COMUNE
DI
LENTATE SUL SEVESO

PROVINCIA DI MONZA BRIANZA

PIANO ATTUATIVO (P.A.)
a destinazione Commerciale - Residenziale
via Scultori del Legno

VARIANTE - 1

RELAZIONE TECNICA

Committente:
GI.ERRE srl

Progettista:
Architetto PAOLO GHEZZI

Revisione 02.05.2019

PREMESSA

La presente relazione ha per oggetto l'illustrazione delle varianti urbanistiche, conformi agli atti del vigente P.G.T., e per tanto da assumersi secondo le modalità procedurali di cui all'art. 14 comma 1 della L.R. 12/2005 s.m.i., connesse al Piano Attuativo a destinazione commerciale/residenziale relativo al terreno in Comune di LENTATE SUL SEVESO, via Scultori del Legno, convenzionato con atto al Rep. N.851 del 28.09.2018, notaio IGNAZIO MONTERISI rogato in LENTATE SUL SEVESO.

Il comparto interessato dalla variante, sviluppa una superficie complessiva di mq. 7.988,41, ripartiti quanto a mq 5.758,39 come area assoggettata a P.A. secondo i disposti degli artt. 20-22 delle N.T.A. del P.D.R., quanto a mq 1745,02 come standards a servizi come disciplinato dal P.D.S., quanto a mq 485 come viabilità stradale come disciplinato sempre dal P.D.S.

Completano altresì la dotazione complessiva superficiaria una porzione d'area, di proprietà del soggetto proponente, di mq 518,16 che nel progetto del Piano Attuativo concorre all'adeguamento del tratto esistente di via Scultori del Legno.

Dal punto di vista dell'identificazione catastale il compendio immobiliare, dopo l'avvenuta ratifica tra le parte della convenzione urbanistica di cui sopra, risulta essere composto dai mapp. n.364-363 di proprietà del soggetto attuatore, mentre i mappali n. 365-366-367-368-369-370 risultano, alla data odierna, detenuti in proprietà, dal Comune di LENTATE SUL SEVESO, si precisa altresì, che il mappale n. 364, di proprietà del soggetto attuatore, a seguito degli obblighi convenzionali dallo stesso assunti, e sulla scorta del progetto di Piano Attuativo, risulta essere asservito ad uso pubblico, circa la realizzazione di opere di urbanizzazione/standards urbanistici.

Il compendio di che trattasi si colloca nel quadrante nord-occidentale del territorio comunale di LENTATE SUL SEVESO, contermine alla via Nazionale dei Giovi alla via Scultori del Legno.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO E DELL'AMBITO DI P.A.

Il Comune di LENTATE SUL SEVESO è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con D.C.C. n. 14 del 20.04.2017 pubblicato sul B.U.R.L. in data 14.06.2017.

Nella disciplina urbanistica descritta nelle tavole del vigente P.G.T., il compendio in oggetto di intervento, come proposto dalle tavole del Piano Attuativo approvato a seguito D.G.C. n. del 12.07.2018, ricomprende una superficie pari a circa mq 7.988,41, azzonato, secondo i contenuti del Piano delle Regole a livello cartografico quanto a mq 5.758,39 come area assoggettata a P.A. secondo i disposti degli artt. 20-22 delle N.T.A. del P.D.R., quanto a mq 1745,02 come standards a servizi come disciplinato dal P.D.S., quanto a mq 485 come viabilità stradale come disciplinato sempre dal P.D.S.

Estratto P.D.R.

Il progetto di Piano Attuativo approvato, peraltro, ammette entro il novero delle destinazioni funzionali la presenza sia della destinazione commerciale, funzione principale, che della funzione residenziale.

La proposta approvata dall'Amministrazione Comunale riporta i termini circa i limiti precisi delle capacità edificatorie utilizzabili per le funzioni, sia residenziale, che commerciale, riassumibili in una dotazione complessiva in termini di superficie lorda di pavimento pari a circa 4.030,87 mq articolate secondo la seguente suddivisione funzionale:

- Destinazione Commerciale per media struttura di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare: mq 2.403,47;
- Destinazione Residenziale: mq 1.626,03;

Altresì il Piano Attuativo convenzionato prevede, in applicazione degli artt. 12 e 14 delle N.T.A. del Piano dei Servizi l'individuazione e realizzazione di aree a standards quanto alla destinazione commerciale mq. 2.403,47, di cui mq 241,34 oggetto di monetizzazione, con conseguente effettivo reperimento/realizzazione di 2.162,13 mq, mentre per la funzione residenziale mq 1.254,60.

Ulteriormente il progetto di Piano Attuativo convenzionato prevede la realizzazione di un nuovo percorso stradale, ortogonale rispetto alla via Scultori del Legno per una superficie pari a circa mq 485,00, la realizzazione di opere di riqualificazione, individuate sulla carreggiata sud della stessa via, oltre alla contestuale cessione di aree per mq 518,16.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le varianti connesse al progetto di P.A., concernono i seguenti oggetti e profili, di seguito specificatamente illustrati, premesso che i contenuti della stessa risultano essere conformi alle previsioni degli atti costituenti il vigente P.G.T. del Comune di LENTATE SUL SEVESO e per tanto possono essere di fatto assunti a livello di procedura amministrativa secondo i disposti novellati dall'art. 14 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Premesso che i disposti contenuti nella convezione urbanistica sottoscritta tra le parti consentono la realizzazione, anche per lotti funzionali, dei diritti edificatori contenuti nel piano attuativo, secondo le destinazioni urbanistiche altresì declinate.

Considerato che è altresì preminente che il piano e le successive varianti, fatte salve le dotazioni complessive in materia di standard urbanistici, delle quali i saldi debbono di fatto rimanere invariati, affinchè le stesse varianti possano considerarsi conformi al P.G.T.

Ulteriormente è altresì necessario che ogni singola variante abbia a porre in essere il rispetto della soglia massima dei singoli parametri urbanistici, circa la consistenza complessiva della S.l.p. , della S.c., e dell'altezza dell'edificio, nondimeno il progetto di piano fissa le dotazione e il rispetto delle stesse a valere in rapporto alle N.T.A. del P.D.R. , demandando tuttavia ai singoli titoli abilitativi (SCIA o PDC) la successiva ulteriore conferma dei valori massimi di ogni singolo parametro.

Appare quindi prodromico, in questa fase, definire solo l'assetto di massima a livello planimetrico dell'organizzazione funzionale, demandando alla fase successiva del processo autorizzativo, SCIA o PDC, la puntuale definizione sia del rispetto dei singoli parametri edilizi e urbanistici che della dislocazione planimetrica in rapporto alle singole funzioni attivate.

Ciò detto si articolano di seguito i contenuti della variante al Piano Attuativo da assumersi secondo i disposti procedurali di cui all'art. della L.R. 12/2005 s.m.i. stante la conformità dello stesso al P.G.T.

Modifica assetto planimetrico

Il progetto di variante al P.A., conserva nella sua proposta sostanzialmente l'originaria impostazione planimetrica riconfermando la giacitura e la consistenza delle aree, cedute in proprietà al Comune di LENTATE SUL SEVESO, aventi destinazione verde attrezzato, parcheggio e della nuova strada, per contro introduce alcune modificazioni in ordine alla collocazione planimetrica sia dell'immobile e conseguentemente delle aree a standards urbanistico da porre in asservimento a favore del Comune di LENTATE SUL SEVESO.

Va altresì premesso che la nuova soluzione planimetrica non determina incremento delle capacità edificatorie, in ordine ai parametri sia della superficie lorda di pavimento che della superficie coperta, quest'ultima con specifico riferimento al singolo edificio il progetto, questo sia per i diritti edificatori in capo alla destinazione commerciale che per i diritti edificatori in capo alla destinazione residenziale.

Nella sostanza il progetto di variante propone la riorganizzazione funzionale dei flussi in ingresso e uscita dei veicoli secondo un'organizzazione viabilistica atta a garantire, mediante l'introduzione dei sensi di marcia obbligati, una fruizione migliore da parte degli utenti.

Nel dettaglio la soluzione proposta contempla, il ridisegno degli stalli di sosta oggetto di asservimento ad uso pubblico, lo sdoppiamento dell'originaria rampa di accesso al piano interrato, la rotazione dell'edificio e la ridefinizione della quota pavimento di quest'ultimo rispetto all'andamento dell'intorno.

La nuova soluzione planimetrica frutto della rotazione in pianta dell'immobile, propone anche la modifica dell'accessibilità al parcheggio interrato, rispetto alla soluzione originaria contemplata nel Piano Attuativo, prevede la realizzazione di due rampe distinte una per l'ingresso, posta in fregio all'edificio e parallela alla nuova via da realizzare e una in uscita in fregio all'edificio sul lato prospettante la via Nazionale dei Giovi.

Come già anticipato la nuova soluzione propone, pur lasciando inalterato lo schema dei flussi di accesso e di uscita al parcheggio, la ridefinizione dell'organizzazione planimetrica degli stalli di sosta originariamente previsti, questo grazie, come poc'anzi descritto, alla rotazione planimetrica dell'edificio, quest'ultima possibile nel rispetto comunque delle prescrizioni in termini di distacco dagli assi viari.

L'operazione di riordino planivolumetrico viene effettuata lasciando inalterate sostanzialmente le consistenze di tutti i parametri urbanistici, a fronte del mero ridisegno degli spazi di sosta, operazione, visti i saldi delle consistenze espresse, pressoché neutre, che permette di affermarne l'assoluta conformità del P.A. al vigente P.G.T., cosi come del resto disciplina il comma 1 dell'art. 14 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Ulteriormente la sola modifica della disposizione planimetrica dell'edificio, avviene in totale assenza di una diversa classificazione urbanistica delle aree, di un incremento dei diritti edificatori di competenza del Piano Attuativo, anzi quest'ultimi, per la parte relativa al valore imputabile alla destinazione commerciale subisce di fatto una riduzione rispetto alla soluzione contenuta nella soluzione di cui alle tavole precedentemente approvate.

Modifica della quota altimetrica del piano terra dell'edificio

Premesso che tra gli obblighi in capo al soggetto attuatore risulta esserci la realizzazione della strada di raccordo tra la via Scultori del Legno e la via Como nel rispetto delle quote altimetriche oggi esistenti.

Il comparto oggetto d'intervento presenta sui quattro vertici le seguenti quote altimetriche vertice nord-est quota 255,60 mt, vertice nord-ovest 256,30 mt, vertice sud-ovest 254,50 mt, vertice sud-est 254,50 mt , a fronte di ciò ne consegue che la quota media del compendio risulta essere pari a 255,20 mt.

A fronte di ciò nel rispetto comunque dell'altezza massima prevista dal P.G.T. nella misura di mt. 13,00, e per consentire, rispetto all'originaria soluzione, l'eliminazione di rampe di raccordo tra le aree a parcheggio da asservire ad uso pubblico, viene proposta l'adozione della quota di riferimento circa il piano dell'edificio al valore di 255,20 mt.

Modifica parcheggi privati pertinenziali

Premesso che l'art. 6 delle N.T.A. del P.D.R. disciplina, la dotazione minima dei parcheggi privati di pertinenza, nonché la collocazione degli stessi entro il perimetro del fabbricato, siano essi al piano terra che al piano interrato.

Nondimeno la norma prescrive la realizzazione di parcheggi esterni, presumibilmente quindi esterni al perimetro del fabbricato, nella misura stabilita dall'articolato, a disposizione dei visitatori esterni.

Nella soluzione prospettata i requisiti, in ordine alla consistenza e alla giacenza vengono di fatto integralmente rispettati, nondimeno, l'intervento nel suo complesso vede inoltre la messa a disposizione di ulteriori 26 posti auto pubblici.

In ordine alla gestione e regolamentazione degli stalli di sosta si precisa, che come evidenziato negli elaborati grafici allegati alla presente si provvederà, onde garantirne il corretto utilizzo, al posizionamento, sugli stalli riservati alla funzione residenziale, di archetti metallici, atti a scongiurare la sosta non autorizzata.

Circa l'accessibilità ai parcheggi pertinenziali, per la quota di spettanza alla funzione residenziale, in ordine al rispetto dei disposti contenuti nel Regolamento edilizio vigente, circa la fruibilità degli stessi da parte dei visitatori esterni si rimanda alle tavole grafiche di progetto laddove è possibile riscontrarne l'effettiva fruizione in assenza di vincoli specifici.

Da ultimo si evidenzia come la giacitura dei posti ricada su porzione d'area privata e non ricompresa tra i sedimi privati assoggettati a servitù ad uso pubblico disciplinati dall'art. 4 della convenzione.

Modalità di fruizione della futura porzione residenziale

Premesso che i disposti contenuti nella convezione urbanistica sottoscritta tra le parti consentono la realizzazione, anche per lotti funzionali, dei diritti edificatori contenuti nel piano attuativo, secondo le destinazioni urbanistiche altresì declinate.

Ciò premesso la soluzione contenuta nella variante vede la presenza di un vano scale di utilizzo condominiale ma in utilizzo funzionale prevalentemente per la porzione residenziale che da parte dell'immobile riservato alla funzione commerciale, questo stante l'impiego prevalente dei carrelli per lo svolgimento della spesa da parte degli avventori dell'attività commerciale, nonché l'utilizzo prevalentemente dei posti auto posti al piano terra nei momenti di sosta.

Nondimeno il progetto prevede la presenza di anche un ascensore funzionalmente asservito allo sbarco sui piani dedicati alla residenza e con accesso dedicato ed esclusivo, sia al piano terra, piano primo e secondo di tipo selettivo.

La previsione progettuale odierna anticipa di fatto le possibili articolazioni delle risalite dai vari livelli, riservandosi l'operatore, in sede di titolo abilitativo ad una ulteriore definizione, sia tecnica, mediante l'utilizzo di un impianto con aperture contrapposte sui vari piani serviti, che di utilizzo, visto la successiva emanazione di regolamento condominiale di gestione del compendio.

Da ultimo circa i disposti in materia di dimensionamento e specifica di eventuali rispetto dei parametri di aeroilluminazione dei locali, per tutte le destinazioni funzionali previste, residenza e commercio, viene demandata ai singoli titoli abilitativi la verifica puntuale dei parametri minimi, atteso che la variante al Piano Attuativo non possedendo i requisiti di titolo abilitativo (SCIA – PDC) alla realizzazione dell'immobile, evidenzia allo stato di progetto delle previsioni distributive di massima che in sede di istanza puntuale porteranno alla verifica dei singoli parametri.

VERIFICA CAPACITA' EDIFICATORIA

La superficie territoriale (St) del comparto, cosi come prevista dal vigente Piano Attuativo e riconfermata in toto dal vigente P.G.T., risulta pari a mq 7.988,41, detti parametri risultano invariati nella variante proposta.

St – superficie territoriale del P.A. **(invariata)**	mq	7.988,41
SLP massima realizzabile **(invariata)**	mq	4.030,87
SLP commerciale massima **(invariata)**	mq	2.403,47
SLP residenziale massima **(invariata)**	mq	1.626,03
numero di piani max **(invariata)**	n	3
numero di piani di progetto **(invariata)**	n	3
H – altezza massima **(invariata)**	m	13,00

STANDARDS URBANISTICI

In rapporto alla capacità edificatoria di progetto, la dotazione minima di aree per standards urbanistici che deve essere reperita nell'ambito del presente Piano Attuativo, ammonta a mq 3.658,07, di cui una quota pari a mq 241,34 oggetto di monetizzazione, così come determinata e disciplinata dall'art. 4 della convenzione urbanistica sottoscritta tra il Comune di LENTATE SUL SEVESO e il soggetto attuatore.

La dotazione suddivisa per specifiche funzioni, come desumibile dalle tavole di progetto allegate risulta essere per tanto:

quanto alla funzione commerciale	mq	2.162,13
quanto alla funzione residenziale	mq	1.254,60

PARAMETRO	PA vigente	PA variante 1	differenza
Aree a standards **Commerciale**	mq 2.162,13	mq 2.162,13	====
Aree a standards **Residenziale**	mq 1.254,60	mq 1.254,60	====