

RELAZIONE TECNICA

VARIANTE A PIANO ESECUTIVO N°4/2000
CONVENZIONE REP. 80847 RAC. 26919 DEL 18/01/2001
INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA

La variante al **PIANO ESECUTIVO n°4/2000** riguardante il lotto identificato al catasto terreni del Comune di Somma Lombardo della Provincia di Varese col mappale 19928 di ha 23 a 03 c 3 fronteggiante le Via S. Margherita, Ferrarin e G. Caproni di proprietà della Società "LEASINT S.P.A. " con sede in Milano via Daniele Manin n. 23, qui rappresentato quale mandatario dalla Società "IMMOBILIARE SANTA MARGHERITA S.r.l." con sede in Somma Lombardo via Giusti n° 29 P.IVA/Cod. Fisc. 02466400120 iscritta al n° 39915 del registro delle Imprese di Varese rappresentata dal presidente del consiglio di amministrazione sig. Brambilla Livio Dario ed in seguito verrà indicato come promotore della variante del Piano Esecutivo sui quali è stata rilasciata concessione edilizia n°92/02 del 14 aprile 2003 e varianti, per l'edificazione di fabbricato alberghiero- Crowne Plaza, ora ultimato e dotato di idonea agibilità.

PREMESSO

- Che la società "Immobiliare Santa Margherita srl" con sede in Somma Lombardo via Giusti, 29 P.IVA/Cod. Fisc 02466400120 risulta mandataria per conto della Società "LEASINT S.P.A. " con sede in Milano via Daniele Manin n. 23 , proprietà del mappale 19928,
- Che in data 20/10/2005 la società SANPAOLO LEASINT SPA. con atto a rogito Notaio dott. Mario Lainati in pari data repertorio n° 14.783/6931 stipulava variante alla convenzione di piano di lottizzazione col Comune di Somma Lombardo per l'attuazione di Piano Esecutivo n° 4/2000 del comparto identificativo nella Frazione Case Nuove del Comune di Somma Lombardo tra le via Ferrarin e Santa Margherita ricadenti in comparto "Y" del PRG vigente e PGT adottato;
- Che la convenzione stipulata in data 20/10/2005 è tuttora vigente in quanto non ancora scaduta;
- Che con la convenzione stipulata in data 20/10/2005 all'art. 3 stabilisce che nel comparto è possibile insediare una volumetria di **mc 74.891,19** e superficie coperta di **mq 8.263,12**. per la costruzione di edifici alberghieri;

- Che la convenzione stipulata in data 20/10/2005 all'art. 2 il Lottizzante si era impegnato a cedere all'uso pubblico aree da destinare a servizi per una superficie di **mq 6.724,48** che in aggiunta alle superfici a servizi (standard) già ceduti/monetizzati con la convenzione originaria del 18/01/2001 a rogito Notaio dott. Mario Lainati repertorio n. 80847/26919 di **mq 6.387,84** da luogo ad una superficie totale a servizi per l'intero comparto pari a **mq 13.112,32**;
- Che l'area identificata nella convenzione del 20/10/2005 secondo quanto disposto all'art. 2 *“è da considerarsi indicativa e di massima, in quanto la forma, la dimensione e le percentuali di destinazione a zona a parcheggio e zona a verde, saranno meglio da definirsi al momento della presentazione della progettazione esecutiva relativa all'ampliamento del fabbricato alberghiero”*;
- Che sull'area verso via Ferrarin il promotore ha edificato un albergo a marchio Crowne Plaza, e sulla restante superficie del lotto ha intenzione procedere alla realizzazione di fabbricato destinato ad attività terziaria per autosilos con tutte le necessarie attrezzature complementari di corredo per svolgere tale attività;
- Che le Norme Tecniche del Piano delle regole del PGT approvato all'art. 6 comma 2 prevedono che i piani attuativi la cui convenzione sia ancora in vigore, sono **“confermati nei termini sanciti dagli atti di approvazione delle convenzioni stesse”**;
- Che le Norme Tecniche del Piano delle regole del PGT approvato all'art. 4 comma 2c identificano nello stesso settore economico le attività alberghiere e per parcheggio a cielo aperto e in autosilos;
- Che secondo la norma vigente sia del PRG sia del PGT le superfici a servizi da cedere o destinare all'uso pubblico possono essere quasi integralmente monetizzate, fatto salvo nel PRG prevedere all'interno del comparto, una superficie minima a servizi da destinare a parcheggio la cui estensione non può essere minore ad 1/10 dell'area prevista a servizi.
- Che la superficie da asservire all'uso pubblico nella presente convenzione è pari a mq 1.702,55 e che la restante parte di mq 5.021,93 (mq 6.387,84-mq 1.702,55) sarà da monetizzare.

TUTTO CIO' PREMESSO

Si procede qui di seguito ad una descrizione particolareggiata ed all'illustrazione della variante proposta al piano esecutivo approvato.

L'area oggetto di Piano Esecutivo è situata nella frazione di Case Nuove, identificata da un unico comparto urbanistico di circa 23.000 mq definito dalle quattro strade che lo delimitano.

Più precisamente a nord la Via G. Caproni, a est la Via Ferrarin, a sud la Via S. Margherita e ad ovest una nuova strada in progetto posta all'esterno del Piano Esecutivo sia nel PRG sia nel PGT.

Con la costruzione dell'hotel Crowne Plaza e l'attuazione di quanto stipulato nelle convenzioni, si è dato corso al completamento dei servizi mancanti nel comparto; infatti è stata realizzata la nuova via G. Caproni corredata di tutti i servizi, l'ampliamento delle vie Ferrarin e S. Margherita con il potenziamento delle reti ivi presenti.

Secondo il parere espresso dalla società di gestione delle reti idriche comunali AMSC Spa risulta necessaria la realizzazione del tratto di acquedotto sulla nuova strada di PGT a completamento dell'anello idrico tra le vie S. Margherita, Caproni e Ferrarin. Essendo tale opera prevista all'esterno del Piano Esecutivo e su proprietà di terzi, il Lottizzante si impegna a realizzarla solo se entro la scadenza della convenzione l'Amministrazione Comunale avrà acquisito e/o messo a disposizione le aree al Lottizzante per l'esecuzione dei lavori di posa del tratto di acquedotto.

Fatto salvo quanto sopra, la variante al Piano Esecutivo prevede quali opere di urbanizzazione la realizzazione di un ampio spazio a parcheggio in fregio alla via S. Margherita, da adibire all'uso pubblico, per il soddisfacimento dei minimi spazi a servizio previsto dal PRG vigente

La convenzione stipulata il 20/10/2005 ammette la possibilità di realizzare edifici che prevedano una diversa conformazione rispetto al planovolumetrico di massima ad essa allegato così come è ammessa una diversa dislocazione e individuazione delle aree a servizi. Nel rispetto di quanto ammesso si prevede quindi nuovo edificio di forme e dimensioni diverse da destinarsi autosilos e parcheggio.

Per quanto concerne le aree da destinarsi a servizi di uso pubblico, che nella convenzione venivano interamente individuate nel comparto, con la variante si prevede in parte la cessione nel comparto e in parte la monetizzazione. La soluzione proposta non risulta in contrasto sia con la convenzione che non lo escludeva e lasciava discrezionalità in merito sia ai disposti della L.R. 12/05 smi, che all'art. 46 comma 1 a) in cui è rimandata alle amministrazioni comunali la scelta dell'opportunità di richiedere la cessione in sito o in cambio la monetizzazione, la quale deve essere commisurata all'utilità economica conseguita dal soggetto proponente in conseguenza della mancata cessione.

All'uopo, allegata alla richiesta di approvazione del Piano Esecutivo, è stata prodotta la perizia estimativa per la determinazione del valore delle aree da monetizzare.

La destinazione prevista nell'edificio in progetto, anche se diversa da quella precedentemente convenzionata, non ravvisa un mutamento d'uso, in quanto la destinazione "a parcheggio" appartiene allo stesso settore economico "terziario" di quella convenzionata (alberghiera), il tutto come risulta definito all'art. 4 comma 2c delle Norme Tecniche del Piano delle regole del PGT approvato.

DESCRIZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Il promotore intende proporre una variante al Piano Esecutivo per poter edificare sulla metà del lotto rimasta libera un edificio ad uso terziario da adibire ad autosilos corredato dei necessari impianti complementari all'attività.

La nuova costruzione sfrutterà parte della volumetria edificabile rimasta mediante la realizzazione di un edificio che si svilupperà in cinque piani fuori terra di altezza conforme sia alle norme del PRG/PGT sia ai disposti del recente piano di valutazione dei rischi Enac.

Oltre al fabbricato principale saranno previsti piccoli fabbricati accessori di supporto e corredo all'attività principale, quali rispostigli, spogliatoi locali per impianti tecnologici, autolavaggio e guardiole per i custodi.

INDICI URBANISTICI DI ZONA

Gli indici previsti dalle norme di attuazione del P.R.G. vigente ed adottato sono i seguenti

NORME "COMPARTO Y"

IF= 3,00 mc./ha

H= 16.50 ml

DC= 10,00 mt.

DF= 15.00 mt.

DS= 5 mt.

RC= < 50%

DATI MASSIMI DI PIANO ESECUTIVO

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	24.963,73
-------------------------	------------	------------------

SUPERFICIE GIA' CEDUTA PER OPERE DI URBANIZZAZIONI

P.E. 4/2000	MQ.	1.713,00
-------------	------------	-----------------

SUPERFICIE FONDIARIA

(Sup. territ – Sup. servizi park in progetto – Sup. già ceduta urb.)

Mq 24.963,73 – Mq 1.702,55 – Mq 1.713,00 =	MQ	21.548,18
--	-----------	------------------

VOLUME MASSIMO EDIFICABILE

(Sup. territoriale x 3 mc/mq)

Mq 24.963,73 x 3 mc/mq =	MC.	74.891,19
--------------------------	------------	------------------

SUPERFICIE COPERTA AMMISSIBILE (Sup. fondiaria x 50%) Mq 21.548,18 x 50% =	MQ.	10.774,09
SUPERFICIE PERMEABILE AMMISSIBILE (Sup. Fondiaria x 15%) Mq 21.548,18 x 15%	MQ	3.232,23
SUPERFICIE A SERVIZI DA CONVENZIONE	MQ.	13.112,32
SUPERFICIE A SERVIZI MINIMA AD USO PUBBLICO PARCHEGGIO (secondo norma PRG) MQ 13.112,32 X 10%	MQ	1.311,23
SUPERFICIE A STANDARD GIA' CEDUTE E/O MONETIZZATE P.E. 4/2000	MQ	6.387,84
SUPERFICIE A STANDARD MINIMA AD USO PUBBLICO DA CEDERE/MONETIZZARE (MQ 13.112,32- MQ 6.387,84) =	MQ.	5.021,93

DATI DI PROGETTO

VOLUME USO ALBERGHIERO CONVENZIONATO	MC	19.286,19
VOLUME USO TERZIARIO CONVENZIONATO	MC	<u>55.605,00</u>
VOLUME TOTALE CONVENZIONATO NEL P.E.	MC	74.891,19
VOLUME ALBERGHIERO REALIZZATO	MC	18.592,65
VOLUME ALBERGHIERO RESIDUO GIA' CONVENZIONATO	<u>MC</u>	<u>693,54</u>
	MC	19.286,19
VOLUME TERZIARIO IN PROGETTO	MC	39.132,15
VOLUME TERZIARIO RESIDUO GIA' CONVENZIONATO	<u>MC</u>	<u>16.472,85</u>
	MC	55.605,00

SUPERFICIE COPERTA ALBERGHIERO	MQ	2.774,09
SUPERFICIE COPERTA TERZIARIO	<u>MQ</u>	<u>8.000,00</u>
SUPERFICIE COPERTA AMMISSIBILE CONVENZIONATA	MQ	10.774,09
SUPERFICIE COPERTA ALBERGHIERO REALIZZATA	MQ	2.087,25
SUPERFICIE COPERTA ALBERGHIERO RESIDUA	<u>MQ</u>	<u>686,84</u>
	MQ	2.774,09
SUPERFICIE COPERTA TERZIARIO IN PROGETTO	MQ	4.430,04
SUPERFICIE COPERTA TERZIARIO RESIDUA	<u>MQ</u>	<u>3.569,96</u>
	MQ	8.000,00
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA DI PIANO ESECUTIVO		
MQ 21.548,18 x 15%	MQ	3.232,23
SUPERFICIE PERMEABILE VERIFICATA PER INTERO SU COMPARTO ALBERGHIERO	MQ	3.987,96
SUPERFICIE A STANDARD DESTINATO PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO IN PROGETTO	MQ	1.702,55
SUPERFICI A STANDARD CHE SI INTENDE MONETIZZARE IN PROGETTO	MQ	5.021,93
SUPERFICIE A STANDARD GIA' CEDUTE E/O MONETIZZATE NELLE PRECEDENTI CONVENZIONI	<u>MQ</u>	<u>6.387,84</u>
TOTALE SUPERFICI A SERVIZI CEDUTI/MONETIZZATI	MQ	13.112,32

VERIFICHE

VOLUME IN PROGETTO/ESISTENTE ≤ VOLUME EDIFICABILE

$$\text{MC } 57.724,80 \text{ (18.592,65 + 39.132,15)} \leq \text{MC. } 74.891,19$$

SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO ≤ SUPERFICIE COPERTA AMMISSIBILE

$$\text{MQ } 6.517,29 \text{ (2.087,25 + 4.430,04)} \leq \text{MQ } 10.774,09$$

SUPERFICIE PERMEABILE IN PROG. ≥ SUPERFICIE PERMEABILE AMMISSIBILE

$$\text{MQ } 3.987,96 \geq \text{MQ } 3.232,23$$

SUPERFICIE SERVIZI IN PROGETTO ≥ SUPERFICIE A SERVIZI MINIMA DI P.E.

$$\text{MQ } 13.112,32 \text{ (1.702,55 +5.021,93+6387,84)} \geq 13.112,32$$

Alla luce di quanto sopra gli indici volumetrici e di superficie risultano verificati nell'insieme di tutta la superficie del Piano Esecutivo.

CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, ed in attesa delle determinazioni che l'Amministrazione Comunale vorrà assumere, il promotore del P.E. ed i Progettisti ritengono che l'intervento proposto sia compatibile con la tipologia degli insediamenti circostanti e che lo stesso completi al meglio lo strumento urbanistico, senza crearne scompensi e nel rispetto agli indici planovolumetrici di zona, valorizzando altresì la zona in termini qualitativi per la formazione di zone curate anche se destinate a utilizzo privato.

Somma Lombardo li 15 OTTOBRE 2013

Il richiedente

I progettisti