

Progettista:



Dott.Arch. Fiorenza Brugagnoli  
Via del Roccolo 23 bis,  
Busto Arsizio (VA)  
Tel: [REDACTED]  
Mail: [REDACTED]@outlook.it  
P.Iva: 01282990124

# COMUNE DI CISLAGO

## provincia di Varese

---

Oggetto:

## PIANO DI RECUPERO AMBITO B/SU1 4A

### Via Cesare Battisti n°1357

---

Titolo:

Relazione tecnico descrittiva.

---

Committente:

Girola s.r.l.  
Via Zara n° 137,  
Cislago (VA)  
P.Iva: 01975300128

---

Data:

Settembre 2017

Aggiornamenti:

Aprile 2018  
Agosto 2018  
Novembre 2018

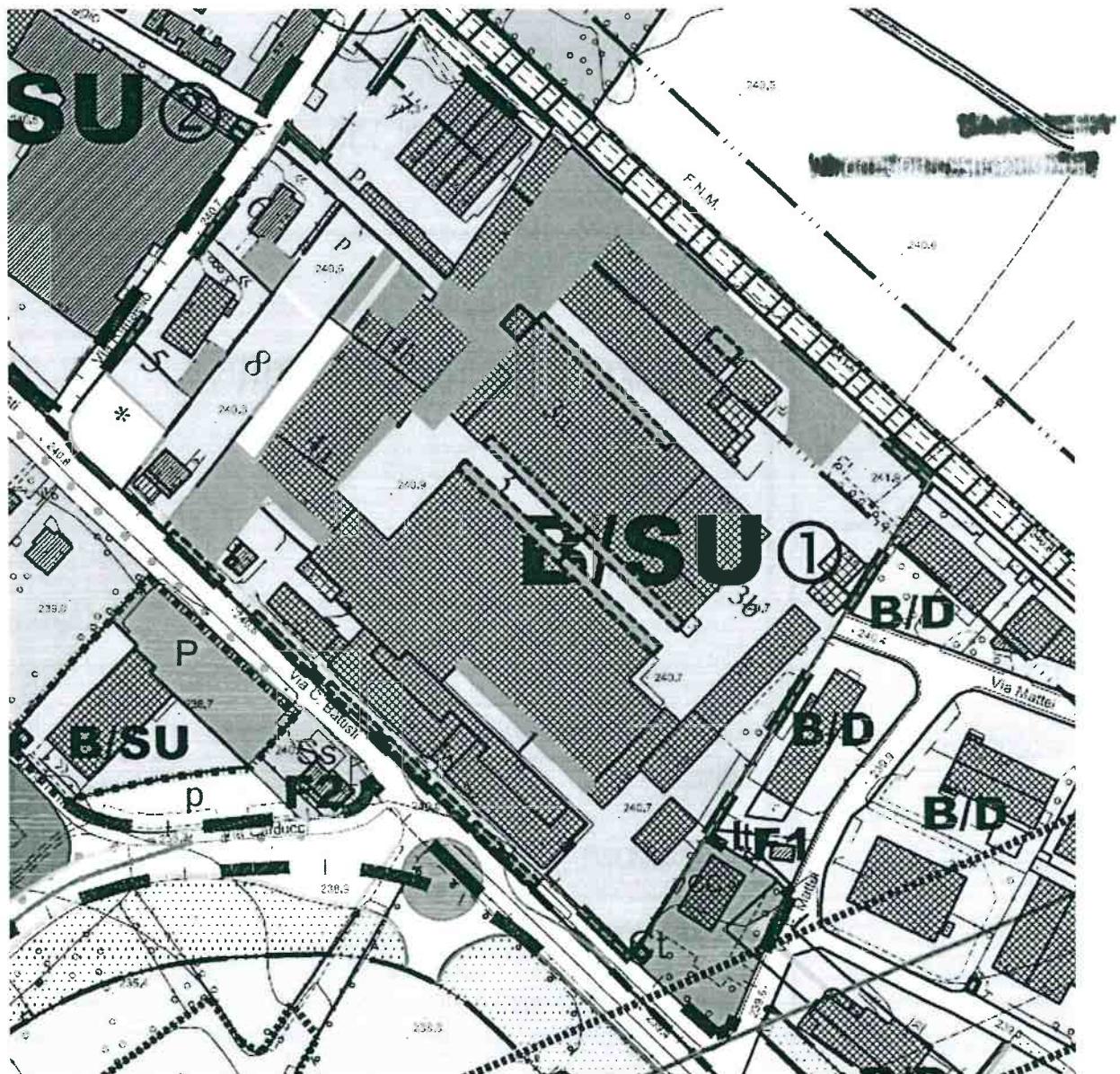
---

Allegato:

A

# **RELAZIONE TECNICO DESCrittIVA AMBITO BSU 1- 4A**

## **COMUNE DI CISLAGO**



## **OBIETTIVI DEL PIANO e VERIFICA DI CONFORMITA' ALLE NTA PGT VIGENTE**

La relazione dello schema generale concordato approvato descrive in maniera puntuale la situazione del più vasto ambito BSU attestato su Via Cesare Battisti.

Trattasi di un **ambito frammentato** in più sub **ambiti individuati sia in base alle proprietà sia in base a caratteristiche morfologiche e di destinazione d'uso**.

L'ambito aveva come vocazione iniziale quella produttiva e come tale si è sviluppato negli anni.

Tale **destinazione appare oggi incongrua** e il progetto generale sull'ambito BSU-Via Varesina ipotizza una graduale trasformazione in spazi per terziario-direzionale-commerciale e produttivo di più alta qualità dotati di spazi pubblici per parcheggi (U1) e parcheggi pertinenziali al servizio delle nuove attività insediabili.

Non sono previste aree di urbanizzazione secondaria da cedere in loco e le aree a standard necessarie derivanti dal mutamento di destinazione d'uso dovranno essere interamente monetizzate.

Il **cambio di destinazione d'uso** può avvenire attraverso interventi puntuali a mezzo di PdC convenzionato o a mezzo di Piano Attuativo per situazioni di più vasta complessità, ivi compresi i casi di riqualificazione urbanistica ed edilizia.

L'ambito è stato suddiviso urbanisticamente in otto sub-ambiti dei quali tre sono stati suddivisi a loro volta in due sub-ambiti minori. Tra questi anche il sub-ambito 4 che è suddiviso in sub-ambito 4A e 4B.

Il sub ambito 4 a è di proprietà della Società la Società GIROLA S.r.l. con sede in Cislago, via Zara 137 (Partita Iva e Codice Fiscale 01975300128 amministratore unico Sig. RENATO GIROLA e domiciliato per la carica presso la sede della società Girola S.r.l. in Cislago, Via Zara 137.

Lo schema generale approntato dall'A.C. dopo attenta analisi, individua le possibilità di operare per sub-ambiti o parte di sub-ambiti come nel caso del sub-ambito 4A anche in ampliamento sino al raggiungimento dell'indice di saturazione permesso dalla verifica generale degli spazi a parcheggio, siano essi di U1 o pertinenziali, sino all'indice U.T. di 0,70 mq/mq.

In conclusione, le verifiche effettuate nella fase di progettazione generale dell'Ambito BSU 1, si attesta che per il sub-ambito 4a esistono le condizioni per effettuare cambio di destinazione d'uso senza aumento di SLP purché siano verificate le maggiori quantità di aree necessarie a soddisfare il bisogno di U1e parcheggi pertinenziali.

### **Da norme PGT**

Sub ambito 4A- UT di pertinenza 0,63= UT di progetto 0,63 mq/mq slp totale mq. 3.919,00

Rc esistente mq 2.933,00 pari al 47,17% = Rc di progetto 47,17% mq 2.933,00

In realtà la SLP esistente a verifica puntuale risulta di mq 3.926,52. Come da tav. 1-2 e la ST rilevata risulta di mq 6.215,33. La superficie coperta risulta essere di mq 2.871,86 a verifica puntuale

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

### L.R.12/05

#### **Art. 12. (Piani attuativi comunali)**

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge.  
*(comma così modificato dall'art. 26 della legge reg. n. 15 del 2017)*

#### **Art. 14. (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi)**

1-bis. All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e, dello stesso d.P.R. e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale.  
*(comma introdotto dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016)*

## CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. 27. (Definizioni degli interventi edili)**

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edili mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. *[Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;] (lettera dichiarata costituzionalmente illegittima con sentenza della Corte cost. n. 309 del 2011, limitatamente all'ultimo periodo, come interpretato dall'art. 22 della legge reg. n. 7 del 2010, nella parte in cui esclude l'applicabilità del limite della sagoma alle ristrutturazioni mediante demolizione e ricostruzione)*

### T.U. D.L. 380/01 -SEZIONE II - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ART. 16 (L) - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomposto totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.  
*(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002).*

## LEGGE 5 AGOSTO 1978, N. 457 - NORME PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICATA NELLA GAZZ. UFF. 19 AGOSTO 1978, N. 231.

Con riferimento al presente provvedimento sono state emanate le seguenti istruzioni: Ministero dei trasporti e della navigazione: Circ. 7 agosto 1997, n. 137960; Ministero delle finanze: Circ. 11 luglio 1996, n. 182/E; Circ. 5 marzo 1997, n. 67/E; Circ. 13 giugno 1997, n. 167/E; Circ. 11 maggio 1998, n. 121/E; Nota 30 marzo 1999, n. 10; Circ. 9 luglio 1999, n. 151/E. -TITOLO IV

## NORME GENERALI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

28-I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.....

### PGT COMUNE DI CISLAGO

#### **B/SU PER SERVIZI**

BSU - Ex Statale Varesina

Questo Ambito è destinato agli insediamenti produttivi industriali ed artigianali esistenti.

In caso di cessazione di attività, potranno essere insediate nuove attività industriali e artigianali, purché compatibili con le vigenti norme in materia di inquinamento e non classificate insalubri di 1° classe.

Sono incentivate le attività direzionali, di ricerca e di educazione permanente finalizzate alle attività produttive insediate e non sul territorio, nello schema finale di un "Centro servizi alle attività" di eccellenza.

In questo Ambito troveranno anche sistemazione le attività di tipo commerciale e di deposito, uffici ed attività commerciali anche se non annesse e complementari alla attività produttiva.

Pertanto le relative realizzazioni edilizie potranno essere adibite a magazzini di vendita, centri commerciali per la media distribuzione se già insediate sul territorio comunale e ex novo e depositi in genere.

Sono ammessi altresì uffici, artigianato di servizio e attività ricettive queste ultime se compatibili e connesse all'attività primaria ed alla stazione ferroviaria.

L'Ambito è interessato dalla Classe 2a di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

#### **Art. 7 - AREE PER PARCHEGGIO PRIVATO**

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni secondo le disposizioni di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni devono essere riservati appositi spazi pertinenziali per parcheggi privati, comprensivi degli spazi di manovra antistanti gli stessi parcheggi per una profondità massima di 7,00 m., in misura non inferiore a:

- residenza (R e dcR) (min. 1 posto macchina per alloggio) 10 mq/100 mc.
- attrezzature ricettive di servizio (S e B/SU e dcS) 1/3 della Slp
- uffici (S e dcS) 1/3 della Slp
- industria e artigianato (min. 3 posti macchina) (D e dcD) 1/6 della Slp
- superficie esercizi commerciali di vicinato con Sv inferiore a 150 mq.: 1/3 della SV
- superficie medie strutture di vendita con Sv da 250 a 2500 mq all'interno del TUC 80% della Sv all'esterno del TUC 100% della Sv per ambiti C/S 150% della Sv

#### **Art. 33**

b - Per gli Ambiti di Trasformazione B/SU già individuati e per i lotti già edificati e/o liberi di cui all' ambito B/SU (art. 49) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione per le destinazioni di ambito, per l'incremento dell'indice di utilizzazione territoriale e di progetto da esistente a 0,50 mq/mq e da 0,501 mq/mq. e/o da UT = esistente se superiore a 0,50 mq/mq a 0,70 mq/mq superiore se esistente o per l'integrazione della Slp esistente oltre l'indice di ambito di 0,50 mq/mq sulla base del volume risultante dall'applicazione del coefficiente di adeguamento delle maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di ml. 4,30 di cui all'art. 14 delle N.T.A., si applicano le procedure di compensazione di cui al comma "a" precedente.

## **Art. 42 - ZONE DI RECUPERO (ART. 27 L. 457/78) E NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE**

Ai sensi dell'art. 27 della L. 05.08.1978 n° 457 il P.G.T. individua come zone di recupero i centri storici (A) ed i servizi urbani di ristrutturazione e di completamento (B/SU).

In queste zone, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso e del loro contesto paesaggistico (art. 28 P.P.R.), in coerenza con la normativa dei singoli ambiti.

Nell'ambito di dette zone sono individuati o si possono individuare gli immobili, i complessi edili, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A. è subordinato alla formazione di un Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato i quali ne prevedono il recupero individuando le unità minime di intervento.

I Piani Attuativi o sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. 457/78 dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

a - per interventi di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con privati);

b - per adeguamento delle urbanizzazioni;

c - per interventi da attuare, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, per inerzia dei medesimi o quando ricorre almeno uno dei due casi sopradescritti.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al Piano Attuativo e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edili previsti dal P.G.T.

All'interno delle zone di recupero, gli ambiti ove è obbligatorio il Piano Attuativo sono individuati sulla tavola delle Previsioni di Piano e dell'Azzonamento e sono illustrati dall' art. 30 delle N.T.A. del D.d.P.

Il ricorso al P.A. all'interno delle zone di recupero è anche previsto dalle presenti norme (artt. 30, 44 e 49).

## **Art. 63 - COSTRUZIONE A CARATTERE COMMERCIALE: STANDARD E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO AGGIUNTIVA COSTRUZIONI A CARATTERE COMMERCIALE**

La tipologia e la dimensione dei locali o dei complessi edili a destinazione commerciale al dettaglio, debbono rispettare le norme nazionali e regionali di cui al precedente art. 62 e le presenti norme: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grande struttura di vendita.

Negli ambiti urbani opportunamente individuati come ambiti B/SU è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita e/o per il trasferimento delle medie strutture di vendita commerciali già insediate sul territorio comunale.

Negli ambiti B/SU e in tutti gli altri ambiti sono ammessi esercizi commerciali di vicinato.

Fatto salvo quanto previsto all'art.13 delle presenti norme relativamente agli esercizi commerciali che effettuano esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, gli esercizi di vicinato hanno una Sv massima sino a 250 mq., mentre le medie strutture di vendita MS una Sv da 251 a 2500.

La localizzazione di medie strutture di vendita deve trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico, con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura in riferimento ai loro contesti di compatibilità

### **STANDARD**

La dotazione minima di aree a standard per nuovi insediamenti commerciali

- in ambito residenziale e negli ambiti B/SU del Tessuto Urbano Consolidato, è pari 0,80 mq. per ogni mq. di Sip destinata ad insediamenti commerciali MS e V.I.C.;

## **SCHEMA GENERALE CONCORDATO**

### **Art. 8- prescrizioni normative**

E - Il cambio di destinazione d'uso da produttivo e/o da terziario - direzionale e/o da altra destinazione esistente, a terziario – commerciale per attrezzature commerciali di media distribuzione ammesse negli Ambiti B/SU (art. 62 N.T.A. – P.G.T.) e/o ad attività di ristorazione-bar-gelateria o simili, sarà possibile solamente nei sub Comparti che sono disimpegnati direttamente da strade pubbliche e che dispongono di aree private da cedere e/o vincolare ad uso pubblico per parcheggi di Urbanizzazione primaria (art.6a) e dei parcheggi privati (art.7).

## **9 – Procedura per i Sub Ambiti**

L'edificazione è possibile per parti in attuazione del presente Schema generale e concordato in quanto sono state verificate le condizioni generali di cui all'art. 29.9.a per l'intero A.T. B/SU① ed almeno una delle condizioni particolari di cui all'art. 29.9. b per ciascun Sub Ambito:

A - a mezzo di Piano Attuativo di cui all'art. 29 delle N.T.A. per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica, con o senza cambio di destinazione d'uso per l'intero A.T. B/SU① e/o per ciascun sub Ambito, in attuazione dell'art. 33.2.b

# **LA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO**

## **1. IL QUADRO GENERALE**

Il Piano Attuativo come già detto si rende necessario in quanto strumento di pianificazione e di regolamentazione di operazioni puntuali da eseguirsi in tempi successivi. La dimensione dell'intervento, anche dal punto di vista economico, rende difficile in questo momento congiunturale ancora depressivo l'agire contemporaneamente in tutto il Sub-ambito 4 A.

L'intervento prevede la demolizione del corpo esterno in cui trova collocazione la cabina Enel attuale, come adempimento ad una richiesta di riqualificazione dell'asse su Via Cesare Battisti espressa dall'A.C e condivisa dalla proprietà. L'edificio è infatti oggetto di degrado e vandalismi, ed interrompe in modo invasivo la visuale sugli edifici retrostanti che presentano una migliore qualità edilizia.

La SLP derivante dalla demolizione verrà recuperata in ampliamento della parte esistente al Piano Primo in seguito a puntuale autorizzazione abilitativa.

La cabina Enel verrà costruita ex-novo al confine Ovest della proprietà, con un manufatto ad altezza regolamentare di mt. 2.40 pertanto non impattante sull'intorno come l'esistente.

L'intervento prevede inoltre la demolizione di una parte di edifici esistenti sul fronte principale verso la Via C. Battisti che si trovano in precario stato di conservazione (parte attualmente protetta da ponteggi). Trattasi di ristrutturazione edilizia, in quanto la porzione di edificio verrà ricostruita sullo stesso sedime e nella stessa forma e con le stesse caratteristiche spaziali e superficiali. L'intervento sarà oggetto di una puntuale richiesta di titolo abilitativo. Una parte dell'edificio al piano terra non verrà ricostruita in loco per permettere l'accesso all'area privata retrostante su cui si trovano alcuni parcheggi pertinenziali che sono destinati, ad orario regolamentato, anche a zona di carico e scarico.

La superficie demolita verrà recuperata con futuro ampliamento al piano primo in continuità con edificio esistente.

Si ipotizza così di ridurre il flusso di mezzi di servizio dall'accesso pubblico su Via Battisti, indirizzandoli ad utilizzare le vie di distribuzione retrostanti con primo accesso dalla Via Raffaello già a servizio del comparto BSU. In questo modo si renderà la fruizione delle aree a parcheggio pubblico più sicure e con flussi più agevoli.

Pertanto l'intervento finale prevede il mantenimento della SLP esistente rientrando ampiamente nelle regole dello schema generale concordato alla dicitura "cambio di destinazione d'uso con incremento di SLP pari a 0.

La SLP esistente è pari a mq. 3.926,52 come da tav. 1-2. La SLP di progetto è pari a Mq. 3.926,52.

Pertanto con incremento = 0

Le superfici derivano da rilievo precedentemente eseguito e le destinazioni d'uso sono state verificate esaminando le pratiche edilizie precedenti ed interessanti il comparto.



## **VERIFICA DESTINAZIONI D'USO STATO DI FATTO**

Dalla visione delle pratiche edilizie esaminate qui sotto elencate:

### **SUB. 501**

P.E. 9/96 del 31.01.96

P.E. 5/97 prot. n°2053 del 03.02.97

### **SUB 666 (ex 515)**

P.E. 145/2002 del 31.07.02

C.I.L.A. 49/2018 del 23.03.2018

### **SUB 615**

P.E. 159/2009 del 22.12.09

P.E. 16/2015 del 28.02.2015

### **SUB 596**

P.E. 102/1997 del 00.00.0000

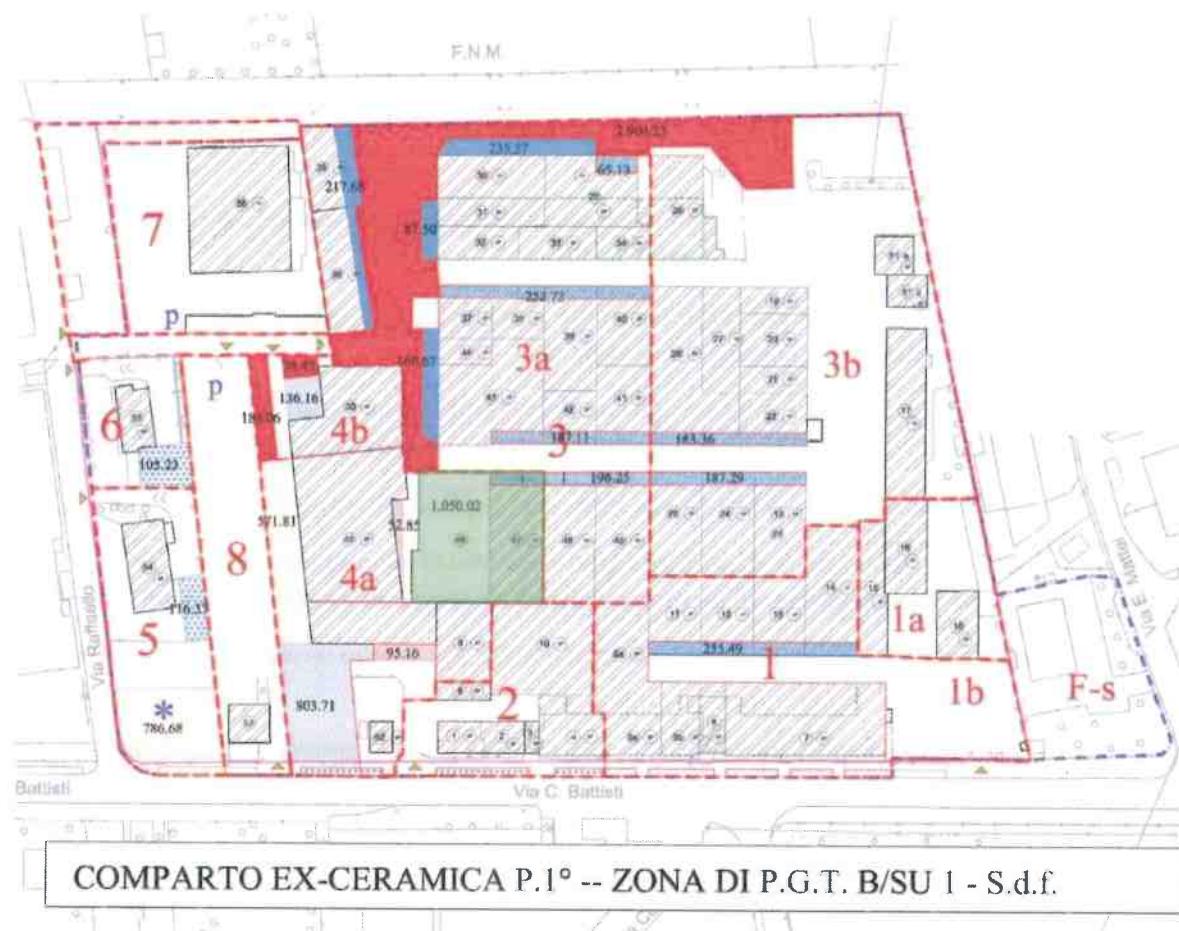
La SC subisce una lieve riduzione. La SC esistente risulta infatti di mq 2.946,86 pari al 47,41% mentre la Sc di progetto, in seguito alla demolizione di edificio fatiscente sulla Via Battisti, come concordato con A.C. viene ad essere pari al 46,20% per mq 2.871,86

Il Piano di Recupero si pone pertanto come strumento quadro generale, che regolamenta i cambi di destinazione d'uso all'interno dell'ambito, ma che sarà attuato per parti a seguito di presentazione di idonei titoli abilitativi puntuali. Le suddivisioni interne ai manufatti esistenti, così come l'individuazione di servizi, magazzini, scale ed elevatori è pertanto indicativa e potrà subire modificazioni in sede di richiesta delle relative autorizzazioni.

All'atto della richiesta delle singole richieste di titolo abilitativo verranno effettuate tutte le verifiche igienico sanitarie su ogni unità immobiliare derivata così come tutte le necessarie verifiche relative all'abbattimento barriere architettoniche e quanto altro di normativa.

Nello stato di fatto gli immobili sono prevalentemente destinati ad attività produttiva e parte già destinati ad attività commerciale/terziario. La SLP già a destinazione commerciale/terziaria è oggi pari a mq 1.678,81. La

SLP a destinazione produttiva è pari a mq 2.247,71. Parte di questi spazi sono inutilizzati o sotto-utilizzati. Una parte di questi spazi è in situazione di degrado ed il piano ne prevede la demolizione e ricostruzione.



## LEGENDA

- |  |                                    |                   |
|--|------------------------------------|-------------------|
|  | Sub Ambiti                         | Standard previsti |
|  | Perimetro Ambito di Trasformazione |                   |
|  | Parcheggi asserviti                |                   |
|  | Parcheggi interrati                |                   |
|  | Parcheggi privati                  |                   |
|  | Standard asservito                 |                   |
|  |                                    |                   |

Area **Corpo C** su cui erano stati calcolati gli standard asseverati con atto n. 163606/22948 del 19.12.97 notaio **Chiambretti**

## 2. LE SUPERFICI OGGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Lo schema generale ambito BSU 1 prevede l'eliminazione delle attività produttive improvvise, per giungere ad una riqualificazione dell'ambito attraverso l'inserimento attività terziarie-commerciali e a servizi in genere oltre al mantenimento ed alla riqualificazione delle attività produttive esistenti. Si tratta di un condivisibile progetto di riqualificazione e rivitalizzazione di un comparto situato in posizione centrale e strategica che rischia altrimenti l'abbandono precursore dello stato di degrado. Il pieno utilizzo degli spazi in cambio di

destinazione d'uso con l'inserimento di nuove attività potrà senza dubbio essere anche volano per la creazione di nuovi posti di lavoro

Il progetto prevede il mantenimento di una parte di produttivo strettamente legato all'attività commerciale esistente per la vendita di materiali edili che oggi occupa spazi dispersivi e di conseguenza sottoutilizzati. Lo spazio destinato alla vendita ed al deposito di materiali edili verrà così estremamente ridotto e razionalizzato.

La SLP produttiva viene così ad essere di mq 288,61 funzionalmente collegata alla SLP commerciale di mq 302,00 area B.

Viene mantenuta l'esistente SLP commerciale individuata all'Area C pari a mq 265,28 collegata alla zona produttiva esistente, sempre nell'edificio C di mq 117,52.

Vengono individuate al Piano primo del corpo principale aree destinate a servizi che potranno includere qualunque tipo di attività consentita non legate alla vendita.

Al piano terra del corpo principale vengono individuate superfici commerciali nelle aree A1 -A2, che potranno essere accorpate o frazionate senza necessità di modifica alla convenzione.

La Superficie di vendita massima individuata è di complessivi mq 1627,80 . Vedi Tav. 3

Le superfici in cambio di destinazione d'uso senza opere sostanziali sono di mq 1.841,58. Le superfici in cambio di destinazione d'uso soggette a ristrutturazione edilizia sono pari a mq 263,48. Vedi tab.- Tav. 3

Le superfici in ristrutturazione ad uso produttivo sono di mq 132,89; mentre le superfici in ristrutturazione ad uso servizi è di mq 411,15.

Il progetto di suddivisione potrà subire variazioni planimetriche e di destinazione in sede di richiesta di titoli abilitativi puntuali, sempre nel rispetto delle superfici a standard per parcheggi e delle superfici per parcheggi pertinenziali qui reperiti e monetizzati.

### 3. LA QUANTIFICAZIONE DELL'INTERVENTO

La SLP totale è di mq 3.926,52 di cui mq 406,13 rimangono a destinazione produttiva.

La necessità di aree a standard nell'ipotesi progettuale presentata è di mq 2.880,78 di cui mq 1.440,39. Da reperire in loco per Parcheggi U1. Risultano reperiti in loco mq 1.645,01 per cui maggiore di quanto richiesto. La quantità di parcheggi pertinenziali da reperire in loco nell'ipotesi progettuale è pari a mq 1.765,81. Risultano reperiti in loco mq 1.708,97 per cui minore di quanto richiesto. I parcheggi non reperiti all'interno del comparto verranno monetizzati per mq 56,84.

Le aree a standard per U2 non sono reperibili all'interno del comparto e vengono pertanto monetizzate per mq 1.440,39.

Come da tabella a seguire.

## TABELLA 1

### CALCOLO STANDARD GLOBALE

COMMERCIALE | SERVIZI TERZIARIO

	CALCOLO	SLP	INDICE	STANDARD
CORPO A1	SLP x 0,8 mq/mq	588,48 mq x 0,8 mq/mq		470,78 mq
CORPO A2	SLP x 0,8 mq/mq	1177,00 mq x 0,8 mq/mq		941,60 mq
CORPO B	SLP x 0,8 mq/mq	302,00 mq x 0,8 mq/mq		241,60 mq
CORPO C	SLP x 0,8 mq/mq	265,28 mq x 0,8 mq/mq		212,22 mq
CORPO D	SLP x 0,8 mq/mq	500,91 mq x 0,8 mq/mq		400,73 mq
CORPO E	SLP x 0,8 mq/mq	432,85 mq x 0,8 mq/mq		346,28 mq
CORPO F	SLP x 0,8 mq/mq	253,87 mq x 0,8 mq/mq		203,10 mq
<b>TOTALE</b>		<b>3.520,39 mq</b>		<b>2.816,31 mq</b>
<b>PRODUTTIVO</b>				
CORPO B	10% S.F. → 10% (SLP/Ut)	288,61 mq / 0,63 mq/mq 10%		45,81 mq
CORPO C	10% S.F. → 10% (SLP/Ut)	117,52 mq / 0,63 mq/mq 10%		18,65 mq
<b>TOTALE</b>		<b>406,13 mq</b>		<b>64,47 mq</b>
<b>TOTALE SLP IN PROGETTO</b>		<b>3.926,52 mq</b>		
<b>TOTALE A. STANDARD</b>				<b>2.880,78 mq</b>
di cui 50% a parcheggio, a verde, a mobilità del comparto				<b>1.440,39 mq</b>
<b>CALCOLO E VERIFICA PARCHEGGI U1</b>				
50% STANDARD		2.880,78 mq x 50%		1.440,39 mq
Area reperita in progetto				<b>1.339,13 mq</b>
a sommare:				
area standard asservite con atto n. 163606/22948 del 19.12.97 notaio Chiambretti				<b>356,19 mq</b>
				<b>1.695,32 mq</b>
				<b>1695,32 mq &gt; 1440,39 mq VERIFICATO</b>

### CALCOLO E VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI (Tognoli)

SERVIZI | TERZIARIO

PARCHEGGI PERTINENZIALI (Tognoli)	1/3 SLP	1.187,63 mq / 3	395,88 mq
-----------------------------------	---------	-----------------	-----------

COMMERCIALE CON SV

PARCHEGGI PERTINENZIALI (Tognoli)	80% SV	1627,80 mq x 80%	1302,24 mq
-----------------------------------	--------	------------------	------------

PROCUTTIVO

PARCHEGGI PERTINENZIALI (Tognoli)	1/6 SLP	406,13 mq / 6	67,69 mq
-----------------------------------	---------	---------------	----------

Area reperita in progetto

a sommare:			1.587,55 mq
------------	--	--	-------------

aree pertinenziali asservite con atto n. 163606/22948 del 19.12.97 notaio Chiambretti

			121,42 mq
--	--	--	-----------

**1.708,97 mq < 1.765,81 mq**

**NON VERIFICATO**

**AREA DA MONETIZZARE PARCHEGGI PERTINENZIALI → (1765,81 mq - 1708,97 mq) = 56,84 mq**

**12,50 mq + (2,50mq x 7,00m) = 30,00 mq n. 2 parcheggi**

**(12,50 mq x 410,27) x 2 = € 10.256,75**

**€ 10.256,75**

### AREE DA MONETIZZARE

STANDART URBANIZZAZIONE SECONDARIA DOVUTI (50% STANDARD TOTALE)

1.440,39 mq

AREA DA MONETIZZARE:

1.440,39 mq

90 euro/mq x 1.440,39 mq = € 129.635,10

## 4. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

### OBIETTIVI DI CARATTARE URBANO

L'intervento prevede la demolizione del corpo esterno in cui trova collocazione la cabina Enel attuale, come adempimento ad una richiesta di riqualificazione dell'asse su Via Cesare Battisti espressa dall'A.C e condivisa dalla proprietà. L'edificio è infatti oggetto di degrado e vandalismi, ed interrompe in modo invasivo la visuale sugli edifici retrostanti, che presentano una migliore qualità edilizia.

La cabina Enel verrà ricostruita in posizione meno impattante e come richiesto dall'Ente competente. Lo schema generale ambito BSU 1 prevede l'eliminazione delle attività produttive improprie, per giungere ad una riqualificazione dell'ambito attraverso l'inserimento attività terziarie-commerciali e a servizi in genere oltre al mantenimento ed alla riqualificazione delle attività produttive. In linea con quanto previsto dal vigente PGT.

Per cui si raggiungono i seguenti obiettivi:

- a. Riqualificazione e ridefinizione dell'intero fronte urbano di via Cesare Battisti;
- b. Demolizione edificio in forte stato di degrado e oggetto di vandalismi;
- c. Realizzazione di nuova cabina ENEL.
- d. Rafforzamento dell'intero comparto attraverso l'inserimento di attività commerciali.

#### OBIETTIVI VIABILISTICI

L'intervento prevede demolizione di una parte di edificio al piano terra per permettere l'accesso all'area privata retrostante su cui si trovano alcuni parcheggi pertinenziali.

Riduzione del flusso di mezzi di servizio dall'accesso pubblico su Via Battisti, indirizzandoli ad utilizzare le vie di distribuzione retrostanti con primo accesso dalla Via Raffaello già a servizio del comparto BSU. In questo modo si renderà la fruizione delle aree a parcheggio pubblico più sicure e con flussi più agevoli.

Si raggiungono i seguenti obiettivi:

- a. Incremento dell'utilizzo delle vie interne all'intero comparto per carico e scarico merci
- b. intervento di riqualificazione generale delle aree libere con la razionalizzazione dei parcheggi e delle percorrenze interne in coordinazione con gli interventi già attuati e/o da attuare nell'intero ambito
- c. coordinamento dei flussi in entrata ed in uscita con obbligo di svolta a destra in uscita sulla Via C. Battisti in linea con la previsione di realizzazione delle rotatorie all'incrocio con le Vie IV Novembre e Via dello Sport
- d. Realizzazione nuovo parcheggio ad uso pubblico.

#### IMPATTO SUI SERVIZI URBANI DI TRASPORTO

Come da specifica relazione fascicolo B- Relazione generale del traffico, impatto ininfluente.

#### CONSUMO DI SUOLO

L'intervento prevede la sola riqualificazione dei fabbricati degradati, pertanto non è previsto consumo di suolo.

#### SOSTENIBILITÀ ENERGETICA- relazione con i sottoservizi esistenti

L'area di intervento è totalmente urbanizzata ed il fabbricato oggetto di cambio di destinazione d'uso è allacciato a tutti i servizi.

L'adeguamento tecnologico necessario andrà a ridurre la richiesta di servizio dalle reti attraverso le seguenti operazioni:

- a. Riqualificazione degli attuali sistemi di climatizzazione attraverso l'alimentazione di impianti a pompa di calore alimentati da sistema di captazione solare e produzione fotovoltaica
- b. Dotazione di sistemi di controllo dell'utilizzo dell'acqua previsti in tutti i servizi igienici ed in tutti i siti di lavorazione;
- c. produzione di acqua calda attraverso utilizzo di solare termico
- d. Controllo del consumo energetico per illuminazione attraverso sistemi di temporizzazione e utilizzo di lampade LED

e. Riqualificazione dei fabbricati degradati  
 Raggiunge l'obiettivo di miglioramento della qualità ambientale attraverso la riqualificazione impiantistica e conseguente risparmio energetico.

## 5. ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti risultano da tabella 2.

Si tiene conto anche della SLP che sarà soggetta a ristrutturazione edilizia e cambio d'uso con demolizione e fedele ricostruzione per mq 263,48.

La superficie in ristrutturazione produttiva è di mq 132,89; la superficie in ristrutturazione a servizi è di mq 411,15.

**TABELLA 2**

### CALCOLO AREE ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

SLP ESISTENTE	SLP IN PROGETTO
SLP COMMERCIALE   SERVIZI = mq 1678,81	SLP COMMERCIALE   SERVIZI = mq 3520,39
SLP PRODUTTIVO = mq 2247,71	SLP PRODUTTIVO = mq 406,13
<b>TOT SLP ESISTENTE = mq 3926,52</b>	<b>TOT SLP IN PROGETTO = mq 3926,52</b>
SLP IN PROGETTO SERVIZI 3520,39 mq	
SLP STATO DI FATTO SERVIZI 1678,81 mq	
<b>SLP IN CAMBIO D'USO 1841,58 mq</b>	
di cui SLP in ristrutturazione 263,48 mq	
<b>PRIMARIA</b>	
SLP IN CAMBIO D'USO € 22,98	
a dedurre € 10,60	
€ 12,38 x 1841,58 mq =	€ 22.798,76
SLP IN CAMBIO D'USO E RISTRUTT. € 9,19	€ 2.421,38
SLP IN RISTRUTTURAZIONE PRODUTTIVI € 4,24	€ 563,45
SLP IN RISTRUTTURAZIONE SERVIZI € 9,19	€ 3.778,47
<b>TOTALE</b>	€ 29.562,06
<b>SECONDARIA</b>	
SLP IN CAMBIO DI DESTINAZIONE € 44,81	
a dedurre € 17,61	
€ 27,20 x 1841,58 mq =	€ 50.090,98
SLP IN CAMBIO D'USO E RISTRUTT. € 17,92	€ 4.721,56
SLP IN RISTRUTTURAZIONE PRODUTTIVI € 7,04	€ 935,55
SLP IN RISTRUTTURAZIONE SERVIZI € 17,92	€ 7.367,81
<b>TOTALE</b>	€ 63.118,89
<b>TOTALE ONERI CAMBIO DI DESTINAZIONE</b>	€ 92.677,95
<b>OPERE DA REALIZZARE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>	€ 129.055,03
€ 129.055,03 ridotto ai sensi dell'art. 36 2b = 103.244,02 > € 92.677,95	

## 6. OPERE A SCOMPUTO

Nel Piano Attuativo proposto vengono sistematate tutte le aree a parcheggio esterne e funzionali all'insediamento oltre alla realizzazione di nuova cabina Enel.

Dopo un lungo confronto con Enel si è giunti alla soluzione prospettata nel progetto di Piano di recupero che consiste nella realizzazione di nuova Cabina in posizione indicata da Enel e nella totale demolizione dell'edificio ormai degradato che ospita la cabina attuale.

Per le aree a parcheggio si prevede la sistemazione in linea con quanto richiesto dalla ASL competente. Trattasi di realizzare in materiale impermeabile gli stalli degli autoveicoli, che verranno finiti con autobloccanti colorati, mentre le aree di manovra saranno pavimentate con autobloccanti aperti per

inerbimento di colore grigio. Verrà realizzata rete di raccolta acque bianche dei parcheggi che confluirà in pozzo perdente. Verrà realizzata rete di illuminazione pubblica al servizio dei parcheggi pubblici di U1 e nei parcheggi di pertinenza.

Il tutto come meglio descritto nel Computo metrico allegato C e nelle tavole n° 5-7-8

I costi per la realizzazione delle opere sono così riassunta:

Realizzazione parcheggi e cabina Enel €.129.055,03

Riduzione 20% secondo art. 36 -2 b a determinare un importo di 103.244,02.

## 7. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

Il P.A. per la riqualificazione dell'area e cambio destinazione degli immobili si pone come piano quadro che si svilupperà attraverso interventi puntuali su cui saranno chieste le necessarie autorizzazioni attraverso i titoli abilitativi più adatti secondo la categoria delle opere.

I progetti saranno verificati sia dal punto vista igienico sanitario che di tutta necessaria normativa vigente.

Gli interventi puntuali riguarderanno l'esatta divisione degli spazi interni, la collocazione dei servizi e la esatta definizione delle Superfici di Vendita. Altra richiesta puntuale sarà dedicata alla demolizione e ricostruzione di porzione di fabbricato strutturalmente autonoma che ora versa in precarie condizioni e risulta attualmente coperto da ponteggi (parte Sud-Est del fabbricato principale).

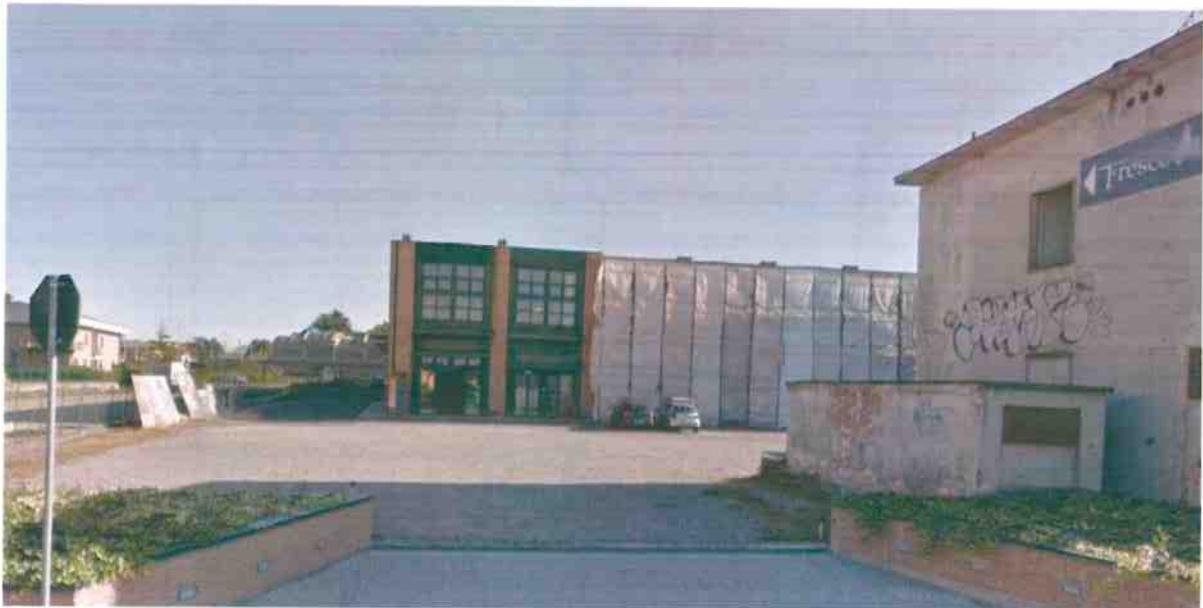
L'edificio verrà ricostruito sullo stesso sedime e con le stesse SLP ad eccezione della SLP del Piano terra che verrà lasciata libera quale connessione tra l'area privata e quella pubblica.

L'edificio verrà ricostruito con le stesse caratteristiche e finiture della porzione esistente, così da creare continuità anche con la linea di edifici sulla Via C. Battisti a Sud-est del compendio esistente.

Verrà demolita la struttura fatiscente che oggi ospita la cabina Enel che verrà ricostruita come da richiesta Ente competente in posizione e di dimensioni tali da non creare impatto visivo sull'insieme.



*Edificio da demolire*

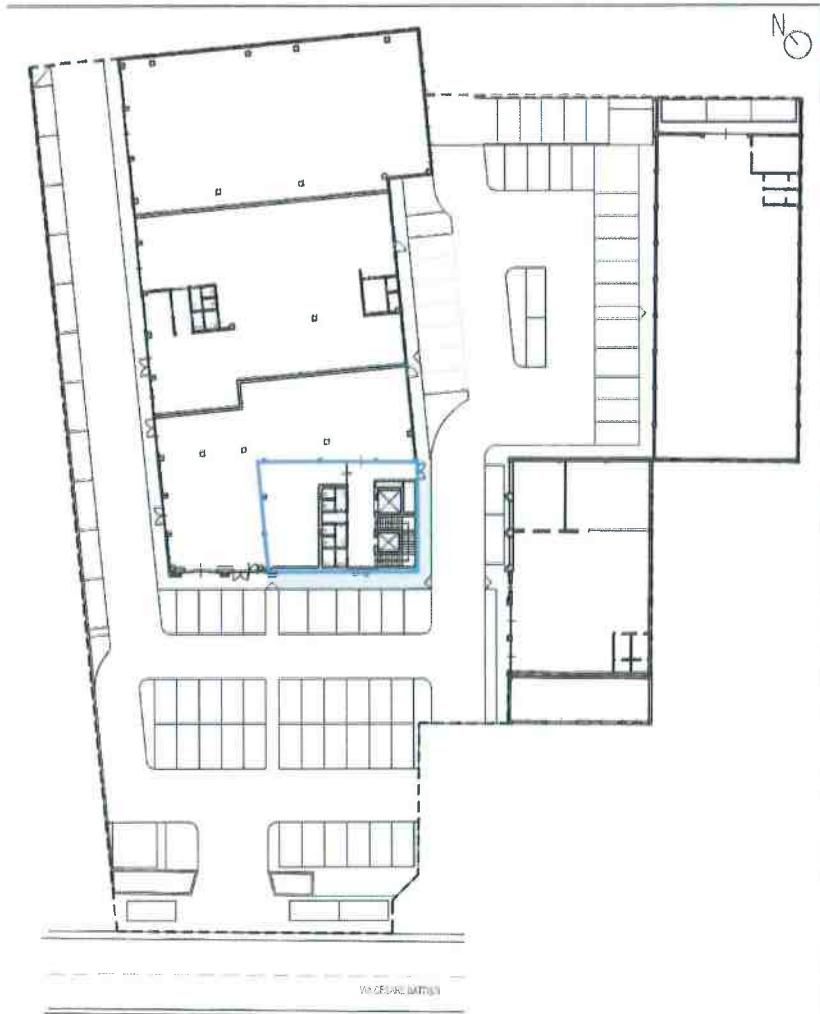


*Porzione di edificio principale da demolire e ricostruire come esistente (protetta da ponteggi)*

## 8.CRONOPRORAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Il cambio di destinazione risulta assentito con la sottoscrizione della Convenzione del Piano attuativo e con la sottoscrizione degli impegni e delle garanzie necessarie e sarà attuato a mezzo di idonei e puntuali titoli abilitativi.

- 1- Con la prima richiesta per intervento puntuale verranno presentati la richiesta di demolizione del fabbricato su Via C. Battisti ed i progetti esecutivi per la realizzazione del Parcheggio U1 in asservimento e della cabina Enel. Saranno inoltre presentati progetti esecutivi per la realizzazione delle aree a parcheggio di pertinenza relative alla SLP oggetto di titolo abilitativo.
- 2- Con la seconda richiesta per intervento puntuale verrà presentato progetto esecutivo di sistemazione delle aree a parcheggio pertinenziale a completamento, ad esclusione dell'area A antistante la porzione di fabbricato da demolire e ricostruire.
- 3- Con la richiesta di demolizione e ricostruzione della parte di fabbricato principale fatiscente verranno completati i lavori di sistemazione dell'area privata a parcheggi pertinenziali e sistemazione area privata come descritto in Computo metrico e più precisamente
  - a- Realizzazione di aiuole e definizione dei parcheggi pertinenziali per carico e scarico.
  - b- Spostamento cancello e recinzione esistente per messa a norma parcheggi fronte Nord



*Individuazione della porzione di edificio da demolire e ricostruire (perimetrato in tinta blu)*  
*Individuazione dell'area di cantiere AREA A*

## 7.MODALITA' DI VERSAMENTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e delle MONETIZZAZIONI.

La somma dovuta come da Piano Attuativo in oggetto per monetizzazione aree a standard non cedute in loco ammonta **ad €. 129.635,10**.

La monetizzazione dovuta sarà rateizzata come concesso da Delibera G.C. n. 176 del 07.09.2017 e garantita da apposita fidejussione assicurativa.

La somma dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria ammonta **ad €. 63.115,89**.

Il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria verrà Corrisposto all'atto della richiesta dei titoli abilitativi puntuali proporzionalmente alle superfici interessate dalle opere nelle modalità consentite.

Il tutto garantito da Fidejussione assicurativa di primaria compagnia da ridursi proporzionalmente a riduzione delle somme versate, come meglio specificato nella Convenzione del presente Piano attuativo.

Il contributo per costo di costruzione verrà stabilito e versato all'atto del rilascio dei puntuali titoli abilitativi secondo la qualità e quantità delle opere da realizzarsi e nei modi consentiti.

## ELENCO TAVOLE

**Tav.0** Estratto schema generale concordato; inquadramento urbanistico; individuazione grado di sostenibilità e sensibilità paesistica; Individuazione dei servizi.

**Tav.1** Definizione e calcolo aree di proprietà; estratto mappa catastale e planimetria con divisione in subaltri; documentazione fotografica.

**Tav.2** Destinazione d'uso; stato di fatto e di progetto; Sovrapposizione stato di fatto e progetto.

**Tav.3** Individuazione e calcolo degli standard; individuazione aree in cambio di destinazione d'uso e calcolo oneri. Individuazione superficie di vendita.

**Tav.4** Stato di fatto: prospetti e sezione.

**Tav.5** Planimetria di progetto: aree esterne in cessione primaria e a standard, e aree esterne pertinenziali. Cronoprogramma.

**Tav.6** Individuazione superficie drenante esistente; individuazione e calcolo superficie drenante in progetto.

**Tav.7** Schema acque nere e bianche esistente e in progetto; schema reti tecnologiche e in progetto;

**Tav.8** Particolare costruttivo parcheggio ad uso pubblico.

**Tav.9** Calcolo aree a standard e parcheggi pertinenziali. Calcolo superficie coperta.

**Tav.10** Estratto atto asservimento n°163606/22948 del 19.12.1997 e ripartizioni aree asservite.

**Tav.11** Viste prospettiche.

**Tav.12** Calcoli analitici SLP esistente.

**All.A** Relazione tecnico descrittiva.

**All.B** Schema di convenzione.

**All.C** Computo metrico estimativo.

**All.D** Relazione di impatto paesistico.

**All.E** Documentazione di proprietà e autocertificazione

**All.F** Studio sulla mobilità e analisi del traffico (allegato A).

Relazione sugli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani di mobilità e accessibilità trasportistica (allegato B).

**All.G** Richiesta autorizzazione commerciale.

**All.H** Relazione impatto acustico.

**All.I** Relazione geologica.

**All.L** Relazione raggiungimento obiettivi utilità pubblica. Relazione esplicativa delle opere di computo metrico estimativo.

LA PROGETTISTA

Cislago li data di protocollo

