

# **RELAZIONE TECNICA**

## ***piano di lottizzazione "I GIARDINI"***

In primo luogo si premette quanto segue:

1. che in data 24/12/2003, a firma di notaio Andrea Tosi, veniva stipulata convenzione per l'attuazione della lottizzazione residenziale denominata "I Giardini" e registrata in Gallarate il 31/12/2003 rep. 10045/4211.
2. che a seguito della proroga dei termini di validità (nonchè di inizio e fine lavori) dei piani attuativi prevista dall'art. 30 comma 3 della L.n.98/2013 (di conversione del c.d. Decreto del Fare D.L. 69/13), l'efficacia della citata convenzione è stata prorogata alla data del 24/12/2016.
3. che le aree oggetto di opere di urbanizzazione nel piano di lottizzazione sono già state cedute all'Amministrazione Comunale di Magnago contestualmente alla stipula della convenzione in data 24/12/2003.
4. che attualmente le aree distinte al catasto terreni ai mappali 581-563-566-562-564-559-567-568 del foglio 13, destinate all'edificazione residenziale e non ancora edificate sono di proprietà esclusiva della Immobiliare I Giardini s.r.l.
5. che le opere di primaria e secondaria urbanizzazione a scomputo previste nell'originaria convenzione e nelle successive varianti richieste ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale di Magnago, sono state progettate, eseguite a carico dell'Immobiliare I Giardini e collaudate per un importo superiore al 76% del totale previsto.
6. che il progetto edificatorio originariamente previsto nelle aree di proprietà dell'Immobiliare I Giardini s.r.l. è stato realizzato per circa il 28% del totale e, quindi, in entità ampiamente inferiore alle corrispondenti opere di urbanizzazione a scomputo realizzate.
7. che è volontà della proprietà (Immobiliare I Giardini s.r.l.) completare il comparto edificatorio di sua proprietà sia per la parte residenziale che per le opere di urbanizzazione rimanenti come da progetti esecutivi già approvati dall'Amministrazione Comunale.

8. che il completamento del piano esecutivo di lottizzazione precedentemente convenzionato non è stato possibile, in particolar modo per la parte residenziale, a causa della sopravvenuta crisi del mercato immobiliare.
9. che attualmente il comparto è azionato nel PGT vigente come “ambito edificato esistente e di completamento (B2)” e che l’art. 21 del Piano delle regole a pag. 53 cita:  
*“nelle aree che nel regime urbanistico vigente alla data di adozione del presente PGT sono attuati o sono in corso di attuazione interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia a seguito della definitiva approvazione di un piano attuativo (PL) restano prevalenti e confermate dal presente piano le previsioni urbanistiche approvate (indici edilizi e norme tecniche di attuazione).”*

Tutto ciò premesso attualmente, quindi, il piano di lottizzazione “I Giardini” si trova con una edificazione che non supera il 30% del convenzionato con opere di urbanizzazione realizzate per almeno l’80% delle previsioni (anche tenendo conto delle varianti richieste dall’Amministrazione Comunale).

In particolare dei lotti con potenzialità edificatoria di competenza dell’Immobiliare I Giardini srl attualmente sono stati edificati:

**1. Lotto “C”: (completamente edificato)**

- Volume massimo = mc 6740,00
- Superficie coperta massima = mq 1426,00
- Volume effettivamente edificato = mc 6249,335 (P.E. 225/07 e varianti)
- Superficie coperta effettivamente utilizzata = mq 785,865 (P.E. 225/07 e varianti)

**2. Lotto “D”: (parzialmente edificato)**

- Volume massimo = mc 3010,00
- Superficie coperta massima = mq 1140,00
- Volume già concessionato = mc 504,267 (P.E. 40/16)
- Superficie coperta già utilizzata = mq 119,180 (P.E. 40/16)
- Volume rimanente = mc 2505,73 (da utilizzare nel lotto “D” del presente piano)
- Superficie coperta rimanente = mq 1020,82 (da utilizzare nel lotto “D” del presente piano)

**3. Lotto “B”: (ancora ineditato)**

- Volume massimo = mc 10800,00 (da utilizzare nel lotto “B” del presente piano)

- Superficie coperta massima = mq 2138,00 (da utilizzare nel lotto “B” del presente piano)

**4. Lotto “A”: (ancora ineditato)**

- Volume massimo = mc 3380,00 (da utilizzare nel lotto “A” del presente piano)
- Superficie coperta massima = mq 1140,00 (da utilizzare nel lotto “A” del presente piano)

N.B. Gli indici planivolumetrici precedentemente indicati derivano dai calcoli planivolumetrici elaborati nel piano di lottizzazione I Giardini (tav. n° 9) già convenzionato in data 24/12/2003.

Parallelamente le opere di urbanizzazione primarie e secondarie a scomputo oneri sono state economicamente realizzate secondo le seguenti specifiche:

1. Totale delle opere previste (da convenzione con successive varianti richieste):

- Per opere di urbanizzazione primaria pari a € 176486,07
- Per opere di urbanizzazione secondaria pari a € 207713,60

2. Totale delle opere realizzate e collaudate alla data odierna:

- Per opere di urbanizzazione primaria pari a € 146225,68
- Per opere di urbanizzazione secondaria pari a € 146807,66

3. Totale delle opere rimanenti da completare alla data odierna:

- Per opere di urbanizzazione primaria pari a € 30260,39
- Per opere di urbanizzazione secondaria pari a € 60905,94

N.B. I computi metrici e le stime relative alle opere a scomputo rimanenti di primaria e secondaria urbanizzazione sono dettagliati negli elaborate n° 8 e 9 allegati al presente piano.

Gli importi relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo realizzate sono stati parzialmente utilizzati per l’assolvimento degli oneri concessori nelle pratiche edilizie già autorizzate ed in particolare:

**1. Lotto “C” (P.E. 225/07 e varianti):**

- Oneri di urbanizzazione primaria dovuti:

per porzione commerciale	535,12 mq x 55,80 €/mq =	29859,70 €
per porzione residenziale	4215,88 mc x 6,00 €/mc =	<u>25295,28 €</u>
	<b>Totale</b>	<b>55154,98 €</b>
	<b>Di cui versati a conguaglio</b>	<b>7856,56 €</b>
	<b>Di cui scomputati</b>	<b>47298,42 €</b>

- Oneri di urbanizzazione secondaria dovuti:		
per porzione commerciale	535,12 mq x 22,60 €/mq =	12093,71 €
per porzione residenziale	4215,88 mc x 9,60 €/mc =	<u>40472,45 €</u>
	<b>Totale</b>	<b>52566,16 €</b>
	<b>Di cui versati a conguaglio</b>	<b>12175,36 €</b>
	<b>Di cui scomputati</b>	<b>40390,80 €</b>

## 2. Lotto "D" (P.E. 40/16):

- Oneri di urbanizzazione primaria dovuti:		
per porzione residenziale	504,267 mc x 7,10 €/mc =	3580,30 €
	<b>Di cui scomputati</b>	<b>3580,30 €</b>
- Oneri di urbanizzazione secondaria dovuti:		
per porzione residenziale	504,267 mc x 11,20 €/mc =	5647,79 €
	<b>Di cui scomputati</b>	<b>5647,79 €</b>

Rimangono pertanto economicamente collaudate opere non ancora utilizzate quale scomputo di oneri concessori per importi pari a:

- Per opere di urbanizzazione primaria pari a **95346,96 €**
- Per opere di urbanizzazione secondaria pari a **100769,07 €**

Tali importi potranno quindi essere utilizzati quale scomputo degli oneri concessori eventualmente dovuti nelle future realizzazioni del piano di lottizzazione "I Giardini" a completamento.

Analogamente potranno essere utilizzati allo stesso scopo anche gli importi relativi alle opere di urbanizzazione a completamento pari a **30260,39 €** per la primaria urbanizzazione e **60905,94 €** per la secondaria urbanizzazione.

La presente richiesta di piano esecutivo a completamento ha lo scopo pertanto di permettere la realizzazione di quanto originariamente previsto, a livello urbanistico residenziale, nel comparto in oggetto. Nel contempo di permettere il completamento delle opere di urbanizzazione così come originariamente previste anche a seguito delle diverse varianti tecniche nel tempo richieste e ottenute dall'Amministrazione Comunale di Magnago.

L'impostazione planivolumetrica, così come specificata in dettaglio nella tavola n° 4, rispecchia e ripropone quanto previsto, elaborato e ampiamente discusso con l'Amministrazione Comunale.

Le tipologie planimetriche delle ville bifamiliari tipo "A" e "D", come quelle plurifamiliari tipo "D" sono, anche se di dettaglio, puramente indicative. Le effettive realizzazioni immobiliari seguiranno una specifica e dettagliata progettazione cui seguiranno le rispettive pratiche edilizie autorizzative.

Per maggiori dettagli si rimanda al capitolo relativo alle norme tecniche di piano con le specifiche concordate per la progettazione esecutiva nel comparto in oggetto.

La progettazione delle opere di urbanizzazione a completamento, essendo già stata ampiamente discussa con l'Amministrazione Comunale di Magnago, viene riportata in questa fase già in versione esecutiva e di dettaglio. Rimane comunque invariata la facoltà, in capo all'Amministrazione Comunale di Magnago, di richiedere varianti tecniche di dettaglio prima della esecuzione delle stesse (ovviamente senza lo sfioramento dell'importo totale di spesa previsto per ogni capitolo di opere).

IL PROGETTISTA

IL LOTTIZZANTE

# **RELAZIONE TECNICO-ARCHITETTONICA**

## **piano di lottizzazione "I GIARDINI"**

Il presente piano esecutivo di completamento "I Giardini" ha lo scopo di permettere la completa realizzazione di quanto già previsto nel precedente piano esecutivo, sul medesimo comparto, già convenzionato in data 24/12/2003.

Le previsioni del precedente piano esecutivo, a causa della crisi del settore immobiliare ultimamente intervenuta, non sono state completamente realizzate.

In particolare rimangono da realizzare sia parte delle opere di urbanizzazione originariamente previste che la maggior parte degli edifici residenziali originariamente previsti.

Il presente piano esecutivo di completamento pertanto ripropone le scelte urbanistiche originariamente previste sia in termini di edificabilità che di dotazione di servizi standard.

Nel particolare l'intero complesso, per la parte inerente le opere di urbanizzazione, prevede:

1. Opere già realizzate:
  - a. Estensione rete fognaria funzionale all'intero comparto
  - b. Estensione rete idrica funzionale all'intero comparto
  - c. Estensione rete gas metano funzionale all'intero comparto
  - d. Estensione di rete elettrica, con relativa nuova cabina, funzionale all'intero comparto
  - e. Estensione rete telefonica funzionale all'intero comparto
  - f. Estensione illuminazione stradale per via Tommaseo, via C.A. Dalla Chiesa e p.zza Mario Pariani
  - g. Realizzazione dell'attuale p.zza Mario Pariani con relativa via di accesso (via C.A. Dalla Chiesa). Questa piazza, situata a nord del complesso e adiacente a via Cadorna, comprende sul lato ovest una zona adibita a parcheggio con 53 stalli per autovetture. La stessa sul lato ad est è attrezzata con area a verde delimitato da muretto in pietra di luserna, arredato con piante, giochi per bimbi ed area

polifunzionale in autobloccanti con panchine e cestini (il tutto su una superficie di circa 3900 mq).

La via di accesso alla stessa è "via C.A. Dalla Chiesa" che è completamente asfaltata, dotata di caditoie stradali, segnaletica stradale e attraversamento pedonale rialzato. Sul lato sud della stessa sono posizionati ulteriori parcheggi per un totale di 9 stalli per autovetture.

- h. Realizzazione dell'attuale via Tommaseo (per le opere di competenza del PL I Giardini). Attualmente la strada è completamente ultimata con asfaltature (anche al di fuori del perimetro originario del PL) e tutti i sottoservizi necessari.
  - i. Via Nobile della Croce con tutti i sottoservizi previsti.
2. Opere ancora da realizzare e previste nel presente piano di completamento:
- a. Marciapiede sul lato est di via Tommaseo
  - b. Area a verde, a sud del comparto, lungo la via Nobile della Croce

Quest'area, con dimensioni globali di mq 3200 circa prevede verso ovest un'area a parcheggi con 17 stalli per autovetture, ad est ulteriore area a parcheggio con 20 stalli per autovetture e centralmente un'area a verde attrezzato con zona polifunzionale in autobloccanti analoga a quella già realizzata su piazza Mario Pariani.

Quindi, oltre le aree per viabilità pubblica, sono previste nel comparto aree per parcheggi e verde attrezzato globalmente quantificabili in oltre 7000 mq di superficie.

Per la parte inerente l'edificabilità sono stati già realizzati o in fase di completamento due edifici a destinazione residenziale-commerciale entrambi adiacenti alla via C.A. Dalla Chiesa.

Rimangono in previsione e quindi ancora potenzialmente da realizzare edifici, sempre a destinazione residenziale, di tipo:

- bifamiliare lungo la via Tommaseo (tipo D2/D3/D4)
- mono o bifamiliare sul lato est del comparto con accesso dalla strada privata (tipo A1)
- con tipologia plurifamiliare al centro del comparto e con accesso dalla strada privata (tipo B1/B2).

Il comparto risulta quindi ampliamento servito di tutti i servizi urbanistici necessari per una piena vivibilità delle residenze e di uno studio degli accessi pedonali e carrai atti a minimizzare l'impatto viabilistico nella zona.

Inoltre le tipologie progettuali proposte, anche se puramente indicative, sono state elaborate con l'intento di massimizzare anche le aree a verde in ambito privato lasciando il minor quantitativo di superficie pavimentata in vista.

Il tutto viene illustrato, in maggior dettaglio, nella tavola 6/A allegata alla presente relazione e descrittiva dell'assetto urbanistico totale e finale del comparto oggetto del presente piano di completamento.

IL PROGETTISTA

IL LOTTIZZANTE