

I PROGETTISTI:

I PROPRIETARI:

arch. Michele Mazzetti

COMUNE DI: SESTO CALENDE

PROVINCIA DI: VARESE

PROGETTO DI: VARIANTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE
AD USO PRODUTTIVO – TERZIARIO

LOCALITA' INTERVENTO: VIA ROSSELLI
VIA DELL' INDUSTRIA

TAVOLA: RELAZIONE PER PROPOSTA DI VARIANTE PL RIBONI–BARBERI

ELABORATO N. :

SCALA:

DATA:

1 (variante)

gennaio 2014
integrazioni 19.03.2014

PROGETTISTA:

arch. Michele Mazzetti
Via V. Veneto, 13
21018 – Sesto Calende – Va
Tel. 0331/920075

Dott. Arch. Michele Mazzetti
Via Vittorio Veneto n. 13
Sesto Calende (VA)
Tel/fax 0331/920075
studio@architettomazzetti.it

Relazione per Proposta di variante PL Riboni-Barberi

Via Fontana Mora via dell'Industria

Lotto D

Il sottoscritto dott. arch. Michele Mazzetti residente a Castelletto Sopra Ticino in via Arquello n. 11 con studio in Sesto Calende in via Vittorio Veneto n. 13, iscritto all'albo degli architetti della Provincia di Novara al n. 813, nella sua qualità di progettista e direttore dei lavori di cui in oggetto, a seguito delle mutate esigenze di destinazione emerse nell'attuale periodo economico, con la presente riassume i seguenti parametri urbanistici oggetto della richiesta di variante al PL convenzionato:

lotto D vigente:

SLP massima ammissibile mq. 4.215,70 suddivisa come segue:

- 1) 320 mq. commerciale
- 2) 95 mq. direzionale
- 3) 3800,67 produttiva/deposito

Standard previsti dal P.L. Vigente e convenzionato:

- 1) 480 mq. commerciale
- 2) 95 mq. direzionali
- 3) 760,13 mq. produttivi

1335,13 mq. standard prodotti

Standard Individuati e Ceduti:

Mq. 1336,74 > 1335,13 mq.

Dott. Arch. Michele Mazzetti
Via Vittorio Veneto n. 13
Sesto Calende (VA)
Tel/fax 0331/920075
studio@architettomazzetti.it

La Soc. Riboni srl ha convenzionato con il Comune di Sesto Calende l'esecuzione di un piano di lottizzazione per la costruzione di un edificio Produttivo e Commerciale in via Fontana Mora angolo via dell'Industria, successivamente ha ceduto la proprietà del terreno alla soc SG Leasing spa , mantenendone il mandato di rappresentanza e la funzione di utilizzatrice.

A migliore precisazione delle necessità di variante si elencano i seguenti punti:

- Aumento della superficie di vendita di **206,49 mq.** che si sommerebbe a quella già in possesso di media struttura di vendita pari a mq. 320,00 di SLP e mq. 288,62 di SV all'interno della sagoma senza incremento di SLP e SC;
- Modifica degli attuali **standard** ceduti, per permettere una maggiore superficie a parcheggio interna al lotto in luogo di quella esterna; tale variazione comporterebbe minore pericolosità di utilizzo dei parcheggi in "linea" invece che a "pettine"; Tale soluzione permetterebbe anche un migliore fruibilità interna e utilizzazione dei piazzali da mezzi maggiormente coerenti (piccoli camioncini e furgoni) con la finalità della Riboni srl. (area da monetizzare pari a 328 mq)
- **Monetizzazione** integrale delle aree a standard relativamente all'incremento della superficie di commercio ed alla nuova conformazione delle aree esterne che di fatto sarebbe motivata dalla necessità di esposizione di ingombranti e di un migliore servizio per l'utenza.(area da monetizzare mq. 371,68)

Nel merito delle opere di urbanizzazione già oggetto della convezione originaria sono già state realizzate una parte, così come da pratiche edilizie e da confronto allegato, mentre restano ancora da realizzare le opere in sostituzione della tubazione di troppo-pieno, del ponte canale e dell'attrezzatura a parcheggio dell'area pubblica.

Dott. Arch. Michele Mazzetti
Via Vittorio Veneto n. 13
Sesto Calende (VA)
Tel/fax 0331/920075
studio@architettomazzetti.it

Per tali opere è già stata decisa la realizzazione differita con DGC n. 145/2013, in comune con la Proprietà Barberi e precisamente, con i richiami al computo allegato alla convenzione originaria, per € 70.000,00 voce 5 per la realizzazione del cosiddetto “ponte-canale” + € 34.541,85 per la realizzazione della Tombinatura di “troppo pieno” voci 2f e 3 + € 26.643,47 relative alle OOUU secondarie di cui alle voci 4g,4h,4i piantumazione e pavimentazione area esterna al Pl.

Dimensionamento della Proposta di Variante :

Standard da Monetizzare precedentemente ceduti che diventano parcheggi a standard edilizio:

Mq. 328,00 (vedi tavola allegata per modifica posizione parcheggi esterni).

Oltre a 371,68 dovuti all'incremento della SV e per differenza del preesistente produttivo.

Standard aggiuntivo dovuto alla variante per incremento della superficie commerciale di vendita:

SLP= maggior SV in variante = mq. 206,49 x 200% = Mq. 412,98 , a dedurre standard già ceduto per destinazione produttiva:

SLP 206,49 x 20% = 41,298 mq.

Totale Standard dovuto a conguaglio Mq. (412,98-41,298) = **mq. 371,68**

Vista la situazione di particolare necessità di aree di manovra e la sostanziale inutilità di ulteriori standard a parcheggio, la richiesta è volta alla monetizzazione integrale degli standard, in Variante alle previsioni di PGT che ne prevede la monetizzazione al massimo del 50%, per complessivi Mq. (371,68+ 328) = **Mq. 669,68**. (con riserva di

Dott. Arch. Michele Mazzetti

Via Vittorio Veneto n. 13

Sesto Calende (VA)

Tel/fax 0331/920075

studio@architettomazzetti.it

corrispondere il valore della monetizzazione di 371,68 mq. quale parte relativa all'incremento della superficie di vendita, solo contestualmente alla presentazione della pratica relativa).

Sesto Calende li gennaio 2014

Il Progettista

Dott. Arch. Michele Mazzetti

ELENCO ELABORATI

01.VAR Relazione tecnica variante

04. VAR Azzonamento, riepilogo planivolumetria, verifica aree a standard

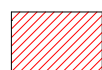
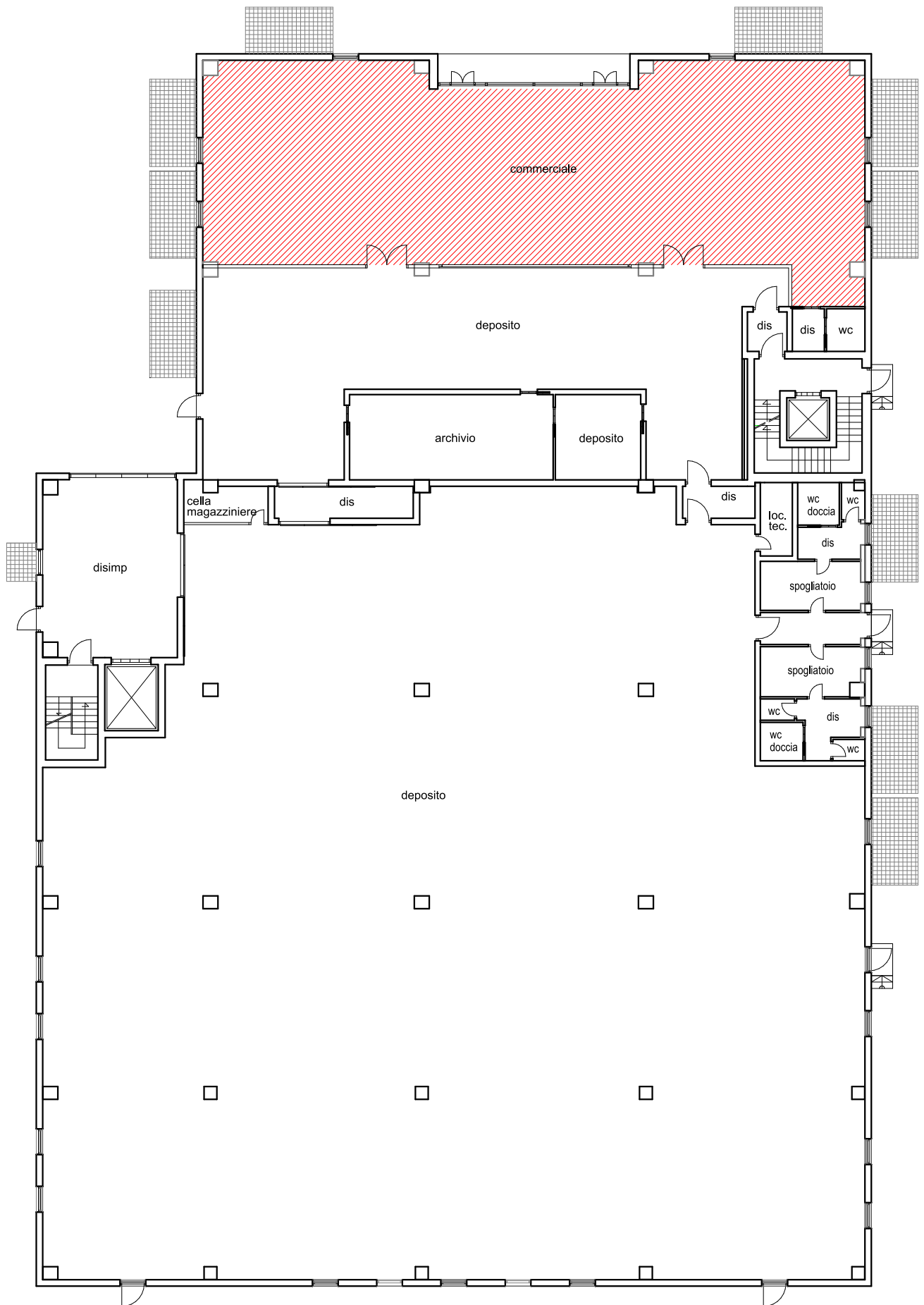
05.VAR Individuazione lotti minimi d'intervento e identificazione aree a standard;

06.VAR Planimetria generale di progetto, pianta coperture e sistemazione al suolo

08h. Variante OOUU relazione computo comparativo

10 VAR Norme Tecniche di Attuazione

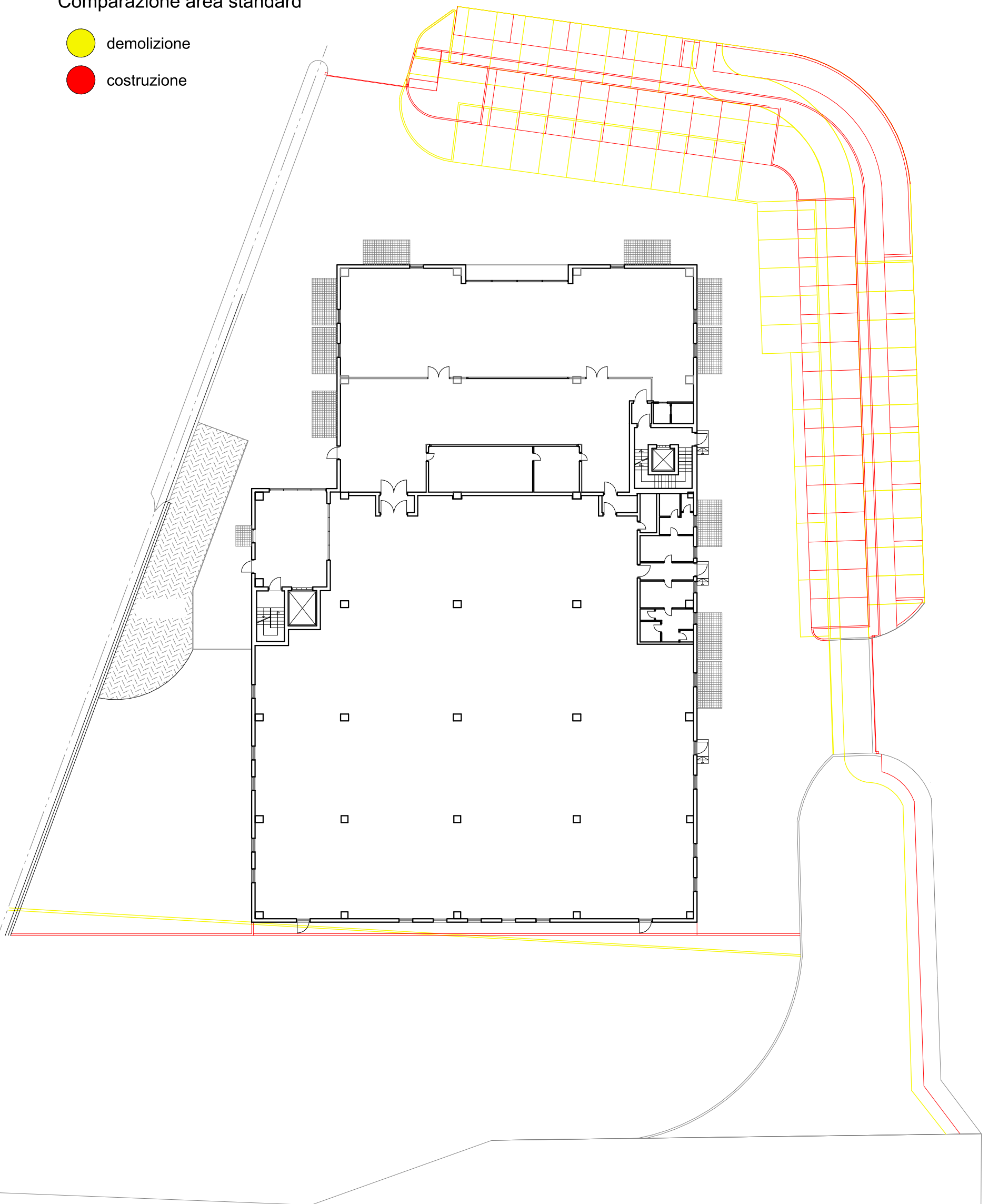
11 var Convenzione



sup netta di vendita: 288.62 m2

Comparazione area standard

- demolizione
- costruzione



Area standard da monetizzare

- confine proprietà come da progetto PL
- nuovo confine proprietà come da proposta variante
- ▨ area standard da monetizzare (circa 328mq)

