



COMUNE DI LUINO

Provincia di Varese

Settore Sviluppo Sostenibile Promozione e Sviluppo del Territorio

Il Responsabile del Proc.: arch. Stefano Introini
s.introini@comune.luino.va.it – tel. 0332 543561
Il Responsabile del Procedimento: arch. Graziella Cusano
g.cusano@comune.luino.va.it – tel 0332 543553

Luino, 04 ottobre 2018

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Oggetto : l'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato art. 36 – All. C.9 - del Piano delle Regole del PGT - COMPARTO B2 – 9 – Luino Via Molinetto

Proponente:

Società DUE SCALE s.r.l., con sede in Via XXV Aprile 24/A – 21016 LUINO (VA) cod. fisc. e p.i. n. 02806270126, rappresentata dall'amministratore unico Sante Diego Leccese, nato a Luino (VA) il 12.02.1976 in qualità di proprietaria del terreno identificato catastalmente dal mappale n. 9483, fg 9, sezione Luino

Premesse

Il vigente PGT prevede, per alcune nuove edificazioni, in zone particolarmente marginali, l'assoggettamento a convenzionamento per migliorare o integrare le urbanizzazioni necessarie. Il PGT negli elaborati relazionali e normativi e di dimensionamento della sostenibilità generale delle previsioni, associa, ad ogni specifico intervento, i relativi impegni che dovranno essere declinati operativamente, quindi negoziati in sede attuativa. Gli specifici interventi sono numerati da 3 a 10 e al n. 9 risulta la edificazione in via Molinetto per mc massimo 1088 così come da estratto sotto riportato.

Estratto relazione documento di piano: (all. A20 del DdP pg 106)

P9	RESIDENZA	1360	0,8	1088	11	OPERE
----	-----------	------	-----	------	----	-------

Nel Piano delle Regole l'intervento è articolato e azionato come segue:

estratto art. 36 dell'all. C9 del PdR

ART. 36. ZONE B DI COMPLETAMENTO

1. La destinazione d'uso di queste zone è quella prevista dall'ART. 5 delle presenti Norme.

.....
3. Nei casi esplicitamente individuati con simbolo grafico nelle tavole di azionamento, l'intervento è attuabile con permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà prevedere il vincolo di cessione dell'area a servizi se e quando indicata in cartografia, la realizzazione delle opere pubbliche previste nel presente articolo, comunque a onere e carico del soggetto attuatore, che

nella loro totalità possono essere scorporate dagli oneri di urbanizzazione, o altri impegni che vincolano la realizzazione degli interventi.

4. L'indice di sfruttamento fondiario è quello relativo alla zona entro la quale le aree sono collocate, mentre gli specifici impegni richiesti ad ogni area sono i seguenti:

.....

B2 – 9 - Luino – Via Molinetto: B2 allargamento strada comunale e realizzazione tratto fognario con cessione aree di sedime al Comune.

Per le zone B2

If 0,80 mc./mq. indice di densità fondiaria

H 6,50 ml. altezza massima delle costruzioni:

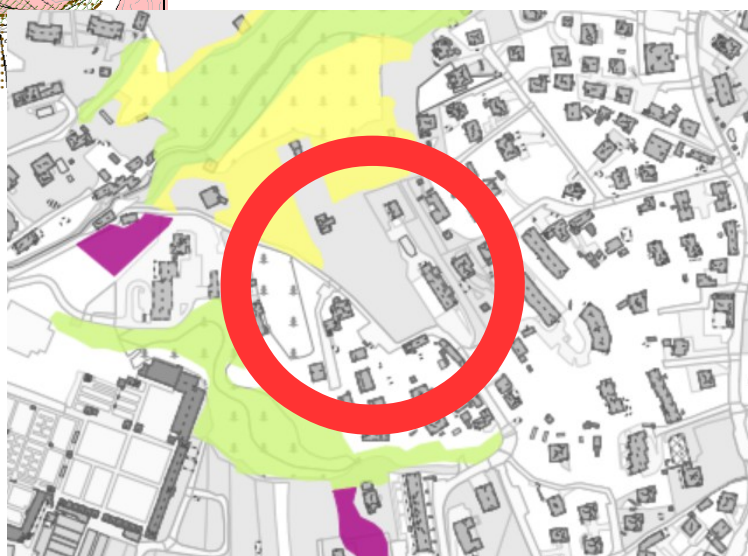
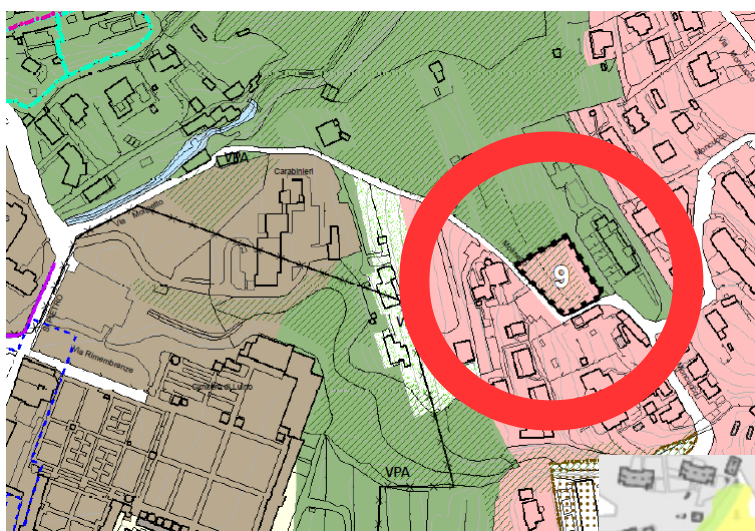
Rc 20% rapporto massimo di copertura

Dc 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà

Ds 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade

Da 1 albero/arbusto 200 mq di If

estratto tav. C.1.5 del Piano delle Regole



estratto PIF vigente della Comunità Montana Valli del Verbano

Si precisa che l'area oggetto d'intervento non presenta il vincolo boschivo, così come invece risulta dall'estratto dello strumento urbanistico comunale, in quanto oggetto di disboscamento autorizzato dall'Ente competente e quindi rettificato nella stesura di approvazione del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valli del Verbano di cui all'estratto su riportato.

Considerazioni e condizioni infrastrutturali della zona

La proposta formulata per la attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato rubricato al n. 9, prevede la realizzazione di n. 3 unità residenziali secondo un insediamento volto a contemperare il più appropriato inserimento paesaggistico con le esigenze correlate agli impianti di urbanizzazione principali, segnatamente la fognatura e la strada.

- Tratto fognatura stradale Via Molinetto

E' presente in via Molinetto un canale misto il cui sfioro sfocia nella sottostante Luina e che non risulta adatto alle esigenze insediative della zona, sia esistenti che di previsione; è opportuno e necessario realizzare, tra i programmi di investimento l'adeguamento infrastrutturale della zona mediante un intervento che, per sintesi, di seguito si riporta:

Sopralluogo esplorativo in data 17 settembre 2018

Riepilogo categorie tratto rete fognaria 250 m (stimata graficamente) - Via Molinetto

• 1- Scavi - Rimozioni	Euro	30.290
• 2- Tubi - Rinfianchi - Camerette - Chiusini	Euro	48.840
• 3- Allacci	Euro	7.880
• 4- Rinterri - Sottofondi	Euro	11.290
• 5- Pavimentazioni - Ripristini	Euro	1.700
Lavori a base d'appalto	Euro	100.000
Iva 10% sull'importo delle opere	Euro	10.000
• Imprevisti (5%)	Euro	5.000
• Costi della Sicurezza (3%)	Euro	3.000
Spese tecniche compenso per prestazioni professionali spese ed oneri accessori	Euro	18.000
	Euro	36.000

L'intervento così come descritto si stima in un costo pari a circa **Euro 136.000**

In pendenza dell'attuazione della rete fognaria di Via Molinetto in capo ad ATO, è stata accertata la possibilità tecnica di allacciare il nuovo insediamento alla rete fognaria esistente per sollevamento presso il punto di consegna tra la Via Molinetto e la Via Moncucco in corrispondenza della cameretta di ricognizione comunale, per cui si ritiene congruo addebitare all'Operatore, quale "realizzazione tratto fognario" previsto dal PGT, la quota finanziaria proporzionale al volume lì edificabile in rapporto al previsto lavoro della realizzanda rete fognaria di Via Molinetto.

- Allargamento stradale

Il PGT indica, genericamente, la necessità di disporre l'allargamento stradale in corrispondenza dell'insediamento; avuto riguardo dell'effettivo stato dei luoghi e nello specifico del contributo che potrebbe dare la proprietà oggetto di intervento con il

Permesso di Costruire Convenzionato, si rileva un allargamento stradale pari a circa 4.40 mt compreso il marciapiede come da tavola allegata al progetto delle opere di urbanizzazione - Tav U02 - con una cessione di area pari a circa 193 mq che sarà catastalmente identificata con frazionamento prima del collaudo dei lavori.

Il progetto dell'allargamento della Via Molinetto è stato redatto secondo le indicazioni di cui alle norme del Piano dei Servizi del vigente strumento urbanistico e specificatamente in relazione all'art. 15 - Viabilità - combinate con tutte le vigenti disposizioni in materia viabilistica ovvero art. 140 del Codice della Strada con relativo regolamento nonchè alle misure di cui al DM 25 novembre 2001.

Si precisa inoltre che la distanza dalle strade è calcolata dal filo di proprietà preesistente l'attuazione dell'intervento e la cessione delle aree per l'allargamento, e ciò stabilito tra le parti in quanto declinazione progettuale non specificata nel Piano dei Servizi.

I lavori dell'allargamento stradale verranno eseguiti direttamente dall'Operatore in conformità al progetto delle opere di urbanizzazione primarie presentato in data 20 luglio 2018, prot. 19010 e successive integrazioni, e validato dal Servizio Lavori Pubblici del Comune di Luino con nota del 30 agosto 2018.

Valutazioni e proposte attuative delle indicazioni di PGT.

Tenuto in debita considerazione le indicazioni del PGT che subordinano l'attuazione dello specifico intervento - rubricato al n. 9 dell'art. 36 del Piano delle Regole – all' "*allargamento strada comunale e realizzazione tratto fognario con cessione aree di sedime al Comune*", alla luce dei rilievi e considerazioni sopra esposte, per quanto riguarda la fognatura, si conviene e propone di tradurre tali impegni in una contribuzione monetaria correlata al peso insediativo e rinviando alla programmazione comunale l'attuazione degli interventi.

Pertanto, considerato il peso insediativo relativo dell'insediamento così come da progetto, mc 1088,58, rispetto al peso insediativo esistente (non allacciato alla fognatura) ed insediabile afferente la via Molinetto, circa mc 9878 (mc esistenti + mc insediabili) – quindi circa il 11,02 % - , si determina di subordinare il permesso di costruire al convenzionamento per i seguenti impegni:

1. Realizzazione di impianto di pompaggio dei reflui fognari fino al punto di consegna tra la Via Molinetto e la Via Moncucco in corrispondenza della cameretta di ricognizione comunale della rete fognaria;
2. Corresponsione all'atto del convenzionamento, anche mediante atto di sottomissione unilaterale in esecuzione ed accettazione delle risultanze istruttorie di una contribuzione pari a circa Euro 15.000 così determinata:

c. Valore impianto previsto dal PGT stimato in	Euro 136.000
d. Peso relativo dell'insediamento 11,02%	Euro 14.987
e. Oneri di urbanizzazione primaria dovuti	Euro 10.973*

Quota dovuta in convenzione per la fognatura **Euro 15.000,00**

*tenuto conto che dalle tabelle tariffarie degli oneri di urbanizzazione primaria la quota è di euro 10,08 al mc, gli oneri di urbanizzazione primaria dovuta è:

mc insediabili da PGT 1088,58 x 10,08 = euro 10.972,88

Dai dati sopra riportati il valore della quota parte per la realizzazione della fognatura di Via Molinetto risulta superiore al valore del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione primaria, così come determinati secondo le tabelle comunali vigenti al momento dell'attuazione degli interventi, per cui tale importo può essere scomputato.

Per quanto riguarda l'allargamento stradale, a spese dell'operatore, è stato verificato, da parte dell'ufficio Lavori Pubblici, con nota del 30 agosto 2018, la sostenibilità economico-tecnico-progettuale dell'opera pubblica prevista nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato che risulta pari a Euro 29.847,76 (cifra risultante dal computo metrico allegato alla documentazione di progetto).

Si precisa che l'area in cessione per l'allargamento stradale risulta pari a circa 193 mq che sarà catastalmente identificata con frazionamento prima del collaudo dei lavori.

Considerazioni concluse e procedura

Accertata la conformità del progetto alla strumentazione urbanistica vigente, visto quanto sopra esposto, si propone la conclusione del procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell' art. 36 – All. C.9 - del Piano delle Regole del PGT - COMPARTO B2 – 9 – Luino Via Molinetto.

Specificatamente, verificata e valutata la bozza di convenzione, si propone di effettuare una comunicazione in Giunta Comunale per una presa d'atto di quanto proposto dall'Operatore e di attuazione del Piano di Governo del Territorio. La convenzione prevede gli impegni già approvati in sede di Consiglio Comunale per il PGT per cui, dopo la comunicazione si provvederà con una determinazione dirigenziale ad approvare l'intera documentazione di progetto presentata compresa la bozza di convenzione.

Dopo la stipula della convenzione si procederà con l'istruttoria e il rilascio dei titoli abilitativi.

**Il Responsabile Promozione e Sviluppo del Territorio
(Arch. Graziella Cusano)**