DOTT. ING. CARLA PUSCEDDU
Via Brodolini, 10 - 21054 Fagnano Olona (VA)
Tel/fax: +39 0331 360796
Mobile: +39 328 0535503
C.F PSCCRL73H44B354P P.I. 03102430125
Mail: carla.pusceddu@cpstudio.it
Site: www.cpstudio.it

RELAZIONE TECNICA

Committenti:

Veneruz Mirco - Sub. 629 (Corte A)
Faccin Alberto, Sub. 627 (Corte A)
Minelli Eliana, Sub. 531 (Corte B)
Cosmopil Srl, Sub. 735, Sub 736 (Corte B)
Cristian Holding Immobiliare Srl, Sub. 775 (Corte B)
Caprioli Angelo, Sub. 546 (Corte B)
Mascheroni Donatella, Sub. 773 (Corte B)
Bottigelli Maria Rosa, Sub. 720 (Corte B)
Imprenord Srl, Sub. 774 (Corte B)
Brun Antonella, Brun Eleonora, Brun Elisabetta, Brun Pier Giorgio, Caldiroli Aldele, Sub. 572 (Corte B)
Immobiliare Moana Srl, Sub. 725 (Corte B)
Pozzi John-David, Sub. 582 (Corte B)

Oggetto:

Proposta di Piano Attuativo in variante al PGT per cambio di destinazione d'uso senza opere da turistico-ricettivo a residenziale

Ubicazione:

via per Busto, 9
Solbiate Olona (VA)
unità localizzate all'interno della Corte A e della Corte B del Golf Club "Le Robinie"

Il tecnico incaricato:

Ing. PUSCEDDU Carla
Via Brodolini, 10 - Fagnano Olona (VA)

Proprietà	Subalterno	Firma
Veneruz Mirco	629 (Corte A)	
Faccin Alberto	627 (Corte A)	
Minelli Eliana	531 (Corte B)	
Cosmopil Srl	735, 736 (Corte B)	PER COSMOPIL
Cristian Holding Immobiliare Srl	775 (Corte B)	Cristian Holding Immobiliare Srl
Caprioli Angelo	546 (Corte B)	
Mascheroni Donatella	773 (Corte B)	

Bottigelli Maria Rosa	720 (Corte B)	Maria Rosa Bottigelli
Impreonord Srl	774 (Corte B)	IMPRENORD s.r.l.
Brun Antonella	572 (Corte B)	Antonella Brun
Brun Eleonora	572 (Corte B)	Eleonora Brun
Brun Elisabetta	572 (Corte B)	Elisabetta Brun
Brun Pier Giorgio	572 (Corte B)	Pier Giorgio Brun

Calderoli Adele	572 (Corte B)	Adele Calderoli
Immobiliare Moana Srl	725 (Corte B)	x IMM. MOANA S.R.L.
Pozzi John-David	582 (Corte B)	John-David Pozzi

Luogo e Data: Fagnano Olona, 30/07/2018

Il Tecnico

(Ing. Pusceddu Carla)

1. La normativa di PGT riguardante u casi di destinazione d'uso in Area AS4

La proposta di Piano Attuativo in variante al PGT nasce dall'esigenza di una parte dei proprietari delle unità immobiliari site all'interno del Golf Club "Le Robinie" nel Comune di Solbiate Olona di poter trasformare la destinazione d'uso di tali unità da turistico-ricettiva a residenziale. All'approvazione del Piano Attuativo farebbe seguito il rilascio di un Permesso di costruire senza opere.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso dall'attuale strumento urbanistico di Governo del Territorio (PGT) efficace dal 2013 e attualmente vigente.

Gli immobili interessati sono ricompresi, secondo il PGT, in "Area Speciale AS4".

La disciplina urbanistica di tale Area è dettata dall'art. 121 della Disciplina Generale del Piano delle Regole.

La norma prevede per l'Area in questione le seguenti destinazioni funzionali: insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi. Essa stabilisce, tuttavia, che la destinazione d'uso residenziale (Re) è ammessa esclusivamente nel cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti alla data di avvio per la redazione del PGT, per i quali risultano attribuite destinazioni d'uso afferenti alla categoria "attività ricettive" con caratteristiche di "residence" (ricettivo non alberghiero), fermo restando il pieno assolvimento di quanto previsto dal comma 6 dell'art. 121 (aree per servizi).

Il comma 6, citato, definisce le aree per servizi che devono essere soddisfatte nel cambio di destinazione d'uso. In particolare:

"Aree per servizi commisurate alla slp residenziale: minimo 0,6 mq/mq di Superficie lorda di pavimento cui indicativamente

a) aree per parcheggio pubblico: 0,20 mq/mq di Slp

b) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,40 mq/mq di Slp"

Nel successivo comma 7 (Facoltà), si precisa quanto segue: "Fermo restando l'obiettivo di garantire una condizione di urbanizzazione sufficiente per la corretta funzionalità

degli insediamenti, il Comune .di Solbiate Olona potrà valutare, in alternativa alla localizzazione in situ di parte delle aree per servizi, l'assunzione di una tra le seguenti alternative:

c) monetizzazione ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della LGT delle aree per servizi eccedenti la quota minima necessaria per la corretta funzionalità degli insediamenti

d) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi economicamente equivalente o maggiore ai servizi e relative aree non attuate in situ, mediante specifico obbligo di convenzione in capo ai soggetti attuatori degli interventi

e) commutazione del controvalore economico dei servizi e relative aree non attuate in situ in interventi coerenti con gli obiettivi strategici del Piano dei Servizi finalizzati

- *al miglioramento e alla realizzazione di percorsi di fruizione del verde,*
- *alla riqualificazione del sistema delle infrastrutture affinché si determini la separazione delle utenze ciclopedonali da quelle veicolari (arredo urbano, marciapiedi, piste ciclabili, interventi di moderazione del traffico e similari),*
- *realizzazione di nuovi collegamenti ciclopedonali in sede propria.*

Oltre al citato art. 121 – che contiene la regola urbanistica per l'e Aree AS4 – trovano applicazione anche altre norme riguardanti in generale il cambio di destinazione d'uso.

In particolare l'art. 38, della Disciplina Generale del Piano delle Regole, definisce l'indice di dotazione dei parcheggi privati ad uso pubblico Ipp, e **prevede 1 parcheggio auto per unità immobiliare residenziale** con le seguenti caratteristiche: *"superficie privata destinata al parcheggio pubblico dei veicoli, accessibile direttamente senza limitazioni da spazio pubblico"*.

Il comma 4 del citato art. 38 specifica inoltre che la possibilità di monetizzare tali parcheggi è limitata esclusivamente nell'ambito territoriale T1 (sistemi insediativi di pregio).

2. Monetizzazione standard conessi al cambio di destinazione d'uso nell'insediamento "Golf Club Le Robinie".

Sulla base di quanto sopra esposto la condizione per dar seguito al cambio di destinazione d'uso è il reperimento delle aree che soddisfino quanto richiesto all'art. 121, comma 6 (0,6 mq/mq slp per aree servizi) e all'art. 38, comma 3 (Ipp) nell'intorno dell'ambito in cui si sta attivando il cambio di destinazione d'uso.

Nel caso specifico del Golf Club "Le Robinie" ciò non è realizzabile in quanto non è possibile reperire aree da destinare allo specifico scopo nelle adiacenze degli immobili interessati. Infatti l'intero comparto "Golf Club", anche a seguito della suddivisione delle proprietà, non presenta aree (mappali) da poter destinare (cedere/asservire) a servizi di interesse strategico per la pubblica amministrazione. Occorre altresì evidenziare che il "Golf Club", per la sua specificità nel territorio del Comune di Solbiate Olona, costituisce una presenza di interesse sovra-comunale che eroga servizi sportivo-ricreativi di interesse pubblico ancorché di proprietà privata.

Pertanto l'unica possibilità per dar seguito al cambio di destinazione d'uso, da ricettivo a residenziale, è costituita dalla monetizzazione delle aree richieste sia dall'art. 121 e che dall'art. 38.

Mentre la monetizzazione delle aree a servizi previste dall'art. 121 è consentita dallo stesso articolo, così non è per le aree a parcheggi privati di uso pubblico di cui all'art. 38 per le quali la monetizzazione è consentita solo nell'ambito territoriale T1. Per pervenire alla monetizzazione di tali ultime aree occorre, pertanto, l'approvazione di un Piano Attuativo in variante di PGT.

3. Perimetrazione dell'intervento

L'intervento oggetto della presente proposta di Piano Attuativo in variante al PGT coinvolge **13 unità immobiliari** identificabili attraverso i seguenti dati catastali:

- Comune Censuario: Solbiate Olona
- Fg. 7, Part. 3705, Sub. 629 (Corte A)
- Fg. 7, Part. 3705, Sub. 627 (Corte A)
- Fg. 7, Part. 3698, Sub. 531 (Corte B)
- Fg. 7, Part. 3698, Sub. 735 (Corte B)
- Fg. 7, Part. 3698, Sub. 736 (Corte B)
- Fg. 7, Part. 3698, Sub. 775 (Corte B)
- Fg. 7, Part. 3698, Sub. 546 (Corte B)
- Fg. 7, Part. 3698, Sub. 773 (Corte B)
- Fg. 7, Part. 3698, Sub. 720 (Corte B)
- Fg. 7, Part. 3698, Sub. 774 (Corte B)
- Fg. 7, Part. 3698, Sub. 572 (Corte B)
- Fg. 7, Part. 3698, Sub. 725 (Corte B)
- Fg. 7, Part. 3698, Sub. 582 (Corte B)

L'insieme dei subalterni sopra identificati rappresenta un totale di **2106,13 mq di Slp**.

Completano l'intervento 113,64 mq di logge.

Di seguito la sintesi degli standard richiesti dall'art. 121 e dall'art. 38 per la trasformazione da ricettivo a residenziale:

Art. 121

area standard a parcheggio pubblico: 2106,13 x 0,2 = 421,23 mq

aree per verde: 2106,13 x 0,4 = 842,45 mq

Art. 38

parcheggi privati ad uso pubblico Ipp n. 13.

Valutando però una ipotetica modifica incrementale nel carico urbanistico, legata all'utilizzo differente delle unità oggetto del presente piano, che passano da una destinazione ricettiva ad una destinazione residenziale, nella prospettiva di dare attuazione al comma d) dell'art. 121 che prevede, in luogo della localizzazione in situ di parte delle aree di servizi, l'attuazione di una previsione maggiorata di servizi e aree non attuate in situ, si ritiene di riconoscere un incremento dello standard minimo di cui all'art. 121, per un valore pari a 2,3 mq/mq di slp. Da esso deriva:

Art. 121 comma d)

attuazione maggiorazione servizi in luogo delle aree in situ:

2106,13 x 2,3 = 4844,1

Dal punto di vista della monetizzazione, considerando il costo di € 10,49/mq di Slp, ciò si traduce in:

Art.121

monetizzazione standard minimo + incremento =

(421,23 + 842,45 + 4844,1) mq x 10,49 €/mq = € 64070,61

Art. 38

monetizzazione parcheggio Ipp secondo i costi applicati all'ambito T1

n. 13 parcheggi x € 1750/parch = € 22750,00

Alla monetizzazione sostitutiva della cessione di aree di cui sopra – che sarà prevista dalla convenzione relativa al Piano Attuativo – si aggiungerà, al momento del rilascio del Permesso di Costruire, il versamento del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tabelle attualmente vigenti e precisamente:

oneri di urbanizzazione primaria per ristrutturazione edilizia residenziale =
0,9 €/mc

oneri di urbanizzazione secondaria per ristrutturazione edilizia residenziale =
1,58 €/mc

Non essendo prevista alcuna modifica di carattere fisico agli edifici esistenti, il cambio di destinazione d'uso avverrà senza opere e non sarà dovuto il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3, del DPR 380/2001.

4. Relazione paesaggistica

I cambi di destinazione d'uso, per i quali si richiede l'approvazione del Piano Attuativo, avverranno senza opere e pertanto non prevedono modifiche né estetiche né di volumetria rispetto a quanto già approvato con le precedenti autorizzazioni edilizie.

Pertanto, non essendo previsti effetti di alcun genere sull'aspetto paesaggistico dei luoghi, non è applicabile la valutazione paesaggistica.

5. Relazione geologica

Riprendendo quanto riportato al precedente paragrafo, trattandosi di cambio di destinazione d'uso senza opere risulta non applicabile la normativa di cui alla L.R. 33/2015 e il successivo DGR 5001/2016 in materia di valutazione geologica dei siti oggetto di interventi edilizi.

Infatti all'art. 5, Ambito di applicabilità" della L.R. 33/2015 si legge "*Rientrano nell'ambito di applicazione della presente legge i lavori di cui all'articolo 93, comma 1, del d.p.r. 380/2001*". L'art 93, Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche, del d.p.r. 380/2001 riporta: *"Nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, e' tenuto……"*

Non trattandosi di costruzioni, riparazioni o soprelevazioni la normativa in materia di valutazione geologica non è applicabile.

6. Valutazione di impatto acustico

In mancanza di modifiche ai fabbricati e stante l'indifferenza, ai fini acustici, di un cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettivo a residenziale, non si determinano le condizioni per una valutazione di impatto acustico.

7. Adempimenti conseguenti all'approvazione del Piano Attuativo in variante al PGT

A seguito dell'approvazione del Piano Attuativo in variante al PGT e della stipula della relativa convenzione, si procederà alla presentazione di una istanza di Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso senza opere ed agli aggiornamenti catastali, laddove necessari.

Data e Luogo

Fagnano Olona, 30/07/2018

Firma del tecnico incaricato

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI VARESE
DOTT. ING. PUSCEDDU CARLA
Sez. A Settori
a) Industriale
c) dell'informazione
n° A 3358