

PL SAN GIOVANNI
Variante Piano di Lottizzazione
Comparto 06

COMUNE DI CASTELLANZA (VARESE)

Delibera n°4..... del6/3/2019.....

Approvazione n° del

I COMMITTENTI

IMMOBILIARE SAN GIOVANNI SRL

IMMOBILIARE SAN GIOVANNI srl
Via Varese n. 13
21050 MARNATE (VA)
C.F. e Part. IVA: 02077820120

COMUNE DI CASTELLANZA

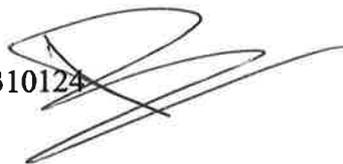
IL PROGETTISTA

Dott. Arch. PIGNATARO UGO

via Galvani n. 21 - Busto Arsizio (VA)

c.f. PGN GUO 67H03 B330Q - P. IVA 02356310124

Ordine Architetti Varese n° 1484



Scala	Ubicazione	
	Comune di Castellanza Fg 1 Mapp. nn. 5087,5088, 5089, 5090, 5091, 5092, 5093, 5096, 5097, 5098, 5099	
Data	Titolo	Documento
Maggio 2018 Agg.	RELAZIONE TECNICA	A.v

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA SAN GIOVANNI A CASTELLANZA RELAZIONE TECNICA

INTRODUZIONE

Scopo della presente Variante di Piano Attuativo è quello di sviluppare un progetto ed un percorso urbanistico condiviso e convenzionato attraverso il quale dare attuazione al comparto 06 del P.L. San Giovanni. L'idea guida del progetto si pone come scopo il completamento del comparto 06 attraverso una progettazione ed una realizzazione di opere coerenti e sostenibili sia dall'amministrazione che dai privati, evitando opere di urbanizzazione che sono molto onerose sia per il pubblico che per il privato. Il nuovo assetto urbanistico ottimizza l'uso del suolo, permette uno sviluppo costruttivo dei singoli lotti in modo autonomo e sgrava l'amministrazione comunale e tutti gli altri lottizzanti dal costo di opere che paiono sovradimensionate rispetto alle reali esigenze.

La proposta di variante al Piano prevede per il comparto 06 la formazione di tre lotti: due di proprietà del Comune di Castellanza ed uno di proprietà dell'Imm.re San Giovanni. I lotti risultano accessibili dalla via San Giovanni attraverso una nuova strada di progetto privata ad uso pubblico. Oltre a ciò con la nuova proposta si vuole eliminare la realizzazione della "mezza strada" lungo il confine del comparto 06 che oltre ad essere poco razionale creerebbe una serie di criticità in fase esecutiva. Nell'economia del nuovo assetto proposto si ritiene opportuno rivedere questa previsione sostituendola con un'area a parcheggio su via San Giovanni.

Quanto sopra, grazie alla possibilità già sancita nel testo convenzionale anche ai sensi della L.R. 12/2005 di trasferire diritti volumetrici tra i lotti all'interno del "PL di Via San Giovanni" permette di poter ottimizzare lo sviluppo edificatorio, anche alla luce della presenza di fasce di rispetto e morfologia dei lotti; tutto ciò si tradurrà in un più veloce sviluppo edificatorio dei lotti oggi inattuati.

PREMESSA

La Convenzione Urbanistica e Cessioni aree del Piano di Lottizzazione denominato "Piano di Lottizzazione di Via San Giovanni" è stata sottoscritta dall'Imm.re San Giovanni, dal Comune di Castellanza e da altri Soggetti Attuatori in data 28 marzo 2012 con atto Dott. Adalberto Ferrari n. di rep. 237964 n. di raccolta 14469 registrato a Busto Arsizio il 13 aprile 2012 e comprende i Comparti 06 e 07, come individuati dal vigente P.G.T.

A causa delle modificate condizioni di mercato immobiliare si è reso necessario introdurre una Variante al Piano Attuativo sottoscritto con la Convenzione Urbanistica sopra citata per una più efficiente e razionale distribuzione planivolumetrica **del solo comparto 06** con riferimento sia alle aree edificabili sia alle strade di accesso ai lotti edificabili e ai parcheggi e sia per una nuova revisione dell'art. 12 della Convenzione Urbanistica suddetta (vedi art. 15 della presente Variante di Convenzione) riguardante la realizzazione di edilizia convenzionata.

La presente proposta di Variante al Piano Attuativo, riguarda pertanto il solo comparto 06, ed è presentata dalla società "Immobiliare San Giovanni srl" come Operatore Privato firmatario degli elaborati di Piano. L'Immobiliare San Giovanni, unitamente al Comune di Castellanza che partecipa alla Variante di Piano anche in qualità di Operatore in quanto proprietario, rappresentano l'intero valore catastale delle proprietà interessate al comparto 06 del Piano stesso. Pertanto la proposta di Variante al Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art.12 comma 4 della L.R. n. 12/2005

OGGETTO DELLA NUOVA PROPOSTA DI PIANO

La proposta di Variante di Piano Attuativo non modifica la perimetrazione generale del Piano Attuativo e non modifica le superfici da cedere a urbanizzazione primaria (totale mq 2.101,00) e a urbanizzazione secondaria (totale mq 8.595,00), che dunque restano identiche in termine di superficie pur modificandone forma e posizione.

Più dettagliatamente le modifiche della proposta di Variante al Piano Attuativo sono le seguenti:

1. **Modifica della strada privata ad uso pubblico a fondo cieco di accesso ai lotti del comparto 06** (vedi Tav. 5.v stato di fatto, tav. 5.1v stato comparativo e tav. 5.2v stato di progetto), opera estranea al regime convenzionale, distinta al C.T. di Varese al fg. 1 mapp. 5097 di superficie pari a mq 1.892,16 (superficie reale) con una nuova strada privata ad uso pubblico sempre a fondo cieco di superficie pari a mq 258,00. La differenza di superficie pari a $\text{mq } 1.892,16 - 258,00 = \text{mq } 1.634,16$ verrà ridistribuita ai lotti 1, 2A e 2B come segue:

- **"Comune"** proprietaria per 789/1000 avrà diritto di un aumento di superficie edificabile pari a $\text{mq } 1.634,16 \times 789/1000 = \text{mq } 1.289,35$
- **"Imm.re S. Giovanni"** proprietaria per 211/1000 avrà diritto di un aumento di superficie edificabile pari a $\text{mq } 1.634,16 \times 211/1000 = \text{mq } 344,81$.

2. **Modifica dei lotti edificabili all'interno del comparto 06**, sia come distribuzione planimetrica che delle superfici dei lotti a seguito della modifica della strada di accesso di cui al precedente punto 1., come segue:

- **Lotto 1**, di proprietà dell'Immobiliare San Giovanni, avente una superficie complessiva reale di **mq. 1.119,04 + 344,81 = mq 1.463,85** e volumetria assegnata invariata pari a **mc. 2.661,11**
- **Lotto 2A e 2B** di proprietà del Comune di Castellanza, il diritto di aumento della superficie edificabile pari a mq 1.289,35 verrà ripartita nel seguente modo:
 - **Lotto 2A** avente una superficie complessiva reale di **mq. 1.191,33 + 8,67 = mq 1.200,00** e volumetria assegnata invariata pari a **mc 1.993,02**
 - **Lotto 2B**, avente una superficie complessiva reale di **mq. 2.108,03 + (1.289,35 - 8,67) = mq 3.388,71** e volumetria assegnata invariata pari a **mc. 7.972,10**

Per una superficie edificabile complessiva pari a **mq. 6.052,56** e volumetria assegnata pari a **mc. 12.626,23** (invariata) a destinazione residenziale. La superficie fondiaria del comparto 06 sarà pertanto la somma della superficie edificabile dei lotti (mq 6.052,56) più la strada privata di accesso ai lotti (mq 258,00) pari a **mq 6.310,56** invariata

3. **Modifica dell'area già ceduta al Comune in primaria relativa al solo comparto 06** distinta al C.T. di Varese al fg. 1 mapp. 5087 - 5091 - 5099 (vedi Tav. 5.v stato di fatto) con un'area (vedi tav. 5.2v stato di progetto e tav. 6v area in cessione primaria e calcoli di verifica) **avente identica superficie** di mq 1.068,68, ma localizzata solo lungo via San Giovanni, in modo da creare un'area a parcheggio davanti ai lotti edificabili. Pertanto viene aggiornato il computo metrico dell'opera di urbanizzazione primaria relativo alla modifica della suddetta area per un ammontare complessivo stimato di euro **72.535,39** (euro settantaduemilacinquecentotrentacinque/39) (vedi Doc. C.v computo metrico comparto 06). La lieve differenza di costo rispetto alla Convenzione Urbanistica pari a euro $72.535,39 - 72.457,30 = \text{euro } 78,09$ sarà a totale carico dell' **"Imm.re S. Giovanni"**

4. **Introduzione del "Bonus Qualitativo"** (vedi art. 6 della Variante di Convenzione): **l'Imm.re S. Giovanni** si obbliga ad eseguire a propria cura e spese le opere di rifacimento del marciapiede esistente nel Comune di Castellanza in via Firenze per un importo complessivo dei lavori pari a **euro**

22.000,00 (euro ventiduemila/00) come da allegato C.v2 computo metrico dell'opera suddetta. Tali opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in aggiunta alle opere di urbanizzazioni primaria previste per il comparto 06 e saranno da considerarsi come un "bonus qualitativo" a totale carico dell' "Imm.re S. Giovanni" e dovranno essere realizzate entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente Variante di Convenzione fatto salvo il verificarsi di avverse condizioni climatiche o altre cause non imputabili all' "Imm.re S. Giovanni".

5. **Modifica dell'art. 12 – Edilizia Convenzionata** della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 che prevedeva che il 20% della volumetria ammessa, pari a mc. 4.654,14 dovesse essere destinata ad edilizia convenzionata di cui: mc. 2.661,11 venivano concentrati sul lotto 1 del comparto 06 di proprietà dell'Imm.re San Giovanni e mc 1993,02 veniva concentrato sul lotto 2A di proprietà del Comune di Castellanza. Quanto previsto nella suddetta convenzione, risulta oggi non rispondente alle modificate condizioni del mercato immobiliare, e pertanto il suddetto **art. 12 è stato sostituito con l'art. 15 della Variante di Convenzione**. Tale modifica nasce proprio dall'esigenza di rispettare le nuove esigenze del mercato immobiliare sia per quanto riguarda le richieste da parte dei potenziali acquirenti, che prediligono l'acquisto di immobili con determinate caratteristiche tipologiche, costruttive, di classe energetica elevata, con un buon livello di finiture, sia per quanto riguarda i prezzi "convenzionati" previsti nella convenzione stessa, che, di fatto, oggi supererebbero quelli applicabili ad un intervento in edilizia residenziale libera in quella zona, che devono soddisfare un ottimo rapporto di qualità/prezzo.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (da tabellare).

Non vengono modificati e pertanto si rimanda a quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 (euro 154.749,96)

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (da tabellare)

Non vengono modificati e pertanto si rimanda a quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 (euro 483.331,82)

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il **comparto 07** è rimasto invariato rispetto quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 (pari a euro 84.042,70 vedi Doc. Dv quadro D.v), mentre per il **comparto 06**, oggetto della presente variante di Convenzione, è aumentato a euro 72.535,39 (vedi Doc. C.v) rispetto all'importo previsto dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 che risultava pari a euro 72.457,30 (vedi Doc. C.v1). Così come previsto all'art. 5 e 7 della succitata convenzione sottoscritta in data 28/03/12 l'importo complessivo (lotto 6+7) euro 84.042,70+72.457,30 = euro 156.500,00 sarà ripartito tra tutti i soggetti attuatori che hanno sottoscritto la suddetta convenzione in misura proporzionale al volume edificabile. La sola lieve differenza di costo pari a euro 72.535,39 – 72.457,30 = **euro 78,09** sarà a totale carico dell' "Imm.re S. Giovanni". (vedi Doc. D.v quadro D1v)

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria rimane invariato a quanto previsto dall'art. 6 e 7 della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 pari a euro 94.000,00.

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

In conseguenza alla diminuzione della superficie della strada privata ad uso pubblico di accesso ai lotti del comparto 06 viene aggiornato l'importo delle opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale che risulta complessivamente per il lotto 06+07 pari a euro 400.404,00 contro l'importo di euro 189.216,00 previsti dalla precedente convenzione, costituendo uno sgravio economico per tutti i lottizzanti di euro 163.416,00 ed in particolare uno sgravio economico a favore del Comune di Castellanza di euro 69.964,07 (vedi riepilogo quadro economico Doc. D.v - D.4v allegato alla presente variante di Convenzione) costituendo inoltre una migliore e più razionale soluzione planimetrica e fruibilità del comparto 06. Così come previsto all'art. 7 della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 la realizzazione delle suddette opere e i relativi costi saranno a carico tra tutti i soggetti attuatori che hanno sottoscritto la suddetta convenzione in misura proporzionale al volume edificabile.

ALLEGATI

- Doc. A.v: Relazione tecnica;
- Doc. B.v: Schema di convenzione
- Doc. C.v: Computo metrico delle Opere di Urbanizzazione primaria comparto 06
- Doc. C.v1: Computo metrico delle Opere di Urbanizzazione primaria comparto 06 allegato alla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12
- Doc. C.v2: Computo metrico delle Opere di Urbanizzazione primaria estranea al regime convenzionale (rifacimento marciapiede esistente in Via Firenze a Castellanza)
- Doc. D.v : Quadro economico "oneri/opere a scomputo"
- Doc. R.1 : Estratto mappa catastale allegato alla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 (allegato R) – Visura catastale mappale 5097 (ex strada privata)
- Tav. 5.v: Planivolumetrico comparto 06 e 07: Stato di fatto
- Tav. 5.1v : Stato comparativo del comparto 06 in variante: raffronto progettuale tra P.A. approvato e variante – raffronto tra mappali di proprietà e nuovo frazionamento
- Tav. 5.2v : Planivolumetrico Stato di progetto e calcoli planimetrici relativi al comparto 06;
- Tav. 6.v : Aree di urbanizzazione primaria – Calcoli planimetrici dello stato attuale e stato di progetto del comparto 06
- Tav. 8.v : Planimetria generale: Area per viabilità interna al comparto 06
- Tav. 9.1v : Planimetria generale: Reti tecnologiche interne al comparto 06

Castellanza, li 08/10/2018

IL COMUNE DI CASTELLANZA

IMMOBILIARE S. GIOVANNI SRL

IMMOBILIARE SAN GIOVANNI srl
Via Varese n. 13
21050 MARNATE (VA)
C.F. e Part. IVA: 02077820120