

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
in CUGLIATE FABIASCO – S.S. 233**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



## **PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**S.S. 233 Varese - Ponte Tresa**

### **AMBITO DI TRASFORMAZIONE “ATc1”**

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

## **Individuazione dell'area**

Il progetto di Piano di Lottizzazione di cui trattasi riguarda un'area sita in Comune di Cugliate Fabiasco, in fregio alla Strada Statale S.S. 233 che da Varese conduce a Ponte Tresa che il PTCP della Provincia di Varese individua come “strada di terzo livello” e cioè strada di interesse provinciale che costituisce un'efficiente rete di distribuzione del traffico veicolare verso il nord della provincia ed in grado di sostenere volumi di traffico con origine/destinazione extraurbana.

Non è un caso che lungo detta strada, sia nel Comune di Cugliate Fabiasco che nel contiguo Comune di Marchirolo, siano sorti numerosi insediamenti sia residenziali che commerciali e terziari in considerazione anche del fatto che trattasi di una delle principali arterie di comunicazione con la vicina Confederazione Elvetica.

L'area in oggetto risulta una delle poche non edificate nel tratto pianeggiante prima della discesa verso Ponte Tresa in aderenza con un insediamento commerciale di recente edificazione.

Dal punto di vista altimetrico e morfologico il comparto, come evidenziato anche dall'allegata tavola di rilievo planimetrico, si presenta con giacitura prevalente lungo la succitata strada statale da sud-ovest a nord-est con andamento in leggera pendenza, mentre declina con andamento più consistente in senso trasversale verso le retrostanti pendici montuose con un dislivello di quota di circa 5,00 ml.-

L'area oggetto di intervento si presenta libera da edificazioni con piantumazioni di piccolo e medio fusto.

L'area risulta interessata, nella sua parte sud-occidentale, dal tracciato della tubazione consortile del Consorzio della Valmartina, facente parte del reticolo idrico, che ne limita e condiziona l'utilizzazione edificatoria.

## **Proprietà dell'area**

L'area in oggetto è di proprietà della “ERRE-S Costruzioni s.r.l.” con sede legale in Varese, Via Dandolo n. 5, iscritta presso il Registro delle Imprese di Varese numero di iscrizione e codice fiscale 03305160123, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Antonino Ferrara in data 21/12/2012, repertorio n. 57209, raccolta numero 22757, registrato a Varese il 28/12/2012 n. 9008 serie 1T

**Vista aerea** (estratta da Google maps)



### **Dati catastali e di proprietà**

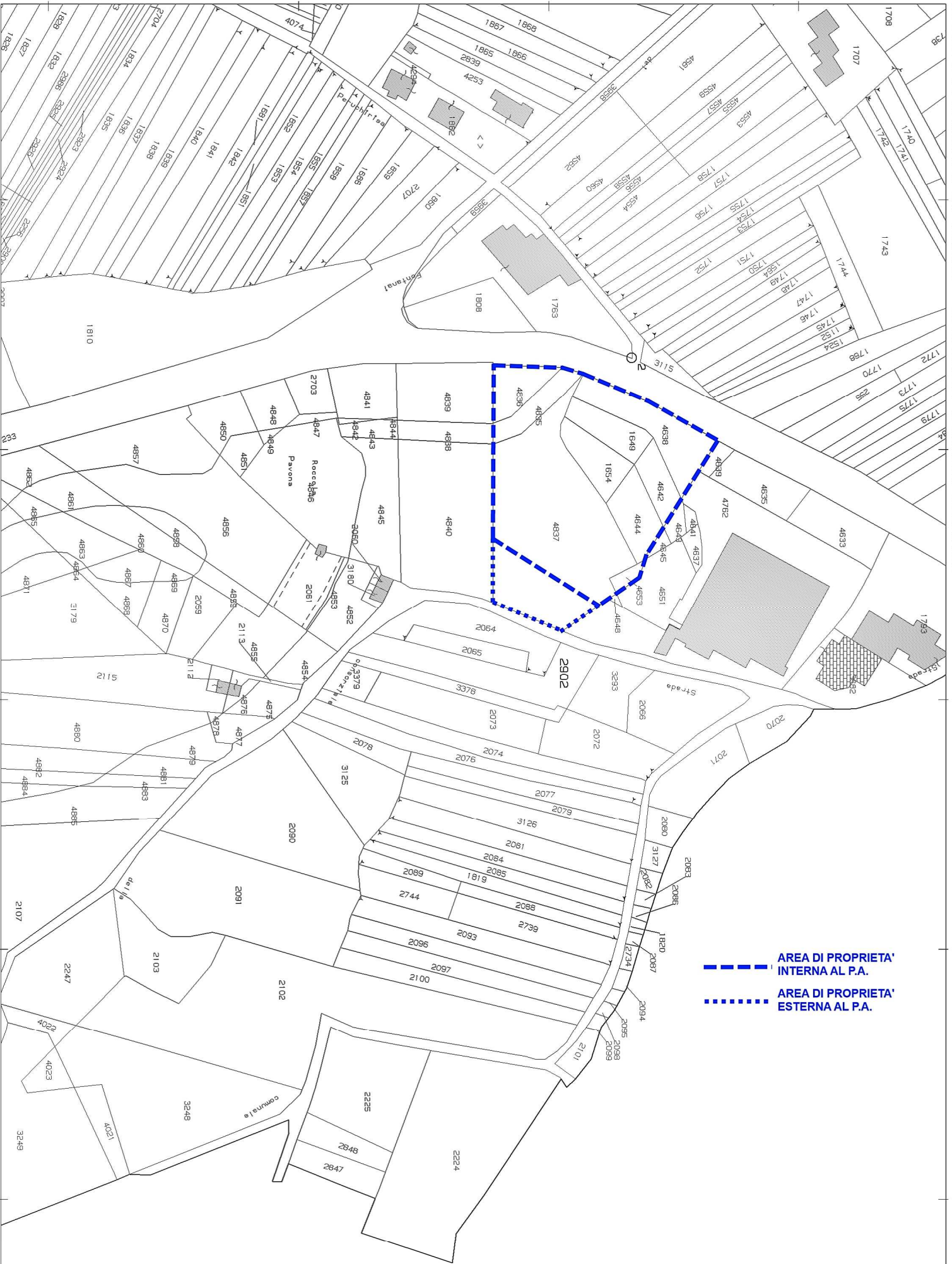
L'area di proprietà del richiedente, per una superficie catastale di **mq. 6.540**, comprende i seguenti terreni così contraddistinti al Catasto Terreni del Comune censuario di Cugliate Fabiasco:

<b>mappale</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup.ettari</b>	<b>RD €</b>	<b>RA €</b>
1649	prato cl. 4	00,03,90	0,14	0,16
1654	incol. prod. Cl. 3	00,04,50	0,07	0,05
4642	prato cl. 4	00,03,00	0,11	0,12
4644	incol. prod. Cl. 3	00,04,50	0,07	0,05
4653	prato arbor. Cl. 4	00,00,80	0,03	0,03
4835	prato cl. 4	00,03,40	0,12	0,14
4836	prato cl. 4	00,03,70	0,13	0,15
4638	semin. Cl. 3	00,07,70	0,99	0,99
4837	prato cl. 4	00,33,90	1,23	1,40
<b>Sup. totale</b>		<b>00,65,40</b>		

Confini: Via Carpio, ragione alle particelle 4639, 4762, 4643, 4645, 4651, 4648, 4762, strada consorziale e ragione alle particelle 4840, 4838, 4839.

E=1486300

Particella: 2902



- - - - - AREA DI PROPRIETA' INTERNA AL P.A.  
. . . . . AREA DI PROPRIETA' ESTERNA AL P.A.

## Dati di Piano di Governo del Territorio

Le aree oggetto di intervento risultano così individuate nel Piano di Governo del Territorio del comune di Cugliate Fabisco approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 11/11/2011:

ambito "ATc1": ambito di trasformazione urbanistica ad uso prevalentemente commerciale, per media distribuzione, ubicato in fregio alla strada statale Varese - Ponte Tresa, già previsto e assoggettato a Piano Attuativo dal PRG vigente e riconfermato dal P.G.T..

L'attuazione di questo ambito è subordinata a preventiva approvazione di piano attuativo secondo gli indici e i parametri edilizi e urbanistici riportati nella tabella allegata al Documento di Piano che rappresentano i valori massimi utilizzabili in sede di pianificazione esecutiva.

### INDICI E PARAMETRI EDILIZI PER INTERVENTI IN AREE DI TRASFORMAZIONE AD USO PRODUTTIVO E COMMERCIALE

FUNZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE								
Atp/c	VIA	INDICI E PARAMETRI EDILIZI					SERVIZI	
		St (mq.)	Sf (mq.)	SLP (mq.)	Sc (mq.)	H (ml)	Aree min. da cedere (mq.)	Infrastrutture da realizzare
Atp-1	DEL MOTTO	7.776	6.497		3.250	7,00	1.278	MS-P2
Atc-1	SP ex SS 233	6.139		3.200	1.600	10,00	VEDERE NOTA 1	AV2 - MS-P2
<b>TOTALE</b>		<b>13.915</b>	<b>6.497</b>	<b>3.200</b>	<b>4.850</b>		<b>1.278</b>	

**Destinazioni d'uso:** Nelle aree individuate nella soprastante tabella non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella commerciale ad eccezione dell'artigianato produttivo e dell'artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli

**Distanze:** Nelle aree individuate nella soprastante tabella devono essere osservate le seguenti distanze minime:

Dc = ml. 5,00

Df = ml. 10,00

Ds = ml. 30,00 dalle strade extraurbane secondarie

ml. 20,00 da tutte le strade urbane di quartiere e locali

ml. 10,00 dalle strade vicinali ovvero dalle strade private di uso pubblico

**Note:** L'ambito Atc-1 potrà essere disimpegnato dalla strada statale con la realizzazione di un solo punto di entrata e uscita.

I parametri edilizi Sp e Sc indicati in tabella possono essere incrementati fino ad un massimo del 10% in caso di contenimento dei consumi energetici ai sensi e in conformità dell'art. 19 dell'articolato del Piano delle regole.

## **Carichi urbanistici**

Di seguito vengono indicati i carichi urbanistici per le singole funzioni insediabili intesi come posti auto convenzionali per ogni mq. di SIp realizzata.

Funzione C2: medie strutture di vendita con superficie compresa fra 150 e 1.500 mq.

Posti auto: 1/20 di cui il 60% aperto ai fruitori

Funzione PM1: artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso

Posti auto: 1/60 di cui il 50% aperto ai fruitori

Funzione T7: artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli

Posti auto: 1/40 di cui il 60% aperto ai fruitori

Per posto auto convenzionale si intende uno spazio di 12,5 mq. esclusi gli spazi di manovra.

Il calcolo dei posti auto è riferito alla misura intera ovvero alla frazione superiore al 50% dell'intervallo.

## **Servizi**

La Tabella precedente, per quanto riguarda la dotazione di servizi, rimanda all'art. 6 del Piano dei servizi che prevede:

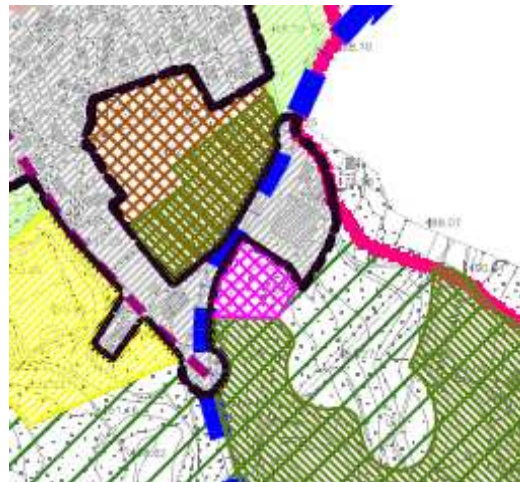
comma 3: Il Piano dei Servizi individua le dotazioni territoriali che devono essere assicurate nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sotto indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

comma 5: nei Piani Attuativi la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a:

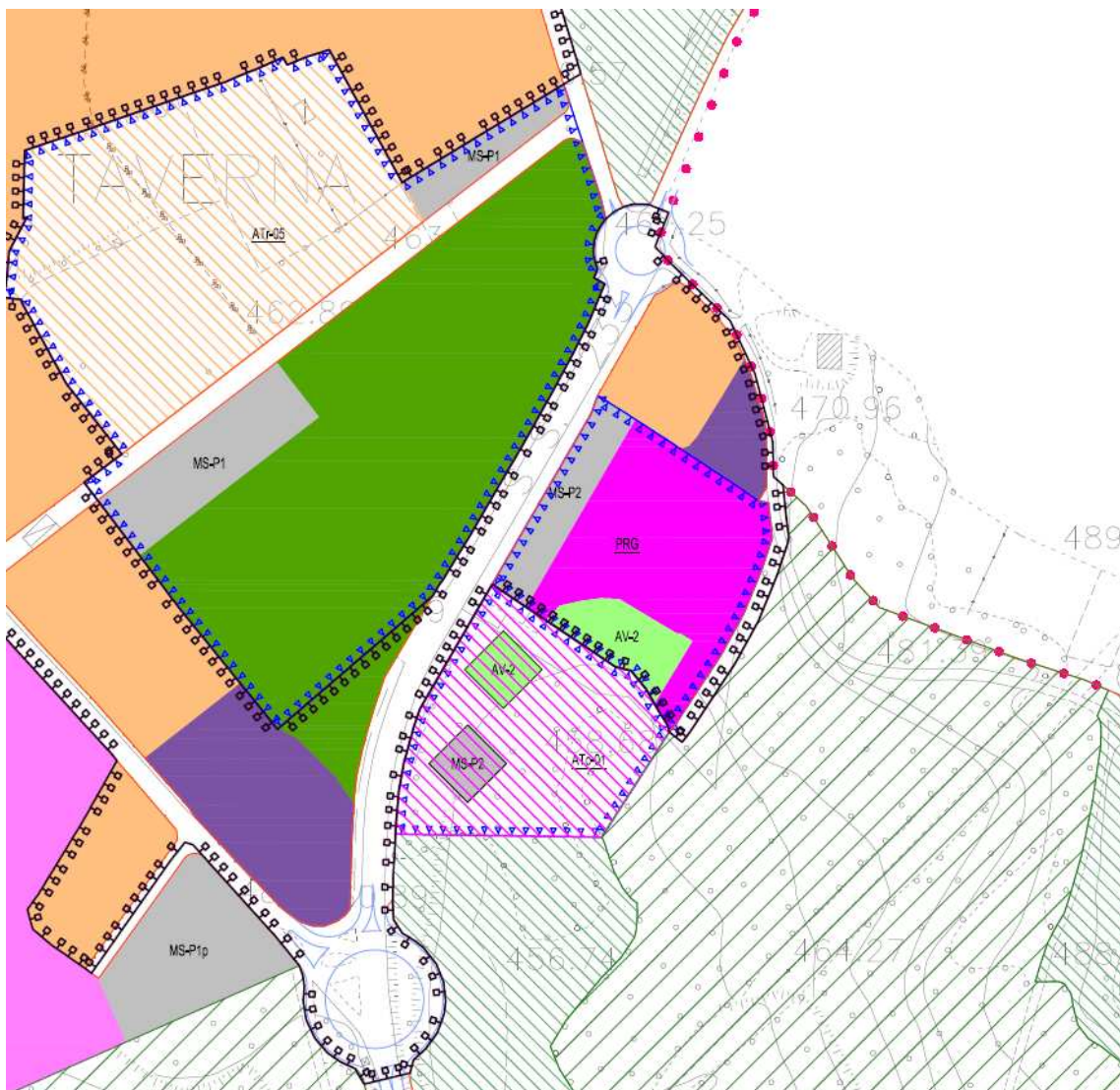
- per nuovi insediamenti di carattere residenziale a 33,70 metri quadrati per ogni abitante teorico insediato
- per nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili al 20% della SIp in progetto di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici
- per nuovi insediamenti di carattere direzionale al 100% della SIp in progetto di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici
- per nuovi insediamenti di carattere commerciale:
  - a) esercizi di vicinato: 100% della SIp in progetto di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico, da reperire secondo le prescrizioni indicate dal Piano delle Regole, fatte salve le agevolazioni introdotte dal Piano delle Regole per i negozi di vicinato ubicati nel tessuto storico.
  - b) medie strutture di vendita: 150% della SIp degli edifici previsti, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico.



Estratto tavola del Documento di Piano del PGT



Estratto tavola del Piano delle Regole del PGT



## **Descrizione dell'intervento**

L'area oggetto di piano esecutivo presenta una forma trapezoidale con il lato maggiore in corrispondenza della strada provinciale e con andamento in leggera pendenza in senso longitudinale ed in forma più accentuata in senso trasversale.

L'ambito è attestato longitudinalmente sulla Strada statale mentre sul lato nord l'area confina con un'area già edificata ad uso commerciale oltre ad un ambito destinato ad uso pubblico.

A Est e a sud l'ambito confina con aree ricadenti nella rete ecologica.

La superficie reale delle aree di proprietà oggetto di piano attuativo, verificata tramite supporto informatico, assomma complessivamente a mq. 6.722,05, a fronte di una superficie catastale di mq. 6.540.

La superficie delle aree ricomprese nell'ambito assoggettato a Piano Attuativo, al netto della porzione del mappale 4837, ricompreso solo in parte, assomma complessivamente a mq. 6.053,05 così come desumibile dalle tavole progettuali allegate su supporto informatico.

Trattandosi di ambito di trasformazione le possibilità edificatorie sono dettate dalla Tabella allegata al Documento di Piano che prevede:

- S<sub>lp</sub> = mq. 3.200,00
- I<sub>c</sub> = mq. 1.600,00
- H = ml. 10,00

Nel merito delle scelte progettuali effettuate in sede di piano esecutivo, si evidenzia come la conformazione del lotto, il suo andamento plani-altimetrico, la presenza al suo interno di un tratto del collettore della Valmartina con la relativa fascia di rispetto, la presenza a margine di una strada di interesse sovracomunale (S.S. 233) con la relativa fascia di rispetto, tutto ciò determini e vincoli di fatto la conformazione planimetrica del fabbricato non concedendo possibilità alternative alla sua localizzazione.

Conseguentemente il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un solo fabbricato:

- con andamento longitudinale parallelo alla S.S. 233 così come i fabbricati già esistenti a nord,
- a un piano fuori terra nella porzione del comparto in fregio alla strada statale al fine di minimizzarne l'impatto visivo percepibile dalla suddetta strada
- a due piani fuori terra, sfruttando il salto di quota naturale dell'ambito, nella porzione del comparto a quota inferiore, verso est, determinando così un inserimento rispettoso dell'andamento naturale del terreno.

La destinazione d'uso del fabbricato prevede, per la parte superiore, corrispondente con quella percepibile dalla strada statale, la destinazione commerciale (medie strutture di vendita e/o negozi di vicinato) e per la parte inferiore la destinazione artigianale di tipo produttivo.

Il fronte percepibile dalla strada statale, della lunghezza di circa ml. 52,00, ad un piano fuori terra di altezza pari a ml. 4,50, si sviluppa in modo non univoco ma su due piani sfalsati tra di loro di circa ml. 20,00 contribuendo così a ridurre l'impatto visivo.

Al fine di non generare ulteriori problemi ai flussi di traffico sulla strada statale, l'accesso al nuovo insediamento è stato previsto dalla strada di arroccamento, realizzata in occasione del precedente intervento commerciale, dipartentesi dalla Via Carpio, in corrispondenza dell'intersezione tra la suddetta Via Carpio e la strada statale che dovrebbe essere risolta con una nuova rotatoria a cura dell'Amministrazione Comunale; l'uscita è stata prevista sulla parallela strada privata assoggettata a servitù di pubblico transito che disimpegna i parcheggi a servizio dell'insediamento commerciale esistente.

Al fine di rendere fluido lo scorrimento veicolare nei punti di collegamento con la succitata viabilità esistente è previsto a cura e spese del lottizzante un leggero arretramento dei tre spazi di sosta esistenti sull'area di proprietà comunale e la rotazione di altri tre spazi di sosta del vicino insediamento commerciale, il tutto come meglio rappresentato sulle tavole grafiche.

L'accesso al piano inferiore del nuovo fabbricato è previsto con rampa di accesso interna all'ambito ubicata nella porzione meridionale dello stesso.

Per quanto riguarda le caratteristiche edilizie e tipologiche del nuovo fabbricato, la progettazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- il rivestimento delle facciate esterne perimetrali dovrà essere realizzato o con murature tradizionali in laterizio intonacate a civile e/o rivestite in mattoni tipo paramano, pietra ed altri materiali naturali o con pannelli prefabbricati ;
- le aperture verso l'esterno (passi carrai, porte, finestre) dovranno essere realizzate in alluminio e/o in metallo;
- la copertura dovrà essere del tipo "piano" e realizzata con materiali "non riflettenti"
- il disegno dei particolari architettonici dovrà essere coerente con le caratteristiche ambientali, tecnico-architettoniche tradizionali del territorio e con la tipologia di intervento;
- le eventuali tinteggiature delle superfici esterne e/o il materiale di finitura esterna dei pannelli prefabbricati dovranno rispettare le tinte nella gamma delle terre naturali al fine di contenere l'impatto visivo rispetto alle quinte alberate posteriori;
- le recinzioni dovranno essere del tipo trasparente con un'altezza da terra non superiore a mt. 2,00 complessivi, con eventuale zoccolo in cls a vista o muratura intonacata o rivestita in pietra di altezza non superiore a cm. 50 e siepe sempre verde di schermatura verso le aree esterne di carattere più naturalistico;
- le superfici permeabili così come l'area di proprietà esterna al comparto dovranno essere piantumate con alberi autoctoni di alto fusto quale schermatura del nuovo intervento edilizio.

## DATI DIMENSIONALI

### 1) Dati stato di fatto

- superficie catastale aree di proprietà	mq.	6.540,00
- superficie reale aree di proprietà	mq.	6.722,05
- superficie reale aree di proprietà in P.A.	mq.	6.053,05

### 2) Dati di PGT

- ambito territoriale		ATc1
- SIp massima ammessa	mq.	3.200,00
- Sc massima ammessa	mq.	1.600,00
- H massima ammessa	ml.	10,00
- Superficie permeabile	%.	15,00
- superficie interna al comparto per opere di urbanizzazione 1°		non prevista
- superficie interna al comparto per opere di urbanizzazione 2°		da Piano dei Servizi
- monetizzazione per mancata cessione aree di urbanizzazione 2°		da Piano dei Servizi
- posti auto pertinenziali		
✓ destinazione d'uso Commerciale:	1 posto auto/20 mq. SIp	
✓ destinazione d'uso Artigianale:	1 posto auto/60 mq. SIp	
di cui aperti ai fruitori		
• destinazione d'uso Commerciale: 60%		
• destinazione d'uso Artigianale: 50%		

### 3) Dati di P.A.

- Superficie territoriale dell'ambito	mq.	6.053,05
- SIp massima in progetto	mq.	3.200,00
- Superficie coperta	mq.	1.600,00
- Altezza massima	ml.	10,00
- Superficie permeabile (6053 x 15%= mq. 908 minimo)	mq.	995,00
- Superficie da cedere per opere di urbanizzazione 1°	mq.	0,00
- Superficie da cedere per opere di urbanizzazione 2°	mq.	0,00
- Superficie da monetizzare per opere di urbanizzazione 2°	mq.	2.720,00
✓ Commerciale: mq. 1.600 x 150% = mq. 2.400		
✓ Artigianale: mq. 1.600 x 20% = mq. 320		
- Posti auto pertinenziali:		
da definirsi e verificarsi in sede di progetto edilizio in funzione della superficie effettiva di vendita ad uso commerciale e della SIp ad uso artigianale.		

### **Dati generali di edificabilità**

(tabella comparativa tra le prescrizioni urbanistico-edilizie del P.G.T. e i dati di P.L.)

<b>Indici urbanistico-edilizi</b>	<b>P.G.T.</b>	<b>P.L.</b>
Superficie territoriale	mq. 6.139,00	mq. 6.053,05
Superficie lorda di pavimento	mq. 3.200	mq. 3.200
Superficie coperta	mq. 1.600	mq. 1.600
Superficie filtrante:	% 15	% 16,45
Distanza dai confini	ml. 5,00	maggiore di ml. 5,00
Distanza dalle strade	ml. 30,00	ml. 30,00
Distanza da fabbricati	ml. 10,00	maggiore di ml. 30,00
Altezza massima	ml. 10,00	ml. 10,00

### **Opere di urbanizzazione**

#### **1) aree per opere di urbanizzazione primaria**

In conformità alle indicazioni dettate dal PGT ed in forza delle scelte effettuate in sede di Piano attuativo, non è prevista la cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria.

#### **2) aree per opere di urbanizzazione secondaria**

In conformità alle indicazioni dettate dall'Amministrazione Comunale e alle valutazioni dalla stessa formulate in merito alla inopportunità di localizzare in questo ambito aree di uso pubblico, non è prevista la cessione all'interno dell'ambito delle prescritte aree per opere di urbanizzazione secondaria che viene sostituita, ai sensi dell'art. 6 del Piano dei Servizi, con la monetizzazione così quantificata:  
mq. 2.720 x €/mq. 60,00 = €. 163.200,00

#### **3) opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

In conformità alle indicazioni dettate dal PGT, alle indicazioni dettate dall'Amministrazione Comunale ed in forza delle scelte effettuate in sede di Piano attuativo, non è prevista, a carico del Proponente, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria sostituita con la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tabelle in vigore nel Comune di Cugliate Fabiasco al momento del rilascio del permesso di costruire.

## Elaborati grafici e descrittivi

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

**1. Relazione tecnica illustrativa** dell'intervento proposto

**2. Tavole grafiche**

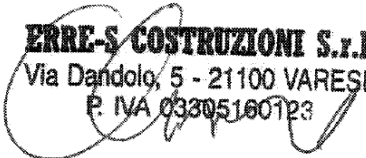
- Rilievo piani altimetrico
- Sezioni stato di fatto
- Progetto planivolumetrico
- Sezioni di progetto

**3. Schema convenzione**

Varese, 15 Aprile 2013

Il Lottizzante

**ERRE-S COSTRUZIONI S.r.l.**  
Via Dandolo, 5 - 21100 VARESE  
P. IVA 03305160123



Il Progettista

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO

IAROSSO  
DOMENICO  
architetto  
76889

