



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. G

oggetto: Norme Tecniche di Attuazione

data: Luglio 2014

NORME TECNICHE ATTUATIVE E PRESCRIZIONI PER IL COMPARTO

ART. 1 - CONTENUTI E FINALITA' DEL P.R.A.

Il Piano di Recupero Ambientale (P.R.A.) ha come oggetto le opere pertinenziali nautiche, gli edifici e i manufatti esistenti in regime di concessione consistenti nella porzione antistante il Cantiere Nautico S. Anna , anche al fine del rinnovo della relativa concessione, e in particolare:

nella superficie demaniale in acqua:

- Pontile 1: sviluppo lineare di m 56.74 e di superficie di mq 108,315;
- Pontile 2: sviluppo lineare di m 78.84 e di superficie di mq 153.200;
- Pontile 3: sviluppo lineare di m 89.55 e di superficie di mq 175.620;
- Pontile 4: sviluppo lineare di m 24.82 e di superficie di mq 36.689;
- scivolo d'alaggio con uno sviluppo di:
 - 10.49 m lineari e di superficie di mq.42.452 (definita dalla quota +1.81);
 - 22.44 m lineari e di superficie di mq. 83.364 (limite catastale demaniale confermato dal Magistrato del Po);

nella superficie demaniale a terra:

- piattaforma gru di alaggio natanti (103.79 mq),
- edificio esistente (32.926 mq);
- risagomatura a prato:
 - 998.61 mq di superficie definita dalla quota + 1.81;
 - 1824.358 mq di superficie definita dal limite catastale demaniale confermato dal magistrato del Po.

Nell'ambito della procedura di rinnovo le opere pertinenziali nautiche esistenti sono considerate come nuove opere da confermare il cui mantenimento viene assoggettato alla disciplina urbanistico-edilizia applicabile rispetto alle norme del PGT vigente.

ART. 2 – RIFERIMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICA

Il Piano di Recupero Ambientale si inquadra nelle disposizioni del PGT vigente e delle relative componenti geologica e idrogeologica.

Rispetto al PGT l'area relativa alle superfici a terra ricade nell'Ambito di Trasformazione Urbanistica - ATU 06 SANT'ANNA cui si applicano:

- con riferimento agli obiettivi, le previsioni del Documento di Piano riportate nella relativa scheda allegata all'elaborato DP 0m1;
- con riferimento agli interventi ammissibili e alle relative procedure applicabili in pendenza

della approvazione dei Programmi Integrati di Intervento, l'art. 69, commi 1 e 2 della Normativa del Piano delle Regole di cui all'elaborato PR 0m1 e, con riferimento alla classificazione degli interventi, l'art. 4.10.1.

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.

I Piani di Recupero Ambientale del PGT, specificamente obbligatori anche per le opere minori, hanno la finalità prioritaria del rispetto della tutela delle caratteristiche storiche, ambientali e naturalistiche del territorio. Nel merito delle configurazioni urbanistico-ambientali previste per le diverse zone in cui tali strumenti si applicano, il piano in oggetto si limita alla conferma della situazione dello stato di fatto, proponendo la sola riqualificazione dei manufatti esistenti con le limitate modificazioni ed estensioni previste dal successivo art. 6, in quanto in questa fase 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 necessità private e le funzioni pubbliche o di servizio.

Per quanto non previsto dalle seguenti norme si fa riferimento agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti comunali in quanto compatibili.

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 di tipo cantieristico in essere.

ART. 3 - AREA DI INTERVENTO

Il Piano di Recupero Ambientale (P.R.A.) riguarda le aree localizzate all'interno del perimetro individuato nella tavola n. 3, sito in via Angera n. 5, comprendente i mappali n.

5163 – 7802 – 7801 – 1474 – 7798 - 8238, sez. censuaria SE, e la superficie in acqua, tutti oggetto del rinnovo della concessione demaniale.

ART. 4 - ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Tavole grafiche :

1. planimetria calcoli e superfici;
2. piante e prospetti edificio, tettoie e pergolati;
3. planimetria di progetto e profilo.
- 3a. planimetria scarichi.
4. Planimetria uso pubblico per infrastrutture stradali.

Allegati:

- a) Inquadramento territoriale generale e sovracomunale;
- b) Relazione tecnica e premesse;
- c) Documentazione fotografica;
- d) Titoli di proprietà e accatastamento;
- e) Valutazione di Incidenza e Parere Parco del Ticino;
- f) Bozza di convenzione;
- g) Norme tecniche di attuazione del Piano;
- h) computo metrico estimativo delle opere da realizzare.

ART. 5 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Per le definizioni si rimanda a quelle previste dalla Normativa del Piano delle Regole del P.G.T., pur precisando che il presente P.R.A. non interviene sulle SLP e Volumi in genere, poiché le quantità planivolumetriche esistenti rimarranno invariate, ad eccezione della possibilità di incremento della Superficie Coperta e della SLP del 10% rispetto all'esistente, esclusivamente per esigenze funzionali all'attività cantieristica.

Le tipologie planivolumetriche riportate negli elaborati di progetto rimangono sostanzialmente invariate rispetto allo stato di fatto.

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 di 3,95 mt.

ART. 6 - ELEMENTI VINCOLANTI RELATIVI AGLI INTERVENTI PERTINENZIALI IN AREA DEMANIALE E AGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Sono vincolanti le quantità riferite alla superficie di specchio d'acqua dei pontili e le superfici a terra ricadenti in area demaniale; gli interventi di riqualificazione delle strutture esistenti sulle acque e sulle aree a terra demaniali e sulle aree a terra di proprietà possono comportare l'estensione delle attuali superfici, già oggetto del rinnovo della concessione, come inserite nel presente P.R.A. per una superficie massima del 10%; all'interno di tali superfici esistenti e in eventuale estensione sono ammissibili modifiche nella posizione, dimensione, composizione planimetrica delle pertinenze nautiche di cui al successivo art. 8, prescindendo dai limiti di distanza tra fabbricati previsti dalla normativa vigente del PGT, in quanto strettamente connesse all'attività cantieristica.

Gli Interventi puntuali all'interno dell'Area Demaniale sono da realizzarsi sulle aree identificate nell'allegato grafico Tav. 3 e comprendono:

- Aree verdi: manutenzione delle piantumazioni, attraverso la potatura del verde presente;
- la gru di alaggio dei natanti sarà oggetto di manutenzione attraverso la ritinteggiatura con colorazioni cangianti;
- Formazione di una platea per il lavaggio dei natanti allacciata ai servizi e scarichi esistenti;
- I pontili di legno e alluminio saranno oggetto di manutenzione attraverso la sostituzione del materiale ove degradato con nuovo della stessa natura e paesaggisticamente compatibile;

Inoltre devono essere predisposti le seguenti misure di mitigazione e adempimenti previsti nello studio d'incidenza e nel relativo parere del Parco del Ticino:

- posizionamento di strutture di raccolta per le varie tipologie di rifiuti prodotti e dotazione di idonei sistemi di contenimento delle propagazioni in ambiente idrico di oli e idrocarburi;
- progressiva sostituzione degli impianti di illuminazione esistenti con sistemi a ridotto impatto ambientale (a spettro di emissione ristretto e fari schermati superiormente);
- apposizione di cartellonistica atta a sensibilizzare i frequentatori del cantiere con riferimento alle seguenti informazioni e adempimenti:
 - informazioni sintetiche sui siti Natura 2000 per evidenziare l'importanza rispetto agli ecosistemi lacustri;
 - informazioni sulla limitazione della velocità dei natanti in prossimità della riva e dei canneti;

- informazioni sul divieto di svuotamento delle acque di sentina, comprese quelle oleose, di getto di rifiuti di qualsiasi genere, di liquidi, di oggetti, di detriti, dei residui di combustione di oli lubrificanti, di acque di lavaggio e di ogni altra sostanza pericolosa o inquinante dell'unità di navigazione;
- informazioni sul corretto smaltimento delle diverse tipologie di rifiuto;
- incentivazione dell'uso di detergenti ecologici certificati, totalmente biodegradabili e a base di estratti vegetali e minerali.

Gli interventi di riqualificazione previsti e vincolanti devono essere iniziati, anche singolarmente, entro tre anni dalla stipula della convenzione e devono complessivamente essere ultimati entro i successivi tre anni.

Per tutti gli interventi devono essere esperite le procedure presso gli enti competenti in materia ambientale, naturalistica, paesaggistica e del demanio.

Si precisa che l'edificio esistente, localizzato in parte all'interno dell'Area Demaniale e in parte all'esterno, le tettoie, i pergolati e il deposito esistente, posizionati all'esterno dell'area demaniale, non necessitano di interventi manutentivi particolari in quanto si trovano in buono stato di conservazione.

ART. 7 - TIPI DI INTERVENTO AMMISSIBILI SUGLI IMMOBILI INTERNI AL P.R.A.

Per la classificazione degli interventi si rinvia alle definizioni di cui alla Normativa del Piano delle Regole e di cui all'art. 27 della L.R. 12/05.

Ai sensi del del PGT vigente (artt. 4.10.1 e 69.1 Normativa PR), sono ammissibili i seguenti interventi che non incidono sulla capacità insediativa complessiva del piano:

- nuova costruzione e ampliamento di SC e SLP del 10% dell'esistente;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione fedele e senza sostituzione edilizia;
- cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni consentite nella zona e nell'ambito;
- demolizioni senza ricostruzione;
- opere di urbanizzazione.

ART. 8 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DEI MANUFATTI AMMISSIBILI

L'intervento è sostanzialmente unitario e prevede la conferma delle strutture presenti sull'area demaniale e di proprietà sia a terra, sia sullo specchio d'acqua a lago con le riqualificazioni, estensioni e modificazioni di cui ai precedenti artt. 6 e 7.

Ai sensi del TITOLO VII della Normativa PR 0m1 del PGT le strutture pertinenziali nautiche nelle aree demaniali sono definite come segue:

PONTILI E FRANGI ONDE - Per pontili si intendono le installazioni galleggianti, attrezzate per l'approdo, l'ormeggio, la protezione delle imbarcazioni, nel caso anche di prolungata permanenza in acqua (art. 63.1);

SCIVOLI D'ALAGGIO – Per scivoli di alaggio o di varo, si intendono i manufatti posti sulla riva in grado di favorire l'accesso al lago o il rimessaggio dei natanti (art. 64).

Inoltre:

DARSENE – bacino artificiale delimitato da protezioni per l'ormeggio e il rimessaggio dei natanti;

MOLI E BANCHINE - installazioni permanenti monolitiche, con estensione ridotta verso lago, generalmente realizzate in cls e/o materiali lapidei, dotate di fondazione, attrezzate per l'approdo, l'ormeggio delle imbarcazioni e base di ancoraggio, verso terra, di pontili;

CARROPONTE E GRU PER SETTORE NAUTICO – strutture destinate al sollevamento e allo spostamento delle imbarcazioni, con movimenti ristretti e confinati, sia all'aperto che al chiuso;

BOE E CAMPI BOE – oggetti galleggianti o gavitelli, singoli o organizzati in aree dedicate per ormeggi attrezzati, fissate con un cavo ad una base inamovibile, corpo morto, posata sul fondale;

All'interno del perimetro del P.R.A. e nelle aree demaniali in concessione sono anche ammesse le attrezzature per il lavaggio, le cisterne e i serbatoi, nonché le tensostrutture e coperture temporanee necessarie al solo riparo degli operatori durante le lavorazioni all'aperto e solo per il periodo strettamente necessario a tali operazioni; per tali ultimi manufatti leggeri diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, ai sensi dell'art. 27.1 e) 5) della L.R. 12/05, deve essere presentata comunicazione con descrizione di tali necessità e del tempo necessario, non superiore comunque a 90 giorni; per tali interventi l'Amministrazione Comunale può richiedere il deposito di una garanzia per l'attuazione della rimozione al termine delle operazioni.

ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO

All'interno del perimetro del PRA sono ammesse tutte le destinazioni coerenti con la "vocazione funzionale" indicata nella scheda ATU 06 del DP 0m1 del PGT vigente.

ART. 10 – ALLACCIAMENTI E RETI DI URBANIZZAZIONE

Tutti i fabbricati esistenti all'interno del PRA risultano già allacciati all'acquedotto e alle altre reti di servizi pubblici, già presenti nell'area e, nel merito degli scarichi assimilati ai civili, sono presenti vasche imhoff con pozzo perdente. A seguito dell'impossibilità alla regolarizzazione temporale degli scarichi esistenti si provvederà alla disattivazione del Pozzo perdente con inserimento di vasca a tenuta e impianto di fitodepurazione adeguatamente dimensionato, in attesa della possibilità di allaccio alla Fognatura pubblica.

ART. 11 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il piano si attua mediante le seguenti pratiche edilizie: Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

ART. 12 – CRITERI ESTETICO-COSTRUTTIVI DELLE PERTINENZE NAUTICHE

Le seguenti disposizioni si applicano agli interventi di sostituzione, riqualificazione, modificazione degli elementi pertinenziali che vengono confermati con il presente P.R.A..

I criteri riportati sono dedotti anche dal TITOLO VII della Normativa PR 0m.1 del PGT vigente.

A seguito della valutazione da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio, i criteri generali da applicare agli interventi con riferimento alla tematica della riqualificazione ambientale sono i seguenti:

- gli interventi di riqualificazione sono individuati nel dettaglio nell'art. 6 delle presenti NTA ;
- per i manufatti maggiormente visibili dal fronte lago devono essere previste, ove necessarie, riqualificazioni opportunamente progettate, anche nella successiva fase edilizia diretta con sostituzione di materiali, dove possibile, o mitigazione con verniciature in colori neutri "cangianti";
- per le finiture dei pontili si deve tendere, oltre al criterio della omogeneizzazione nell'ambito dello stesso cantiere, all'utilizzo di finiture con colorazioni naturali che si rapportino con il compensato marino, tipo sabbia e grigio, ed evitando altre colorazioni non neutre.

Strutture di natura fissa per moli, banchine e scivoli d'alaggio

1. In generale i manufatti di natura fissa devono verificare una specifica attenzione ambientale e un corretto inserimento paesaggistico; la riqualificazione di tali strutture esistenti deve prevedere la manutenzione dei materiali di finitura con riordino di eventuali presenze materiche diversificate per tendere ad un aspetto omogeneo, ordinato, decoroso in compatibilità con gli aspetti paesaggistici dei luoghi; in presenza di elementi che costituiscano barriera per le correnti lacuali o alterazioni dei cicli di movimento delle acque, devono essere attivati interventi che evitino la formazione di stagnazioni non naturali attraverso tecniche di ingegneria naturalistica applicata all'ittiofauna per la permeabilità delle barriere secondo progetti di bio-risanamento e di controllo ambientale, differenziati rispetto all'habitat e all'ecosistema del lago o del corso d'acqua o della zona umida.
2. Ove esistenti e da confermare e per interventi di manutenzione e riqualificazione, gli scivoli d'alaggio devono avere e prevedere pavimentazioni e finiture costituite da materiali idonei opportunamente progettati la cui valutazione di compatibilità sarà verificata nell'ambito della procedura paesaggistica; in termini esemplificativi si indicano elementi a mattonelle opportunamente corrugate, o in pietra, o a "rizzata lombarda", con delimitazioni in cordoli in pietra e i fianchi rivestiti in materiale lapideo o con sistemi di ingegneria naturalistica.

Pontili e frangionde

3. I pontili galleggianti esistenti e da confermare, permanenti o mobili hanno in media una larghezza di m. 2,00;
4. per i relativi interventi di sostituzione, riqualificazione, modificazione, estensione di cui al precedente art. 6, la larghezza massima non deve superare m. 2,00, l'estensione verso lo specchio d'acqua non deve essere superiore a m. 170,00 dalla linea ideale che individua il confine demaniale, corrispondente alla quota +1,81 m. rispetto al livello dello "zero idrometrico" di Angera (VA);
5. Le caratteristiche costruttive e tipologiche dei pontili, da prevedere come auspicabili negli interventi di parziali sostituzioni e riqualificazioni e modificazioni, e vincolanti per le complete sostituzioni e per le estensioni di cui al precedente art. 6, oltre al perseguimento della finalità di riordino di eventuali presenze materiche diversificate per tendere ad un aspetto omogeneo e ordinato, sono le seguenti:
 - a) Galleggianti in materiale plastico o metallico, struttura metallica o legno e superficie

di calpestio in materiali ecocompatibili, con colorazioni naturali che si rapportino con l'immagine del compensato marino, tipo sabbia, grigio ed evitando altre colorazioni non neutre;

- b) Ancoraggio tramite elementi sommersi flessibili (catenarie e simili) evitando pali che fuoriescono dal piano di calpestio;
- c) Sistemi di giunzione con ammortizzatori in neoprene in grado di garantire sicurezza e silenziosità;
- d) Ormeggio delle imbarcazioni assicurato da sistemi in grado di garantire un'azione ammortizzante e silenziosa, quali molle d'ormeggio costituite da giunti elastici;
- e) Nel caso di allacciamenti tecnologici devono essere previste idonee canalette di servizio;
- f) Eventuali erogatori di servizi (elettricità, acqua potabile, aria compressa, ecc.) e i sistemi di pompaggio evacuazione acque nere o di sentina, posti sui pontili devono essere realizzati in materiali e colori compatibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico;

7. Devono essere rispettate tutte le norme di sicurezza previste dalle vigenti norme in particolare il R.R. n. 9/2008 "Regolamento della segnalazione e delle vie di navigazione interna".

Campi boe:

8 All'interno del perimetro dello specchio d'acqua inserito nel Piano di Recupero Ambientale è consentito il posizionamento di boe singole o campi boe e comunque all'interno del limite di cui all'art. 12 comma 4 delle presenti norme.

Standard privato a posteggio auto per incremento del numero posti barca

9 Come conferma dell'attività e delle pertinenze nautiche oggetto del rinnovo della concessione demaniale e del Piano di Recupero Ambientale, le superfici già a disposizione per il parcheggio degli utenti, sono identificate nella planimetria della Tavola 3 di progetto del P.R.A.; gli interventi che prevedono incremento del numero dei posti barca dovranno garantire l'individuazione di aree per parcheggio dimensionate nella misura minima di 1 posto auto ogni 2 posti barca, non necessariamente individuabili all'interno dell'area del P.R.A.; tale rapporto viene definito congruo sulla scorta della analisi del numero massimo giornaliero di utenti che usufruiscono dei posti barca attualmente presenti con frequentazione non simultanea.