



CITTÀ DI SESTO CALENDE
(Provincia di Varese)
Servizio Urbanistica e Commercio
sestocalende@legalmail.it

Sesto Calende, 06.11.2014 Prot. N°

del

UFFICIO TECNICO: SERVIZIO URBANISTICA E COMMERCIO

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA LENTATE PROPRIETA' IMM. SAN SPIRO PER NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI SINGOLI UNIFAMILIARI E EDIFICIO TERZIARIO/COMMERCIALE - VARIANTE AL PRECEDENTE P.L. DEL PRG CON VARIANTE AL PGT PER LA LOCALIZZAZIONE ED ENTITA' DEGLI STANDARD URBANISTICI - ANALISI OSSERVAZIONE PERVENUTA E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

OSSERVAZIONE N. 1 PRESENTATA IN DATA 01.08.2014 – PROT. 18926 DA IMMOBILIARE SAN SPIRO SRL (auto-osservazione).

N.	RIFERIM. OSSERVAZ.	CONTENUTO	VALUTAZIONI	PROPOSTA CONTRODEDUZIONI
1	2 - 3	Inserire in convenzione la edificabilità indiretta derivante dalla applicazione dell'art. 70.5 della Normativa del Piano delle Regole, commercializzabili sul territorio comunale.	La richiesta è compatibile con integrazione del testo della convenzione, ma nei limiti dell'entità determinata dall'indice massimo di 0,20 mq/mq previsto dal PGT secondo le valutazioni riportate nel punto	Accoglibile parzialmente per l'entità compatibile con la norma di riferimento.

			seguente.	
2	3	Si richiede di definire l'entità della edificabilità indiretta da inserire in convenzione in riferimento all'indice ridotto del PL di 0,17 mq/mq (= mq 512,54) e non all'indice del PGT di 0,20 (= mq 320,33)	Nella relazione e nelle NTA del PL il sistema di utilizzo della edificabilità indiretta esportabile è già articolato prevedendo la disponibilità immediata della edificabilità indiretta calcolata sull'indice massimo del PGT di 0,20 mq/mq (= mq 320,33) e la disponibilità della edificabilità indiretta calcolata sull'indice ridotto del PL di 0,17 mq/mq (= mq 512,54) da differire alla attuazione del piano in quanto il comma 5 dell'art. 70 fa riferimento letteralmente alla " <i>edificabilità residuale tra quella utilizzata in loco e quella del precedente PL del PRG non attuato</i> " e quindi nel caso di utilizzazione in loco diversa da quella massima possibile, occorre che si configuri tale condizione attestabile solo al completamento della attuazione del PL.	Non accoglibile perché l'entità della edificabilità indiretta rapportata all'indice ridotto del PL è già prevista nel PL raccordata agli effettivi sviluppi attuativi del piano.
3	3	Si chiede inoltre di prevedere il trasferimento della edificabilità indiretta non solo per i casi indicati nel comma 9.3 dell'art. 16 della Normativa del PR (per costruzioni alberghiere e alcuni APC), ma anche nei casi del comma 9.4.	Il sistema della perequazione del PGT è stato impostato secondo finalità di "atterraggio" distribuite tra le diverse casistiche per dare criterio al bilancio tra le <i>sending areas</i> e le <i>receiving areas</i> , come definite nella Relazione del DP; la modifica del sistema	Non accoglibile per la diversa modalità di "atterraggio" perché non conforme all'art. 16.9 la cui modifica comporterebbe specifica variante al PGT.

			perequativo comporterebbe specifica variante al PGT.	
4	4	Correggere un refuso/errore di battitura nell'art. 3 della convenzione nelle lettere dell'elenco del comma 2	La richiesta è compatibile	Accoglibile per correzione dell'errore materiale
5	4	Art. 3, comma 2- a) della convenzione: Estendere il termine massimo per l'esecuzione delle opere di riqualificazione dell'ingresso del cimitero da 24 a 48 mesi (come dalla loro prima proposta), e comunque entro la prima agibilità	Le tempistiche delle opere di urbanizzazione relative all'ingresso del cimitero corrispondono ad effettive esigenze di carattere pubblico raccordate con la previsione e posizione del PL e quindi, considerando anche che la connessione con la agibilità degli edifici non sempre costituisce una certezza per l'esigibilità dell'obbligo, i termini massimi di esecuzione sono stati definiti anche autonomamente dal livello di attuazione degli interventi privati per assegnare una programmazione garantita per le aspettative e finalità che l'approvazione di un piano attuativo comporta nel rapporto tra il livello pianificatorio e la effettiva dotazione dei necessari interventi pubblici dell'ambito di riferimento, che non è solo quello del piano stesso. Nel merito della affermazione che la decorrenza dei termini viene in parte	Non accoglibile perché non compatibile con i principi definiti dalla Amministrazione per i contenuti pubblici del Piano Attuativo e la definizione di strategicità di alcune urbanizzazioni.

			"bruciata" dall'iter di approvazione, la stessa non corrisponde al vero perché tale decorrenza è prevista solo dalla avvenuta approvazione e quindi dalla conclusione dell'iter.	
6	4	<p>Art. 3, comma 2- b) della convenzione:</p> <p>Estendere il termine massimo per l'esecuzione del parcheggio pubblico, viabilità e infrastrutture annesse da 36 a 48 mesi (in maggior aderenza alla loro prima proposta) e comunque entro la agibilità dei primi tre edifici realizzati.</p>	<p>Come sopra in termini generali, ma nel caso richiesto è considerabile che le opere di urbanizzazione relative alla funzionalità interna del piano possano avere una maggiore dilazione se comunque viene mantenuta la connessione con l'effettiva attuazione degli interventi privati.</p>	<p>Accoglibile perché compatibile con gli obiettivi del piano.</p>
7	5.1	<p>Art. 15 e 3.6 della convenzione:</p> <p>eliminare l'art. 3.6 e modificare l'art. 15 per la tempistica di cessione delle aree a standard da prevedere non alla stipula della convenzione ma alla successiva esecuzione delle opere per avere aderenza con la situazione reale.</p>	<p>Pur nella flessibilità procedurale consentita dall'art. 14.12 della LR 12/2005 per le varianti minori ai P.A., l'individuazione e la cessione delle aree per servizi pubblici, secondo i dispositivi dell'art. 46.1-a) della LR 12/2005, è stata impostata da questa Amministrazione comunale con la tempistica associata alla stipula della convenzione per la doppia finalità di esperire un unico atto notarile e di assegnare certezza all'obbligo della cessione rispetto al soggetto attuatore senza necessità di rincorrere successivi subentri di altri soggetti o malaugurate situazioni di non</p>	<p>Non accoglibile perché non compatibile con i principi definiti dalla Amministrazione per l'attuazione dei Piani Attuativi.</p>

			esigibilità del soggetto promotore/attuatore	
8	5.2	<p>Art. 15, comma 5 della convenzione relativo alla assenza di vincoli in capo al Comune sull'uso delle aree a standard cedute:</p> <p>da eliminare considerando che le aree a standard hanno una infungibile correlazione con il progetto del PL per le relative necessità di parcheggi pubblici e di verde e che l'esercizio della potestà pianificatoria è comunque garantita dall'ordinamento.</p>	<p>Proprio in quanto la potestà pianificatoria è garantita dall'ordinamento il testo può permanere come predisposto in modo che sussista già la trasparenza e la conoscenza di possibili diverse ipotesi nei confronti del soggetto promotore/attuatore (e aventi causa successivi) in capo al quale è comunque prevista dall'ordinamento la possibile richiesta di partecipazione agli eventuali procedimenti di variazione delle tipologie di uso delle aree pubbliche.</p>	Non accoglibile perché irrilevante.
9	6	<p>Art. 10, comma 6 della convenzione relativo al mantenimento della quota del 20% della garanzia finanziaria quale forma di polizza indennitaria decennale (che però in materia di contratti pubblici ex D.lgs 163/2006 è prevista per contratti superiori a € 12.500.000):</p> <p>da eliminare considerando la sproporzione tra l'obbligo preteso e l'entità dei lavori di riferimento.</p>	<p>Considerato che eventuali danni all'opera nei 10 anni successivi al collaudo dovranno essere comunque riparati in manutenzione straordinaria dai lottizzanti e che gli stessi sono coperti dalla cauzione di cui all'art. 16 comma 4 (che si ritiene debba permanere come riportato al successivo punto 9), la richiesta è ammissibile anche considerando che tale cauzione può essere svincolata solamente al completamento di tutti gli obblighi del PL (comprese le cessioni delle aree) che di solito</p>	Accoglibile perché compatibile con i principi definiti dalla Amministrazione per l'attuazione dei Piani Attuativi, condizionando lo svincolo alla presentazione della nuova garanzia per la manutenzione delle opere eseguite.

			vengono verificate in sede di collaudo finale.	
10	7	<p>Art. 16, comma 4 della convenzione relativo all'obbligo a carico dei lottizzanti della manutenzione delle opere realizzate per dieci anni con deposito di fidejussione di € 100.000 prima del collaudo finale:</p> <p>da eliminare perché eccessivo e ingiustificato rispetto all'entità dell'insediamento.</p>	<p>Si sottolinea che la fidejussione non è proporzionale all'entità dell'insediamento bensì all'entità delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che devono essere eseguite dai privati (ad esempio taglio e manutenzione delle aree a verde, manutenzione delle infrastrutture – parcheggio cimitero e parcheggio via Lentate, rete acque meteoriche, rete illuminazione pubblica, ecc.) che sono state quantificate in €/anno 10.000,00. Tale importo è congruo con gli interventi da preventivarsi su tali aree.</p> <p>Si sottolinea inoltre che la fidejussione, come indicato nel comma 4 dell'art. 16 è progressivamente svincolabile di €/anno 7.000,00</p>	<p>Accoglibile parzialmente: non per l'importo definito, in quanto non compatibile con i principi definiti dalla Amministrazione per l'attuazione dei Piani Attuativi e perché i costi di manutenzione delle opere pubbliche previste dal P.L. sono coerenti, ma chiarendo la specificazione che l'impegno alla manutenzione non comprende le manomissioni per cause fortuite o di forza maggiore o eventi eccezionali, che rimangono in capo al Comune, anche in quanto coperti da assicurazione relativa alle proprietà pubbliche.</p>

06 novembre 2014

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA - COMMERCIO
Arch. Daria Mercandelli

MODIFICHE DEI TESTI SECONDO LE PROPOSTE DI ACCOGLIMENTO DELLA OSSERVAZIONE E L'ADEMPIMENTO AI PARERI DEGLI ENTI:

ELABORATO		CONTENUTO
All C bis	BOZZA DI CONVENZIONE	ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI
		<p>1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della approvazione definitiva del piano attuativo a prescindere dalla formale stipula della presente convenzione.</p> <p>a. Le opere relative alla riqualificazione dell'ingresso cimiteriale devono essere eseguite e ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi.</p> <p>b. Le opere relative alla formazione del nuovo parcheggio di servizio al cimitero, con la connessa viabilità di accesso e le infrastrutture a rete annesse, devono essere ultimate entro il termine massimo di 48 (quarantotto) mesi e, se l'attuazione del P.L. attiva la realizzazione di tre lotti prima di tale scadenza, entro la agibilità di tali edifici.</p> <p>c. Le opere relative alla formazione dei parcheggi e dell'area pedonale ad ovest della strada di ingresso alla lottizzazione, con le infrastrutture a rete annesse, devono essere ultimate entro la agibilità dell'edificio misto commerciale e residenziale e comunque entro la validità del P.L.</p> <p>d. Nel caso in cui il primo intervento attuativo del P.L. sia il lotto misto commerciale devono essere eseguite tutte le opere di urbanizzazione del fronte della via Lentate di cui ai precedenti punti b e c con ultimazione entro la relativa agibilità.</p> <p>e. La predisposizione degli impianti arborei interni alle aree di cui sopra deve seguirne le tempistiche, nel rispetto comunque e con la sola eventuale deroga dei corretti periodi vegetativi.</p>
		ART. 10 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI
		<p>6. La garanzia si estingue per il 100% (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole e alla presentazione della garanzia di cui al successivo art. 16.4; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 10 (dieci) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 14. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 16, comma 1.</p>

ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione eseguite resta in capo ai proprietari degli interventi edilizi privati realizzati in attuazione del piano per anni 10 (**dieci**) dalla data di approvazione del collaudo finale. A garanzia dell'esecuzione delle opere di manutenzione dovrà essere prestata una fidejussione, da presentare prima dell'emissione del collaudo finale, pari ad un importo di € 100.000,00 (€ 10.000,00 per anni 10) progressivamente svincolabile dell'importo di € 7.000,00 per ogni anno trascorso. **La presente obbligazione è assunta nei termini di cui agli artt. 1176 e 1218 del Codice civile e quindi dalle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono esclusi gli interventi necessari al ripristino delle condizioni manomesse per cause fortuite o di forza maggiore ed eccezionalità di eventi, che restano in capo al Comune.**

ART. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto dai seguenti atti ed elaborati:

- delibera consiliare di adozione n. **25 del 09.04.2014**;
- delibera consiliare di approvazione definitiva n. ____ del _____;
- elaborati definitivi:

A. - A firma dell'arch. Michele Mazzetti con studio a Sesto Calende, via V. Veneto n. 13, CF - MZZ MHL 69H03 D869V e dell'arch. Gianluca Ritucci con studio a Sesto Calende, piazza G. Mazzini n. 3, CF – RTC GLC 80A05A2900:

ELABORATI DELLA VARIANTE SPECIFICA AL PGT (PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE) PER AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA:

TAV. DP 20 bm2 – Tavola delle previsioni di piano (scala 1: 5000)

ELABORATO PS 0.1m2 –Relazione e normativa

TAV. PS 2.1 bm2 – Attrezzature esistenti e previste – localizzazione (scala 1: 5000)

ELABORATO PS 2.2 m2 – Attrezzature esistenti e previste – schedatura

TAV. PR 2.1 bm2 – Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina (scala 1: 5000)

TAV. PR 2.2 am2 - Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina (scala 1:2000)

ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE:

TAV. 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

TAV. 2 – INQUADRAMENTO AMBIENTALE E VINCOLI

TAV. 3 – RILIEVO, FOTOINSERIMENTO, CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE

TAV. 4 - PLANIMETRIA DI PROGETTO

TAV. 5 – PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE CON DETTAGLI RETI E SCARICHI

TAV. 6 – SEZIONI E PROFILI

TAV. 7 – PLANIMETRIA DLE PREVISIONI DI PIANO

ALL. A – RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

ALL. B **bis** – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALL. C bis – BOZZA DI CONVENZIONE
ALL. D – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
ALL. F – TITOLO DI PROPRIETA'
ALL. G – RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
ALL. H – RELAZIONE PAESAGGISTICA
ALL. I bis – SCHEDE TIPOLOGICHE
ALL. J bis – RELAZIONE AREE FILTRO DI CONNESSIONE
ALL. K RELAZIONE AL PROGETTO PRELIMINARE OO.PP.
B. - A firma del dott. geologo Cristiano Nericcio - studio di Geologia applicata all'ingegneria civile e all'ambiente, Mercallo, via Roma 92/6 :
- ELABORATO - RELAZIONE GEOLOGICA: INQUADRAMENTO GEOLOGICO GENERALE
- ELABORATO - INQUADRAMENTO IDROGRAFICO – IDRAULICO DEL SITO
C. - A firma dell'ing. Marco Bini con studio a Gemonio, via per Caravate, 1:
- ALL. L - VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO
D. - A firma della Autorità Competente in materia di VAS:
- ATTESTAZIONE DELLA ESCLUSIONE DALLA VAS per la contemporanea sussistenza dei tre requisiti di irrilevanza indicati al punto 2.1 e della casistica di cui alla lettera a) del punto 2.3 del modello metodologico regionale 1u di cui alla DGR n. IX/3836 del 25.07.2012;

ART. 19 – CLAUSOLA PER EDIFICABILITA' RESIDUA COMMERCIALIZZABILE

1. La variante al PL di cui alla presente convenzione mantiene gli impegni a vantaggio della collettività derivanti dalle precedenti convenzioni stipulate e citate al precedente punto c) delle premesse pur se il relativo PL originario approvato in regime del previgente PRG non è stato attuato. Conseguentemente è applicabile la disciplina prevista dall'art. 70.5 della Normativa del Piano delle Regole che prevede un indice massimo di edificabilità diretta in loco di 0,20 mq/mq e un indice di edificabilità indiretta esportabile e commercializzabile pari al 50% della differenza tra quella del precedente PL del PRG, di 0,75 mc/mq corrispondente a mq 3.203,37 di SIp, e quella utilizzata in loco.
2. La variante disciplinata dalla presente convenzione prevede un indice di edificabilità da utilizzare all'interno del comparto del P.L. di 0,17 mq/mq, e quindi inferiore all'indice massimo del PGT di 0,20 mq/mq, corrispondente a mq 2.178,29 di SIp.
3. Secondo l'art. 5 delle NTA e i capitoli 3 (quinto capoverso) e 4 della Relazione Tecnica Illustrativa del presente PL in variante, al momento della approvazione l'edificabilità residuale esportabile è definita con riferimento all'indice di edificabilità massima di 0,20 mq/mq, e quindi corrispondente a mq 320,33 di SIp, mentre la determinazione della finale edificabilità residuale relativa all'indice della variante del PL di 0,17 mq/mq, corrispondente complessivamente a mq 512,54 di SIp, sarà riconoscibile all'effettivo completamento del PL in sede di attestazione dell'ultima agibilità da parte del Servizio Edilizia Privata comunale.
4. Le parti si danno quindi reciprocamente atto che con la presente convenzione il soggetto proponente rimane attualmente

		<p>titolare della edificabilità indiretta residuale di mq 320,33 già commercializzabili sul territorio comunale secondo le modalità di cui all'art. 16.9.2 della Normativa del Piano delle Regole.</p> <p>5. Il presente atto viene quindi trascritto anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2643 n. 2 bis del codice civile in merito ai diritti edificatori di cui al precedente comma 4 e annotato nel Registro dei Diritti Edificatori comunale, ai sensi dell'art. 11, comma 4, della LR 12/2005 con attestazione della titolarità di tali diritti.</p> <p>6. La titolarità e commerciabilità di tutti i diritti del presente articolo è attuabile nell'arco di vigenza del PGT e decade a seguito del sopravvenire di una diversa disciplina urbanistica.</p>
		Art. 20 SPESE
		ART. 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI
MODIFICHE PER ADEMPIMENTO AL PARERE DEL PARCO DEL TICINO		
All B bis	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	<p>Nuove piantumazioni</p> <p>Ad ulteriore integrazione di quanto riportato nell'Allegato J – Relazione aree di filtro e di connessione e nel precedente art. 4, la progettazione dei singoli lotti deve essere accompagnata da una adeguata piantumazione in ragione di un albero ad alto fusto in quantità non inferiore a 1 albero ogni 150 mq di superficie scoperta permeabile. Le essenze delle nuove piante sono quelle indicate nel citato Allegato J e devono essere scelte tra quelle tradizionali della zona.</p> <p>E' consentito, per le sole essenze poste a dimora in più rispetto ai minimi stabili, di utilizzare altri tipi a condizione che vengono a definirsi particolari ambienti e scori paesisticamente rilevanti</p> <p>In adempimento al parere del Parco del Ticino le essenze dovranno essere scelte tra quelle indicate nel progetto di compensazione forestale approvato per il cambio d'uso del bosco con atto prot. n. 6902/2004 del 20.09.2004 e, soprattutto nella fascia di connessione verde della zona B, oltre alla piantumazione di essenze arboree, si devono allocare anche arbusti le cui essenze sono da scegliere sempre tra quelle indicate nel progetto di compensazione forestale.</p> <p>Le essenze e le tipologie di intervento dovranno essere anche coerenti con quelle riportate all'art. 58 della Normativa del Piano delle Regole allegato al PGT.</p>

06 novembre 2014

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA - COMMERCIO
arch. Daria Mercandelli