

ALLEGATO A

RICHIESTA ART. 93 E PROPOSTA DI VARIANTE

Il sottoscritto Arch. Almasio Marco,
con studio in Viale Papa Giovanni XXIII, n. 21 – 20014 Nerviano (MI), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 17403, Cod. Fisc. LMS MRC 83M21 E514P in qualità di tecnico incaricato dal Sig. Bonato Rodolfo, residente in Via Isonzo, n.57 – 21042 Caronno Pertusella (VA),
Cod. Fisc. BNT RLF 68H09 A940K, proprietario delle aree site in via Piave, catastalmente individuate al Fg.1 Map. 7271-7270, Fg. 5 Map. 7269 e dell'area sita in via Cabella catastalmente individuata al Fg.1 Map. 5443, presenta formale istanza affinché codesta Amministrazione voglia accordare, ai sensi della L.r. 12/05 art. 93 comma 1 ter lettera a), la proroga del Piano Attuativo 21A (individuato al PRG precedente come APC13) finalizzata alla contestuale approvazione di una variante complessiva di riassetto fondiario con fusione del Pa 21A e del Pa21B entrambi interessanti aree del Sig. Bonato.

PREMESSO CHE

- In data 13/10/2003 veniva sottoscritta la convenzione relativa al **Pa21A**, parte del Pa21, intestata ai sigg. Bonato Flavio e Fracasso Angela, precedenti proprietari delle aree ad oggi di proprietà del Sig. Bonato Rodolfo. Tale convenzione risulta scaduta in data 13/10/2016 (scadenza originaria 13/10/2013 prorogata al 13/10/2016 (proroga di 3 anni) dal DI 69/2013).
- Ad oggi le previsioni pubbliche risultano completamente attuate e collaudate come da determinazione di approvazione del certificato di collaudo del 27/10/2006, ordine di settore n. 172, n. ordine registro delle determinazioni 1009 data emissione 20/10/2006. Oltre che regolarmente cedute a codesta Amministrazione ed insistenti sull'area catastalmente identificata al Fg. 1 Map. 7109
- Le previsioni private hanno trovato parziale esecuzione nell'edificazione di n. 1 unità immobiliare avente SLP pari a mq. 227,69 come da DIA n. 137|VA|03 del 27.08.2003 prot. 9731 e successiva variante con DIA n. 190|VA|06 del 31.07.2006 prot.13059. L'edificazione



insiste sull'area catastalmente identificata al Fg. 5 Map. 7269 anch'essa di proprietà del richiedente.

- Il quadro pianificatorio vigente (PGT 2022) individua il **Pa21A** (oggetto di convenzionamento nel 2003) ed in posizione limitrofa e confinante il **Pa21B** mai convenzionato. Oggi parimenti di proprietà del Sig. Bonato Rodolfo.
- Si rileva, inoltre, la presenza del Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "Ex Vetreria Restelli", approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.98 del 05/08/2025, prospiciente l'ambito in oggetto, il quale prevede l'edificazione di n. 6 edifici residenziali di n. 4 piani fuori terra, progettati con tipologia a condominio, oltre alla realizzazione di un ampio parcheggio pubblico su via Cabella, la realizzazione di un'area pedonale di interconnessione e collegamento fra via Cabella e via per il Cimitero e la formazione di una pista ciclo-pedonale lungo via Cabella.

RICHIESTA DI PROROGA E PROPOSTA DI VARIANTE

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Arch. Almasio Marco, in qualità di tecnico incaricato, presenta formale istanza affinché codesta Amministrazione voglia accordare la proroga del **Pa21** ai sensi dell'art. 93 comma 1 ter lettera a) della L.r. 12/05, finalizzata alla contestuale approvazione di una variante complessiva di riassetto fondiario.

La proposta di variante si articola secondo i seguenti punti cardine:

1. Ridistribuzione dei lotti di intervento:

in un unico ambito d'intervento al fine di garantire un coordinamento unitario degli assetti insediativi e delle infrastrutture di servizio.

2. Regolamentazione del piano:

la progettazione ed il convenzionamento saranno sottoposti ai dettami di cui alle NTA del PRG vigente all'epoca del convenzionamento del Pa21A



3. Ricalibrazione delle dotazioni territoriali:

In virtù dell'abbondante dotazione a parcheggio prevista dal limitrofo Piano "Ex Vetreria Restelli", la variante intende eliminare le aree a parcheggio precedentemente ipotizzate in quanto ridondanti rispetto al fabbisogno del quadrante. Si prevede, invece, la realizzazione di una porzione di marciapiede alberato sulla via Cabella che funga da completamento alle opere previste dal Piano "Ex Vetreria Restelli". A vantaggio della sostenibilità del piano è opportuno sottolineare come il nuovo planivolumetrico determini un incremento delle superfici a verde, riducendo le aree impermeabili precedentemente destinate a viabilità e parcheggi.

4. Configurazione Tipologica:

La progettazione preliminare prevede che la superficie fondiaria sia frazionata in 6 lotti di intervento all'interno dei quali si prevede la realizzazione di unità immobiliari tipologicamente definite quali ville monofamiliari.

Il numero di lotti e la loro conformazione è da considerarsi indicativo e non vincolante e potrà essere modificato senza che la modifica costituisca variante al Piano Convenzionato.

5. Coerenza della proposta progettuale rispetto alle aree limitrofe:

La tipologia della villa mono familiare e/o bifamiliare si configura come complementare rispetto alle previsioni del Piano "Ex Vetreria Restelli", garantendo una variante rispetto alla tipologia insediativa plurifamiliare/pluripiano prevista dal vicino Piano, integrandosi efficacemente con il tessuto residenziale esistente ed in fase di realizzazione.

6. Mobilità e Accessibilità:

L'accessibilità sarà garantita dall'esistente varco carrabile su via Piave e da ulteriori accessi carrabili da realizzarsi su via Cabella. In conformità alla normativa i cancelli carrabili saranno arretrati di 5,00 m dal confine stradale. La presente proposta prevede l'inserimento di numero due passaggi carrabili sulla via Cabella. Il numero degli stessi potrà essere modificato in diminuzione o in aumento a seconda del numero dei lotti da servire all'interno della superficie fondiaria. Se tale modifica dovesse comportare una diminuzione dell'importo di realizzazione per opere di urbanizzazione a scomputo lo stesso verrà compensato in sede di fine lavori e collaudo delle stesse.



7. Relazione di progetto:

Il progetto prevede la suddivisione dell'area in 6 lotti. Per limitare la viabilità interna di distribuzione agli stessi, il lotto n.6 e n. 5 saranno dotati di accesso carrabile autonomo rispettivamente su via Piave (già esistente) e su via Cabella, i restanti lotti saranno accessibili sempre da via Cabella tramite n.1 passo carrabile e viabilità interna a doppio senso di marcia.

Il numero e la configurazione dei lotti hanno valore indicativo e non vincolante, così come il numero di accessi carrabili e potranno essere modificati senza che tali variazioni comportino una modifica formale al Piano Convenzionato.

Autorimesse

Le autorimesse poste a piano terra non saranno computati ai fini del calcolo della SIp ai sensi dell'art.16 comma 1.3.i) delle N.T.A. del PRG 2000 in quanto asserviti alle rispettive unità immobiliari. Potranno essere edificati a confine ai sensi dell'art.18 che prevede che *distanza inferiori* a quelle previste dallo strumento *possono essere previste negli strumenti attuativi*.

Recinzioni (art.22):

La recinzione verso via Piave è esistente e non verrà modificata. Quella verso via Cabella sarà costituita da zoccolo in muratura con altezza massima di 80cm e chiusura superiore in tubolari di acciaio verniciato per un totale di 2,30m di altezza massima.

Reti tecnologiche

L'area risulta urbanizzata. A servizio dei lotti si prevede la realizzazione di allaccio alla rete idrica, fogna, alimentazione elettrica e telecomunicazioni in 3 punti distinti, coincidenti con i passaggi carrabili:

n.1 su via Piave a servizio del lotto n.06

n.1 su via Cabella a servizio del lotto n. 05

n.1 su via Cabella a servizio dei lotti 01-02-03-04

Gestione acque meteoriche

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà con infrastrutture progettati e dimensionati in conformità al regolamento n.7/2017 sull'invarianza idraulica.



In particolare il piano stabilisce che i lotti n. 05 e 06 saranno dotati di impianto di smaltimento autonomo posto all'interno dei lotti di proprietà. La progettazione viene demandata alla successiva fase di richiesta dei singoli titoli edilizi

I lotti n. 01-02-03-04 saranno invece dotati di unico impianto realizzato in corrispondenza della viabilità privata di distribuzione ai lotti stessi.

Si allega in via preliminare lo schema di impianto. Il progetto definitivo verrà trasmesso in concomitanza del protocollo della prima richiesta ad edificare di uno dei lotti 01-02-03-04.

8. Dati urbanistici:

Dati urbanistici PA21 AB (vedi punto c.4 atto ricognitivo):

- St: mq. 6.138,81
- S.f.: mq. 3.961,16
- Slp max ammissibile: mq 1.429,79
- Sc max: mq 1.662,87
- Sc max: mq 1.035,62
- Stadar minimi richiesti: 473,59 mq
- Standard reperiti: 475,25 mq
- Standard da monetizzare: 0,00 mq
- Altezza massima: 10,50 m

9. Standard:

L'area in cessione destinata alla realizzazione del marciapiede e relativa aiuola su via Cabella avrà una superficie di mq. 475,25 > mq. 473,59 min. richiesti.

10. **Oneri e Monetizzazioni:** Per quanto attiene il Pa21A gli oneri di urbanizzazione e le monetizzazioni sono stati completamente assolti così come le cessioni previste in convenzione. Si procede quindi al solo calcolo del congruaggio degli oneri di urbanizzazione dovuti per la SLP residuale da edificare.

La porzione di piano denominata Pa21B deve essere completamente attuata ed il progetto prevede:



1. la cessione delle aree da destinarsi a marciapiede, aiuole e parcheggi su via Cabella per mq. 475,25;
2. la realizzazione delle opere di formazione dei parcheggi, del marciapiede e delle aiuole da realizzarsi a scomputo oneri di urbanizzazione per €. 76.305,04
3. Il pagamento della quota di oneri detratta dell'importo delle opere previste a scomputo:
 $\text{Primarie} + \text{secondarie} \text{ € } 57.838,47 - \text{€ } 76.305,04 = - \text{€ } 18.466,57$ da cui nessun versamento risulta dovuto

Nerviano, 20/10/2026

F.to



3A ARCHITETTI ASSOCIATI

20014 Nerviano - v.le Giovanni XXIII 21
tel./fax 0331 589294
C.f - P. Iva 06898450967
www.3a-architetti.it