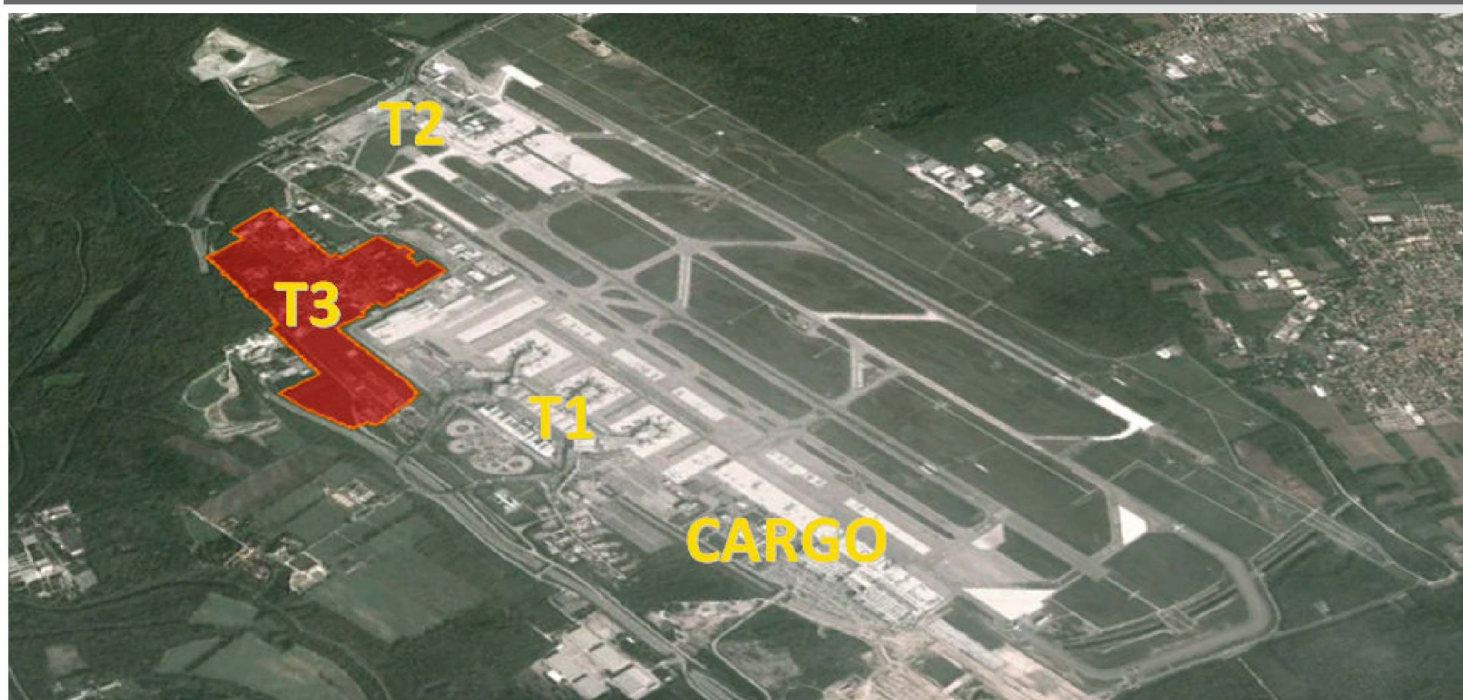


PIANO D'AMBITO CASE NUOVE



**COMUNE DI
SOMMA
LOMBARDO**

Provincia di Varese



Sindaco:

Guido Colombo

Assessore alla Pianificazione Territoriale:

Alberto Bilardo

Segretario Comunale:

Carmela Alongi

Responsabile Settore Urbanistica:

Stefania Quartieri

Progettisti Incaricati:

**Arch. Massimo Giuliani
Ing. Emilio Cremona**

MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Oggetto:

**Quantificazione complessiva
della capacità edificatoria insediabile**

Data: **giugno 2015**

Elaborato:

9

Indice

1. Introduzione	5
2. Valutazioni sull'andamento temporale dei processi di riqualificazione urbana previsti dal Piano d'Ambito	5
3. Valutazione delle volumetrie realizzabili nei comparti Y già parzialmente occupati.....	7
4. Valutazione delle volumetrie realizzabili nei comparti Y di nuova costruzione.....	9
5. Sintesi delle quantificazioni e considerazioni finali.....	11

1. Introduzione

Il presente documento è stato elaborato sulla base delle prescrizioni contenute nel Parere Motivato redatto in fase di approvazione finale del Piano d'Ambito (prot. n. 0012876/DA/QS del 26.05.2015).

Per ottemperare le richieste contenute nel Parere motivato si è provveduto innanzitutto ad esaminare la volumetria che è destinata ad essere demolita in seguito alla decisioni assunte della segreteria tecnica dell'Accordo di Programma ed a valutare quanti anni saranno necessari per riedificare la stessa quantità di slp.

Per fare questa valutazione sono stati sviluppati tre scenari alternativi che tengono conto di diverse velocità relative ai processi di riqualificazione previsti del Piano d'Ambito.

Dopo aver sviluppato queste valutazioni, il documento affronta la questione della quantificazione delle volumetrie massime insediabili, valutando in maniera separata l'attuazione nei comparti Y già parzialmente edificati e quelli ancora totalmente inediticati.

Nel capitolo finale vengono illustrati e specificatamente valutati, i dati quantitativi risultanti dagli approfondimenti svolti.

2. Valutazioni sull'andamento temporale dei processi di riqualificazione urbana previsti dal Piano d'Ambito

Preventivamente alle valutazioni quantitative sulla capacità insediativa massima dei comparti, si è ritenuto utile valutare un aspetto specifico del processo di riqualificazione già deciso ed in parte attuato ovvero la demolizione della gran parte degli edifici di proprietà pubblica che derivano dai processi di delocalizzazione attuati negli anni passati.

Si ritiene infatti che questo elemento sia essenziale per valutare realisticamente l'evoluzione edilizia della frazione Case Nuove nei prossimi anni che vedrà, di fatto, una forte diminuzione della cubatura esistente e quindi dei conseguenti carichi insediativi.

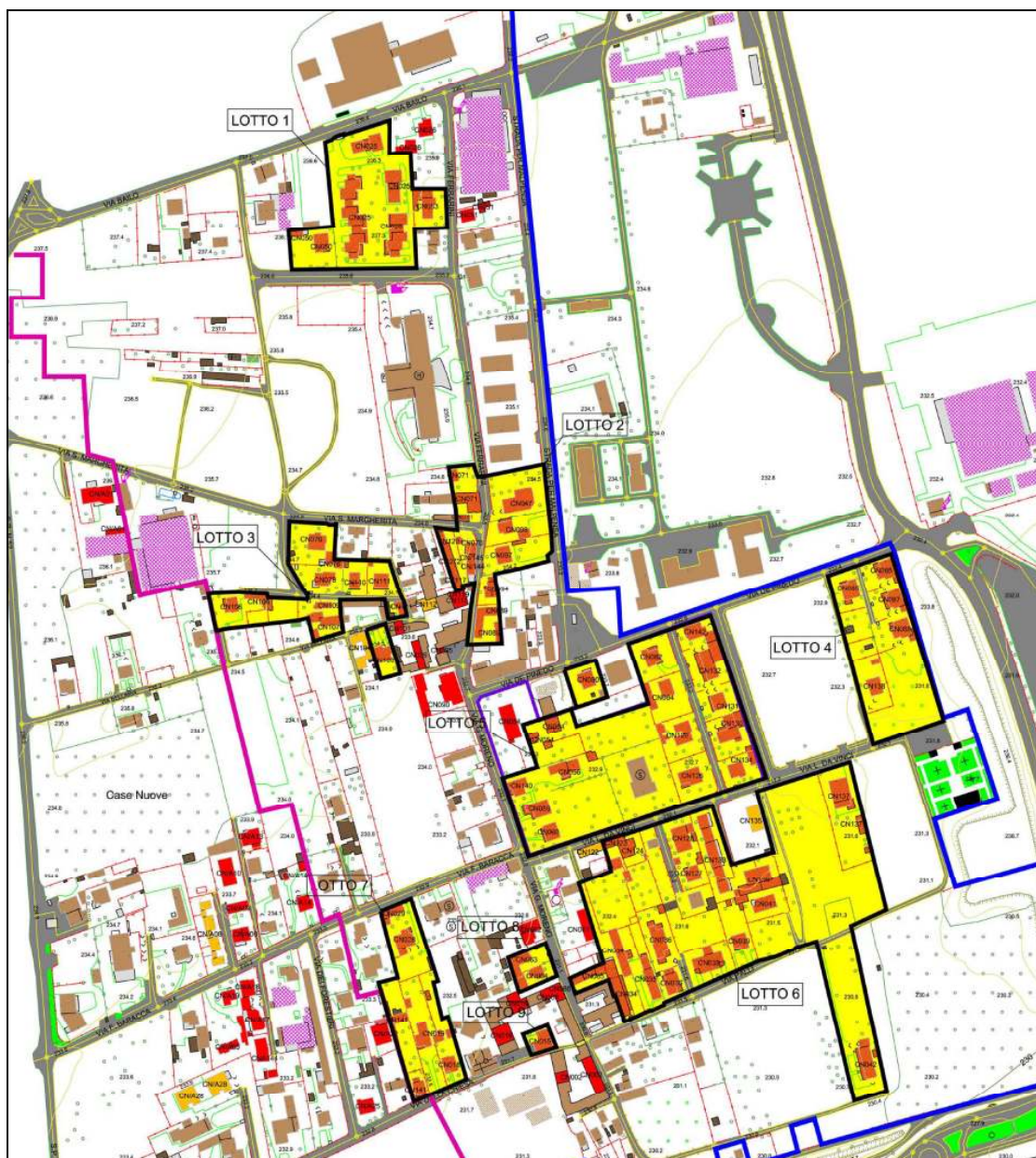


Figura 1. Individuazione degli edifici da demolire così come individuati dalle delibere di Consiglio Comunale n.13 del 22/04/2014 e n.40 del 7/7/2014, n.47 del 16/7/2014

Immaginando tre scenari di sviluppo che prevedano una progressiva attuazione del Piano d'Ambito è facile valutare che anche nell'ipotesi più ottimistica, ovvero nel caso in cui vengano attuati ogni anno interventi pari a 1.500 mq di SLP (scenario 3), occorreranno almeno 6 anni per ritornare al carico insediativo attualmente presente.

Di seguito

Scenario 1

Totale demolizioni edifici esistenti 58.609,87 mc (*fonte dati Regione Lombardia*).

Capacità edificatoria insediabile:

- Primi 3 anni = 500 mq/anno = 1.500 mq di slp edificati in 3 anni. (4.500 mc)

Capacità edificatoria insediabile

- Anni successivi = 1.000 mq/anno (3.000 mc)

Per raggiungere il volume precedentemente occupato dagli edifici oggetto di demolizione sono necessari 21 anni.

Scenario 2

Totale demolizioni edifici esistenti 58.609,87 mc (*fonte dati Regione Lombardia*).

Capacità edificatoria insediabile:

- 1.500 mq/anno (4.500 mc)

Per raggiungere il volume precedentemente occupato dagli edifici oggetto di demolizione sono necessari 13 anni.

Scenario 3

Totale demolizioni edifici esistenti 58.609,87 mc (*fonte dati Regione Lombardia*).

Capacità edificatoria insediabile:

- 3.000 mq/anno (9.000 mc)

Per raggiungere il volume precedentemente occupato dagli edifici oggetto di demolizione sono necessari 6 anni.

Dagli scenari sopra analizzati emerge, in concreto, che il sistema infrastrutturale presente sarà in grado di sostenere per almeno 6 anni lo sviluppo dell'insediamento senza che si verifichino particolari criticità che richiedano valutazioni preventive ulteriori a quelle già previste dal Piano d'Ambito stesso.

E' infatti opportuno ricordare che il Piano adottato già prevede uno specifico articolo normativo (Art. 16 comma 3) che prevede: "Entro 18 mesi dall'approvazione del presente piano dovrà essere condotta una valutazione circa il carico in abitanti equivalenti (AE) che si genererà nella frazione Case Nuove a seguito degli interventi di riqualificazione verificando tale carico in relazione all'agglomerato di Lonate Pozzolo. Qualora la verifica risulti negativa il Comune dovrà proporre delle soluzioni idonee al trattamento dei reflui."

3. Valutazione delle volumetrie realizzabili nei comparti Y già parzialmente occupati

Le quantificazioni della capacità insediativa per i comparti Y già parzialmente edificati tengono conto del fatto che gli interventi relativi alla riqualificazione dell'esistente hanno per loro natura forti limitazioni dovute agli assetti proprietari ed ai costi di intervento che, di fatto, limitano le trasformazioni al di là di quanto previsto a livello urbanistico.

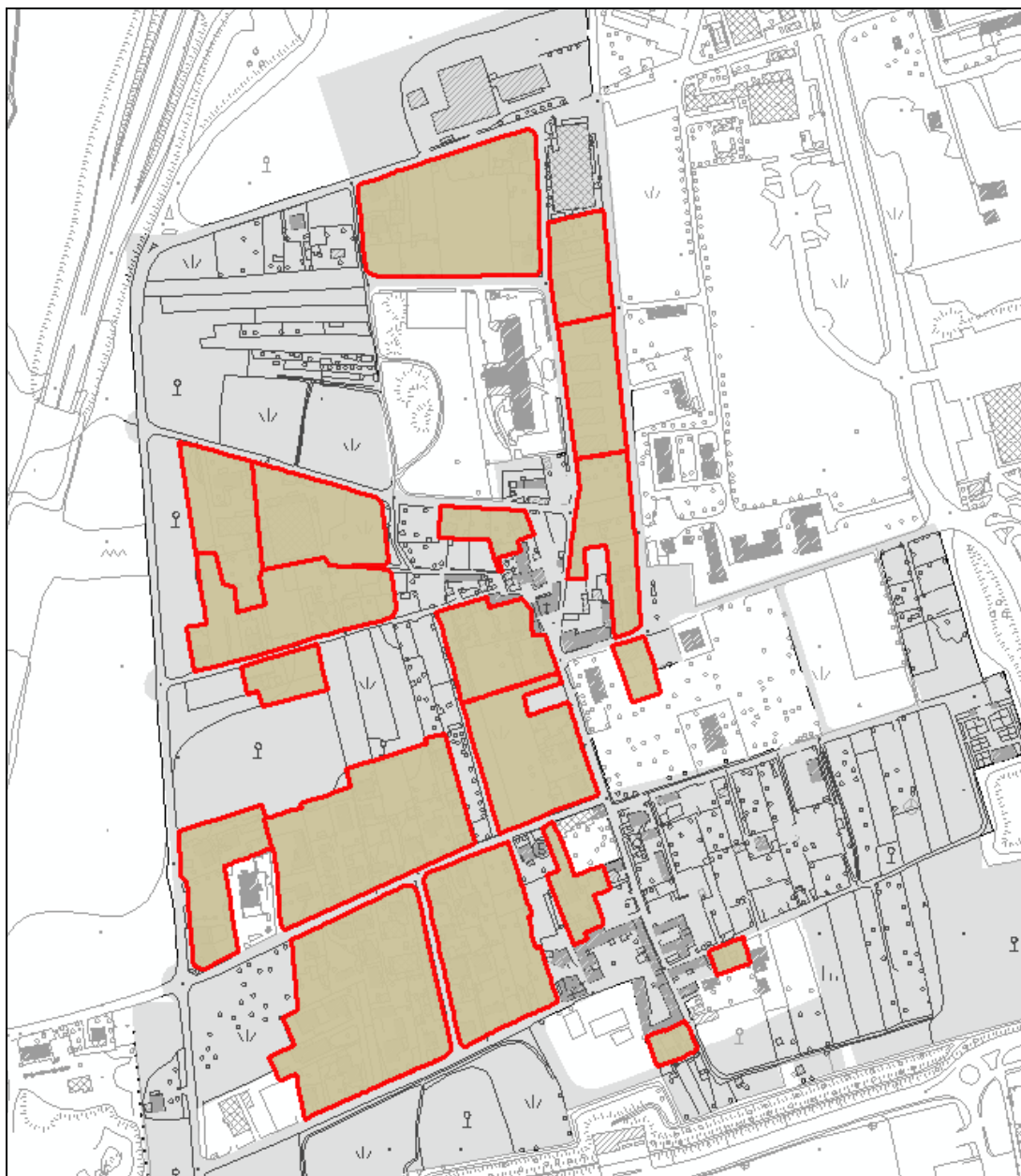


Figura 2. Individuazione dei comparti Y parzialmente edificati

Come evidenziato nella tabella successiva la quantificazione tiene conto di un possibile aumento percentuale pari al 20% della capacità volumetrica insediabile.

La volumetria, immaginando un intervento su tutti gli isolati assommerebbe a 77.908 mc.

ID comparto	Superficie territoriale (St) mq	Indice mc/mq	Volume insediabile mc
CY 2	14.980	3,00	44.940

CY 3	4.224	3,00	12.672
CY 4	5.182	3,00	15.546
CY 5	6.198	3,00	18.594
CY 6	7.496	3,00	22.488
CY 7B	2.248	3,00	6.744
CY 9	5.594	3,00	16.782
CY 10	9.957	3,00	29.871
CY 13	5.840	3,00	17.520
CY 16	5.636	3,00	16.908
CY 17	15.752	3,00	47.256
CY 18	8.944	3,00	26.832
CY 20	18.520	3,00	55.560
CY 21	11.721	3,00	35.163
CY 22	2.453	3,00	7.359
CY 25	956	3,00	2.868
CY 26	664	3,00	1.992
CY 28	2.163	3,00	6.489
CY 29	1.319	3,00	3.957
TOTALE	129.847		389.541
		20% insediabile	77.908

4. Valutazione delle volumetrie realizzabili nei comparti Y di nuova costruzione

Nella tabella successiva è evidenziato il calcolo della capacità insediativa massima per i comparti Y di nuova costruzione.

La capacità insediativa massima realizzabile è a pari a 200.268 mc.

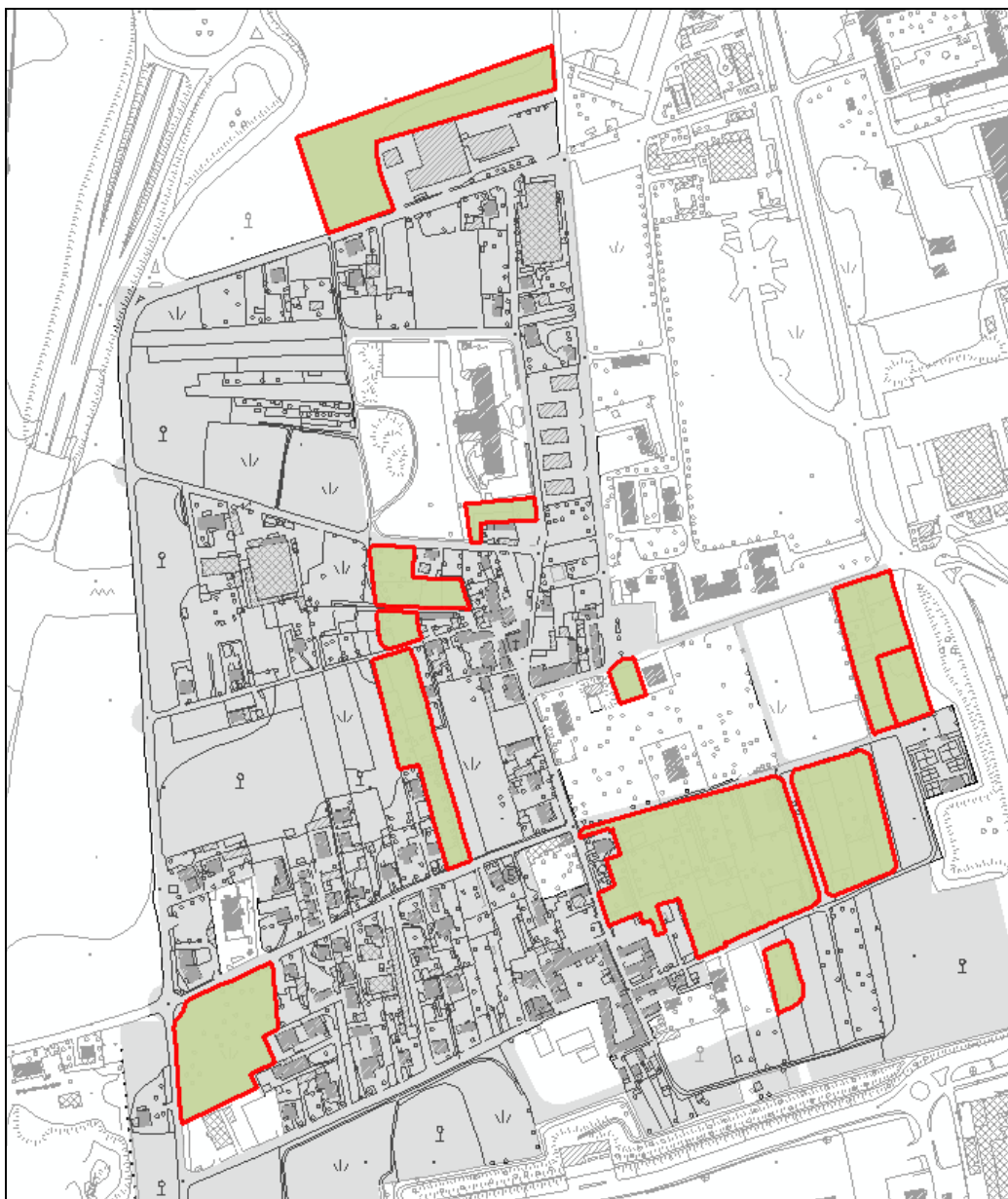


Figura 3. Individuazione dei comparti Y su area libera

Quantificazione delle volumetrie realizza nei comparti Y su area libera.

ID comparto	Superficie territoriale (St) mq	Indice mc/mq	Volume insediabile mc
CY 1	10.765	3,00	32.295
CY 7A	3.091	3,00	9.273
CY 8	1.316	3,00	3.948
CY 11	1.031	3,00	3.093

CY 12	5.700	3,00	17.100
CY 14	831	3,00	2.493
CY 15A	4.936	3,00	14.808
CY 15B	2.024	3,00	6.072
CY 19	8.415	3,00	25.245
CY 23	19.545	3,00	58.635
CY 24	7.689	3,00	23.067
CY 27	1.413	3,00	4.239
TOTALE	66.756		200.268

5. Sintesi delle quantificazioni e considerazioni finali

Sulla base delle analisi sopra riportate si può ritenere che:

- A- la capacità insediativa massima realizzabile in attuazione del presente Piano d'Ambito e riportata nella relazione del piano d'ambito (elaborato 8) è pari a 589.809 mc (196.603 mq di slp) che per gli isolati esistenti tiene conto della possibilità di totale demolizione e ricostruzione. Nell'analisi effettuata nel presente documento, al fine di fornire un dato più attendibile, la volumetria massima insediabile è stata calcolata, più realisticamente, secondo i seguenti parametri:

- comparti Y parzialmente edificati: 20% della volumetria massima insediabile pari a 77.908 mc (25.969 mq di slp);
- comparti Y di nuova previsione: 100% della volumetria insediabile pari a 200.268 (66.756 mq di slp)

Il totale complessivo della capacità edificatoria è quindi pari a 278.176 mc (92.725 mq di slp)

- B- tenendo conto dei processi di demolizione approvato ed attualmente in corso si può stimare che il carico insediativo pre demolizioni verrà ragionevolmente superato non prima di 6 anni dall'approvazione del Piano d'Ambito.
- C- che Il Piano d'Ambito a livello normativo tiene nella dovuta considerazione la valutazione del carico gravante sulle infrastrutture esistenti e, per questo motivo, è stato predisposto uno specifico monitoraggio da effettuarsi entro 18 mesi dall'approvazione del presente Piano.