



# COMUNE DI LUINO

Provincia di Varese

## ***Settore Sviluppo Sostenibile Promozione e Sviluppo del Territorio***

Il Responsabile del Procedimento: arch. Stefano Introini  
[s.introini@comune.luino.va.it](mailto:s.introini@comune.luino.va.it) - tel. 0332 543561  
Il Responsabile dell'istruttoria: arch. Graziella Cusano  
[g.cusano@comune.luino.va.it](mailto:g.cusano@comune.luino.va.it) - tel. 0332 543553

Luino 22 novembre 2018

Segnatura di protocollo riportata a margine

### RELAZIONE TECNICO GIURIDICA

**Oggetto: Attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato art. 36 - All. C.9 - del Piano delle Regole del PGT  
- COMPARTO B2 - 7 - Voldomino Via La Pezza.**

#### Proponente:

Impresa Edile Girgenti s.r.l., con sede in Milano, Via Vittor Pisani n. 13 - cod. fisc. e partita I.V.A. n. 01834210120 -, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Sig. Girgenti Antonino, nato a Luino (VA) il 11.12.1967 in qualità di proprietaria dei terreni identificati catastalmente ai mappali n. 1748, 1749, 1755, 2058, 2079, 5389, 5390, 5391, 5392, 5393, 5394, 5395, 5396, 5397, 5398, 5399, 5400, 5401, 5402, 5403, 5404 foglio 9, Comune censuario di Luino, Sezione Voldomino.

#### Premesse:

Il vigente PGT, efficace dall' 11 settembre 2013, prevede, per piccole aree adiacenti a zone di completamento esplicitamente individuate con simbolo grafico nelle tavole di azionamento, l'assoggettamento a permesso di costruire convenzionato con prescrizioni relative alle aree a servizi da cedere, zone a verde da mantenere ed opere da realizzare, ad onere e carico del soggetto attuatore, al fine di migliorare o integrare le urbanizzazioni necessarie.

Il PGT negli elaborati relazionali, normativi e di dimensionamento della sostenibilità generale delle previsioni, associa, ad ogni specifico intervento, i relativi impegni che dovranno essere declinati operativamente e negoziati in sede attuativa.

Gli specifici interventi sono numerati da 3 a 10 e al comparto n. 7 - Voldomino Via La Pezza - risulta una edificazione per mc massimo 1472 e la realizzazione di un parcheggio pubblico da cedere al Comune di Luino per mq 250, così come da estratto sotto riportato.

Estratto Relazione del Documento di Piano: (allegato A.20 del D.d.P. pg. 106)

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI								
AREA	Destinazione	Superficie territ. Mq	Indice UT mq/mq IT mc/mq	SLP Produttivo Mq	Volume Residenza Mc	Popolazione N.	Standard Residenziale Mq	
							cessioni individuate	TOT
P7	RESIDENZA	1840	0,8		1472	15	250	OPERE

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

- estratto norme art. 36 dell'allegato C.9 del P.d.R. -

### 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 azzonamento, 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 – 7 - Voldomino – Via La Pezza: **B2 realizzazione parcheggio pubblico da cedere al Comune.**

.....

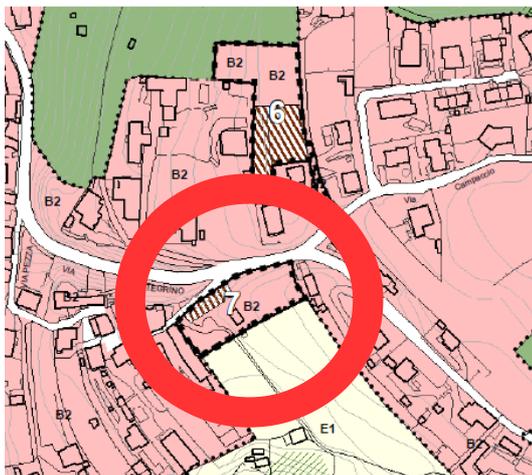
5. I parametri urbanistici ed edilizi delle zone B sono di seguito indicati:

.....

#### 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 tavola C.1.7 Azzonamento del Piano delle Regole



#### Proposta progettuale:

La proposta formulata per l'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato rubricato al n. 7, presentata in data 27 luglio 2018, prot. 20759, e successive integrazioni, prevede di sviluppare un progetto in tre lotti e in tre fasi temporali distinte, ovvero 7-A, 7-B ed area a standard. Specificatamente l'intervento si articola complessivamente in n. 3 unità residenziali, di cui 2 in aderenza con volumi speculari ( lotto 7-A ) ed 1 unità singola ( lotto 7-B ), con accessi carrabili distinti da innestarsi su due strade separate, rispettivamente Via Montegrino e Via La Pezza, secondo un sistema di insediamento volto a creare un rapporto diretto e privato fra le abitazioni e l'area a verde circostante. L'area a standard, composta dai mappali 5389, 5392, 5395, 5398, 5401, 5403 per complessivi 250 mq, già oggetto di frazionamento da parte del Proponente, pratica protocollo n. 2018/VA0101521 approvato in data 09 ottobre 2018, prevede la cessione dell'area in oggetto da destinare a parcheggio pubblico.

Dalla valutazione e verifica dei documenti presentati per il progetto si rileva che, la superficie territoriale definita nel documento di piano, risulta pari a mq 1840 mentre quello del rilievo reale plano-altimetrico della tav. 7c, risulta mq 1850,23 conseguentemente il volume massimo insediabile è pari a mc 1480,18.

### **Considerazioni e Valutazioni:**

La proposta risulta coerente con i principi di PGT e conforme nei termini di cessione, tuttavia le sezioni longitudinali D-D ed E-E della tav. 03, eseguite sulla superficie destinata ad area a standard, area in cessione calcolata da rilievo plano-altimetrico mediante puntuale triangolazione, rilevano un importante dislivello secondo la direzione Nord – Sud pari a circa 6,60 ml nel punto maggiore rendendo difficoltosa ed invasiva la completa realizzazione del macrodisegno indicato nel PGT.

In relazione alla conformazione orografica ed alla complessità realizzativa, che comporterebbe scavi eccessivamente invasivi, al fine del contenimento dei muri di sostegno a servizio di parcheggi fruibili dalla cittadinanza, si propone uno sviluppo dell'area a standard, conforme a livello urbanistico, ma che si discosta dalle definizioni di dettaglio tecnico di PGT.

A fronte della totale cessione dell'area, la medesima verrà urbanizzata realizzando quattro nuovi parcheggi pubblici con annessa area di manovra, riservati all'abitato di Via La Pezza. L'area residua, non edificabile, vista la sua conformazione in forte pendenza, verrà salvaguardata come esempio di area a verde naturalizzata dall'aspetto museale, accessibile alla cittadinanza mediante opere naturalistiche.

Si precisa che la manutenzione ordinaria e straordinaria della residua area a verde verrà garantita dal proponente operatore privato e dagli aventi causa, a compensazione della soddisfazione economica della mancata realizzazione puntuale dei parcheggi previsti dal macrodisegno del PGT.

I lavori dell'area destinata a quattro nuovi parcheggi pubblici, inclusa l'illuminazione, verranno eseguiti direttamente dall'Operatore in conformità al progetto delle opere di urbanizzazione primarie presentato in data 27 luglio 2018, prot. 20759, e che con nota del 30 agosto 2018 prot. int. 44765, il Servizio Lavori Pubblici del Comune di Luino ha espresso parere favorevole in merito alla sostenibilità economico-tecnico-progettuale anche secondo il quadro economico complessivo illustrato nel riepilogo seguente:

• realizzazione nuovi parcheggi ed opere nell'area a verde	Euro 30.423,32
• illuminazione pubblica	Euro 2.693,24
• oneri della sicurezza non soggetti a ribasso D.LGS 81/2008 ( 3% )	Euro 1.655,83
Lavori a base d'appalto	Euro 34.772,38
Iva 10% sull'importo delle opere	Euro 3.477,24
Imprevisti ( 5% )	Euro 1.737,58
Allacciamenti ai pubblici servizi	Euro 1.000,00
Spese tecniche	
compenso per prestazioni professionali	
spese ed oneri accessori	Euro 7.612,80
<b>totale complessivo</b>	<b>Euro 48.600,00</b>

Da quanto sopra riportato i lavori per il parcheggio e area verde da cedere ammontano a euro 48.600,00 e 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 sono:

mc insediabili (da rilievo plano-altimetrico risultante dalla tav. 7c) -  $1480,18 \times 10,08 =$  euro 14.920,21

Risultando quindi il valore della quota parte per la realizzazione del parcheggio e la sistemazione dell'area verde 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, tale importo può essere scomputato.

**Procedura:**

Accertata la conformità del progetto alla strumentazione urbanistica vigente, tenuto conto anche del parere della Commissione Paesaggio che si è espressa senza rilievi in data 31.05.2018 con verbale n. 4, tramite procedura di Esame Impatto Paesaggistico così come previsto ai sensi e per gli effetti della vigente disciplina regionale in materia, 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 - 7 - Voldomino Via La Pezza.

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 e regola i rapporti per le cessioni e la realizzazione delle opere sopra descritte 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 i rilasci dei titoli abilitativi.

Il Responsabile Promozione e Sviluppo del Territorio  
Arch. Graziella Cusano

*Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 ter del Decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i. - Codice dell'Amministrazione Digitale -*