

Rispetto al PGT l'area relativa alle superfici a terra ricade nell'ambito di trasformazione ATU 06 – SANT'ANNA, di ben più ampia dimensione, di cui il presente costituisce stralcio indipendente a cui si applicano:

- con riferimento agli obiettivi, le previsioni del Documento di Piano riportate nella relativa scheda allegata all'elaborato DP 0m1;

- con riferimento alle procedure, l'art. 69.1 e, con riferimento alla classificazione degli interventi, l'art. 4.10.1 della Normativa del Piano delle Regole di cui all'elaborato PR 0m1.

Gli interventi pertinenziali in aree demaniali costiere, quali darsene, moli, pontili e manufatti simili sono interventi minori che non costituiscono nuova costruzione ai sensi dell'art. 27.1 lettera e) della L.R. 12/05 e che quindi rientrano nelle altre categorie relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio. Gli stessi, in quanto esistenti e soggetti a rinnovo, non comportano l'obbligo della redazione del Programma Integrato di Intervento previsto come procedura attuativa degli ATU da prevedere per il perseguimento delle finalità di sviluppo e riordino delle attività legate alla vocazione turistica del territorio, per interventi di complessiva riqualificazione paesaggistica, ambientale, funzionale e di implementazione di servizi. Il rinnovo costituisce la presa d'atto delle preesistenze con regolarizzazione delle superfici in concessione e dei relativi canoni, come premessa per ogni successivo progetto di trasformazione previsto negli obiettivi indicati nel Documento di Piano.

Il piano in oggetto si limita alla conferma della situazione dello stato di fatto proponendo la riqualificazione degli interventi demaniali esistenti con le limitate modificazioni ed estensioni previste dall' art. 6 delle N.T.A. del P.R.A., in quanto in questa fase di definizione del P.R.A. non si prevedono implementazioni e ampliamenti comportanti interventi di trasformazione che necessiterebbero di un diverso livello di valutazione e di proposte urbanistiche complementari, che dovrebbero conciliare le eventuali maggiori necessità private e le funzioni pubbliche o di servizio.

Nel caso specifico per il presente Piano di Recupero Ambientale vengono esplicitate ed integrate le norme necessarie a regolamentare la presenza e la riqualificazione delle strutture pertinenziali nautiche funzionali all'attracco, approdo, ormeggio, sosta e alaggio di imbarcazioni nell'ambito della attività cantieristica in essere.

#### FINALITA' E CONTENUTI DEL PRA

In relazione a quanto citato in premessa si elencano le seguenti finalità del PRA in argomento:

1. Consolidare la situazione di occupazione demaniale al fine di permettere una sostanziale legittimazione quale base per futuri interventi anche radicali e comunque volti a valorizzare l'attività turistica del Lago Maggiore;
2. Opere di manutenzione ordinaria volte a tinteggiare, sostituire, razionalizzare gli edifici e le strutture pertinenziali.

Il Piano di Recupero Ambientale del Cantiere Nautico S. Anna si prefigge la manutenzione delle aree verdi demaniali esistenti, la manutenzione dell'edificio e delle strutture pertinenziali esistenti, della gru di alaggio e della relativa piattaforma di appoggio, la manutenzione e il consolidamento dei pontili; infine sarà garantita l'accessibilità ai natanti per le persone disabili attraverso la presenza di personale addetto, la cui disponibilità sarà adeguatamente indicata con cartellonistica.