

committente



Enrico Colombo SpA

Via Meregino 13 - 21018 Sesto Calende (VA) - Tel: 0331 916101

**Richiesta di istruttoria preliminare
ai sensi dell'art. 1 e 14 L 241/90**
per recupero ambito compromesso e riqualificazione immobili
in Corso Matteotti 25-31 in Sesto Calende



progetto architettonico



Arassociati Studio di Architettura

Arch. M. Brandolisio - Arch. G. da Pozzo - Arch. M. Scheurer - Arch. M. Tadini
via Correggio, 18 - 20149 Milan - Italy - +39 02 72010046

progetto urbanistico / variante di piano attuativo / vas



U.LAB srl

Via Thaon di Revel 21 20152 Milano

progetto del verde e sistemazioni esterne



AG&P Architettura dei giardini e del paesaggio

via Savona, 50 - 20144 Milan - Italy

coordinamento architettonico per le pratiche comunali e le normative edilizie



MCP ARCHITETTURA INTEGRATA

Corso Cavour 107 28040 Dormeletto (NO)

RELAZIONE TECNICA

Milano, Aprile 2021

NATURA DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PER EFFETTO DELLA PROPOSTA ATTUATIVA

1) Assetto urbanistico vigente

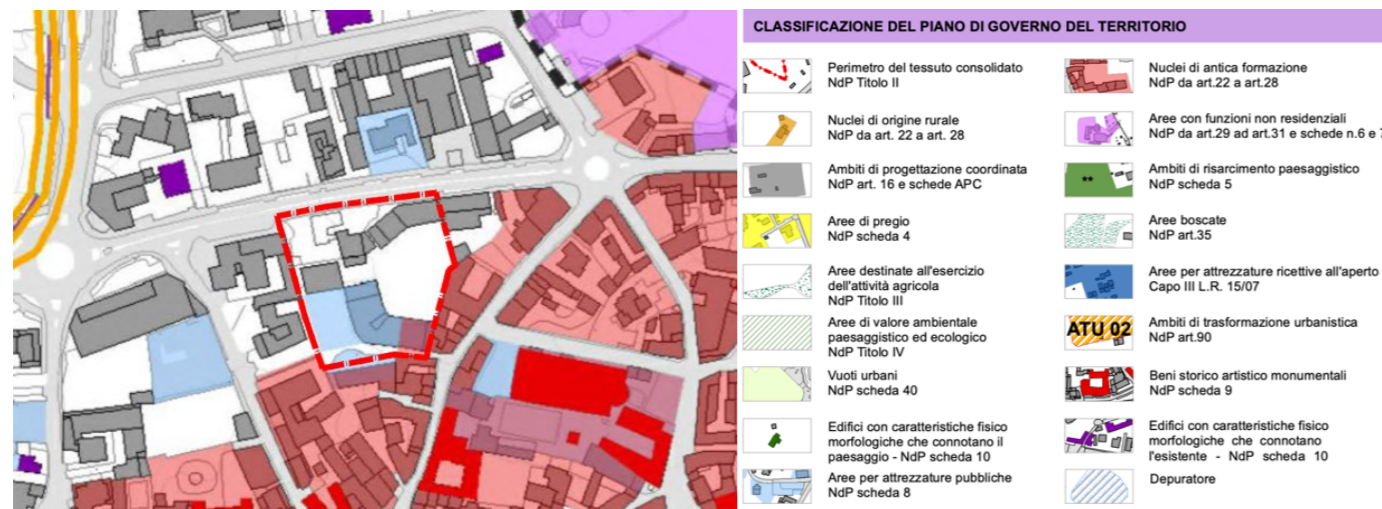
Il Comune di Sesto Calende è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), la cui ultima variante è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 9.09.2020.

La proposta di intervento interessa un sito ad oggi già oggetto di edificazioni, classificabile quale "superficie urbanizzata" del Piano, compreso nel tessuto urbano consolidato.

L'assetto urbanistico del sito, ai sensi del vigente PGT, si configura come segue:

- in parte tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina (senza retino nell'estratto cartografico seguente);
- in parte quale tessuto urbano consolidato soggetto a disciplina per spazi pubblici e di uso pubblico (con retino in tinta azzurra nell'estratto cartografico seguente).

1a - Piano delle Regole: individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina



FONTE: PdR 2.1a-E1

Il PGT definisce, per ciascuno dei due ambiti, gli indici e parametri per la trasformazione che si riportano di seguito:

Parametri ed indici = artt. 3 e 4 del NdP
Rc 1/3
If 0,12 mq/mq
H max 9,00 - H min 3,00

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile
dai confini ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri secondo le disposizioni del Regolamento d'igiene comunale e con classe di emissione acustica superiore alla terza, autolavaggi, cantieristica, attività agricole.
Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti. (accoglimento osservazione n. 46, 82, 195)

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 13 delle NdP
20% della Slp di cui almeno il 30% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare per le destinazioni commerciali 1 mq ogni 2 mq di Slp (accoglimento osservazione n. 46, 37)

FONTE: scheda d'ambito n. 1

Parametri ed indici = artt. 3 e 4 del NdP
Rc definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
If definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
H max - H min definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati e dai confini, definite dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
tutte ad eccezione di quelle riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.

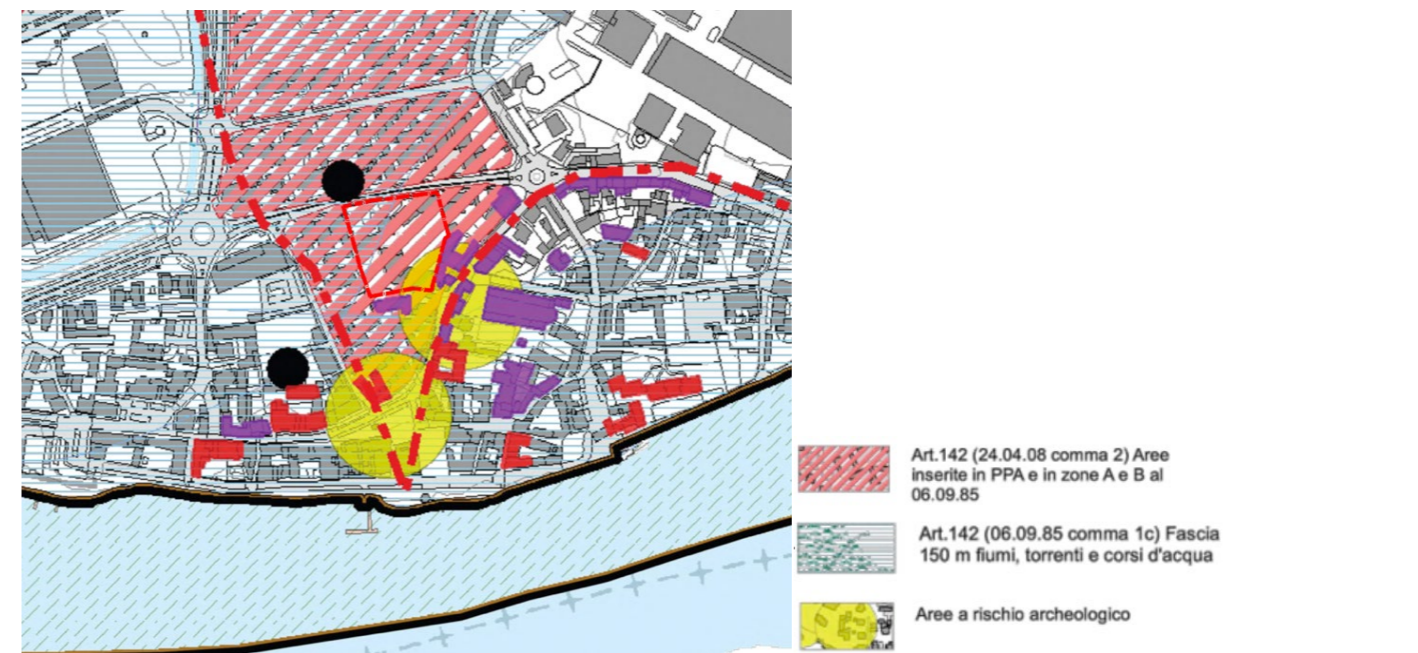
dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP
definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

FONTE: scheda d'ambito n. 8

Su tutto il tessuto urbano consolidato, il PGT stabilisce il reperimento di una quota di permeabilità pari al 50% della differenza tra la superficie fondiaria dell'intervento e la superficie coperta massima stabilita.

Il sito è classificato in art. 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., quale "area inserite in PPA e in zone A e B al 06.09.85"; parte del lotto è sottoposta a vincolo paesaggistico per effetto dell'art. 142 comma 1 lettera c), che tutela fiumi e relative sponde per una fascia di 150 m per lato, mentre una limitata porzione a sud in prossimità dello sbocco su Via XX Settembre è soggetta a rischio archeologico.

1b - Piano delle Regole: vincoli



FONTE: PdR 1.2E

Si segnala l'interferenza con una propaggine del nucleo di antica formazione: trattasi di perimetrazione pregressa, già oggetto di interventi sostitutivi che ad oggi risultano non coerenti con la classificazione di nucleo di antica formazione per difformità delle caratteristiche morfotopologiche, architettoniche ed edilizie.

Non sussistono vincoli di natura idrogeologica; l'area rientra in classe di fattibilità geologica 2 "con modeste limitazioni".

2) Vicende urbanistiche pregresse

Prima dell'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio, il comparto fu oggetto di proposta di programma integrato di intervento per la realizzazione di volumi finalizzati all'insediamento di funzioni miste tra residenza, commercio e direzionale; il procedimento urbanistico, avviato come "PII Quartiere Centro" e approvato con DCC n. 11 del 27 gennaio 2004 (n° rep. 2667 del 13 luglio 2004), fu convenzionato a più riprese fino a giungere alla sua attuazione con il rilascio di titoli abilitativi per l'attività edilizia e il convenzionamento delle quantità urbanistiche e dei contenuti di interesse pubblico e generale (seconda Convenzione Urbanistica del 2007).

Con la Denuncia di Inizio Attività DIA 141/2004 è stata autorizzata l'esecuzione dei lavori, che ha visto realizzare le opere in sottosuolo (autorimesse in due piani interrati) mentre i volumi fuori terra non sono mai stati ultimati, così come la sistemazione delle aree esterne di pertinenza.

I contenuti di interesse pubblico e generale del PII, rinegoziati nel 2007, prevedevano, oltre alla corresponsione di oneri a carico del proponente, anche la cessione di immobili nel quartiere Oneda di Sesto, nonché le opere di urbanizzazione realizzate sul sito di intervento (parcheggi a raso, percorsi pedonali, piazza e marciapiedi) e dell'area pubblica a gioco localizzata sempre in quartiere Oneda.

Alla DIA 141/2004 ha fatto seguito la Denuncia di Inizio Attività DIA 231/2007 del 09.07.2007, che agli atti non ha assunto efficacia non avendo conseguito l'autorizzazione paesaggistica ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i..

Alla data in cui si scrive, così come al momento dell'acquisto da parte della società proponente, lo stato realizzato non risulta conforme né a quanto autorizzato dal titolo efficace del 2004 né alle previsioni del 2007; è inoltre importante rendere evidente che le quantità convenzionate con il "PII Quartiere Centro" -e gli elaborati dei successivi titoli abilitativi- prevedevano la realizzazione di una superficie lorda in sottotetto, che la legislazione allora vigente avrebbe reso recuperabile a fini abitativi nei successivi cinque anni.

Si riporta di seguito una tabella di sintesi e di confronto tra le quantità di superficie previste dall'attuale proposta di piano, le previsioni del PII 2007 e le previsioni del PII 2007 con l'aggiunta delle superfici di sottotetto recuperabili nei successivi 5 anni:

PROPOSTA PA 2021	PII 2007	PII 2007 (CON ATTUAZIONE DEL RECUPERO DELLE SUPERFICI LORDE IN SOTTOTETTO)
SL totale max = 4.400,00 mq	SLP totale = 3.579,51 mq SL totale = 3.098,53 mq *	SLP totale = 5.030,97 mq SL totale = 4.426,41 mq *

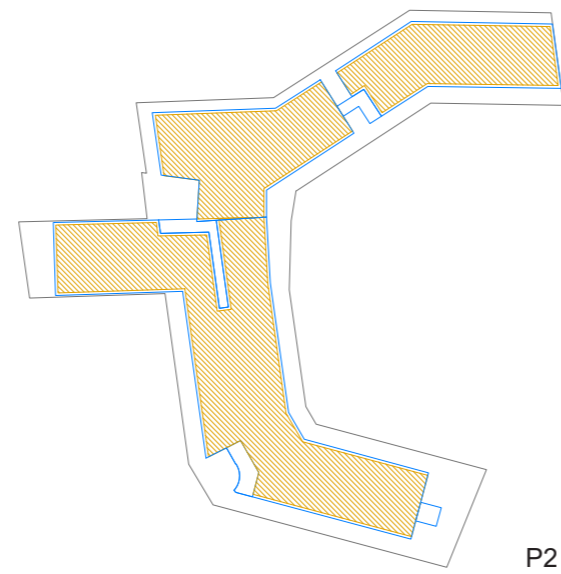
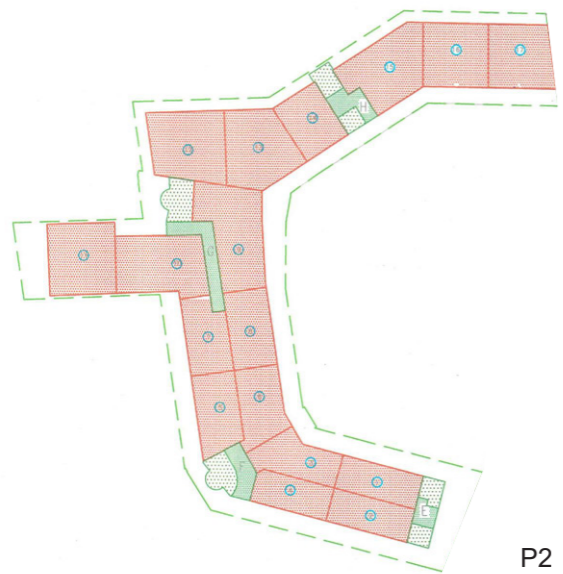
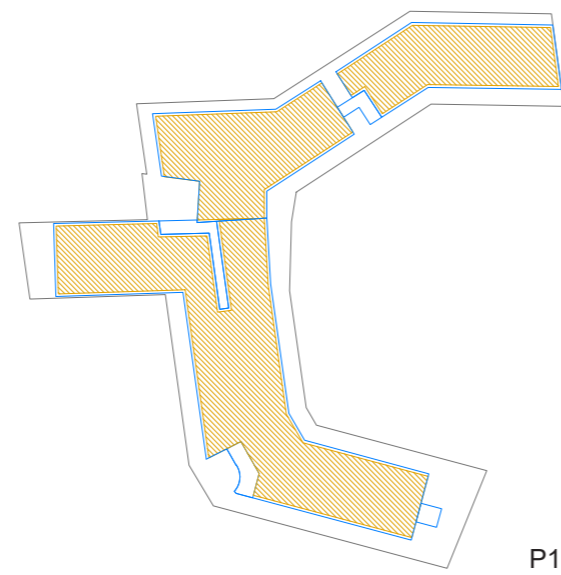
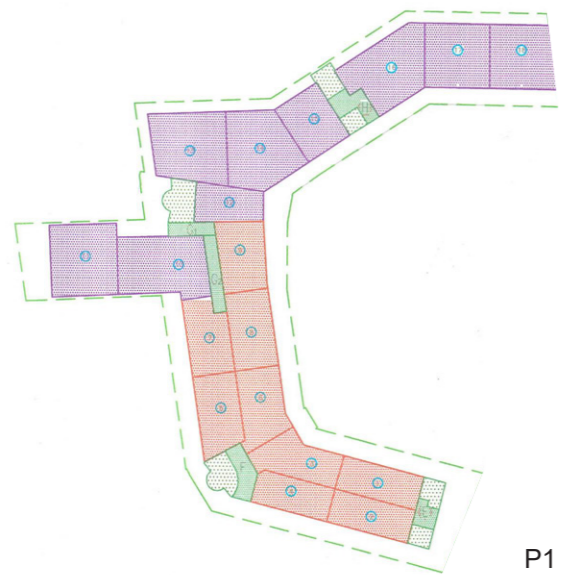
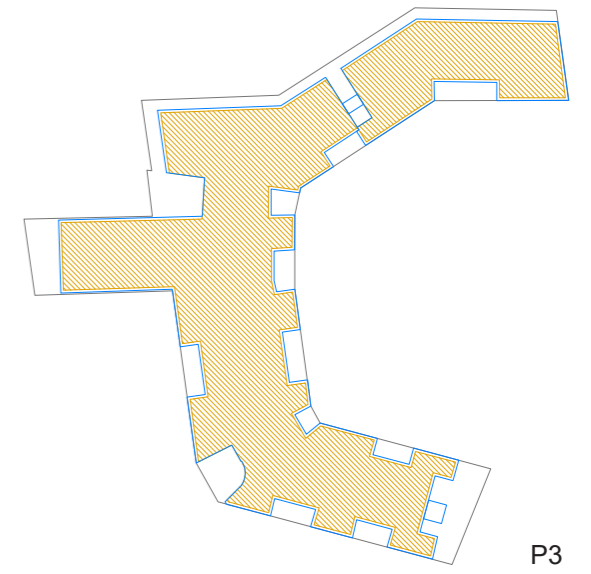
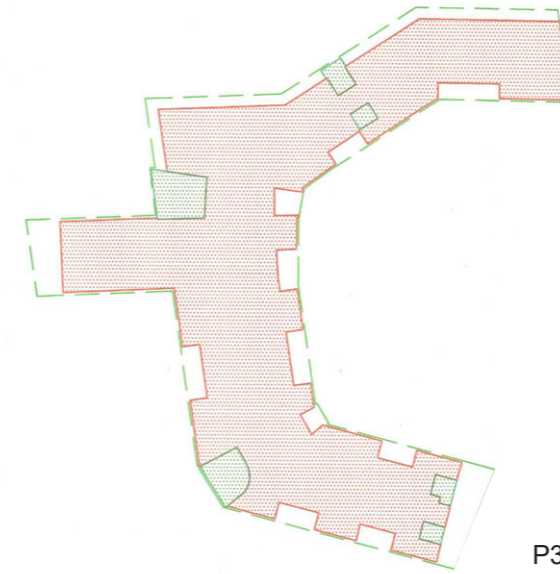
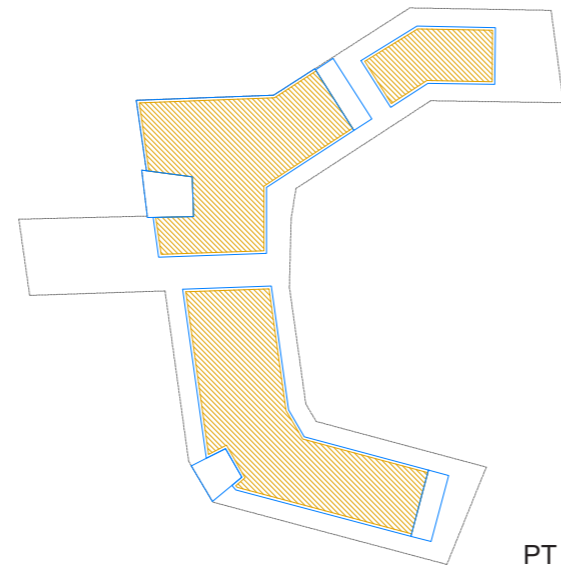
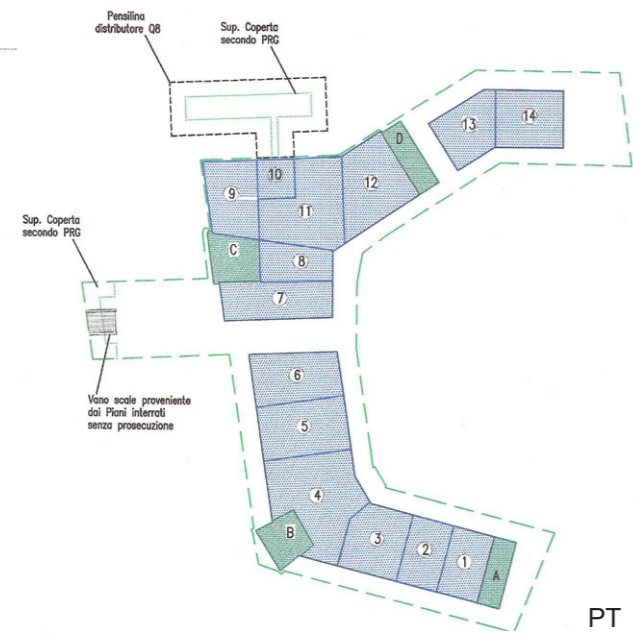
* *Calcolo della SLP attualizzato al 2021 come SL*

N.B. I valori di SL indicati per il PII 2007 corrispondono ad un'attualizzazione elaborata sulla base di un ridisegno.

Il sito si mostra, oggi, in stato di degrado avanzato, occupato da ruderi e corpi di fabbrica realizzati al rustico.

SLP PII 2007

ATTUALIZZAZIONE SL 2021


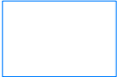



PII 2007

	SLP 2007 (mq)	SL 2021 (mq)
Piano Terra	1096.45	906.87
Piano Primo	1254.99	1095.83
Piano Secondo	1228.07	1095.83
TOTALE (mq)	3579.51	3098.53

	SLP 2007 (mq)	SL 2021 (mq)
Recupero sottotetto	1451.46	1327.88

TOTALE (mq)	5030.97	4426.41
--------------------	----------------	----------------

-  Ingombro edificio
-  Perimetro SLP 2007
-  Area SL

NOTA:
 I dati indicati nelle tabelle corrispondono a misurazioni geometriche desunte dagli atti urbanistici ed edilizi reperibili presso l'archivio del Comune di Sesto Calende; le superfici sono state successivamente attualizzate rispetto al metodo di calcolo della superficie lorda di pavimento vigente alla data in cui si scrive.

3) Proposta di piano attuativo in variante al piano di governo del territorio

La proposta di trasformazione del sito in oggetto, in passato oggetto di pianificazione integrata e denominato "Quartiere Centro", si configura oggi come **Piano Attuativo** ai sensi dell'art. 14 della l.r. 12/2005 e s.m.i..

L'intervento di trasformazione sarà realizzato, nel suo complesso, mediante rilascio di singoli titoli abilitativi ed è subordinato alla stipula di specifica Convenzione Urbanistica; l'attuazione della proposta potrà essere realizzata per fasi successive, che dovranno mantenersi all'interno dell'arco temporale di validità della citata convenzione.

Il procedimento urbanistico per l'avvio del Piano Attuativo è preceduto da formale richiesta di istruttoria preliminare ai sensi degli artt. 1 e 14 della L. 241/1990 per il "recupero dell'ambito compromesso e la riqualificazione degli immobili in Via Matteotti 25-31 in Sesto Calende": dacchè la proposta progettuale intende operare in forza di disposizioni specifiche rivolte alla singolarità del sito, con il fine di inquadrare gli interventi edilizi in una più generale cornice di riqualificazione urbana, lo strumento urbanistico attuativo opera **in variante al Piano di Governo del Territorio vigente**.

3a - Stato di fatto dell'area oggetto di trasformazione

In ragione della condizione in cui versa l'area e preso atto delle vicende urbanistiche pregresse, per delineare la condizione effettiva sulla quale interviene la proposta di PA si è reso necessario un rilievo puntuale dello stato dei luoghi finalizzato a confermare la coerenza tra quanto legittimamente autorizzato e i volumi che ad oggi insistono sull'area.

Sull'area insistono, come già descritto, più corpi edilizi realizzati al rustico e mai completati; la verifica della conformità rispetto alle opere assentite con rilascio di regolare titolo abilitativo ha permesso di rilevare la presenza di volumi non conformi con l'unico stato ad oggi autorizzato dalla DIA 141/04, con particolare riferimento al fabbricato che si attesta su Via Matteotti (il cui sedime corrisponde in via generale al cosiddetto "corpo basso" previsto dall'attuale proposta di PA).

Il fabbricato su Via Matteotti presenta un'altezza al colmo pari a 11,45 m (lo stato autorizzato del PII2007 prevedeva 13,35 m all'estradosso in copertura); sussistono incoerenze in corrispondenza delle altezze interpiano, dei muri di tamponamento, di taluni pilastri e del muro perimetrale esterno.

Il PII2007 convenzionava un'altezza massima di 13,35 m.

La SLP totale ad oggi costruita ammonta a circa 2.480 mq; da verifiche puntuali si rileva inoltre una superficie lorda in sottotetto pari a circa 747,00 mq.

Preso atto dei disallineamenti di cui sopra, sono individuate le quantità legittimamente autorizzate e costruite con il fine di circoscrivere le necessarie opere di demolizione che devono precedere il procedimento urbanistico attuativo.

Gli elaborati cartografici seguenti, Tav. 01 - Tav. 02 - Tav. 03 restituiscono le quantità di cui sopra e quelle afferenti alle previste demolizioni ed esplicitano nel dettaglio la loro distribuzione.

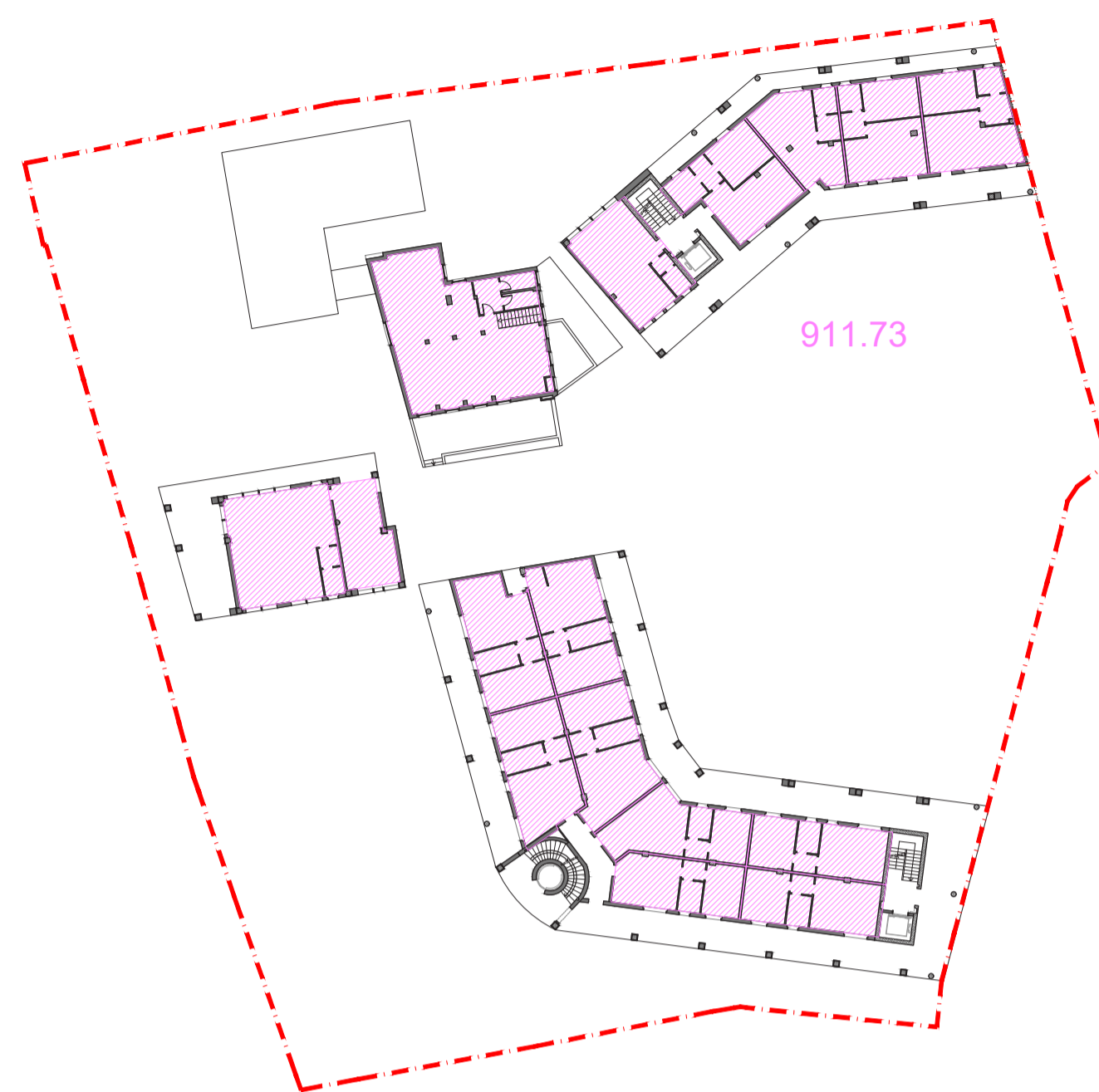
Si specifica che **i dati indicati nelle tabelle corrispondono a misurazioni geometriche desunte dagli atti urbanistici ed edilizi reperibili presso l'archivio del Comune di Sesto Calende; le superfici sono state successivamente attualizzate rispetto al metodo di calcolo della superficie lorda di pavimento vigente alla data in cui si scrive.**

In ragione di quanto sopra, anche considerato che con la seconda convenzione del PII "Quartiere Centro", siglata nel 2007, venivano autorizzati 3.579,51 mq complessivi -oltre a una superficie lorda in sottotetto pari a 1.451,46 mq, l'attuale proposta attuativa intende proporre una SLP complessiva massima realizzabile pari a 4.400,00 mq confermando il totale delle SLP legittimamente costruite pari a 1.642,81 mq seppur diversamente dislocate.

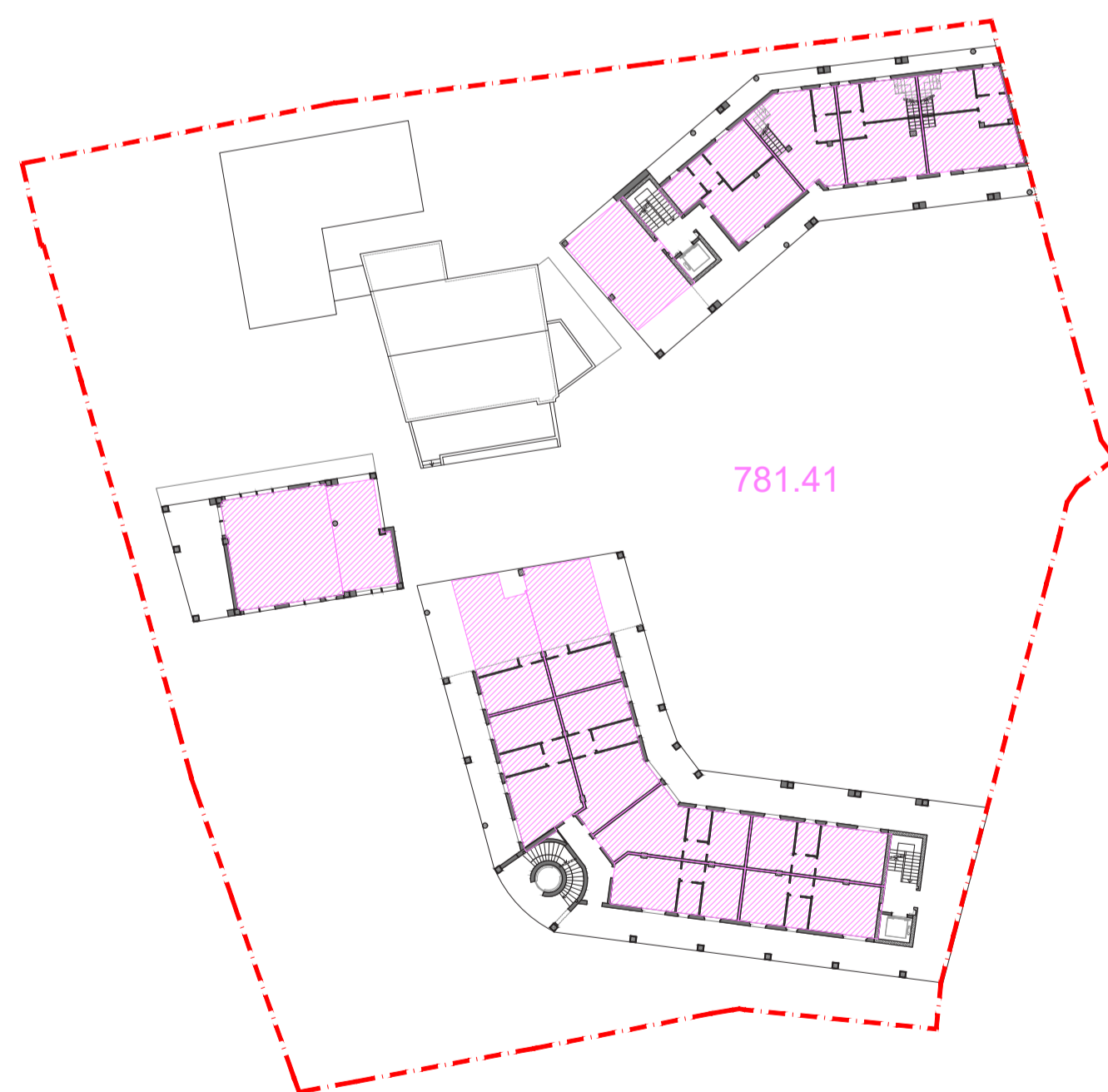
Ai sensi delle modalità di calcolo della superficie lorda SL (già superficie lorda di pavimento SLP) attualmente vigenti, non sussistono incrementi della superficie lorda prevista; nel valutare gli effetti attesi circa la sostenibilità dell'intervento, si ritiene che l'attuale proposta di trasformazione e riqualificazione del sito sia in sostanziale equilibrio rispetto alle condizioni attuative e al carico urbanistico espresse dalla convenzione urbanistica del 2007 e dagli elaborati del PII.



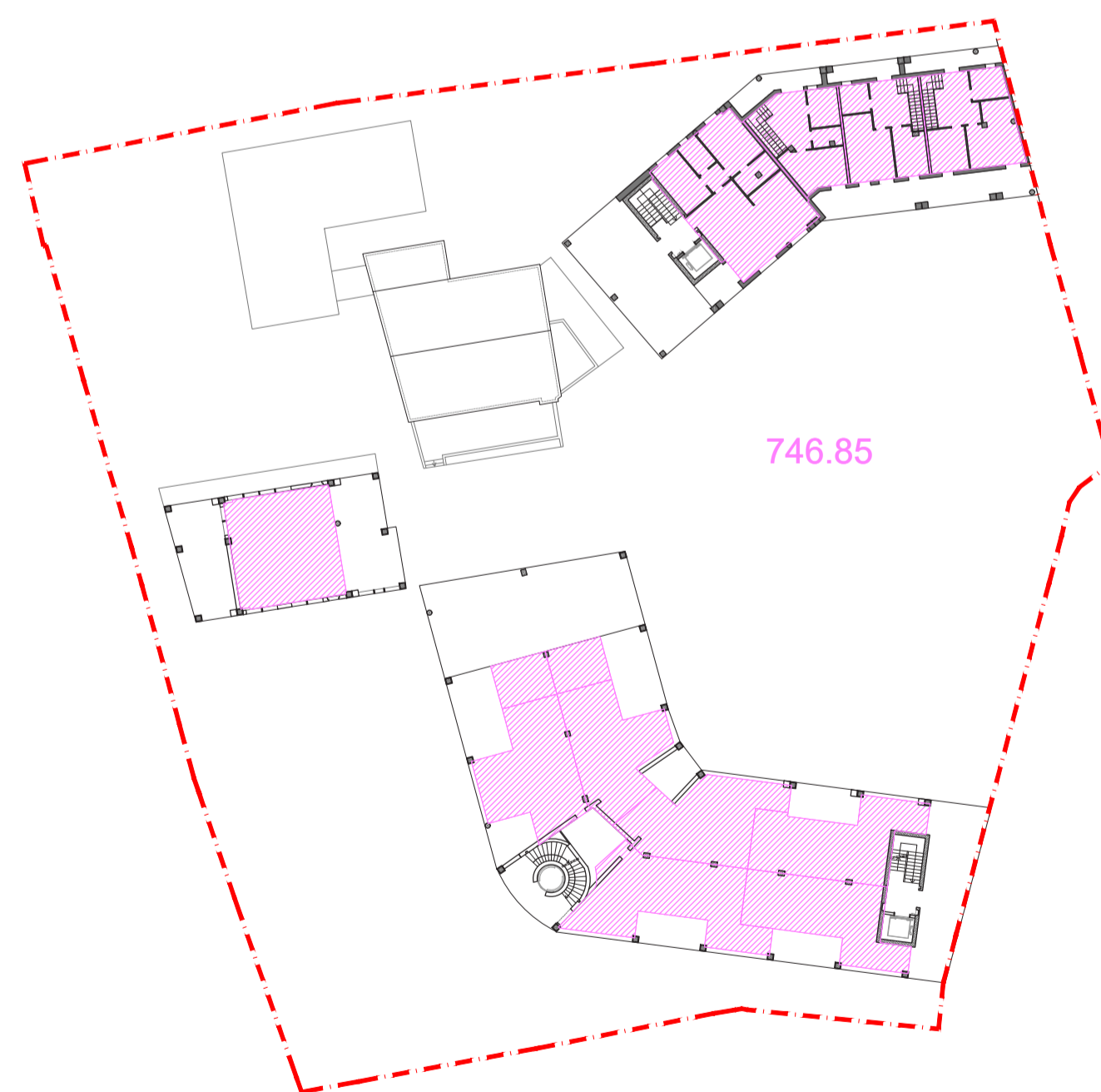
PIANO TERRA



PIANO PRIMO





PIANO SECONDO



PIANO TERZO

NOTA:
I dati indicati nelle tabelle corrispondono a misurazioni geometriche desunte dagli atti urbanistici ed edilizi reperibili presso l'archivio del Comune di Sesto Calende; le superfici sono state successivamente attualizzate rispetto al metodo di calcolo della superficie lorda di pavimento vigente alla data in cui si scrive.

LEGENDA

-  Perimetro lotto di progetto
-  SL

STATO DI FATTO

	SUP.LEGITTIME SL (mq)
Piano Terra	785.24
Piano Primo	911.73
Piano Secondo	781.41
TOTALE (mq)	2478.38
	SL 2021 (mq)
Recupero sottotetto	746.85
TOTALE (mq)	3225.23

committente
 **Enrico Colombo SpA**
 Via Meregino 13 - 21018 Sesto Calende (VA) - Tel. 0331 916101

Richiesta di istruttoria preliminare
 ai sensi dell'art. 1 e 14 L. 241/90
 per recupero ambito compromesso e riqualificazione immobili
 in Corso Matteotti 25-31 in Sesto Calende



progetto architettonico
 **Arassociati Studio di Architettura**
 Arch. M. Brandolialo - Arch. G. da Pozzo - Arch. M. Scheurer - Arch. M. Tadini
 via Correggio, 18 - 20149 Milan - Italy - +39 02 72010046

progetto urbanistico / variante di piano attuativo / vas
 **U.LAB srl**
 Via Thaon di Revel 21 20152 Milano

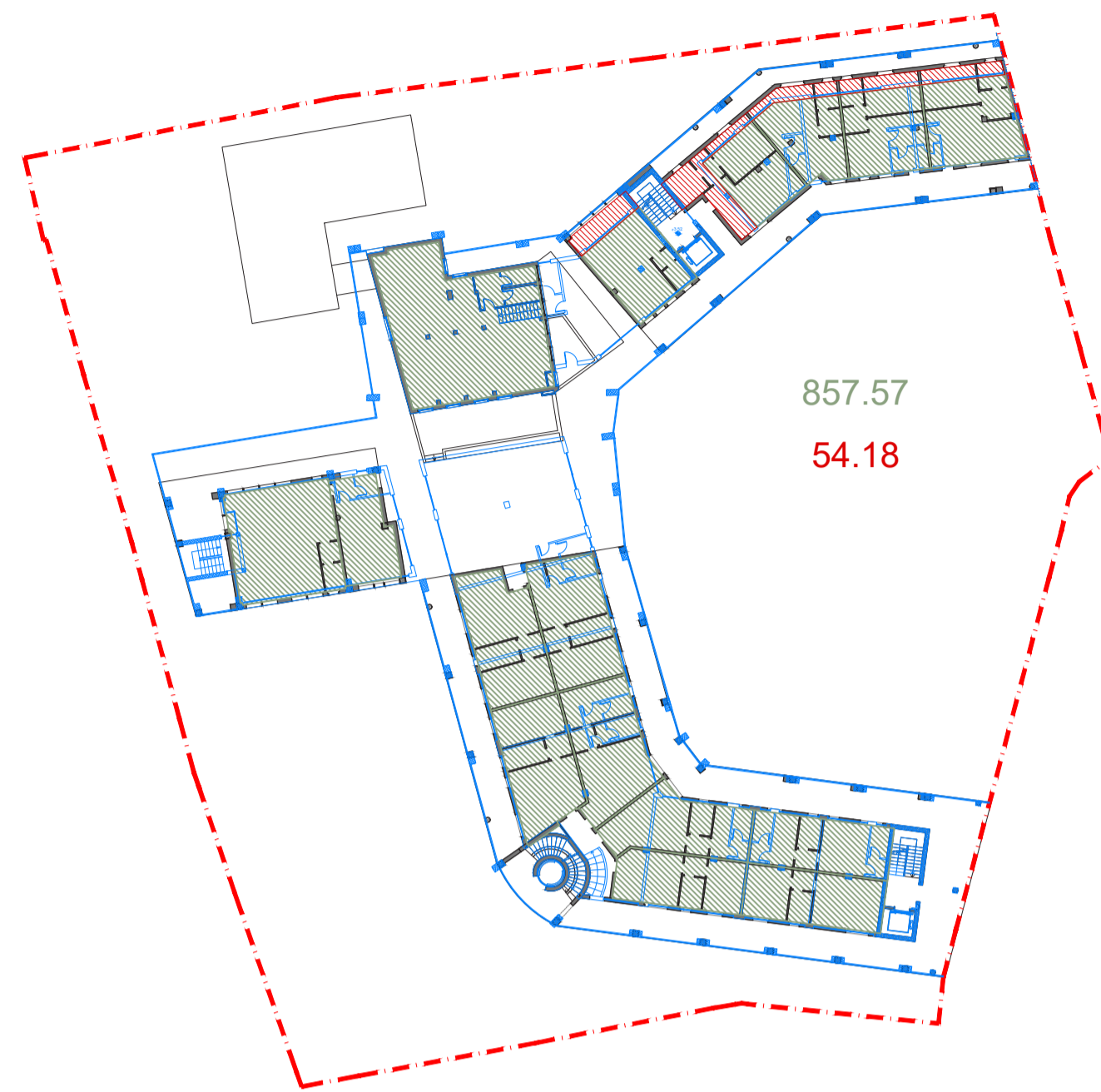
progetto del verde e sistemazioni esterne
 **AG&P greenscape**
 via Savona, 50 - 20144 Milan - Italy

coordinamento architettonico per le pratiche comunali e le normative edilizie
 **MCP ARCHITETTURA INTEGRATA**
 Corso Cavur 107 28040 Dormelletto (NO)

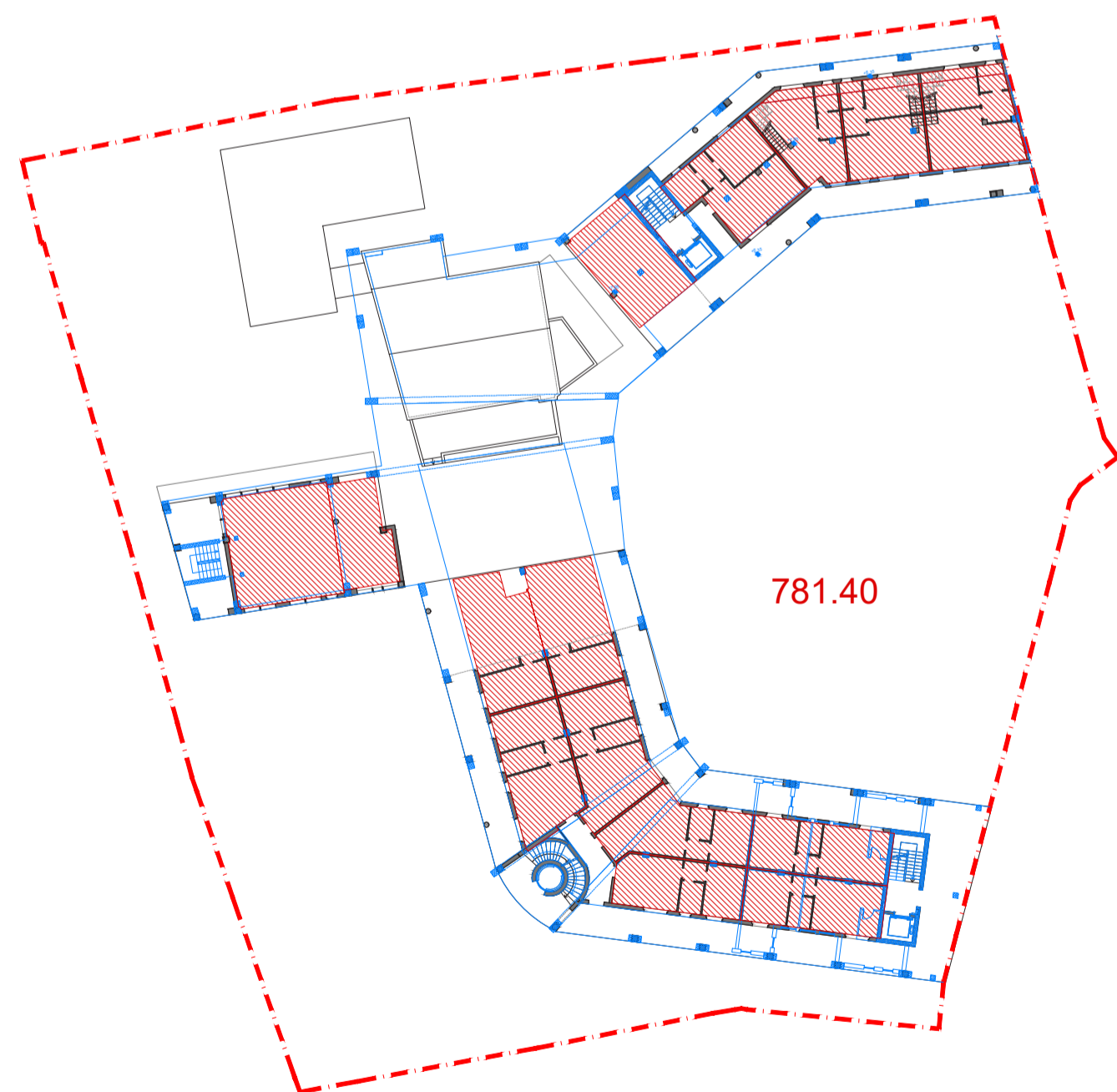
RELAZIONE TECNICA - SL STATO DI FATTO



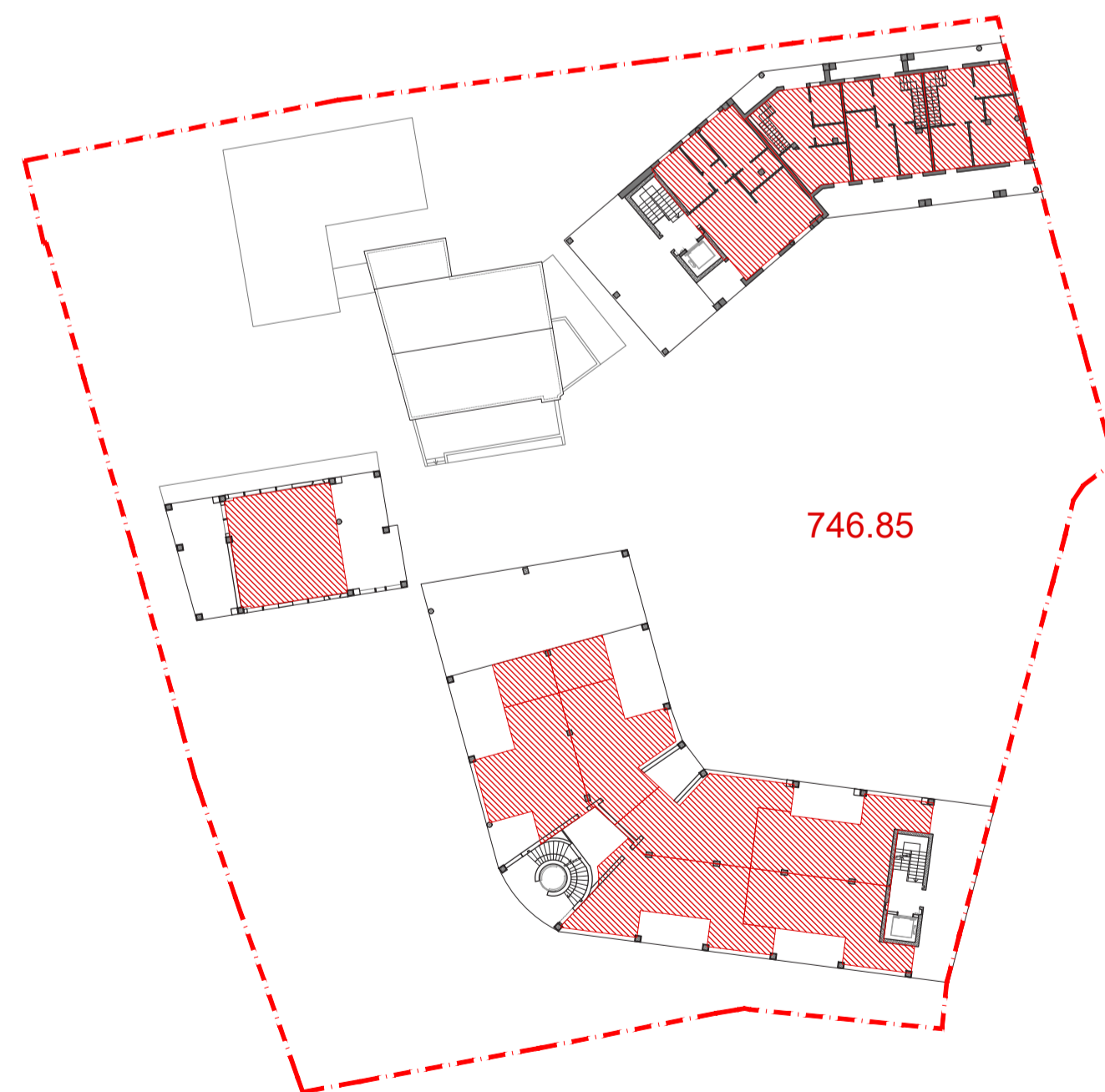
PIANO TERRA



PIANO PRIMO




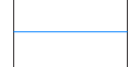



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

NOTA:
I dati indicati nelle tabelle corrispondono a misurazioni geometriche desunte dagli atti urbanistici ed edilizi reperibili presso l'archivio del Comune di Sesto Calende; le superfici sono state successivamente attualizzate rispetto al metodo di calcolo della superficie lorda di pavimento vigente alla data in cui si scrive.

LEGENDA

-  Perimetro lotto di progetto
-  DIA 141/04
-  SL LEGITTIMA
-  SL NON LEGITTIMA (DA DEMOLIRE)
-  SL LEGITTIMA (DA DEMOLIRE)

SUPERFICIE LEGITTIMA


	SUP.LEGITTIME SL (mq)	SUP.NON LEGITTIME SL (mq)
Piano Terra	785.24	0.00
Piano Primo	857.57	54.18
Piano Secondo	0.00	781.40
TOTALE (mq)	1642.81	835.58
	SL 2021 (mq)	SL 2021 (mq)
Recupero sottotetto	0.00	746.85
TOTALE (mq)	1642.81	1582.43
TOTALE (mq)	3225.24	

committente
 **Enrico Colombo SpA**
 Via Meregino 13 - 21018 Sesto Calende (VA) - Tel. 0331 916101

Richiesta di istruttoria preliminare
 ai sensi dell'art. 1 e 14 L. 241/90
 per recupero ambito compromesso e riqualificazione immobili
 in Corso Matteotti 25-31 in Sesto Calende



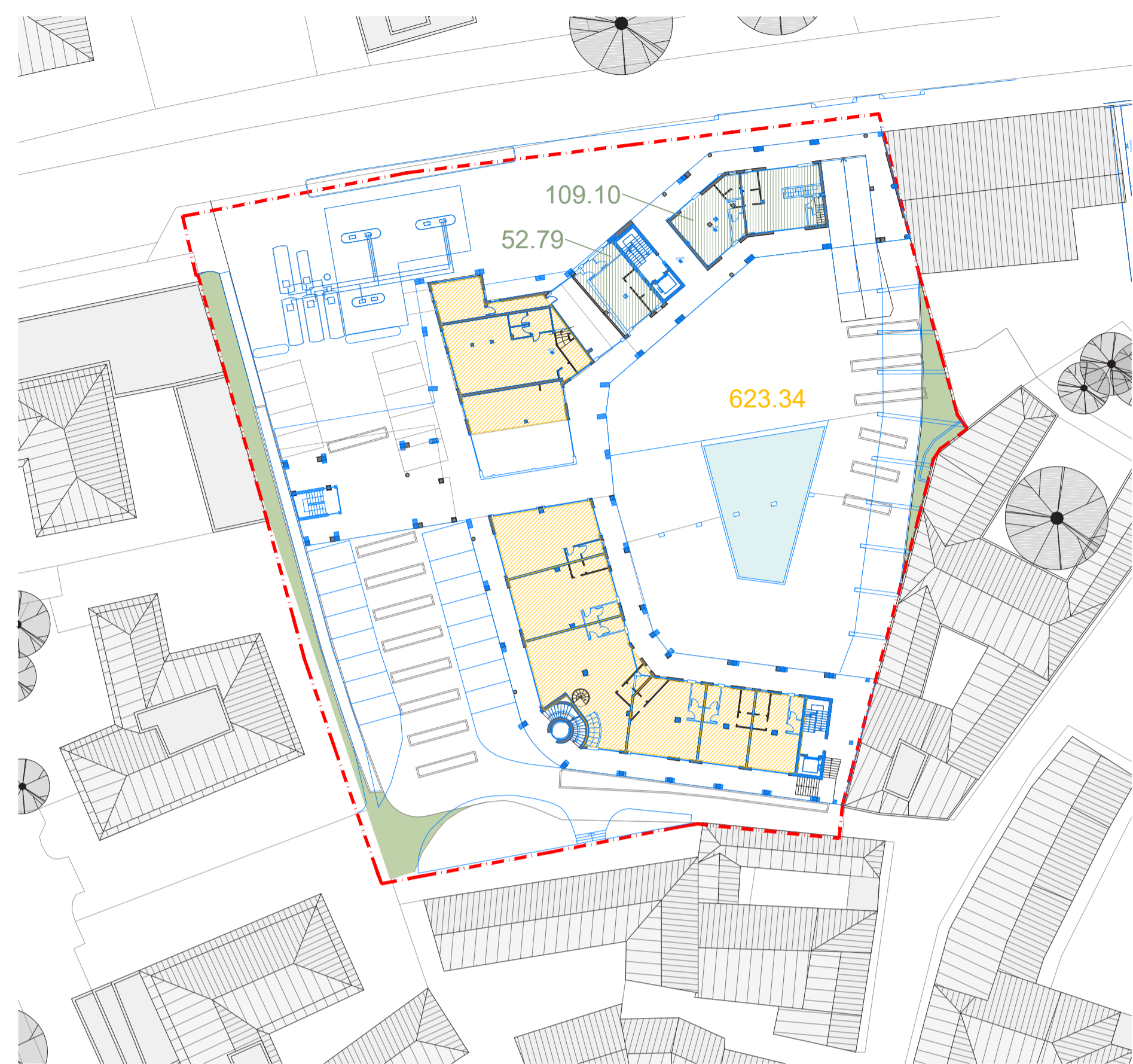
progetto architettonico
 **Arassociati Studio di Architettura**
 Arch. M. Brandoliso - Arch. G. da Pozzo - Arch. M. Scheurer - Arch. M. Tadini
 via Correggio, 18 - 20149 Milan - Italy - +39 02 72010046

progetto urbanistico / variante di piano attuativo / vas
 **U.LAB srl**
 Via Thaon di Revel 21 20152 Milano

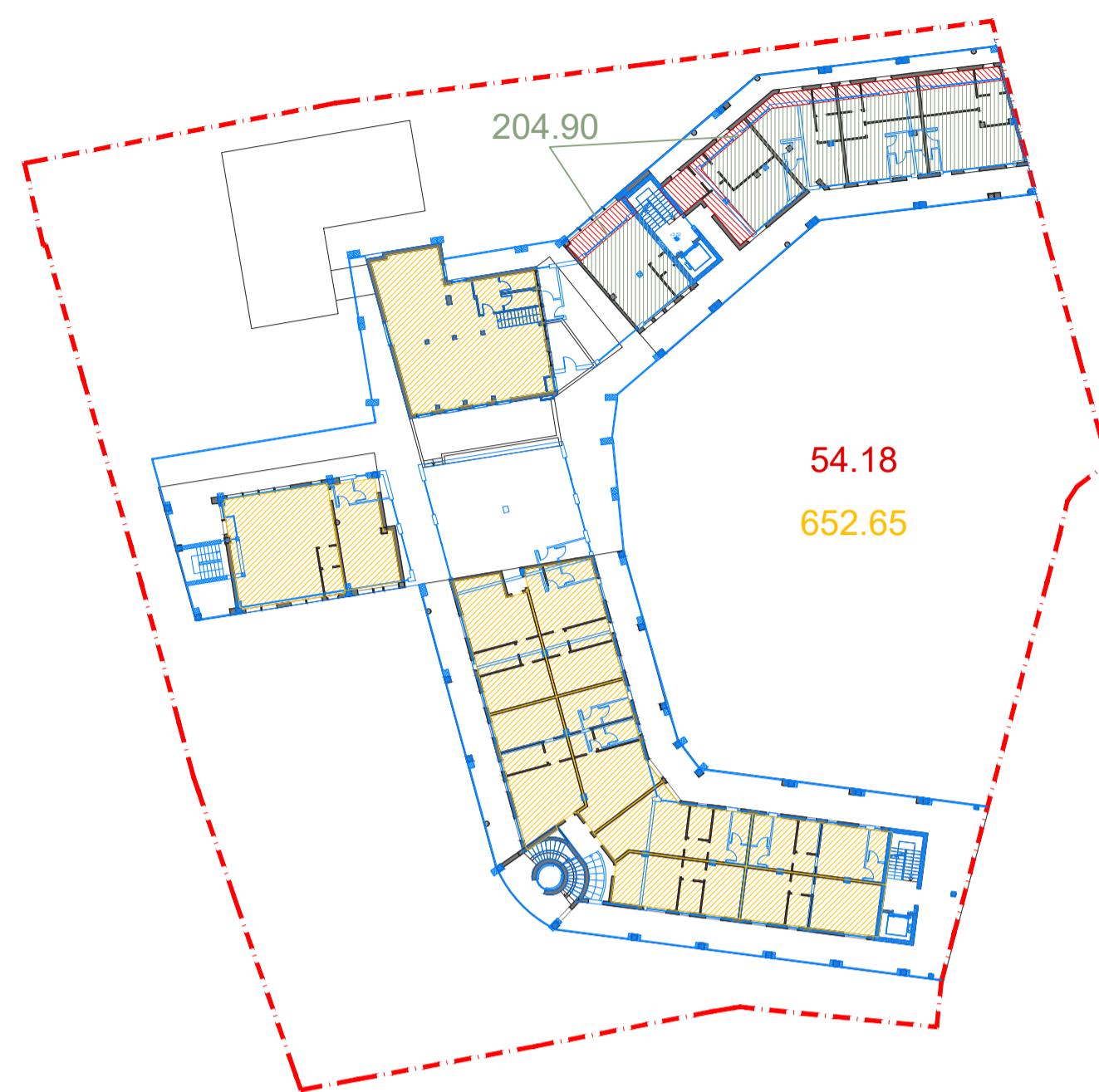
progetto del verde e sistemazioni esterne
 **AG&P greenscape**
 via Savona, 50 - 20144 Milan - Italy

coordinamento architettonico per le pratiche comunali e le normative edilizie
 **MCP ARCHITETTURA INTEGRATA**
 Corso Cavour 107 28040 Dormelletto (NO)

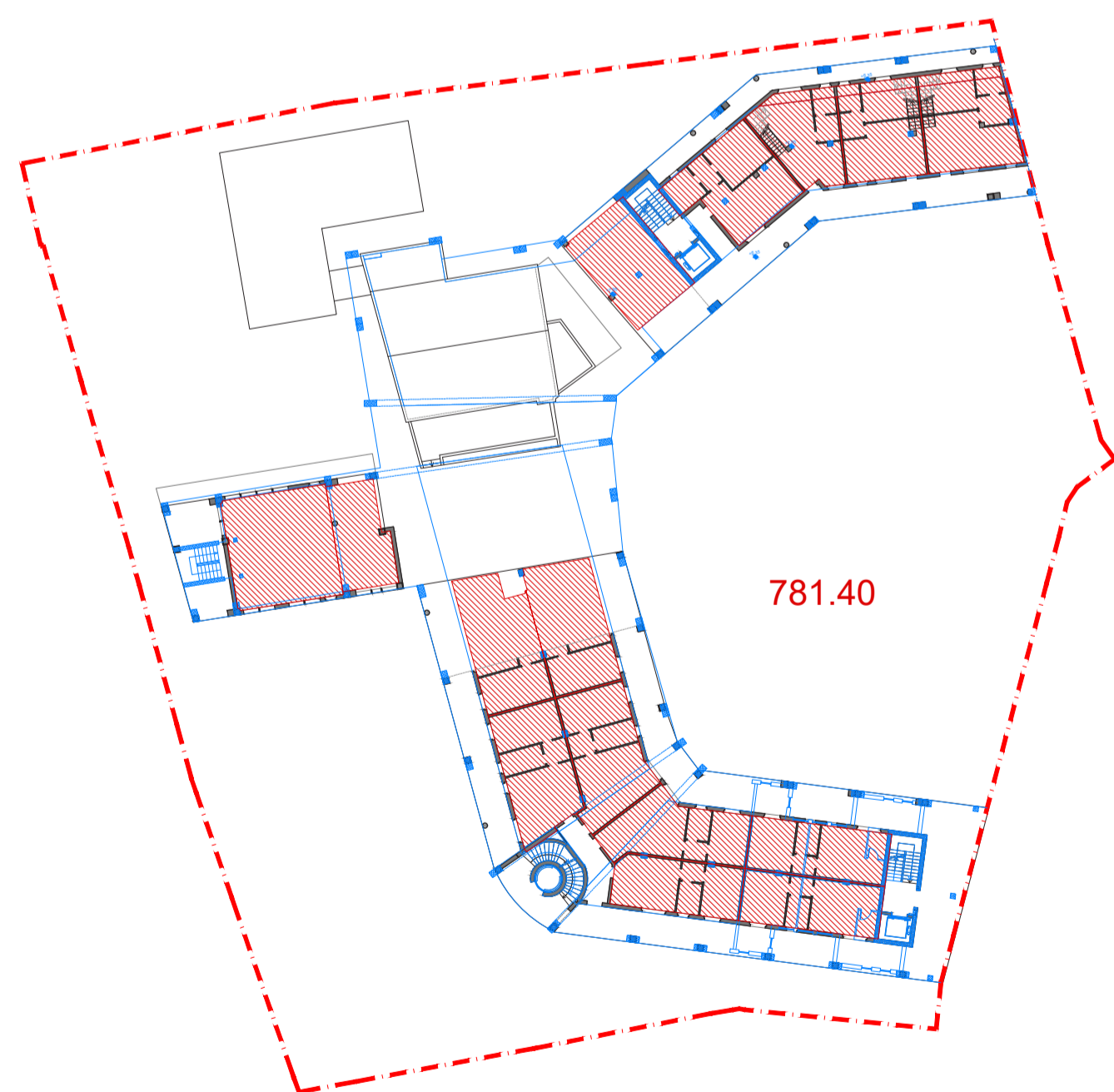
RELAZIONE TECNICA - SL SUPERFICIE LEGITTIME



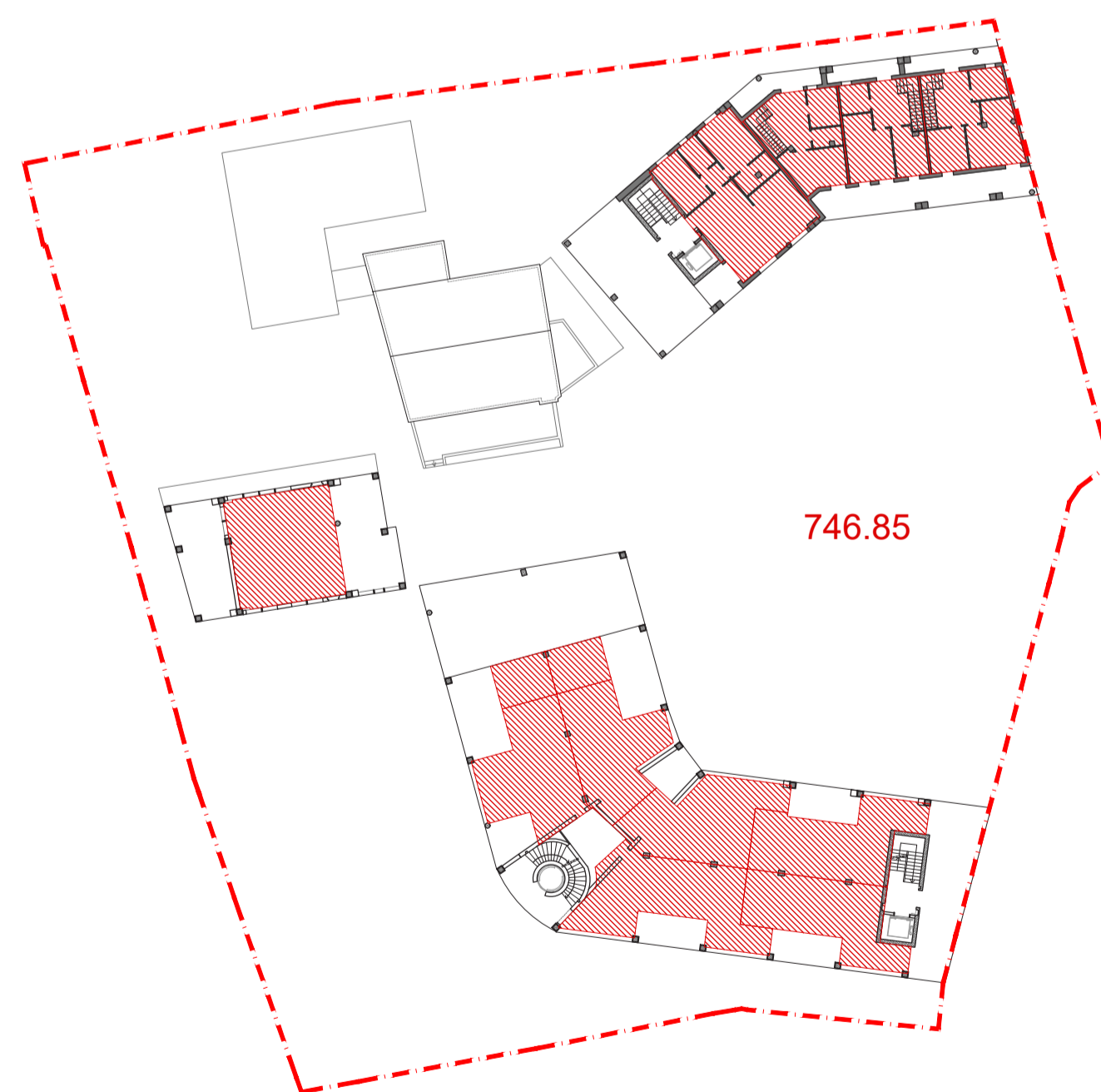
PIANO TERRA



PIANO PRIMO




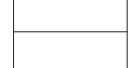



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

NOTA:
I dati indicati nelle tabelle corrispondono a misurazioni geometriche desunte dagli atti urbanistici ed edilizi reperibili presso l'archivio del Comune di Sesto Calende; le superfici sono state successivamente attualizzate rispetto al metodo di calcolo della superficie lorda di pavimento vigente alla data in cui si scrive.

LEGENDA

-  Perimetro lotto di progetto
-  DIA 141/04
-  SL LEGITTIMA
-  SL NON LEGITTIMA (DA DEMOLIRE)
-  SL LEGITTIMA (DA DEMOLIRE)

SUPERFICIE DA DEMOLIRE


	SUP.LEGITTIME SL (mq)	SUP.NON LEGITTIME SL (mq)
Piano Terra	623.34	0.00
Piano Primo	652.65	54.18
Piano Secondo	0.00	781.40
TOTALE (mq)	1275.99	835.58
	SL 2021 (mq)	SL 2021 (mq)
Recupero sottotetto	0.00	746.85
TOTALE (mq)	1275.99	1582.43
TOTALE (mq)	2858.42	

committente
 **Enrico Colombo SpA**
 Via Meregino 13 - 21018 Sesto Calende (VA) - Tel. 0331 916101


Richiesta di istruttoria preliminare
 ai sensi dell'art. 1 e 14 L. 241/90
 per recupero ambito compromesso e riqualificazione immobili
 in Corso Matteotti 25-31 in Sesto Calende



progetto architettonico
 **Arassociati Studio di Architettura**
 Arch. M. Brandoliso - Arch. G. da Pozzo - Arch. M. Scheurer - Arch. M. Tadini
 via Correggio, 18 - 20149 Milan - Italy - +39 02 72010046

progetto urbanistico / variante di piano attuativo / vas
 **U.LAB srl**
 Via Thaon di Revel 21 20152 Milano

progetto del verde e sistemazioni esterne
 **AG&P greenscape**
 via Savona, 50 - 20144 Milan - Italy

coordinamento architettonico per le pratiche comunali e le normative edilizie
 **MCPA ARCHITETTURA INTEGRATA**
 Corso Cavour 107 28040 Dormelletto (NO)

RELAZIONE TECNICA - SL SUPERFICIE DA DEMOLIRE

3b - Lineamenti della proposta attuativa

I lineamenti progettuali alla base della trasformazione proposta costruiscono il seguente quadro dei parametri urbanistico-edilizi:

- superficie territoriale **ST**: 5.370,26 mq
- indice fondiario **IF**: E' stabilita una SLmax pari a 4.400,00 mq
Previsti a progetto = 4.264,64 mq
- superficie coperta: E' stabilita una Scopmax pari a 1.100,00 mq
Previsti a progetto = 1001,78 mq
- superficie a verde: E' stabilita una Sverde minima pari a 1.500,00 mq
Previsti a progetto = 1.571,13 mq
- altezza massima **H**: 40,00 m corpo alto
15,00 m corpo basso
- destinazione d'uso: residenza
commercio di vicinato
- dotazione aree per la sosta: 5.133,00 mq parcheggi privati
770,00 mq parcheggi a uso pubblico

L'attuazione del PA prevede la determinazione di standard dovuti pari a 2.365,14 mq ai sensi dell'art. 17 della disciplina del Piano delle Regole:

Limitatamente alla classificazione degli interventi edilizi previsti dalla proposta progettuale, ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 si definisce in via preliminare quanto segue:

- realizzazione corpo basso
 - ristrutturazione edilizia: _____ 366,79 mq
 - nuova costruzione: _____ 967,46 mq
- realizzazione corpo alto
 - nuova costruzione: _____ 2.930,39 mq



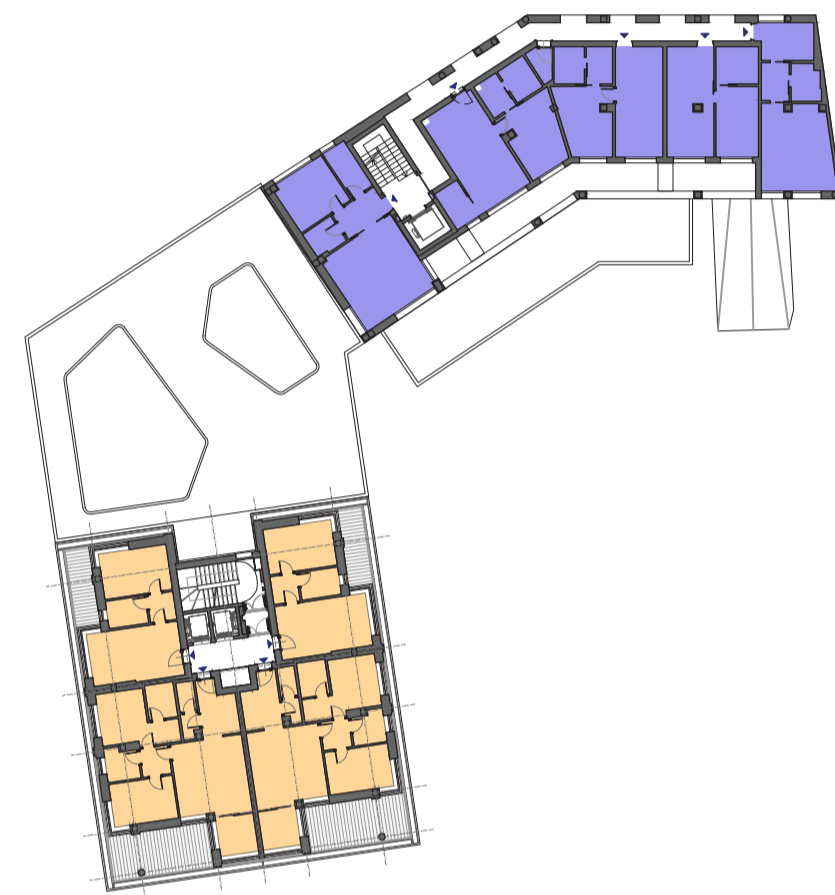
PIANO SECONDO INTERRATO



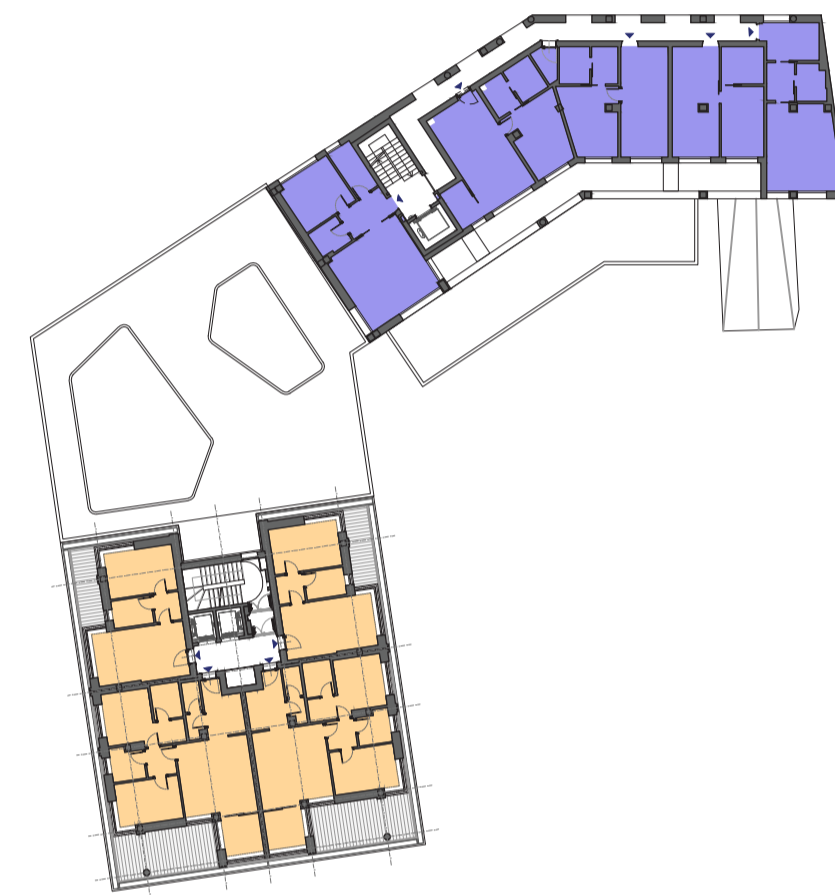
PIANO PRIMO INTERRATO



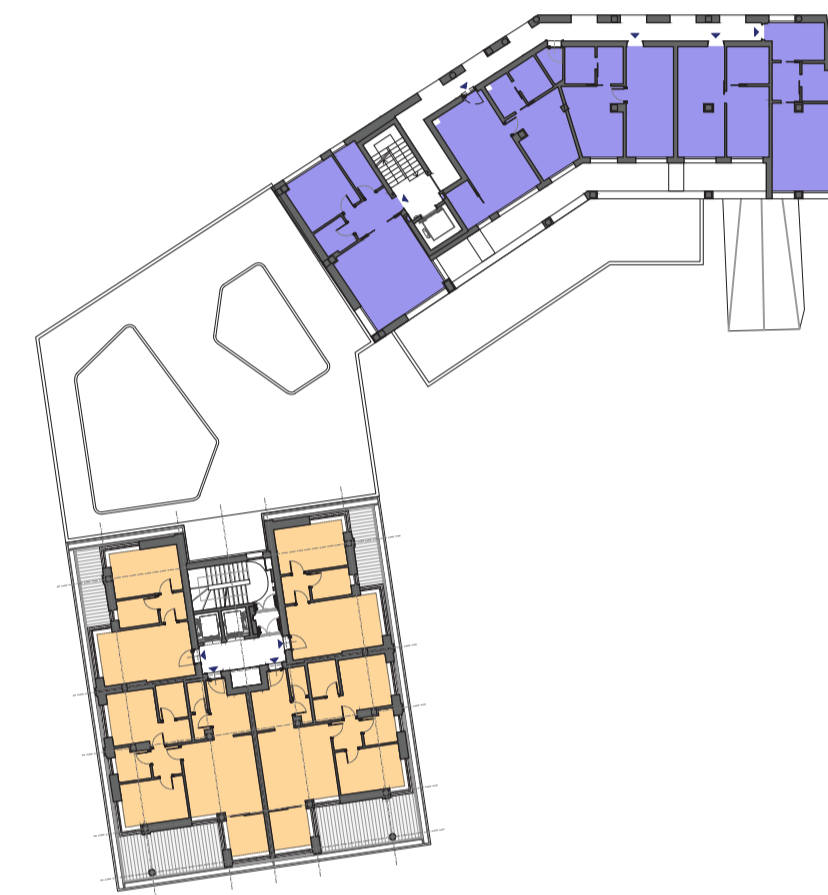
PIANTA PIANO TERRA



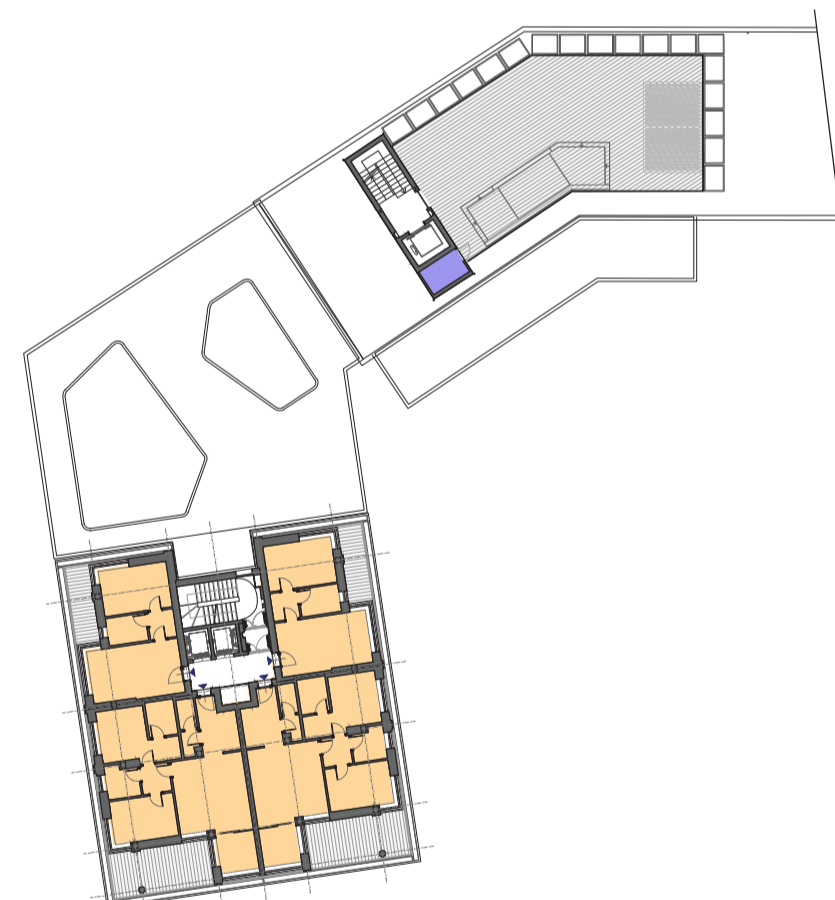
PIANO PRIMO



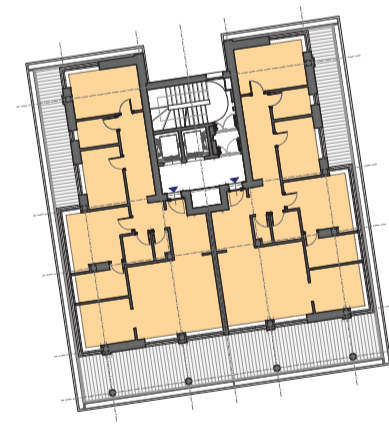
PIANO SECONDO



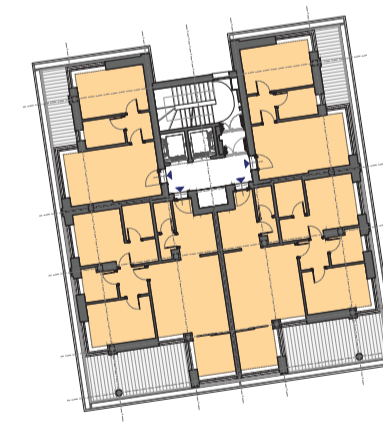
PIANO TERZO



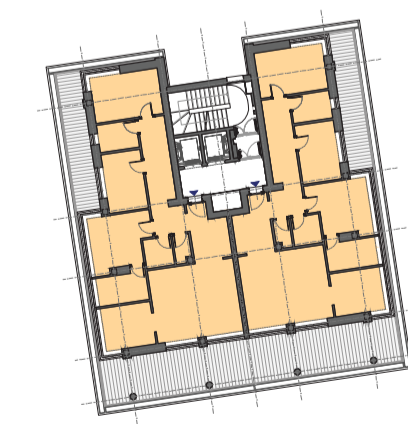
PIANO QUARTO



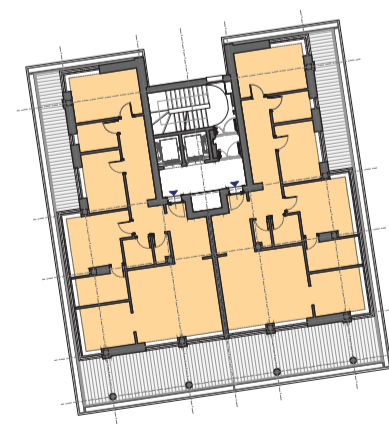
PIANO QUINTO



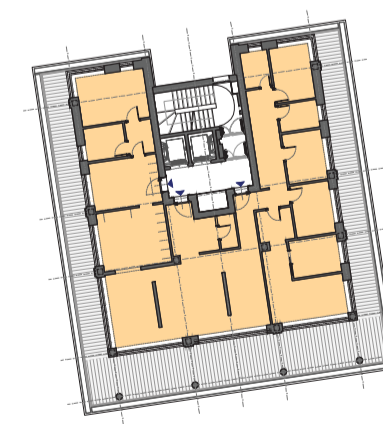
PIANO SESTO



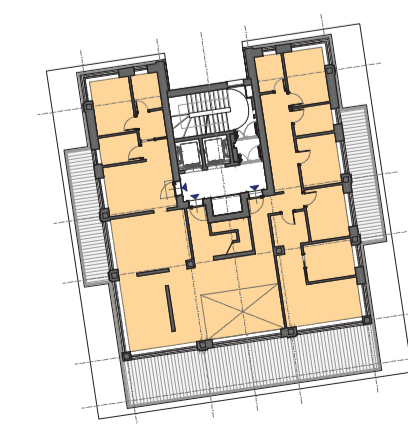
PIANO SETTIMO



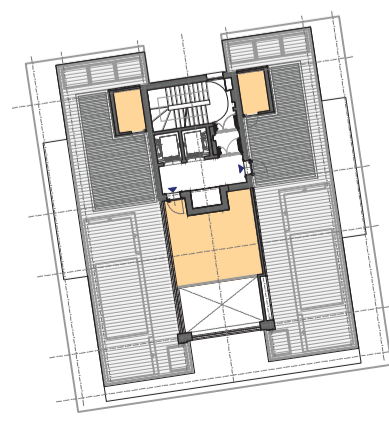
PIANO OTTAVO



PIANO NONO



PIANO DECIMO



PIANO UNDICESIMO

NOTA:
I dati indicati nelle tabelle corrispondono a misurazioni geometriche desunte dagli atti urbanistici ed edilizi reperibili presso l'archivio del Comune di Sesto Calende; le superfici sono state successivamente attualizzate rispetto al metodo di calcolo della superficie lorda di pavimento vigente alla data in cui si scrive.

LEGENDA

Perimetro lotto di progetto

CORPO BASSO

	COMMERCIALE		RESIDENZIALE PER OSPITALITA'	
	NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTTURAZIONE	NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTTURAZIONE
P-1	94,44	-	-	-
PT	196,09	109,10	38,98	52,79
1°P	-	-	74,09	204,90
2°P	-	-	278,99	-
3°P	-	-	278,99	-
4°P	-	-	5,88	-
TOT	290,53	109,10	676,93	257,69

CORPO ALTO

	COMMERCIALE		RESIDENZIALE	
	NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTTURAZIONE	NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTTURAZIONE
P-1	-	-	-	-
PT	106,47	-	148,37	-
1°P	-	-	282,88	-
2°P	-	-	282,88	-
3°P	-	-	282,88	-
4°P	-	-	282,88	-
5°P	-	-	254,56	-
6°P	-	-	282,88	-
7°P	-	-	254,56	-
8°P	-	-	254,56	-
9°P	-	-	226,94	-
10°P	-	-	226,94	-
11°P	-	-	43,59	-
TOT	106,47	0,00	2823,92	0,00

committente
Enrico Colombo SpA
Via Meregino 13 - 21018 Sesto Calende (VA) - Tel. 0331 916101

Richiesta di istruttoria preliminare ai sensi dell'art. 1 e 14 L. 241/90
per recupero ambito compromesso e riqualificazione immobili in Corso Matteotti 25-31 in Sesto Calende



progetto architettonico
Arassociati Studio di Architettura
Arch. M. Brandolisio - Arch. G. da Pozzo - Arch. M. Scheurer - Arch. M. Tadini
via Correggio, 18 - 20149 Milan - Italy - +39 02 72010046

progetto urbanistico / variante di piano attuativo / vas
U.LAB srl
Via Thaon di Revel 21 20152 Milano

progetto del verde e sistemazioni esterne
AG&P greenscape
AG&P Architettura dei giardini e del paesaggio
via Savona, 50 - 20144 Milan - Italy

coordinamento architettonico per le pratiche comunali e le normative edilizie
MCP ARCHITETTURA INTEGRATA
Corso Cavour 107 28040 Dormelletto (NO)

RELAZIONE TECNICA CLASSIFICAZIONE INTERVENTI EDILIZI

3c - Contenuto e natura delle modifiche al PGT vigente

L'attuazione della proposta di PA, come descritta nei paragrafi precedenti, necessita di operare in variante allo strumento urbanistico comunale vigente.

Le modifiche per effetto dei contenuti della proposta afferiscono a:

- **modifica della modalità attuativa**, con il fine di avviare un procedimento urbanistico configurato come Piano Attuativo in luogo dell'intervento edilizio diretto;
- **introduzione di una specifica disciplina** per il lotto di intervento, con il fine di
 - prevedere una quantità massima complessiva di superficie lorda realizzabile;
 - stabilire l'altezza massima di ciascun corpo edilizio;
 - definire soglie minime e massime dei parametri di superficie coperta, superficie permeabile, superficie a verde.

La modalità attuativa prevista dal PGT per il sito in oggetto corrisponde all'intervento edilizio diretto; tuttavia, con l'intenzione di realizzare un intervento di riqualificazione e recupero di volumi dismessi volto a ricucire un brano centrale e fortemente rappresentativo del territorio comunale, pur circoscritto a un unico lotto di intervento, **il procedimento si configura oggi come strumento di pianificazione attuativa soggetto a convenzionamento urbanistico** (nella fattispecie, Piano Attuativo ai sensi dell'art. 14 della l.r. 12/2005 e s.m.i.).

In merito al dimensionamento della proposta progettuale si delineano nella tabella seguente gli effetti delle **modifiche introdotte su indici e parametri urbanistico-edilizi**, confrontati con la disciplina del PGT vigente.

PGT VIGENTE				PROPOSTA PA IN VARIANTE
<i>PR0m6 NORMATIVA": schede d'ambito per il "Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina"</i>				
	NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTTURAZIONE	NUOVA COSTRUZIONE PREVIA DEMOLIZIONE	
MODALITA' ATTUATIVA	Intervento edilizio diretto	Intervento edilizio diretto	Intervento edilizio diretto	Pianificazione attuativa
INDICI E PARAMETRI	Rc 1/3 If 0,12 mq/mq Hmax 9,00 m Hmin 3,00 m	Rc esistente If esistente Hmax esistente Hmin esistente	Rc 1/3 If 0,12 mq/mq Hmax 9,00 m Hmin 3,00 m <i>Per tutti i parametri è sempre consentito il mantenimento della soglia esistente</i>	Scopmax 1.000,00mq SLmax 4.400,00m Hmax 40,00m <i>corpo alto</i> 15,00m <i>corpo basso</i> Spermeabile 0 mq <i>min</i> Sverde 1.400,00 mq <i>min</i>
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Tutte le destinazioni d'uso, eccetto: -discoteche, locali notturni -attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza -autolavaggi -cantieristica -attività agricole <i>Sono sempre fatte salve le destinazioni d'uso esistenti assentite</i>	Tutte le destinazioni d'uso, eccetto: -discoteche, locali notturni -attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza -autolavaggi -cantieristica -attività agricole <i>Sono sempre fatte salve le destinazioni d'uso esistenti assentite</i>	Tutte le destinazioni d'uso, eccetto: -discoteche, locali notturni -attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza -autolavaggi -cantieristica -attività agricole <i>Sono sempre fatte salve le destinazioni d'uso esistenti assentite</i>	Tutte le destinazioni d'uso, eccetto: -discoteche, locali notturni -attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza -autolavaggi -cantieristica -attività agricole <i>Sono sempre fatte salve le destinazioni d'uso esistenti assentite</i>

Relativamente alle **disposizioni del PGT vigente per l'attuazione di piani attuativi interni al tessuto urbano consolidato (art. 17.1 della disciplina del Piano delle Regole)**, la presente proposta progettuale soddisfa solo in parte quanto stabilito al comma 4 proponendo un disegno delle superfici a verde coerente con le tipologie previste dal PGT (numeri 1, 3, 4, art. 58 comma 3).

Le porzioni a verde saranno realizzate quasi interamente sulla soletta dei parcheggi interrati, quindi configurate come giardino pensile; è prevista la posa di una pianta secolare della tradizione lombarda, il gelso, alla quale potrà essere attribuito un ruolo catalizzatore di interesse per la fruizione pubblica qualificata (art. 58 comma 2).

Il progetto del verde, parte integrante del Piano Attuativo, dovrà attenersi nella maggior misura possibile a quanto disposto al comma 4 dell'art. 58 in merito a illuminazione, messa a dimora delle nuove alberature e scelta delle essenze.

La quota di superficie permeabile è pressochè nulla (art. 58 comma 5).

Le dotazioni di interesse pubblico e generale definite dal progetto urbanistico sono destinate ad asservimento (non è prevista la cessione come stabilito al comma 7): il soggetto proponente attua le opere di urbanizzazione ivi previste e mantiene la proprietà dell'area, garantendone l'uso pubblico nelle modalità sancite dalla convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo.

Le dotazioni di aree per la sosta pertinenziali private sono verificate in ragione della L. 122/1989, in conformità con quanto recepito e validato nella disciplina di Piano vigente.

L'art. 17.1 comma 9 della disciplina di Piano stabilisce che nei PA sono da reperire *“aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private, nella misura di un posto auto per ogni mq 200 di SIp. In caso di comprovata impossibilità di reperire tali spazi, gli stessi potranno essere monetizzati con la medesima modalità prevista per le aree destinate ad attrezzature pubbliche.”*

La proposta attuativa, come ampiamente descritto nei paragrafi relativi alla ricostruzione del quadro progettuale di riferimento, interviene su un lotto già costruito e interamente urbanizzato; il rilascio dei titoli abilitativi in forza dello strumento attuativo previgente ha prodotto la realizzazione di due piani di parcheggi in sottosuolo, che la proposta attuale intende recuperare interamente. Ciò comporta evidenti limiti progettuali nel ridisegno dello spazio al suolo.

Ciò detto, poichè il ricorso alla pianificazione attuativa è finalizzato a garantire soluzioni progettuali complessive in grado di rispondere in modo ottimale alle necessità dell'ambito territoriale di riferimento, si ritiene comunque prioritario il recupero e riuso delle autorimesse interrate esistenti, oggi dismesse: con il fine di assolvere alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 17.1 della disciplina di Piano, il PA prevede il ricorso alla monetizzazione secondo le modalità previste.

Quanto sopra permette di mantenere la disponibilità delle superfici a raso per parcheggi adibiti ad uso pubblico, rispondendo alle esigenze del nucleo urbano centrale -già emerse in sede di redazione del PGT vigente e riscontrabili nell'uso quotidiano degli spazi e delle funzioni urbane- che denunciano carenza di parcheggi e scarsa permeabilità tra i comparti urbani a nord dell'asse della SS 33 e il centro storico.

Con riferimento alle **dotazioni minime di interesse pubblico e generale, sono applicate le misure indicate all'art. 17.2 della disciplina del PGT vigente**, relative ai cosiddetti standard di spazi pubblici richiesti per i piani attuativi non già individuati dal Piano, la proposta di PA verifica quanto segue:

- Art. 17.2 comma 2: categoria 1 “residenza e servizi alla residenza”
36 mq per ogni 100 mq di SIp

- Art. 17.2 comma 3: categoria 2 “attività non residenziali”
200% della SIp di cui almeno il 50% per parcheggi

Il reperimento dei cosiddetti “standard” pubblici è applicato in conformità con quanto stabilito nella disciplina di Piano vigente.

3d - Invarianza idraulica

La proposta di Piano Attuativo garantisce l'attuazione degli adempimenti previsti ai sensi della D.G.R. n° 7372 del 20.11.2017, che ha approvato il “Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrogeologica” così come previsto dall'art. 58bis della l.r. 12/2005 e s.m.i..

3e - Prospetto preliminare delle ricadute economiche e di interesse generale del PA proposto

L'attuazione del PA proposto prevede, come già delineato e riscontrabile negli elaborati di progetto, l'esecuzione di opere di urbanizzazione a carico del soggetto proponente, quali opere funzionali all'allacciamento del comparto ai servizi pubblici a rete.

Sulla base delle concertazioni intercorse con il Comune di Sesto Calende **non sono previste cessioni a titolo gratuito a favore dell'ente**, quanto l'asservimento di spazi per la sosta a raso interni al lotto di intervento oltre alle superfici che ospitano le aree a verde e i percorsi pedonali di collegamento tra Via Matteotti e Via XX Settembre.

L'asservimento di cui sopra, con opere realizzate e collaudate (a titolo esemplificativo e non esaustivo stalli, marciapiedi, aree a verde, rete acque grigie e illuminazione pubblica), determina un utile per il Comune sia per quanto attiene il perseguimento dell'interesse pubblico, poiché garantisce il miglioramento delle dotazioni a disposizione dei cittadini, sia sotto il profilo economico poiché l'ente non deve mettere a bilancio alcun importo per la realizzazione di un nuovo spazio per la sosta né per la sua manutenzione.

Per effetto dell'attuazione del PA è altresì prevista la **riqualificazione dell'asse urbano di Via XX Settembre**, mediante pavimentazione e posa di arredo urbano (si veda la Tav. 07 PROGETTO_AREE DI URBANIZZAZIONE allegata al fascicolo “Tavole di progetto”).

L'intervento di cui sopra concorre alla corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 così come attuato dalla d.g.c. n. 119 del 16.06.2016.

Il calcolo del **contributo straordinario di urbanizzazione** sarà effettuato in fase di predisposizione del progetto preliminare allegato alla proposta di Piano Attuativo nel rispetto delle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 119 del 16.06.2016. L'eventuale conguaglio dovuto all'ente, derivante dalla differenza tra il totale del contributo straordinario e la quantificazione degli interventi su Via XX Settembre, potrà essere monetizzato o corrisposto in opere.

La disponibilità di un'area con tali caratteristiche localizzative, ovvero a ridosso del centro di Sesto e delle principali funzioni commerciali e terziarie insediate, rappresenta un'opportunità di grande interesse per l'Amministrazione Comunale, che disporrebbe di superfici indubbiamente strategiche sotto il profilo della funzionalità urbana; si ritiene che siffatto utilizzo del sito potrà favorire la fruizione pubblica e l'accessibilità alle attività insediate.

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT

PROPOSTA PROGETTUALE anno 2021

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO QUARTIERE CENTRO

QUANTITA' CONVENZIONATE anno 2007

CONSISTENZA DELL'INTERVENTO

ST: territoriale	5.370,26 mq
SC: coperta	1.001,78 mq
SL: Superficie Lorda	4.264,28 mq
<i>R - residenziale</i>	2.823,56 mq
<i>C - commerciale</i>	506,10 mq
<i>R - residenziale (Ospitalità)</i>	934,62 mq
Recupero superficie sottotetto	0,00 mq
Verde	1.571,13 mq

ST: territoriale	5.370,26 mq
SC: coperta	2.029,08 mq
SLP: Superficie Lorda di Pavimento	3.579,51 mq
<i>R - residenziale</i>	1.782,41 mq
<i>C - commerciale</i>	1.096,45 mq
<i>D - direzionale</i>	700,65 mq
Recupero superficie sottotetto	1.451,46 mq
Verde	330,00 mq

SUPERFICI PER SERVIZI *

Determinazione standard dovuti da PGT	2.365,14 mq
36mq ogni 100 mq di SL	<i>Cat.1 R - residenziale</i> 1.352,94 mq
200% della SL	<i>Cat.2 C - commerciale</i> 1.012,20 mq

Determinazione standard dovuti da PRG	2.866,54 mq
	<i>R - residenziale</i> 1.069,44 mq
	<i>C - commerciale</i> 1.096,45 mq
	<i>D - direzionale</i> 700,65 mq

PARCHEGGI *

Parcheggi privati	5.133,00 mq
-------------------	-------------

Parcheggi privati	2.238,22 mq
-------------------	-------------

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Opere di urbanizzazione I	69.924,55 €
Opere di urbanizzazione II **/**	2.293,00 mq per 447.959,00 €
<i>di cui</i>	
<i>verde/pedonale/piazza</i>	1.523,00 mq
<i>parcheggi a raso</i>	770,00 mq

Opere di urbanizzazione I	67.909,61 €
Opere di urbanizzazione II	2.927,45 mq
<i>di cui</i>	
<i>parcheggi/verde/pedonale/piazza</i>	2.720,45 mq per 216.968,54 €
<i>area bambini oneda</i>	207,00 mq

CONTENUTI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Contributo straordinario di urbanizzazione	circa	90.000,00 €
<i>calcolo effettuato in fase di predisposizione del progetto preliminare, allegato alla proposta di Piano Attuativo</i>		
Riqualificazione via XX Settembre	560,00 mq per	125.000,00 €
Monetizzazione parcheggi		0,00 €
<i>quantificazione effettuata in fase di elaborazione del progetto tramite perizia di stima</i>		

Standard qualitativo	Immobili quartiere Oneda incremento valore fondiario	316,46 mq per	273.705,01 €
			81.543,12 €
Oneri aggiuntivi	tlc P.za 25Aprile-Via dell'Olmo oouu quartiere Oneda		3.785,95 €
			52.964,16 €

* PARAMETRI DI LEGGE / PGT VERIFICATI - ** ASSERVIMENTO - *** STIMA PARAMETRICA ALLEGATA

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT

PROPOSTA PROGETTUALE anno 2021

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO QUARTIERE CENTRO

QUANTITA' CONVENZIONATE anno 2007

QUANTITA'

	NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTTURAZIONE
R - residenziale Corpo Alto	8.471,76 mc	--
R - residenziale Corpo Basso	2.030,79 mc	773,07 mc
C - commerciale Corpo Alto	106,47 mc	--
C - commerciale Corpo Basso	290,53 mc	109,10 mc

	NUOVA COSTRUZIONE
R - residenziale	1.782,41 mq
C - commerciale	1.096,45 mq
D - direzionale	700,65 mq

ONERI DI URBANIZZAZIONE

	NUOVA COSTRUZIONE		RISTRUTTURAZIONE		VALORI UNITARI €/mc
	I	II	I	II	
R - residenziale	4,59	9,29	1,83	3,71	
	48.206,70 €	97.568,69 €	1.414,72 €	2.868,09 €	
C - commerciale	49,32	25,22	19,73	10,22	VALORI UNITARI €/mq
	19.580,04 €	10.012,34 €	2.152,54 €	1.115,00 €	

	NUOVA COSTRUZIONE	
	I	II
R - residenziale	15.935,07 €	32.351,40 €
C - commerciale	57.758,79 €	29.921,72 €
D - direzionale		

TOTALI I 71.354,01 €
II 111.564,12 €

73.693,86 €
62.273,12 €

NOTA: Si applicano le tariffe 2018-2021 (senza riferimento alla classe energetica)

NOTA: Si riportano le quantità sancite con Convenzione Urbanistica