



Regione Lombardia



Provincia di Varese



Comune di Luino

COMUNE DI LUINO  
PROVINCIA DI VARESE

PIANO

23 GIU. 2009

DI

PROT. N° 10251

LOTTIZZAZIONE

Cat. .... Classe ..... Fasc. ....

Redatto ai sensi dell'art. 24 delle NTA del PRG di Luino



RIASSETTO URBANISTICO-TERRITORIALE

"CA' POZZI"

Scala:

Tavola n.

A

Data:

Febbraio 2007    Novembre 2008  
Marzo 2007        Aprile 2009  
Dicembre 2007  
Marzo 2008

Oggetto:

Relazione tecnico, urbanistico, economica

Soggetto proponente:

**Ca' Pozzi srl**  
Via Provinciale n.1140  
21030 Cassano Valcuvia (VA)

Progettista:

**Dott. Arch. Gianni Reiners**  
Vicolo Stelvio 5 22074 Tomazzo (CO)  
N. 286  
provincia di Como

Collaboratori:

**Dott. Cristina Reiners**  
**Dott. Arch. Giacomo Perotta**  
**Geom. Gianpiero Galimberti**

Legale rappresentante:

**Giuseppe Alliata**

**CA' POZZI s.r.l.**  
Via Provinciale, 1140  
21030 Cassano Valcuvia (VA)  
Partita IVA 01664080123

Consulenti:

Analisi sistema viabilità  
**TRM Engineering srl**  
Via Della Birona 30 20052 Monza (MB)

Indagini geologiche

**Dott. Geol. Fabio Meloni**  
Via XXV Aprile 57/A 21016 Luino (VA)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

“CA' POZZI”

## PREMESSA

La società "CA' POZZI" srl è proprietaria di una vasta area, prevista nel vigente strumento urbanistico del Comune di Luino, in zona definita B v.p. e regolata dall'art. 24 delle NTA.

Su tale area viene sottoposto all'Amministrazione Comunale di Luino un Piano Attuativo di Lottizzazione conforme al PRG vigente.

Il Piano di Lottizzazione costituisce occasione per recepire, formalizzare e disciplinare convenzionalmente l'adempimento, a carico della proprietà lottizzante, e si prefigge di conseguire obiettivi di carattere prettamente residenziale che contengono concreti elementi di riqualificazione infrastrutturale, ambientale e viabilistica.

Il P.L. di cui sopra è costituito dai seguenti elaborati:

**Tav. 1** - Inquadramento territoriale ed infrastrutturale

**Tav. 2** - Definizione del comparto di intervento.

Rapporti con P.r.g., fotogrammetrico, vincoli sovraordinati e  
Documento d'Inquadramento

**Tav. 3** - Definizione del comparto di intervento. Rapporti con P.T.C.P. e  
Reticolo Idrico Minore (R.I.M.)

**Tav. 4** - Definizione del comparto di intervento.

Rapporti con estratto mappa catastale, dimostrazione superfici

**Tav. 5** - Stato di fatto : rilievo piani volumetrico, sezioni quotate

**Tav. 6** - Stato di fatto : emergenze ambientali

**Tav. 7** - Progetto: individuazione delle possibili aree di intervento  
rispetto alle emergenze ambientali

**Tav. 8** - Progetto: schema della viabilità

**Tav. 9** - Progetto: planimetria con sovrapposizione dei vincoli sovraordinati

**Tav. 10** - Progetto: planivolumetrico, sezioni e dati urbanistici

**Tav. 11** - Progetto: rapporti col Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.)

**Tav. 12** - Progetto: sovrapposizione con emergenze ambientali

**Tav. 13** - Progetto: indicazioni paesaggistiche e materiche

Tav. 13b - Indicazioni arboree e forestali

Tav. 14 - Urbanizzazioni: stato di fatto viabilità della zona

Tav. 15 - Urbanizzazioni: progetto della viabilità di accesso e interna al P.L.,  
sezioni tipologiche

Tav. 16 - Urbanizzazioni: schema dei sottoservizi e indicazioni macro - lotti

Tav. U1 - PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE -  
Relazione tecnica - quadro economico

Tav. U2 - PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE -  
Computo metrico

Tav. U3 - PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE -  
Inquadramento generale

Tav. U4 - PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE -  
Rapporti tra le opere di urbanizzazione e il Piano di Lottizzazione

Tav. U5 - PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE -  
Opere a scomputo e opere integrative

Tav. U6 - PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE -  
Opere a scomputo e opere integrative

Tav A - Relazione tecnico - urbanistica - economica

Tav B - Relazione ambientale

Tav C - Relazione viabilistica

Tav D - Relazione geologica

Tav E - Relazione forestale

Tav F - Titoli di proprietà

Tav G - Convenzione

## **PARTE I: SITUAZIONE DELLE AREE ED OBIETTIVI**

### **1) Inquadramento aree: lo stato attuale**

La proprietà "Ca' Pozzi" che comprende il comparto di intervento, oggetto del presente Piano di Lottizzazione, si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq. 100.738 identificati catastalmente, al vigente C.T. di Varese, ai mappali 2219, 3996, 4137, 9101, 9102, 9108, 9113, 9115, 10753 del fg. 21 sezione censuaria LU,

integralmente di proprietà della società CA' POZZI srl, come da atti di provenienza allegati in copia Tav. F - Titoli di proprietà.

Nell'ambito di tale strumento urbanistico generale, il comparto in oggetto ha estensione pari a mq. 60.055 ed è stato perimetrato in un ambito denominato B. v. p. di cui all'art. 24 delle NTA. In questa zona sono consentiti interventi che comportano ristrutturazione urbanistica e/o comunque demolizione e ricostruzione, nuova costruzione. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato a Piano Attuativo Convenzionato preceduto da richiesta corredata da un progetto di massima planivolumetrico che consideri un'area di intervento avente S.t. minima di mq 2000 sul quale il Comune esprimerà le proprie determinazioni anche in relazione al perimetro di edificazione proposto.

La condizione morfologica (cfr. Tav. 1 - Inquadramento territoriale ed infrastrutturale; Tav. 3 - Definizione del comparto di intervento. Rapporti con P.T.C.P. e Reticolo Idrico Minore (R.I.M.); Tav. 8 - Progetto: schema della viabilità), vede il comparto interessato dal P.L. localizzato in una zona decentrata rispetto al più vicino centro abitato della frazione di Creva e precisamente nella parte nord-est del Comune di Luino.

Nello specifico, il contorno dell'area interessata risulta boscata ed interessata da percorsi sterrati di cui alcuni sono asfaltati e carrabili ed alcuni sono in terra battuta e pedonali.

In generale la zona ha una interessante valenza dal punto di vista paesaggistico e della qualità ambientale, anche se oggi l'ambito interessato è deturpato da strutture imponenti e di varie dimensioni che hanno avuto per decenni una funzione legata all'allevamento avicolo ed aventi una s.l.p complessiva esistente pari a circa mq. 4.616,09 ed una s.l.p. residenziale esistente detta Casa Ca' Pozzi pari a mq. 459,27.

L'ingresso veicolare all'area avviene da strada asfaltata proveniente da via Brughiere, alla quale si accede mediante un incrocio da via Cervinia che collega la frazione di Creva con la località Moncucco.

L'intero complesso, inutilizzato da anni, versa in condizioni di avanzato degrado e necessita di un abbattimento delle attuali strutture che oggi sono ambientalmente inquinanti per i materiali di cui sono costituite (estese coperture in eternit).

Come riportato nella Tav. 16, nelle immediate vicinanze del comparto di intervento, lungo via Brughiere, sono presenti le seguenti urbanizzazioni generali di zona:

- fognatura comunale acque nere

- adduzione della linea del gas
- linea telefonica
- acquedotto comunale

La presente proposta di pianificazione attuativa, prevede degli opportuni interventi di potenziamento di tali servizi in rapporto alle esigenze indotte dal nuovo insediamento, oltre i necessari allacciamenti.

## 2) Obiettivi del Piano di Lottizzazione

A fronte di tali condizioni dello stato di fatto, il presente piano di lottizzazione, si configura come un intervento di riqualificazione generale ed ambientale dell'area. Si prevede infatti, la demolizione delle stalle e delle coperture in sicurezza e la nuova edificazione di un villaggio di qualità elevata oltre la riqualificazione generale del comparto sotto l'aspetto paesaggistico.

Si prevede inoltre una razionalizzazione globale del sistema di accesso al comparto dalla frazione di Creva, con conseguenti effetti positivi in ordine alla eliminazione delle attuali criticità della viabilità ordinaria.

## 3) Inquadramento urbanistico

### PRG Vigente

Il vigente Piano Regolatore Generale classifica l'area interessata dal presente Piano, per la predetta superficie di mq. 60.055 come zona B v.p. (verde privato) di cui all'art. 24 delle NTA.

L'art. 24 delle NTA norma e regola gli ambiti caratterizzati da edificazioni inserite in parchi, giardini e aree di interesse ambientale e vegetazionale.

Per tali aree sono ammessi interventi che comportino ristrutturazione urbanistica e/o comunque demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni.

Per quanto concerne le modalità di intervento, secondo l'art. 24 *“il rilascio del titolo abilitativi è subordinato a P.A. convenzionato preceduto da richiesta corredata da un progetto di massima planivolumetrico che consideri un'area di intervento avente ST minimo di mq 2000 sul quale il Comune esprimerà le proprie determinazioni anche in relazione al perimetro di*

edificazione proposto ed agli indirizzi per la predisposizione del piano medesimo nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- IF 0,30 mc/mq *indice di densità fondiaria*
- H 5,00 ml *altezza massima delle costruzioni*
- RC 10% *rapporto di copertura*
- Dcf 5,00 ml *distanza dai confini di proprietà*
- Ds 5,00 ml *distanza dalla sede stradale*
- Rp 25% *rapporto di impermeabilità*

Il comparto oggetto del presente Piano Attuativo risulta inoltre essere superiore a mq. 10.000, pertanto le destinazioni ammesse sono pari all'80% per edifici residenziali, mentre la volumetria residua dovrà essere occupata da destinazioni quali agrituristiche, servizi per il tempo libero, servizi turistici di carattere non ricettivo.

In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.

#### PTCP della Provincia di Varese

Il PTCP che risulta ad oggi definitivamente approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n° 27 del 11/04/2007, non prevede criticità in luogo del Piano Attuativo.

La Tav. PAE 1.a "Carta delle rilevanze e delle criticità" individua in adiacenza all'area tra le rilevanze della percezione e fruibilità un sentiero che si integra in un sistema generale. Tale sentiero termina a valle con l'intestazione di una strada panoramica di collegamento tra mete turistiche riferita alla S.P. 61 Creva - Cremenga - Ponte Tresa. Il sentiero di cui sopra è identificabile nella cosiddetta "I Stra' di Caver" le strade delle capre, percorso per il trekking a cavallo e in mountain bike che si estende per oltre 140 km lungo il territorio delle valli del luinese. Tale percorso non rientra nell'area oggetto di intervento e di conseguenza non è interessato da alcuna modificazione del tracciato originario.

La Tav. PAE 2 rappresenta la "Carta del sistema informativo Beni Ambientali", dalla quale non si evince alcun vincolo né sull'area oggetto di intervento né nelle immediate vicinanze.

La Tav. AGR 1b, rappresenta la "Carta degli ambiti agricoli", nella quale viene evidenziato che nell'area oggetto di intervento, risulta una sovrapposizione della macro classe PF (Poco Fertile) come meglio definito nella tavola 9/10. Infatti la classe PF viene

distinta nella tabella denominata "sintesi della capacità d'uso dei suoli", all'interno della relazione del PTCP, variabile tra le classi V ed VIII, ossia adatti al pascolo, alla forestazione con limitazione per finire nei suoli inadatti ad utilizzazioni agro-silvo-pastorali.

Si presume che tale previsione sia stata individuata sul PTCP, in quanto il terreno individuato nella tavola 9/10 come area esterna al comparto, risulta tuttora utilizzata per il pascolo.

#### **4) Il progetto nell'area oggetto di intervento**

Il progetto contenuto nella presente proposta di Piano di Lottizzazione, prevede le seguenti opere suddivisi per macro classi di intervento :

- la demolizione degli edifici preesistenti a destinazione agricola
- il mantenimento di Villa Ca' Pozzi pertanto inclusa nel presente P.L.
- la realizzazione di 29 edifici residenziali in tipologia mono e bi-familiare, per una volumetria pari a mc. 12.936 congruente con le previsioni del vigente PRG
- la previsione di una struttura legata ad attrezzature culturali sanitarie assistenziali per mc. 3037,00.

Dal punto di vista edilizio, il miglioramento morfologico sarà determinato dalla demolizione dei corpi disaggregati all'interno dell'area, con la ricostruzione di corpi più piccoli ad uso residenziale, che non causeranno impatto dal punto di vista paesaggistico e consentiranno un'ideale riorganizzazione del comparto.

Le altezze massime non supereranno in nessun caso i 5 mt, in conformità alle disposizioni del PRG vigente.

Di seguito, si indicano le caratteristiche essenziali del progetto degli edifici all'interno del comparto, rinviando, per maggiori dettagli e per opportune verifiche, agli elaborati allegati.

#### **5) Caratteristiche edilizie**

Superficie coperta

Come già anticipato, il parametro di Rapporto di Copertura previsto dal PRG per la zona urbanistica di riferimento è max 10% della superficie fondiaria (cfr. anche art. 24 delle NTA).

In base a tale parametro, a fronte della superficie del comparto compresa in zona B verde privato, pari a mq. 60.055, è ammessa superficie coperta pari a mq. 6.005,50.

A fronte di tale superficie coperta massima, il progetto prevede una superficie coperta per quanto riguarda gli edifici residenziale pari a mq. 4.312,00 e mq. 1.012,50 per l'edificio per attrezzature culturali sanitarie assistenziali. Si avrà pertanto una superficie coperta complessiva pari a mq. 5.324,50 < mq. 6.005,50.

#### Computo della slp e del volume

Il piano di lottizzazione prevede di sviluppare, come detto nel paragrafo precedente, un S.C. pari a mq. 5.324,50. Il relativo computo è stato condotto secondo i disposti dell'art. 7 delle NTA, che della slp fornisce la seguente definizione:

*“È la superficie di pavimento misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo; la Slp dei sottotetti è quella identificabile in tutte quelle porzioni che in pianta presentano una altezza media maggiore o uguale a ml. 2,10.*

*Esclusione dal calcolo per:*

*- piani seminterrati ed interrati con qualunque destinazione con una altezza massima fino a ml. 1,50 fuori terra (calcolando la quota media del piano di campagna) e comunque con una altezza massima interna non superiore a ml. 2,50;*

*- vani ascensori, impianti tecnologici funzionali all'insediamento ritenuti dall'ufficio strettamente necessari al soddisfacimento delle esigenze di adeguamento;*

*- loggiati aperti su di un lato fino alla profondità di ml. 2,50; la maggiore profondità dei loggiati costituisce Slp., quindi volume;*

*- gli aggetti e i balconi;*

*- porticati aperti su almeno due lati;*

*- cabine o locali ad uso tecnologico per impianti e reti pubbliche; tali manufatti sono ammessi in ogni zona omogenea compatibilmente al corretto inserimento nel contesto ambientale circostante;*

- in tutte le zone omogenee (escluse le zone A) di una dotazione per autorimesse nella misura di 1 mq./ 10 mc. di costruzione se inserite nell'edificio principale e 1 mq./ 20 mc. se corpo isolato, con altezza massima, compresa copertura, di ml. 2,50;

- tettoie di 20 mq. massimi aperte almeno su due lati con altezza massima, copertura compresa, di ml. 2,40.

Tali manufatti, conteggiati in Sc., sono assoggettati al rispetto delle norme sulle distanze prevista dal Codice Civile fermo restando la distanza minima di ml. 3,00 da edifici e proprietà se non in aderenza.

Per le costruzioni a confine di proprietà richieste non contestualmente dovrà essere prodotto atto bilaterale di obbligo e assenso soggetto a registrazione e trascrizione ai sensi di legge.”

- Altezza massima

Le altezze complessive degli edifici sarà inferiore a quella massima fissata secondo l'art. 24 delle NTA in 5 mt.

L'altezza da computarsi secondo quanto previsto dall'art. 7 delle NTA del PRG, per il quale l'altezza del fabbricato (h) “si misura dalla quota zero, data dal piano di spicco del marciapiede o, dove il marciapiede non sia previsto o il terreno presenti dislivelli, dalla quota media di intersezione dell'edificio (baricentro) col terreno allo stato naturale (Qn) (salvo il caso in cui sia stata preventivamente richiesto e rilasciato regolare provvedimento edilizio finalizzato alla risistemazione del terreno propedeutica agli interventi edilizi), fino all'intradosso del solaio “di copertura” dell'ultimo piano abitabile o agibile, per edifici con copertura impostata ad una quota massima di 50 cm al di sopra dell'estradosso del solaio medesimo e pendenza media inferiore al 35 %, ovvero fino all'intradosso della copertura dell'edificio negli altri casi. Nel caso di terreni in pendenza l'altezza massima del fabbricato non potrà di norma superare sulle fronti a valle l'altezza massima consentita maggiorata del 20 %.

Nel medesimo caso, previa valutazione da parte dei competenti Organi Comunali, è consentito il superamento del limite sopra detto sino ad una altezza complessivamente pari a quella del primo piano interrato o seminterrato per non più del 40 % della lunghezza di ciascuna facciata.

Ai fini del computo delle distanze dai confini e dagli edifici contigui, si misureranno le altezze totali ed effettive delle singole fronti.

In caso di edifici articolati derivanti dall'aggregazione di più costruzioni o caratterizzati dalla presenza di piattaforme comuni, le disposizioni relative all'altezza massima ammissibile si

*applicano a ciascuna singola porzione qualora la stessa, per dotazione di accessi e scale, costituisca autonoma entità funzionale.”*

- Verifiche dei dati planivolumetrici

Il comparto oggetto di intervento del presente PL, come già precedentemente citato, si sviluppa su di un'area che ha estensione pari a mq. 60.055.

L'art. 24 delle NTA consente un indice di edificabilità fondiaria (I.F.) pari a 0,3 mc/mq. E' consentita quindi un'edificabilità massima pari a mc 18.016,50 (60.055 mq x 0,3 mc/mq), da cui viene dedotta la consistenza volumetrica di Casa Ca' Pozzi mc. 1377,81, per ottenere quindi un edificabilità di PL pari a 16.638,69.

Secondo lo stesso articolo sopraccitato delle NTA, essendo questo un comparto superiore ai 10.000 mq, l'80% del volume massimo edificabile potrà avere destinazione residenziale, pari a mc. 13.310,95, mentre il restante 20%, mc. 3.327,74, per destinazioni non residenziali.

Il presente PL sviluppa tre diverse tipologie residenziali con volumi diversi come di seguito riportati:

- tipologia A            mc. 312
- tipologia B            mc. 930
- tipologia C            mc. 501

La volumetria totale residenziale sarà quindi pari a mc. 12.936 ed una volumetria pari a mc. 3.037,00 per attrezzature culturali sanitarie assistenziali.

Risultano quindi verificati gli indici determinati dalle NTA del PRG vigente, come di seguito riportate:

- volumetria totale di progetto mc. 15.973,50 < mc. 16.638,69 max ammissibile
- volumetria residenziale di progetto mc. 12.936 < mc. 13.310,95 max ammissibile
- volumetria non residenziale di progetto mc. 3.037,00 < mc. 3.327,74 max ammissibile

#### 6) Opere concernenti il sistema di accessibilità e dei sottoservizi

Per ciò che concerne il sistema di accessibilità, il Piano di lottizzazione prevede, come meglio descritto nell'apposito allegato specifico sulla viabilità, l'utilizzo della esistente strada asfaltata di collegamento con via Brughiere e la modifica della regolamentazione a

mezzo di sensi unici, della circolazione nelle via Brughiere e via Dei Prati, per regolamentare in tutta sicurezza l'accesso al nuovo comparto residenziale.

Per quanto riguarda invece la definizione tecnica sommaria delle opere infrastrutturali legate alla riqualificazione della parte terminale di via Brughiere fino all'intestazione del comparto privato, le tecnologie di applicazione si possono indicare come di seguito riportato:

- PER LA SEDE STRADALE: è previsto il mantenimento dell'esistente sedime stradale che verrà migliorato in accordo con la proprietà limitrofa. E' intenzione dell'operatore mantenere le caratteristiche di rusticità e di riservatezza che caratterizzeranno tutto l'intervento che si pone in alternativa ad opere analoghe con presenza di forti segnali di urbanesimo cittadino.
- PER I MARCIAPIEDI: sono realizzati con la medesima filosofia di cui la punto precedente e delimitati da cordoli in cls 12x25x100. Sono costituiti da un massetto di materiale stabilizzante ed un soprastante strado organico inerbato ed ospiteranno a margine sia la vegetazione arborea esistente che le nuove piante messe a dimora.
- PER I SOTTOSERVIZI è prevista la normale distribuzione dei sottoservizi indispensabili quali il gas, la rete idrica, il telefono nell'ambito del sedime stradale interno al comparto ed in allacciamento alla via Brughiere. Per le acque nere è previsto un sistema di raccolta in apposite cisterne che pomperanno i liquami nella rete comunale di via Brughiere. Per le acque chiare dei tetti e delle viabilità interna al P.L. è previsto un sistema di raccolta e di riuso privato delle acque stesse con sistema di tracimazione e successiva canalizzazione differenziata verso gli esistenti piccoli corsi d'acqua previsti dal R.I.M. come da allegate indicazioni specifiche dettate dal geologo indicate nella tavola 16.

Tutte le reti verso via Brughiere transiteranno nel sottosuolo attraverso il mappali n. 5498, 5553, 2248, di proprietà comunale e sotto il sedime della via stessa fino al raggiungimento dei punti di allaccio esistenti con successivo ripristino e miglioria stradale.

Qualora si rendesse necessario transitare lungo la strada sterrata di via Brughiere che ha intestazione a nord-ovest del comparto e termina poco prima dell'innesto con via Lugano (S.P. n°6). si provvederà al ripristino della stessa mediante la stesa e la

cilindratura di materiale inerte. Questo passaggio potrà essere utilizzato inizialmente dai mezzi di cantiere, che in questo modo non intralceranno il normale flusso di traffico di via Cervinia. In un secondo momento potrà essere comunque utilizzato come viabilità alternativa di accesso e di transito.

#### 7) Aspetti di carattere forestale/paesaggistico e parere della Comunità Montana

La relazione forestale allegata al presente P.L. , analizza il rapporto in essere tra il progetto ed il Piano di Inquadramento Forestale. Essa indica le principali aree classificate a bosco le radure e le tipologie forestali.

Il bosco esistente non contiene particolari aspetti naturalistici di qualità forestale ma semplicemente lo sviluppo evolutivo di essenze presenti e prive di manutenzione. A ciò si aggiunga l'elevato standard qualitativo che dette aree avranno allorquando verranno realizzati i giardini privati previsti dalla lottizzazione.

All'interno del P.I.F. (Piano di Inquadramento Forestale) allegato alla relazione forestale, si indica che le aree considerate a bosco sono per estensione inferiori a quanto la relazione stessa prevede nelle aree da monetizzare.

Alla Comunità Montana è stato richiesto di verificare la presenza di boschi di alto fusto e di esprimere in generale il proprio parere. A seguito di comunicazione ricevuta in data 30/04/2009 a prot. 1578 la Comunità Montana ha confermato l'assenza di boschi ad alto fusto ma ha indicato la necessità di salvaguardare al massimo le presenze arboree. Pertanto, in ottemperanza, si è provveduto a modificare la viabilità di accesso salvaguardando il filare di betulle esistente.

Tutto il Piano prevede nel suo interno una sistemazione paesaggistica mirata all'inserimento dei fabbricati nell'ambiente con il supporto di nuove significative piantumazioni sia in filare stradale che all'interno di singolo lotti, che avranno il compito di creare una notevole massa fogliare ed una elevata qualità ambientale.

### PARTE II: ONERI E CESSIONI DI LEGGE

#### 8) Le urbanizzazioni

Le opere di urbanizzazione come da tabelle del Comune di Luino indicate nella presente relazione comportano, complessivamente, un costo totale pari ad €. 232.087,58 ed in particolare:

#### OPERE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIA

volumetria residenziale:	13.310,95 mc x 6.21 €/mc =	82.661,00 €
attrezzature culturali sanitarie	1.109,25 mq x 11.47 €/mq =	12.723,10 €
Totale opere di urbanizzazione primaria	=	95.384,10 €

Detti oneri di urbanizzazione primaria verranno scomputati in quanto l'operatore si impegna ad eseguire opere del valore complessivo per €. 232.000,00 che verranno di seguito specificate.

#### OPERE PER URBANIZZAZIONI SECONDARIA

volumetria residenziale:	12.936 mc x 9.75 €/mc =	129.781,76 €
attrezzature culturali sanitarie	1.012,50 mq x 6.24 €/mq =	6.921,72 €
Totale opere di urbanizzazione secondaria	=	136.703,48 €

Detti oneri di urbanizzazione secondaria non verranno scomputati in quanto l'operatore non prevede opere ad esse riconducibili, pertanto la somma di €. 136.703,48 verrà interamente corrisposta.

#### 9) Le dotazioni di standard

Il progetto di Piano di Lottizzazione è completato con la prevista verifica di dotazione di standard.

Per ciò che concerne le funzioni di tipo residenziale, secondo i disposti del piano dei servizi, definitivamente approvato, le cessioni risultano essere:

- aree a standard richieste  $13.310,95 : 150 \times 26,5 = 2.351,60$  mq

Per quanto riguarda invece il complesso destinato ad attrezzature culturali sanitarie assistenziali sono:

- aree a standard richieste 100% della s.l.p. pari a mq  $1.109,25 = 1.109,25$  mq

Il totale delle aree di cessione risulteranno quindi essere:

$2.285,36$  mq +  $1.109,25$  mq =  $3.460,85$  mq

Saranno quindi monetizzate secondo i canoni quantificati dal Comune di Luino  $3460,85$  mq.

Per un importo complessivo pari a mq  $3.460,85 \times \text{€ } 33,02 = \text{€ } 114.277,28$

### PARTE III: OPERE DI URBANIZZAZIONE CONCORDATE

#### 10) Premesse

L'Amministrazione Comunale di Luino ha richiesto alla soc. Ca Pozzi srl che ha accettato, una serie ulteriore di opere di urbanizzazione che concorre a migliorare la viabilità ed i sottoservizi afferenti il P.L. stesso.

Il contesto territoriale è servito da fognatura comunale mista che recapita i reflui nella cosiddetta gronda della Luina, un collettore di casse intercomunale che porta gli scarichi urbani al depuratore consortile di Voldomino.

Il Comune intende procedere nelle prossime annualità alla ristrutturazione della rete fognaria con lo sdoppiamento delle linee e il collegamento alla rete che porta al depuratore. (Tav. 17 e Tav U5, tratto A; B, C).

#### 11) Impostazioni di Progetto

Il presente P.L. contiene delle indicazioni di Progetto di Massima che fanno riferimento alle opere concordate, il progetto esecutivo di dette opere di urbanizzazione primaria verrà redatto successivamente a carico e cura dell'Amministrazione comunale stessa.

Le seguenti opere di urbanizzazione trovano la quantificazione nell'allegato computo metrico che definisce gli importi complessivi con aggiunte le spese tecniche e l'IVA di legge.

Le opere di urbanizzazione aggiuntiva sono così riassunte;

- sdoppiamento della linea mista su via Cervinia sopra quantificata anche al potenziamento fognario esistente sulla via Brughiere,
- razionalizzazione viaria rendendola a senso unico dall'incrocio di via dei Prati verso via Cervinia con la modifica del suo accesso allargandolo con la sistemazione di scale private sulla medesima ed il miglioramento dei servizi di illuminazione;
- partecipazione alla sistemazione di via dei Prati anch'essa divenuta a senso unico nella parte terminale (Tav. U5 e Tav. U6);
- partecipazione dell'operatore al rifacimento del sistema fognario inerente la zona di intervento urbanistico in proporzione al peso insediativo previsto;

- adeguamento della viabilità principale di accesso mediante sistemazione della carreggiata e relativa impiantistica.

L'operatore avrà a suo carico l'onere della fognatura e della razionalizzazione della parte terminale della via Brughiere su proprietà comunale di allacciamento al comparto del P.L. (Tav. 17 tratto F-G-E). Tale tratto attualmente rifinito in asfalto verrà mantenuto nel calibro esistente (tratto D-E) a doppio senso alternato di m 5,00/6,00 e a seguito degli interventi di rottura e allacciamento, verranno effettuate tutte le opere di ripristino e successiva miglioria al manto asfaltato. (tav. 15 ).

## 12) Quantificazione economica

In osservanza alle vigenti disposizioni si stabilisce tra le parti che le opere saranno realizzate direttamente dall'amministrazione comunale secondo la seguente procedura derivante dalla legge 163/06 secondo impegni che qui si assumono.

L'importo delle opere di urbanizzazione primarie è quello stabilito nel progetto di massima (tav. U3 tav. U4 tav. U5 e tav. U6) e relative relazioni e computi metrici allegati (tav. U1 tav. U2) e verificati dal servizio LL.PP del Comune di Luino è pari ad **Euro 232.000,00** comprensivo di oneri per la sicurezza, spese tecniche e amministrative e oneri per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione.

Detto importo è così definito:

Lo studio generale del sistema fognario di riferimento è in corso di elaborazione da parte del Comune, e da una serie di valutazioni e considerazioni, con il servizio LLPP, si è definito il seguente rapporto:

progetto generale per la sistemazione delle reti in regime di doppia canalizzazione per la connessione al collettore della Luina, compreso oneri tecnici e per la sicurezza, euro 157.000,00 (importo correlato al focus progettuale inerente la zona di riferimento). Quota

parte in carico all'Operatore riferito ad una percentuale che tiene conto della potenzialità futura dell'insediamento in atto, pari al 22% che in rapporto all'importo totale di € 157.000,00 risulta di Euro 35.000,00.

Quota parte per urbanizzazione generale via Cervinia	<b>Euro</b>	<b>35.000,00</b>
Fognatura via Brughiere	<b>Euro</b>	<b>97.000,00</b>
Razionalizzazione stradale, illuminazione via Brughiere e partecipazione spese via Prati	<b>Euro</b>	<b>100.000,00</b>

Di cui si allegano i tre computi metrici (tav. U2)

### 13) Ipotesi dei pagamenti

Il Comune si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed al suo completamento entro 24 mesi dalla trascrizione della Convenzione; tenendo in debita considerazione anche i tempi correlati all'attuazione del piano attuativo.

In ragione di tale tempistica, la corresponsione dell'importo afferente le opere di urbanizzazione primaria, a scomputo dell'importo dovuto all'atto del rilascio dei vari Permessi di Costruire e/o presentazione di D.I.A. per la costruzione dei vari lotti edificati, è qui stabilito dal seguente calendario nelle seguenti rate da garantire e correlare all'adeguamento istat annuale

- **prima rata** corrispondente all'importo delle opere di fognatura su via Brughiere pari ad Euro 97.000,00 alla stipula della convenzione
- **seconda rata** pari ad Euro 50.000,00 pari al 50% delle opere di razionalizzazione ed illuminazione della via Brughiere all'inizio della realizzazione delle suddette opere
- **terza rata** pari al 50% del valore delle opere di razionalizzazione ed illuminazione della via Brughiere pari ad Euro 50.000,00 oltre adeguamento istat, al collaudo di suddette opere
- **quarta rata** pari ad Euro 35.000,00 riferita alla quota parte delle opere di fognatura sulla

via Cervinia oltre adeguamento istat, all'inizio di suddette opere

In considerazione del fatto che l'operatore partecipa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e che sarà il Comune a realizzarle concretamente nella loro organicità, tra le parti si conviene che la realizzazione delle opere pubbliche comporta il conguaglio a favore dell'Operatore delle eventuali economie di gestione derivanti dal processo di realizzazione.

Il progettista

Dott. Arch. G. Remers



A handwritten signature in blue ink is written over a green rectangular stamp. The stamp contains the text: "Ordine degli architetti", "N. 286", and "provincia di".