



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: VARIANTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE
IN LOCALITA' LENTATE**



COMMITTENTE: IMMOBILIARE SANSPIRO srl
via Andrea Doria 5,
Milano

PROGETTISTI: Arch. Michele Mazzetti
via V. Veneto, 13
21018 - Sesto Calende (VA)

Arch. Ritucci Gianluca

All. A

oggetto: relazione tecnica illustrativa

data: febbraio 2014

RELAZIONE TECNICA

**di Variante al PL convenzionato il 04.10.1996
e successiva variante 03.10.2006**

1. CONTENUTI DELLA VARIANTE E RAPPORTO CON IL PRECEDENTE P.L.

Il Piano di Lottizzazione Vigente e Convenzionato ha per oggetto la ex zona B3.5 dello scaduto P.R.G. (destinazione residenziale) di proprietà della Soc. " Immobiliare San Spiro srl", sita in Lentate di Sesto Calende, ora individuata come "Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina" con parti ad "Aree per attrezzature" del Piano dei servizi del vigente PGT e si pone in termini planivolumetrici, come variante sostanziale a tale piano del quale però eredita alcuni obblighi convenzionali.

L'area ha una superficie territoriale di mq. 12.813,48 di cui, secondo il P.L. vigente, da cedere a standard mq. 2.205,28 a destinazione SP, dei quali è già stata prevista la cessione al Comune con le precedenti convenzioni stipulate:

- Convenzione con la soc. "La Piana di Calende srl" rep. 131749/11819, in data 19.11.1990, notaio Giuseppe Brighina;
- Convenzione integrativa per la prima variante al P.L. con la soc. "Stice srl" rep. 166137/38862, in data 04.10.1996, notaio Giuseppe Brighina;
- Convenzione integrativa e modificativa delle precedenti con la "Immobiliare San Spiro srl" rep. 33668/14118, in data 03.10.2006, notaio Adolfo Brighina.

Tali convenzioni comportano anche l'assunzione di altre obbligazioni in ordine ad oneri di urbanizzazione e cessioni di aree in relazione all'attuato Piano di Recupero della limitrofa ex zona A1.5, denominato "Castello di Lentate" e di proprietà originariamente della soc. "La Piana di Calende srl", per il quale è stata stipulata la convenzione rep. 131750/26834, in data 19.11.1990, notaio Giuseppe Brighina, che tutt'ora vincola i successivi aventi causa e quindi il nuovo proprietario e proponente il P.L. Tali obbligazioni sono riferite alla copertura degli oneri residui di € 40.886,59 di tale Piano di Recupero che quindi sono previsti nei nuovi scomputi della presente variante, come specificato al successivo capitolo delle "Verifiche degli oneri di urbanizzazione"

L'indice territoriale precedente, previsto dal PRG era di 0,75 mc/mq che consentiva la costruzione di **mc. 9.610,11, pari a mq. 3203,37 di slp.**

2. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'AREA

La superficie del terreno interessata dal piano, è parte di una vasta area che al Catasto Terreni è descritta come prato, ma che in realtà è una piantagione artificiale di pini in abbandono.

La piantagione risale ad almeno trent'anni fa e per la stessa la porzione ricadente all'interno del perimetro del P.L. è previsto il disboscamento già avviato presso gli enti competenti e la porzione esterna da mantenere ha necessità di essere diradata e risanata, soprattutto nel sottobosco.

L'area in questione è costituita dalla porzione della pineta confinante con l'abitato della località di Lentate e su questa il taglio dei pini, che non sono un'essenza autoctona, ma, ripetiamo, piantata secondo le geometrie ed i filari tipici della piantagione artificiale, è previsto in misura considerevole per consentire l'insediamento della lottizzazione.

Ai fini forestali la pratica è già stata valutata anche dal competente Ente Parco Ticino , che ha valutato anche le eventuali compensazioni.

A tale proposito è stata già rilasciata la pratica ai fini paesaggistici per l'autorizzazione ambientale al cambio d'uso di competenza della Provincia di Varese mentre, l'Ente Parco del Ticino ha già rilasciato il rinnovo al cambio d'uso per i soli fini forestali.

3. PREVISIONI DEL P.L. IN VARIANTE

Il progetto di nuovo Piano di lottizzazione prevede le seguenti **varianti** al precedente PL:

- Nel merito quantitativo la riduzione dell'indice edificatorio da 0,75 mc/mq a 0,2 mq/mq con conservazione del 50% della edificabilità non sfruttata quale edificabilità indiretta trasferibile in perequazione nel TUC per le nuove costruzioni alberghiere e negli APC 01-b Piave e 03 Stallazzo, ai sensi dell'art. 16 , comma 9.2 e 9.3 della citata normativa del Piano delle Regole del PGT.
- Nel merito tipologico prevedendo abitazioni singole in luogo di abitazioni in linea e/o a schiera;
- Nel merito funzionale eliminando l'abitazione a canone moderato/sociale con cessione di n.2 unità al Comune;
- Nel merito delle destinazioni d'uso introducendo anche un edificio Commerciale di vicinato;

Con riferimento alle previsioni del PGT il nuovo PL affronta la tematica geologica e idrogeologica definendo i vincoli relativi ai corsi d'acqua

esistenti con un livello di approfondimento della effettiva localizzazione degli stessi e una specifica individuazione dei relativi vincoli di tutela assoluta e di protezione come previsto dagli artt. 73, 73.2 e 73.3 della normativa del Piano delle Regole.

Nel merito urbanistico tale procedura è consentita e nel merito idraulico deve essere esperita la verifica da parte dello STER per modifica del reticolo idrico minore; la procedibilità della richiesta è stata già verificata con la struttura regionale e si procederà ad avviare ed ottenere il parere come condizione preliminare alla approvazione definitiva del P.L. e al conseguente aggiornamento cartografico.

Il progetto di variante alla lottizzazione prevede la costruzione di abitazioni unifamiliari singole, in numero di 11 unità oltre a una unità commerciale e residenziale disposta sulla via Lentate, per una SLP complessiva pari a **mq. 1921,48**, con una riduzione rispetto al massimo ammissibile previsto e convenzionato nel PRG (mc. 9610,11/3,00 = mq. 3.203,37) pari a **mq. 1281,89** di slp.

Nella normativa del Piano delle Regole, all'art. 70.5, è prevista una disciplina specifica per i Piani Attuativi Vigenti e stipulati ma non attuati durante il precedente PRG, con l'assegnazione di una edificabilità specifica; Il presente Piano di lottizzazione è quindi presentato come variante in conformità a tale art. 70.5 della normativa del Piano delle Regole.

Ai sensi dell'art. 70.5 della Normativa del PGT, la percentuale prevista in perequazione calcolata in rapporto al massimo ammissibile con indice 0,2 mq/mq è pari a **mq. 2.562,70**, pur se il P.L. prevede una minore edificabilità per **mq. 1921,48**, determinando la quota del 50% in perequazione nella differenza tra quella prevista in precedenza con il PRG pari a **mq. 3203,37** e quella massima del PGT e quindi per complessivi mq. in perequazione nei termini più restrittivi pari a **mq. 640,67 x 50%= mq. 320,33**. Per gli effettivi sviluppi attuativi della variante al P.L. vedere il successivo Capitolo 4.

L'edificazione è concentrata sulle aree libere dal vincolo di rispetto cimiteriale e solo in minima parte assoggettate a vincoli geologici connessi alla presenza di fasce di rispetto dal reticolo idrico minore, come effettivamente esistenti e attestato con lo specifico rilievo e relazione geologica di cui agli elaborati e tavole allegate oggetto di studio di dettaglio.

Le valutazioni relative agli aspetti geologici sono state infatti affrontate in apposita relazione geologica che ne ha rilevato la precisa conformazione e individuato le effettive condizioni idrografiche per le quali, rispetto alla normativa di cui al Piano delle Regole, si riporta innanzi tutto che le aree interessate non sono demaniali, non sono presenti nelle carte catastali e che trattasi di scoli spontanei o artificiali; nello specifico lo scolo proveniente

dall'area a sud dell'ex edificio scolastico era consistito dallo scarico del sistema fognario dell'abitato di Lentate, in uscita dall'impianto imhoff e nel frattempo disattivato a seguito della realizzazione della nuova rete pubblica, eseguita dallo stesso operatore del presente P.L. in adempimento ai pregressi impegni convenzionali del precedente P.L. con convogliamento al nuovo impianto di fitodepurazione a valle.

L'architettura proposta in variante è costituita da case singole che si snodano lungo la naturale inclinazione delle curve di livello seguendo la morfologia naturale del terreno, con orientamento lungo asse nord-sud che costituirà anche la struttura viaria di distribuzione, marcata anche dalla presenza di muri di sostegno in sasso per sopperire ai diversi dislivelli di quota.

Nel merito dello standard, lo stesso è stato localizzato nella parte superiore verso la via Lentate lasciando pertanto l'edificazione verso la parte sottostante servita dalla viabilità privata lungo la curva di livello naturale.

La scelta della modifica tipologica e dimensionale degli interventi è stata indirizzata sia da una situazione di mercato, sia da una analisi complessiva dell'impatto del Piano di Lottizzazione sull'abitato di Lentate che è rappresentato da un aggregato di abitazioni rurali che negli ultimi anni si è completato con la creazione di abitazioni sostanzialmente uni e bifamiliari creando un ambito urbano rado e tipologicamente a bassa densità insediativa.

La variante, oltre all'evidente favorevole inserimento ambientale paesaggistico prevede altre modifiche agli aspetti convenzionali che sostanzialmente si riassumono in :

- Parziale modifica delle opere fognarie già previste nel precedente P.L. e consistenti nella creazione di una condotta dal recapito esistente sul piazzale antistante la ex scuola elementare fino al depuratore nel frattempo realizzato; tale opera è già stata autorizzata e realizzata dal proponente in adempimento ai precedenti impegni, ma viene conteggiata nei nuovi obblighi economici della presente variante per il maggior costo che ha comportato;
- Infatti, considerata la necessità di approvvigionare il depuratore-fitodepurazione è stato necessario provvedere anche alla nuova rete per "alimentare" l'impianto con un sistema complessivamente dimensionato sia per il carico inquinante del nucleo di Lentate, sia per i nuovi abitanti equivalenti del presente P.L. realizzando la condotta di collegamento prima dell'esecuzione degli edifici.
- Nel merito delle opere di scarico delle acque bianche e degli scoli, si mantiene sostanzialmente la progettazione di massima precedente,

implementando tali scoli anche con i nuovi flussi derivanti dai nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo. E' inoltre previsto di realizzare un nuovo tubo di idonee dimensioni che attraversa la via Lentate e tutta l'area interessata dall'edificazione, sfociando nel recapito attuale a cielo aperto per poi scaricare nel Torrente Lenza; Le valutazioni idrogeologiche sono inserite nella relazione geologica allegata.

- La presenza di un piccolo edificio commerciale, quale negozio di quartiere, garantisce al nucleo di Lentate un necessario servizio basilare.
- E' inoltre confermata, ma implementata la creazione dei parcheggi annessi sia al vicino cimitero sia al nuovo insediamento, oltre alla creazione di idoneo innesto sulla strada comunale che sarà unico anche per la strada privata di distribuzione della lottizzazione. Tali parcheggi sono in area prevista in cessione esterna al perimetro del P.L. e localizzata all'interno della fascia di rispetto cimiteriale proprio in quanto al servizio di tale struttura.

L'incidenza delle nuove opere di urbanizzazione del presente P.L., da realizzare a scomuto, è consistentemente aumentata rispetto alla capacità insediativa sia del precedente piano convenzionato e degli obblighi del Piano di Recupero attuato nella ex zona A1 denominato PR A1 Castellaccio (che erano correlati dalla medesima convenzione), sia della presente variante.

Proprio in relazione alle modificate consistenze si ritiene siano giustificati anche i principi perequativi introdotti dall'art. 70 comma 5 del Piano delle Regole allegato al PGT con la possibilità di trasferire il 50% della residua capacità insediativa non utilizzata in loco.

Il Piano delle Regole del Nuovo PGT prevede che l'area sia inserita nel TUC senza particolari prescrizioni, mantenendo una capacità insediativa con un indice pari a 0,20 mq/mq.

L'approvazione del Piano di Lottizzazione a seguito del nuovo dimensionamento degli standard prevede anche la necessità di un adeguamento e aggiornamento al **Piano dei Servizi**, in particolare, come si evince dalle schede e tabelle allegate alla proposta si prevede:

1. Riduzione dello standard a Verde VP n. 01 da mq. 847 a mq. 622, eliminazione del V n.13 di mq. 1364 per totale **mq. 1589,00** e con una incidenza complessiva sull'intero territorio comunale da mq. 198.267,00 a 196.678,00 ;
2. Incremento delle aree a standard parcheggio, nel vigente Piano dei Servizi non previste, come da dimensionamento in progetto pari a mq. **1907,00**, tutti in incremento per una incidenza complessiva sull'intero

territorio comunale pari a mq. 70.896,00, rispetto ai vigenti mq. 68.989,00.

La consistenza delle aree a standard si deduce dalle tavole allegate al Piano e precisamente la cessione sarà pari a mq. 2253,38 di cui mq. 1278,21 esterni al perimetro del piano ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale, mentre mq. 975,17 interni al perimetro del Piano.

La diversa configurazione quali-quantitativa delle aree a standard comporta la necessità di adeguare la cartografia del Piano dei Servizi che in sede di predisposizione del PGT aveva recepito lo standard del P.L, pur se non ancora attuato, ma vigente e stipulato, e per altro con una sagoma non corrispondente appieno alle effettive previsioni dello stesso nel merito dello sviluppo dimensionale.

4.INDICI E PARAMETRI DEL P.L.

La proposta progettuale della Variante del P.L. prevede una volumetria calcolata sulle sagome edilizie impostate di mq. 1.921,48 di SIp, corrispondente ad un indice territoriale It di 0,15 mq/mq di molto inferiore all'indice di 0,20 mq/mq; siccome tali sagome sono solo a livello di planivolumetrico di massima e le aree a standard in cessione sono di gran lunga superiori anche alla massima edificabilità di 0,20 mq/mq, si definisce che l'indice territoriale del P.L. è di 0,17 mq/mq corrispondente ad una SIp di mq 2.178, 29.

Con riferimento alla perequazione prevista dall'art. 70.5 della Normativa del Piano delle Regole, il calcolo della edificabilità residua tra quella utilizzata in loco e quella del precedente P.L. del PRG (non attuato) è attualmente definita rispetto all'indice territoriale massimo di PGT di 0,20 mq/mq.

Si definisce ammissibile che tale calcolo possa essere aggiornato all'indice territoriale della variante del P.L. di 0,17 mq/mq nel momento in cui la attuazione del P.L. abbia attestato il completamento della edificabilità determinando la finale edificabilità residua rispetto a quella del previgente P.L. del PRG di mq 3.203,37 e quindi per $\text{mq } 3.203,37 - 2.178,29 = \text{mq } 1.025,08 \times 50\% = \text{mq } 512, 54$ con apposito atto comunale del Servizio Edilizia Privata richiedibile a seguito del conseguimento dell'ultima agibilità.

5.VERIFICHE PLANI VOLUMETRICHE :

Superficie territoriale Mq 12.813,48

Superficie fondiaria = mq. 12.813,48 – mq 2.253,38 = mq 10.560,10

parametri:

Edificabilità come da dimensionamento del PGT

IT 0, 20 mq/mq x 12.813,48 = mq. 2562,70

Edificabilità massima teorica in progetto della variante del P.L.:

IT 0,17 mq/mq x 12.813,48 = mq. 2.178,29

Residenziale e commerciale SLP massima mq. 2.178,29.

Siccome l'indice da PRG era 0,75 mc/mq = mc. 9610,11/3,00 = 3203,37 mq.

si ha una riduzione di 1.025,08 mq. di slp rispetto al Vigente PL (pur non considerando le diverse modalità di definizione e calcolo della Slp tra i due strumenti urbanistici).

Superficie Coperta:

come da PRG e da PL vigente (30%): sc massima mq. 3168,03

come da PGT 1/3 Sf pari a Sc. Massima mq 10.560,10x 1/3 = mq. 3.520,00

Altezza massima H. ml. 9,00 dai singoli riferimenti di quota 0,00 per ogni lotto di edificio.

Altezza minima H. ml 3,00 dai singoli riferimenti di quota 0,00 per ogni lotto di edificio.

6.VERIFICA DELLO STANDARD:

Nel merito della quantificazione degli standard il P.L. prevede la conferma dello standard indicato dall'art. 17.2.2. della Normativa del Piano delle Regole per la destinazione residenziale e una diversa quantificazione per la destinazione commerciale aumentata al 100% della Slp (rispetto ai 36 mq ogni 100 mq di Slp),

da PGT riferita alla slp in progetto pari a mq. 1.921,48:

mq. slp residenziali mq. 1790,58 /100 x 36 = mq. 644,61

commerciale 100% slp = mq. 130,9 = mq. 130,90

totale standard minimi mq. 775,51 < 2253,38 in cessione.

da PGT riferita alla slp massima dell'indice It 0,17 mq/mq pari a mq. 2.178,29:

mq. slp residenziali mq. 2.178,29 – 130,9 = 2.047,39 /100 x 36 = mq. 737,06

commerciale 100% slp = mq. 130,9 = mq. 130,90

totale 867,96 < mq 2253,38 in cessione.

Cessioni del PL – PRG Convenzionato:
art. 3 Convenzione

- a) Aree stradali mq. 2.703,74;
 - b) Pertinenze alloggi mq. 222,25;
 - c) Collegamento pedonale mq. 353,25;
 - d) Svincolo accesso aree mq. 1038,68
- Totale mq. 4317,92 a fronte di mc. 9610,11 mc.**

Cessioni in PL Variante :
mq. 2253,38 (di cui 1278,21 in area cimiteriale esterna al PL e mq. 975,17 interne al perimetro del PL) a fronte di una slp di progetto di mq. 1.921,48e di edificabilità massima di mq. 2.178,29.

7.VERIFICA OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Opere previste in PL Vigente art. 4 convenzione:

Oneri residui da coprire con le opere di cui in seguito per effetto di quando dovuto dal Piano di Recupero “Castellaccio” pari a **€. 40.886,59**

opere a scomputo da realizzare come da convenzione :

- 4.1 strade e parcheggio cimitero **€. 15.493,71;**
- 4.2 Fognatura tronco principale unitamente al punto 4.3
- 4.3 Depuratore compresa eccedenza abitanti equivalenti per complessivi **€. 22.671,37;**
- 4.4 Costruzione edificio 2-3 alloggi **€. 48.063,74;**

Totale opere da realizzare come da convenzione e da scomputare € 86.228,82, di cui 40.886,59 a copertura oneri residui ex PR Castellaccio e € 45.342,23 per scomputi.

Differenza oneri tabellari a seguito di parziale scomputo:
oneri dovuti € 54.104,92 – scomputi € 45.342,23 = **€. 8.762,69**);

Totale dovuto da monetizzare e/o realizzare €. 15.493,71+ 22.671,37 (per differenza dal totale previsto 86.228,82 – 48.063,74 – 15.493,71) + 8.762,69 = €. 46.927,77

Opere già realizzate e da mantenere in scomputo sulla variante :

- Redazione del progetto del Depuratore, che è stato costruito con

finanziamento pubblico dalla Azienda Gestore impianto.

- Fognatura per collettamento e approvvigionamento impianto di depurazione eseguito dai proponenti a cura e spese e preso già in carico dall'Azienda gestore dell'impianto per un importo, come da progetto esecutivo pari a €. **71.782,89** anticipato come da richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Opere Previste in variante da PL da scomputare :

RIEPILOGO

A) STRADA COMUNALE	€ 38.063,80
B) MARCIAPIEDE PEDONALE E PIAZZETTA	€ 24.422,00
C) PARCHEGGIO PUBBLICO	€ 16.152,00
D) TOMBINATURA ACQUE PIOVANE	€ 40.970,42
E) ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€ 43.127,80
F) OPERE DI SISTEMAZIONE INGRESSO CIMITERO	€ 20.822,50
G) INNESTO SULLE VIABILITA' ESISTENTI	€ 10.000,00
H) RETE GAS, ENEL E TELECOM	€ 2.744,00
I) OPERE DA GIARDINIERE	€ 20.835,00
Totale variante P.L.	€ 217.137,52
L) FOGNATURA ACQUE NERE precedente P.L.	€ 71.782,89

TOTALE GENERALE	€ 288.920,41

Oneri tabellari attuali vigenti da conguagliare :

mq. slp 1790 per 1° 12,43 = €. 22.256,90
mq. slp 1790 per 2° 25,18 = €. 45.086,80
totale €. 67.343,70.

In Conclusione:

- 1) €. 86.228,82 previsti in convenzione al lordo degli scomputi;
- 2) €. 71.782,89 già realizzati a seguito di richiesta Amministrazione Comunale per la fognatura;
- 3) €. 217.137,52 opere previste al netto di quanto già realizzato
- 4) Verifica degli scomputi comprensivi delle precedenti obbligazioni:
 $40.886,59 + 67.343,70 = 108.230,29 < a € 288.920,41$

Sesto Calende li aprile 2014

I tecnici
Arch. Michele Mazzetti

Arch. Gianluca Ritucci