

COMUNE DI INDUNO OLONA

Provincia di Varese

SETTORE TECNICO

DETERMINAZIONE N. 355 / 2023

DEL 13/10/2023

OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DEL TITOLO VI - CAPO I - LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I. DENOMINATO "COMPARTO SOLAI E TRAVI DI VIA BIDINO - VIA CAMPAGNA" - APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 28 DEL 26.09.2023- MESSA A COERENZA DEGLI ATTI A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

IL RESPONSABILE DI SETTORE

VISTE la Deliberazione G.C. n. 27 del 21/02/2023 ad oggetto "Approvazione del Piano Triennale dei Fabbisogni di Personale (P.T.F.P.) 2023-2025; Deliberazione G.C. n. 41 del 25/05/2021 ad oggetto "Nuovo assetto organizzativo dell'Ente" e Deliberazione G.C. n. 58 del 27/04/2023 ad oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2023-2025";

Visto il decreto del Sindaco n. 02023 del 24/03/2023 di conferimento delle funzioni di Responsabile del Settore Tecnico;

PREMESSO:

CHE con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 30 settembre 2013, esecutiva a far data dal 26 ottobre 2013, è stato approvato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Induno Olona ai sensi dell'art. 13 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.;

CHE sono stati definiti gli atti del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del progetto di P.I.I. in variante al P.G.T. di cui al Decreto dell'Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica in accordo con l'Autorità Procedente del 07.07.2023, atti 9132 di non assoggettabilità a VAS del PII e la comunicazione della decisione in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS del 07.07.2023, atti 9136;

CHE con deliberazione di C.C. n. 22 del 18 luglio 2023 ad oggetto: "Programma Integrato di Intervento in Variante al P.G.T. ai sensi del titolo VI capo I legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. denominato "Comparto Solai e Travi di via Bidino - via Campagna" – è stato adottato il P.I.I. ai sensi e con le modalità previste dall'articolo 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

CHE con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 26 settembre 2023 ad oggetto: "Programma Integrato di Intervento in Variante al P.G.T. ai sensi del titolo VI Capo I legge regionale

n. 12/2005 e s.m.i. denominato "Comparto Solai e Travi di via Bidino - via Campagna" – Esame osservazioni – Controdeduzioni – è stato approvato definitivamente il P.I.I.;

CHE con la deliberazione di C.C. n. 28 del 26 settembre 2023 sono state accolte e parzialmente accolte le n. 2 osservazioni pervenute entro i termini previsti dall'art 14, comma 3, della l.r. n. 12/05 con la conseguente necessità, pertanto, di procedere alla messa a coerenza degli atti e dei documenti costitutivi del P.I.I., interessati e coinvolti dalle controdeduzioni adottate, con mandato al Responsabile del Settore Tecnico, di procedere all'adeguamento, messa a coerenza, degli stessi atti in appresso elencati:

-  allegato C - relazione illustrativa;
-  allegato G – schema di convenzione;
-  tav. 02: PROGETTO – planimetria generale;
-  tav. 02.1: PROGETTO – quantificazione aree in asservimento all'uso pubblico, a parcheggi privati e aree in cessione;
-  tav. 02.2: COMPARAZIONE – planimetria generale;
-  tav. 02.3: QUANTIFICAZIONE AREA Lotto A – B – C – D;
-  tav. 03: PROGETTO Lotto 1 – planimetria generale edificio A;
-  tav. 03.1: PROGETTO Lotto 1 – prospetti e sezioni edificio A;
-  tav. 03.2: PROGETTO Lotto 1 – verifica area standard richiesti;
-  tav. 04: PROGETTO Lotto 2 – planimetria generale edificio B;
-  tav. 04.2: PROGETTO Lotto 2 – verifica area standard richiesti;
-  tav. 07: PROGETTO – quantificazione aree in cessione per realizzazione opere di urbanizzazione primaria;
-  tav. 10: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 1;
-  tav. 10.1: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 2;
-  tav. 11: PROGETTO – identificazione aree per opere di urbanizzazione;

CONSIDERATO che la messa a coerenza degli atti di Programma Integrato d'Intervento in variante al Piano di Governo del Territorio, in accoglimento alle osservazioni depositate, costituiscono strumento essenziale per il proseguo dell'iter di chiusura della procedura di pianificazione attuativa negoziata finalizzata alla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva;

VISTA la documentazione trasmessa in data 07.10.2023, atti 12924 dallo Studio di Architettura Renato Reggiori & Marco Vanoni di Gazzada Schianno, Provincia di Varese, riferita ai soli atti e documenti interessati dall'accoglimento e dal parziale accoglimento delle osservazioni depositate all'interno della procedura ex art. 14, l.r. n. 12/05, di approvazione del Programma Integrato d'Intervento in variante denominato Comparto Solai e Travi di via Bidino – via Campagna in appresso elencata:

-  allegato C - relazione illustrativa;
-  allegato G – schema di convenzione;
-  tav. 02: PROGETTO – planimetria generale;
-  tav. 02.1: PROGETTO – quantificazione aree in asservimento all'uso pubblico, a parcheggi privati e aree in cessione;
-  tav. 02.2: COMPARAZIONE – planimetria generale;
-  tav. 02.3: QUANTIFICAZIONE AREA Lotto A – B – C – D;
-  tav. 03: PROGETTO Lotto 1 – planimetria generale edificio A;

-  tav. 03.1: PROGETTO Lotto 1 – prospetti e sezioni edificio A;
-  tav. 03.2: PROGETTO Lotto 1 – verifica area standard richiesti;
-  tav. 04: PROGETTO Lotto 2 – planimetria generale edificio B;
-  tav. 04.2: PROGETTO Lotto 2 – verifica area standard richiesti;
-  tav. 07: PROGETTO – quantificazione aree in cessione per realizzazione opere di urbanizzazione primaria;
-  tav. 10: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 1;
-  tav. 10.1: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 2;
-  tav. 11: PROGETTO – identificazione aree per opere di urbanizzazione;

VISTI gli artt. 107 e 183 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

RAVVISATA la propria competenza in merito;

DATO ATTO che il presente sarà iscritto nel relativo registro e pubblicato all'albo pretorio;

DETERMINA

DI PRENDERE IN CARICO gli atti e i documenti trasmessi in data 07 ottobre 2023, atti 12924, dallo Studio di Architettura Reggiori e Vanoni di Gazzada Schianno, che rappresentano quanto deliberato dal Consiglio Comunale con provvedimento nr. 28 del 26.09.2023 a seguito di valutazione delle osservazioni pervenute all'interno del procedimento ex art. 14, l.r. n. 12/05, costituiti da:

-  allegato C - relazione illustrativa;
-  allegato G – schema di convenzione;
-  tav. 02: PROGETTO – planimetria generale;
-  tav. 02.1: PROGETTO – quantificazione aree in asservimento all'uso pubblico, a parcheggi privati e aree in cessione;
-  tav. 02.2: COMPARAZIONE – planimetria generale;
-  tav. 02.3: QUANTIFICAZIONE AREA Lotto A – B – C – D;
-  tav. 03: PROGETTO Lotto 1 – planimetria generale edificio A;
-  tav. 03.1: PROGETTO Lotto 1 – prospetti e sezioni edificio A;
-  tav. 03.2: PROGETTO Lotto 1 – verifica area standard richiesti;
-  tav. 04: PROGETTO Lotto 2 – planimetria generale edificio B;
-  tav. 04.2: PROGETTO Lotto 2 – verifica area standard richiesti;
-  tav. 07: PROGETTO – quantificazione aree in cessione per realizzazione opere di urbanizzazione primaria;
-  tav. 10: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 1;
-  tav. 10.1: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 2;
-  tav. 11: PROGETTO – identificazione aree per opere di urbanizzazione;

DI PROCEDERE alla trasmissione alla Provincia di Varese, delegata da Regione Lombardia, dei dati digitali oggetto di variante al vigente Piano di Governo del Territorio con istanza di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L.;

DI PUBBLICARE sul sito istituzionale del Comune di Induno Olona, a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva, il Programma Integrato d'Intervento in relazione alla variante apportata al Piano di Governo del Territorio.

DI DARE ATTO CHE il presente provvedimento non è soggetto al visto di regolarità contabile di cui all'art. 151, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

NOTA: avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 giorni o entro 120 giorni al Presidente della Repubblica. E' ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 30 giorni se trattasi di appalti di lavori, servizi o forniture.

Lì, 13/10/2023

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
COLLITORTI MASSIMO**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)

COMUNE di INDUNO OLONA

PROGRAMMA INTEGRATO d'INTERVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino – via Campagna

ALLEGATO C

- Relazione illustrativa aggiornata ai sensi della delibera di approvazione n.28 del 26/09/2023
- Tabelle calcolo analitico superfici aggiornata ai sensi della delibera di approvazione n.28 del 26/09/2023

COMMITTENTE

VICOM S.r.l. – sede in Milano, Via Domodossola n. 17

PROPRIETA'

SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a. – sede in Induno Olona, via Jamoretti n.87

PROFESSIONISTI

ARCHITETTO RENATO REGGIORI, Codice Fiscale: RGG RNT 61M04 L682L, ARCHITETTO MARCO VANONI Codice Fiscale: VNN MRC 68O04 L682J, soci dello “Studio associato di architettura Reggiori e Vanoni” sito in Via G. Marconi n.14, 21045 Gazzada Schianno (VA), Tel. 0332.462881 - e.mail: tecnico@abaco-re.it

SOMMARIO

PREMESSA	pag. 03
01. RIGENERAZIONE AREA DISMESSA	pag. 04
02. IDEA PROGETTUALE	pag. 07
03. DATI QUANTITATIVI ESISTENTI	pag. 14
04. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE	pag. 14
05. PREVISIONI PROGETTUALI	pag. 15
06. ABITANTI EQUIVALENTI	pag. 17
07. TABELLE CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE	pag. 19

PREMESSA

L'interesse del proponente è quello di riqualificare un sito dismesso interno al tessuto urbano, con caratteristiche strategiche per posizione/funzioni circostanti/accessibilità e per il quale oggi non ha più coerenza pensare ad un uso tipicamente produttivo.

Dato atto che la Giunta Comunale con Delibera n.115 del 27/09/2022 ha espresso orientamento favorevole alla proposta iniziale, presentata in data 01/07/2022 e successivamente integrata, si propone il Piano Integrato d'Intervento in variante allo strumento urbanistico vigente, il cui contenuto non risulta di rilevanza regionale.

L'obiettivo della presente proposta progettuale è quello di "rigenerare" un ambito di tessuto urbano (area dismessa dal 2011 con criticità legate al degrado urbanistico ed edilizio), destinandolo ad altri usi, al fine di valorizzarlo anche secondo l'interesse pubblico.

Al fine di poter attuare il presente Piano Integrato d'Intervento, il progetto soddisfa pienamente le indicazioni che l'apposito atto di indirizzo ha manifestato puntualmente.

01. RIGENERAZIONE AREA DISMESSA

La rigenerazione urbana dell'area dismessa Solai&Travi sarà perseguita mediante la trasformazione dell'area con l'insediamento della funzione commerciale e residenziale.

Ad orientare la scelta verso una ri-destinazione commerciale dell'ex area produttiva sono due fattori economici concomitanti nel contesto territoriale di riferimento: l'assenza, da un lato, di domanda per reinsediamento di attività industriali (si rileva che l'attività produttiva è stata dismessa da 12 anni) e, dall'altro, l'esubero di offerta di aree – similari all'ambito in oggetto per dimensione e rapporto con il tessuto urbano e infrastrutturale – vocate all'insediamento di attività di tipo artigianale e produttivo. L'esubero di aree ed edifici a destinazione produttiva e artigianale appare un fenomeno evidente in tutto l'ambito geografico a cui Induno Olona appartiene, con numerosissimi immobili offerti per la vendita o la locazione, molti dei quali ormai da lungo periodo, rilevabili anche visivamente attraverso la percorrenza delle strade esterne ai centri urbani (e non solo). Come si vuole sottolineare, il tema della dismissione delle aree produttive e industriali, che sul territorio della provincia di Varese assume rilevanza di primo piano, è stata una delle leve principali che hanno sollecitato il legislatore regionale ad attivarsi ad esempio attraverso la L.R. 18/2019.

La Valle Olona, di antica industrializzazione, si connota per il fenomeno di drastica conversione verso settori economici complementari a quelli tradizionali, soprattutto verso le destinazioni funzionali terziarie e commerciali.

Sotto il profilo delle dinamiche economiche dell'area Valle Olona, negli ultimi cinque anni l'economia locale ha aumentato l'occupazione oltre che nei servizi, nel commercio (+6,8%) e, parimenti, si è mantenuta stabile nell'industria.

In questo contesto territoriale e socio-economico, la riconversione verso il settore commerciale ha di recente aperto interessanti prospettive per le criticità connesse alle numerose aree ex industriali dismesse, soprattutto collocate in contesto urbano. In questi anni si sta consolidando un nuovo rapporto tra urbanistica e commercio, all'interno del quale la programmazione commerciale rappresenta una modalità di collaborazione in grado di attivare sinergie con l'intero territorio comunale. Il commercio, in tal senso, diviene l'elemento centrale per la capacità di dare risposta ai fenomeni di dismissione di aree di media (ma anche grande) dimensione territoriale e si afferma come asset per la rigenerazione di aree dismesse per il ruolo maggiormente attrattivo e vivificante rispetto ad altre funzioni.

Le dinamiche recenti mostrano come le operazioni di riqualificazione di siti ex industriali sono attuate producendo effetti positivi nell'attrarre nuove funzioni, investimenti e benefici anche in termini di miglioramento della qualità urbana: i progetti di nuove aree commerciali in aree dismesse ex produttive si accompagnano, infatti, di frequente, alla realizzazione di interventi di carattere pubblico (ad esempio, riqualificazione di aree verdi, interventi per la mobilità protetta, progetti per favorire le connessioni ecologiche).

La tipologia di intervento di riconversione dell'area ex industriale dismessa verso il settore commerciale proposta si inquadra in questa tipologia di intervento, promuovendo anche interventi migliorativi per la valorizzazione e la gestione dello spazio pubblico.

Ampliando lo sguardo, il tema delle aree dismesse è da tempo al centro delle riflessioni della programmazione urbanistica regionale che detta le linee guida per la rigenerazione urbana al livello attuativo della pianificazione urbanistica comunale. Il contributo alle politiche di rigenerazione urbana attraverso l'attivazione di spazi per il commercio di media e grande distribuzione è rivolto alla promozione di processi integrati per il miglioramento della qualità di vita dei cittadini e per il supporto all'attività delle imprese. La rigenerazione urbana delle aree ex produttive dismesse, infatti, coinvolgendo componenti fisiche, sociali ed economiche, costituisce un processo che può dare risposte alle diverse criticità (urbanistiche, economiche, ecc.) in atto nelle città e nei territori.

In riferimento a questo, è importante evidenziare come la scelta di programmazione per l'area dismessa in oggetto recepisce i contenuti di cui alla normativa regionale di settore, in particolare per quanto attiene agli "Indirizzi per il rilancio e lo sviluppo del settore commerciale in relazione alle diverse tipologie di vendita e criteri generali per l'autorizzazione delle grandi e medie strutture di vendita" contenuti nella D.C.R. 18 ottobre 2022 - n. XI/2547- Programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale di cui all'art. 4 della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6.

In particolare, tali indirizzi propongono per la pianificazione un tema che la proposta di PII intercetta positivamente, ovvero l'indicazione di *adottare scelte di localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita in aree dismesse o in edifici da riqualificare senza consumo di suolo su aree libere, evitando la realizzazione delle stesse su suolo a destinazione agricola.*

Per quanto attiene, infine, alla caratterizzazione dell'offerta commerciale presente a livello comunale, la proposta di insediare medie strutture di vendita nell'area oggetto di PII si configura come di rilevanza esclusivamente locale e non di carattere sovracomunale.

In dettaglio, si veda la verifica seguente di cui al Piano Commerciale - Rapporto di compatibilità in base al testo coordinato della D.G.R. 5/12/2007 n. 8/6024 – Allegato A – contenente i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di media struttura di vendita, che all'art. 2.9 Disciplina del procedimento autorizzatorio, comma 3 recita: *"La struttura assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti e addetti e superfici di vendita sia uguale o inferiore a 1,5. Il suddetto peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti."*

Le superfici di vendita (SDV) previste dal PII sono le seguenti: n. 1 MSV con SDV pari a 1.250 mq (soglia massima di superficie di vendita) e n. 1 MSV con SDV pari a 2.500 mq (soglia massima di superficie di vendita).

VERIFICA INDUNO OLONA

RESIDENTI	ADDETTI	TOTALE (RESIDENTI + ADDETTI)	SDV MSV	SDV MSV	PESO INSEDIATIVO	PESO INSEDIATIVO	
			stato di fatto	progetto	stato di fatto	progetto	
10.245	2.588	12.833	1.861	3.750	6,9	2,3	> 1,5

Fonti:

Residenti – Dati Istat (2023)

Addetti – Dati Istat- n° addetti delle unità locali delle imprese attive - valori medi annui (2020, ultimo disponibile)

SDV stato di fatto - Dati Regione Lombardia - Osservatorio Regionale del Commercio (30.06.2022, ultimo aggiornamento disponibile)

SDV progetto – Dati Proposta PII

02. IDEA PROGETTUALE

L'ambito interessato dall'intervento è localizzato nei pressi dell'asse viario principale che attraversa Induno Olona, via B. Jamoretti, la direttrice che collega la città di Varese con la Valceresio.

L'area, posta a sud dell'abitato di Induno Olona, è interposta tra la destinazione produttiva, residenziale e attività commerciali e di ristorazione; dista m.800 dalla stazione ferroviaria della linea transfrontaliera e km. 1,00. Dallo svincolo stradale della tangenziale est della città di Varese che collega il capoluogo con la Valganna.



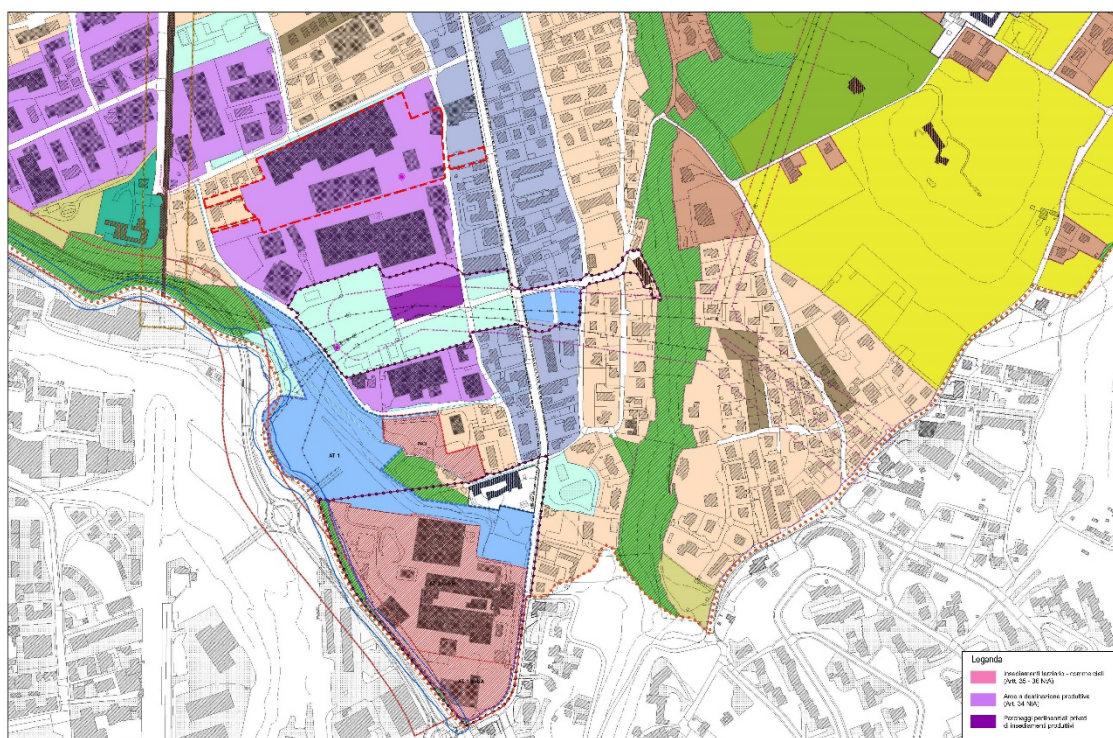
Il sito, interamente abbandonato dal 2011, oggetto della proposta di trasformazione occupa una superficie di mq. 30.164,63. Risulta oggi occupato da fabbricati industriali, che all'epoca erano adibiti alla produzione di prefabbricati in cemento armato, sorti in modo episodico, realizzati in parte lungo il confine stradale verso nord (via Bidino), impedendo così, anche a causa della loro altezza, ogni possibile filtro con gli insediamenti residenziali.



Il Comune di Induno Olona è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato in data 30.09.2013 con delibera C.C. n. 36, efficace ad ogni effetto dal 2.02.2014 - BURL n. 14 del 2.04.2014 - serie "Avvisi e Concorsi".

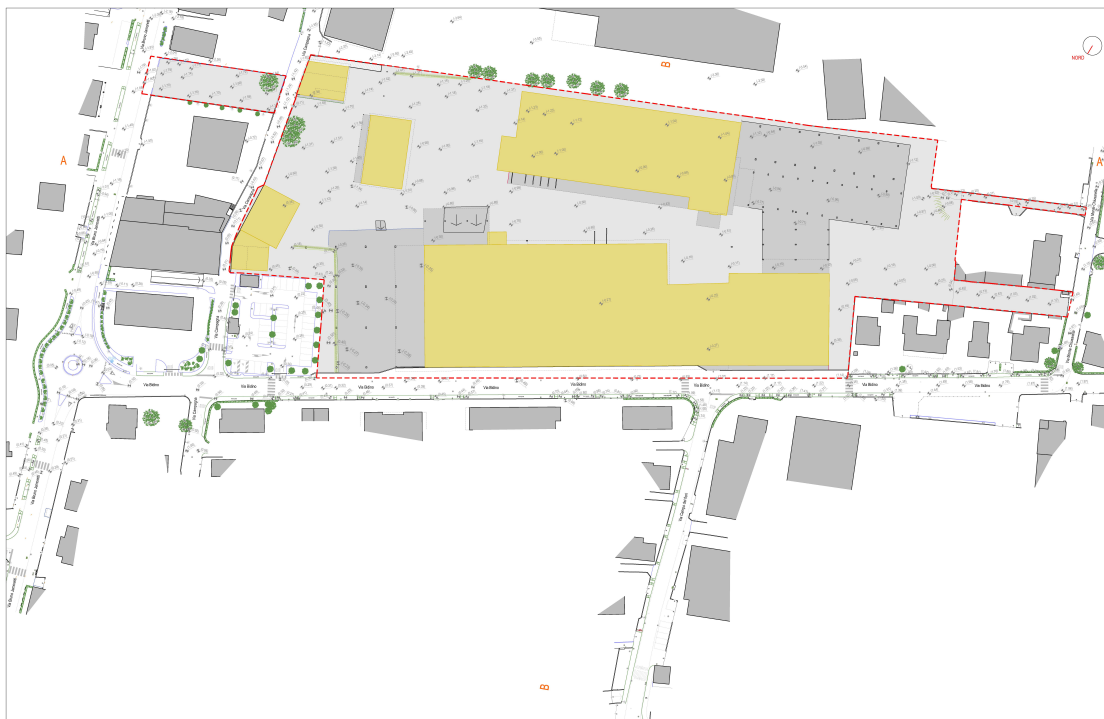
Il vigente PGT classifica il sito di interesse come segue: "Aree a destinazione produttiva", interne al tessuto urbano consolidato.

Una limitata porzione dell'area di intervento è classificata come "Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale" (art. 31 della disciplina di Piano).



ESTRATTO PGT
Piano della regola
Tavola PR.04b - Carta di azionamento - Quadro di dettaglio

A fronte di mq. 12.834,73 la superficie pertinenziale è quasi pressoché pavimentata.

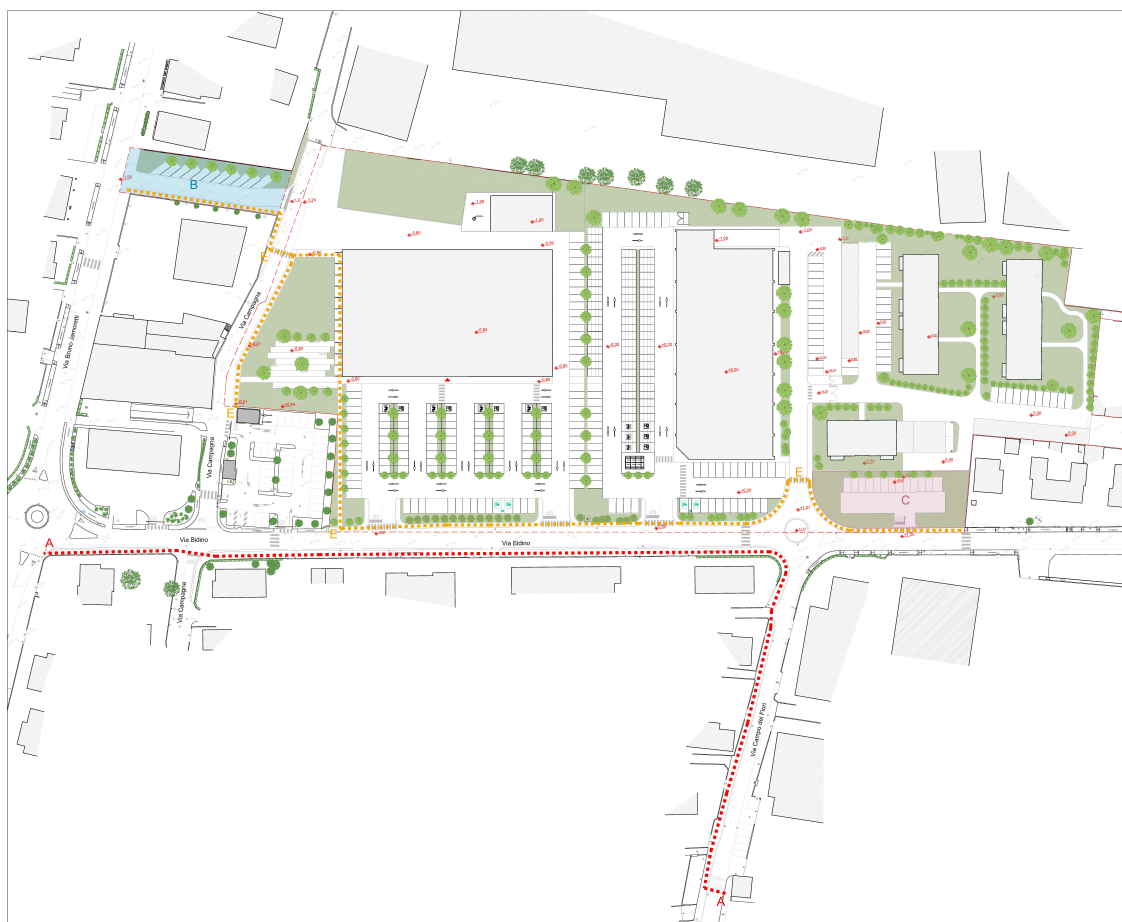


L'obiettivo è quello della riqualificazione di una parte della città che, nell'immediato futuro, assumerà una marcata rilevanza territoriale. Questo viene perseguito mediante la strategia della "rigenerazione urbana", attraverso la sostituzione edilizia con nuovi fabbricati contenenti plurali destinazioni e differenti tipologie edilizie; unitamente saranno corredati da opere infrastrutturali che favoriscono la loro integrazione con la restante parte del territorio.

Tutto questo ottemperando i contenuti dalla legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019 – "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali" e la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 - "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato".

L'intervento progettuale restituisce una serie di "contenuti di interesse pubblico e generale" che rappresentano certamente l'elemento qualificante dell'intero progetto di rigenerazione. Vengono di seguito riportati:

- A. Il nuovo complesso risulterà collegato con la città tramite l'inserimento di un nuovo tratto di mobilità dolce (pista ciclo pedonale) che collega il tratto esistente a ridosso della scuola "Don Milani" con la rete cittadina principale (via B.Jamoretto)
- B. Ci sarà un nuovo spazio destinato alla sosta veicolare a margine delle funzioni commerciali lungo la via B.Jamoretto, che oggi sono rappresentati in modo episodico
- C. Verrà realizzato un parcheggio pubblico necessario a soddisfare il fabbisogno di spazi di sosta carenti in prossimità della scuola "Don Milani"
- D. Si creerà uno spazio verde attrezzato, a margine del nuovo insediamento commerciale e del parcheggio esistente, a servizio dell'attività di ristorazione avente la funzione di relazione oggi carente in questo ambito
- E. Sarà presente un sistema di collegamento pedonale interno al comparto per garantire un efficiente permeabilità di tutta l'area



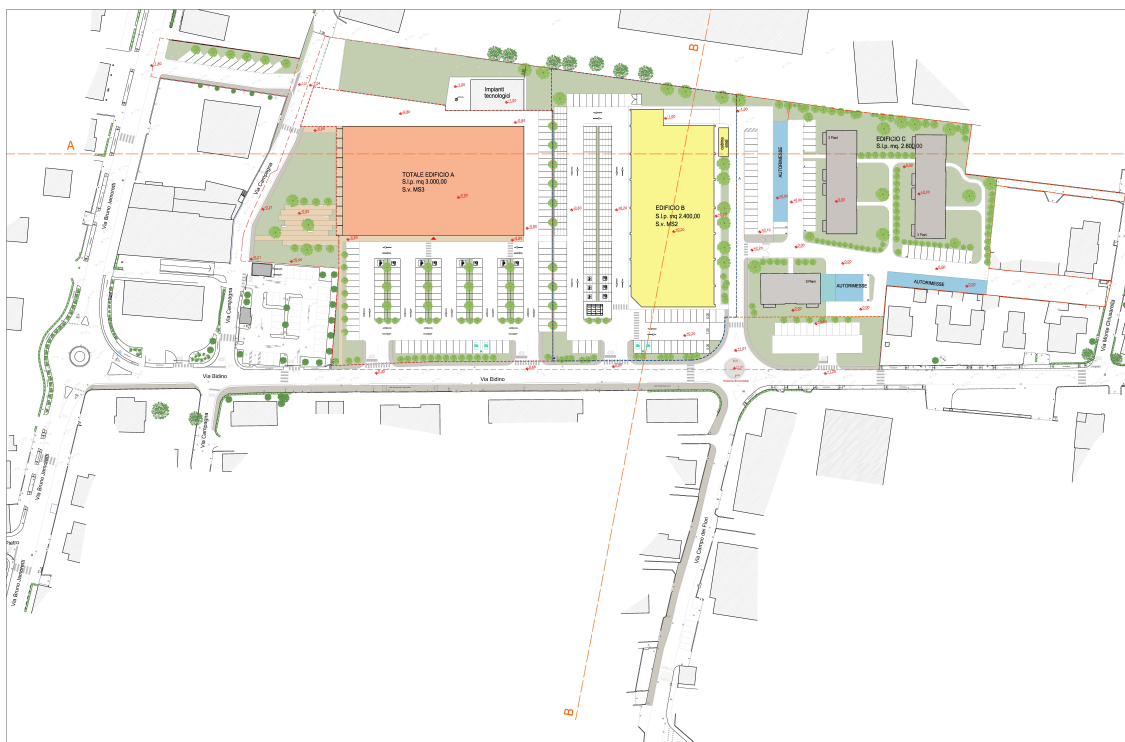
Oltre alle opere sopracitate, che interessano l'ambito d'intervento, il P.I.I. prevede uno "standard qualitativo" commisurato all'intervento che riguarderà la realizzazione di una struttura adibita ad "area feste", nello specifico composta da una tensostruttura e un blocco servizi – cucina.

I presupposti progettuali, per l'attuazione delle trasformazioni, si basano sul principio di poter destinare nuovi insediamenti ben distinti ed indipendenti tra loro. Su ogni comparto sorgeranno

specifici edifici destinati ad attività commerciali per la media struttura di vendita e nuove residenze, combinati come segue:

- Edificio commerciale 1 mq. 3.000,00
- Edificio commerciale 2 mq. 2.800,00
- Edifici residenziali mq. 2.600,00

Per complessivi mq. 8.000,00 a fronte dei mq. 12.834,73 esistenti.



Per ogni lotto funzionale commerciale sono previsti parcheggi asserviti all'uso pubblico regolamentati opportunamente dimensionati, rispettando la misura minima del 100% della S.l.p. dell'edificio; per il lotto residenziale sono invece previsti due posti auto per ogni unità abitativa interni all'area, oltre a parcheggi esterni pertinenziali.

A corredo della proposta progettuale il tema del verde è complementare al costruito, con l'obiettivo di garantire il miglior livello di inserimento progettuale degli edifici mediante la piantumazione di una quinta arborea con scopo mitigativo lungo la via Bidino, a completamento di una porzione esistente. I nuovi parcheggi sono integrati da superfici verdi drenanti e piantumate con essenze arboree – arbustive.

Gli edifici in progetto sono inseriti nel comparto seguendo il profilo altimetrico del terreno naturale. Analogamente il profilo superiore degli edifici è coerente allineandosi pressoché alla stessa altezza.



Saranno privi di collegamento alla rete del gas in quanto saranno impiegati pannelli fotovoltaici e solari collegati a pompe di calore. In questo risulteranno autosufficienti a livello energetico. Verranno impiegati materiali isolanti performanti permettendo un basso utilizzo del riscaldamento durante la stagione invernale, garantendo un elevato comfort all'interno degli edifici, permettendo una riduzione delle risorse energetiche impiegate.

A seguito di quanto sopra descritto si può osservare che sono stati rispettati i requisiti ed i presupposti per poter promuovere la presente proposta di P.I.I., ovvero:

- la pluralità di funzioni e destinazioni, che si evidenzia attraverso la presenza di una duplice destinazione d'uso, commerciale, con nuove medie strutture di vendita indipendenti tra loro accessibili ciascuna direttamente dalla viabilità pubblica con servizi ed accessi indipendenti ed edifici a destinazione residenziale;
- la riqualificazione ambientale e la rivitalizzazione dell'area attraverso la realizzazione di un attraversamento ciclo-pedonale interconnesso con le funzioni pubbliche esistenti;
- l'attuazione di interventi mirati a migliorare la dotazione di infrastrutture e di servizi all'interno di una porzione di territorio carente sotto il profilo della qualità urbana e della fruizione pubblica;
- l'integrazione di diverse tipologie costruttive, a piastra accessibile direttamente con l'esterno per gli edifici commerciali e pluripiano per gli edifici residenziali. La modalità d'intervento da attuare sarà la "sostituzione edilizia";

Un'ultima nota riguarda la conservazione alla memoria della "Solai e Travi Varese", azienda che era radicata nel tessuto cittadino di Induno Olona, ed in particolare per tutti coloro che si sono occupati – nei vari settori – della prefabbricazione edilizia. Verranno perciò inseriti all'interno del progetto degli elementi che conserveranno nella memoria immagini che hanno testimoniato l'esistenza di una importante attività che ha coinvolto i cittadini di Induno Olona e numerosi addetti del settore edilizio.

03. DATI QUANTITATIVI ESISTENTI

Superficie dell'ambito di intervento di proprietà	mq. 30.164,63
Superficie lorda di pavimento esistente	mq. 12.834,73
Superficie coperta esistente	mq. 13.177,56

04. PARAMENTI DI UTILIZZAZIONE

▪ RC – rapporto di copertura	40% ST
▪ Sfil – superficie filtrante	15% ST
▪ H max	m 11,00 – (n.3 piano fuori terra)
▪ Destinazioni d'uso ammissibili	residenza commercio (MSV di tipo alimentare e non)
▪ Superficie lorda di pavimento prevista	
	Edificio A mq. 3.000,00
	Edificio B mq. 2.400,00
	Edificio C mq. 2.600,00
	mq. 8.000,00

05. PREVISIONI PROGETTUALI

Edificio A – commerciale MSV

S.L.P.	mq. 3.000,00
Superficie a standard richiesto	mq. 3.000,00
Superficie a standard prevista	mq. 3.845,46 > mq. 3.000,00
di cui a parcheggio	mq. 3.178,98
Superficie a parcheggi privati richiesti (10% del volume)	mq. 900,00
Superficie parcheggi privati previsti	mq. 923,96 > mq. 900,00

Edificio B – commerciale MSV

S.L.P.	mq. 2.400,00
Superficie a standard richiesto	mq. 2.400,00
Superficie a standard prevista	mq. 3.045,59 > mq. 2.400,00
di cui a parcheggio	mq. 2.859,34
Superficie a parcheggi privati richiesti (10% del volume)	mq. 720,00
Superficie parcheggi privati previsti	mq. 729,15 > mq. 720,00

Edifici C – residenziale

S.L.P.	mq. 2.600,00
Superficie a standard richiesto (mq.27,40/abitante)	mq. 1.424,80
$(mq. 2.600,00 \times m.3,00) / 150 \times mq. 27,40$	
Superficie a standard minimo richiesto (mq.10,00/abitante)	mq. 520,00
$(mq. 2.600,00 \times m.3,00) / 150 \times mq. 10,00$	
Superficie a standard prevista	mq. 941,08
Superficie a standard da monetizzare (mq. 1.424,80 – mq. 941,08)	mq. 483,72
Superficie a parcheggi privati richiesti (10% del volume)	mq. 780,00

Superficie parcheggi privati previsti	mq. 1.574,73 > mq. 780,00
---------------------------------------	---------------------------

Edificio Impianti tecnologici

Superficie coperta	mq. 246,33
--------------------	------------

Superficie permeabile richiesta (15% sup. territoriale)	mq. 4.524,69
---	--------------

Superficie permeabile prevista	mq. 7.271,92
--------------------------------	--------------

Superficie a standard in cessione al Comune

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| ▪ Area attrezzata in via Campagna | mq. 1.320,91 |
| ▪ Parcheggio di via B.Jamoretti | mq. 836,85 |
| ▪ Parcheggio in via Bidino | mq. 941,08 |

Superficie in asservimento ad uso pubblico regolamentato

- | | |
|---|--------------|
| ▪ Area in asservimento al fabbricato A | mq. 3.845,46 |
| ▪ Area in asservimento al fabbricato B
(mq. 2.946,59 parcheggio + mq. 265,73 nuova strada interna al comparto) | mq. 3.311,32 |
| ▪ Area in asservimento al fabbricato C
(nuova strada interna al comparto) | mq. 259,92 |

Superficie in cessione al comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi e pista ciclopedonali)

- | | |
|---|------------|
| ▪ Superficie per l'allargamento di via Campagna | mq. 317,38 |
| ▪ Superficie per l'allargamento di via Bidino | mq. 821,79 |

06. ABITANTI EQUIVALENTI

Nel seguito è proposta la stima parametrica dei potenziali impatti sull'assetto delle reti e sui consumi, comprensiva del calcolo degli abitanti equivalenti per ciascuna delle funzioni previste.

I contenuti del PGT vigente per l'area in oggetto stimano impatti riferiti a funzioni di tipo produttivo e commerciale all'ingrosso; il sito risulta idoneo, dunque, per l'insediamento di tali usi.

Come già descritto, la proposta di PII prevede l'insediamento di attività di tipo commerciale (nella fattispecie, commercio al dettaglio fino alla media struttura di vendita) e di tipo residenziale.

Se per quanto attiene la destinazione residenziale, il PII ha un'incidenza minima in termini di pressione antropica rispetto al quadro complessivo di Piano (circa 4%), la proposta attuativa PII introduce una prima stima dei carichi che la trasformazione prevista potrebbe generare in termini di carico inquinante, nonché di fabbisogno idrico, sul sistema urbano.

Le destinazioni previste dal PGT vigente, al netto della variante proposta, risultano potenzialmente di maggior impatto rispetto a quelle previste dal PII, che rimangono nel novero della residenza e della media struttura di vendita.

Come da regolamento regionale, i nuovi scarichi degli insediamenti isolati di carico organico < a 50 AE non possono essere recapitati in corpi d'acqua superficiali.

Il carico inquinante di tipo organico che si origina da uno scarico di acque reflue domestiche e assimilabili è espresso in abitanti equivalenti (Linee guida ARPA Lombardia); detto carico inquinante deve essere calcolato, per il dimensionamento dei sistemi di trattamento dei reflui, assumendo il volume d'acqua nel giorno di massimo consumo, diviso la dotazione idrica media, riferibile ad 1 abitante equivalente.

Il dimensionamento in termini di abitanti equivalenti (di seguito AE) si riferisce al metodo parametrico assunto da ARPA Lombardia e condiviso da Provincia di Varese, riportato di seguito:

Riferimenti: - ARPA tabelle per stima carico organico - D.g.r. 12 dicembre 2013 - n. X/1086		
	AE	
Civile	1	per camere da letto < 13,90 mq
	1	per camere da letto > 14,00 mq
Turistico- Ricettivo	2	per camera > 14mq
Commercio	1	ogni 3 addetti
Cinema/Stadi/Teatri	1	ogni 30 posti
Pubblici Esercizi	1	ogni 3 utenti
	1	ogni 7 utenti
Servizi	1	ogni 10 utenti
Stazioni di servizio	1	ogni 10 autoveicoli
Ditte, uffici commerciali	1	ogni 3 addetti
Produttivo	n°addetti*CPE*0,2 dove CPE= coefficiente di popolazione equivalente	

Nota: in assenza di riferimenti normativi specifici, la stima degli addetti per le funzioni commerciali applica i criteri parametrici definiti dall'Osservatorio Regionale del Commercio.

Pertanto, si stima un totale di abitanti equivalenti di circa 210 unità:

FUNZIONE PREVISTA		SL_{max} mq	COEFFICIENTE	stima ADDETTI	stima AE
EDIFICIO A	COMMERCIALE	3.000	1 AE ogni 3 add.	60	20
EDIFICIO B	COMMERCIALE	2.400	1 AE ogni 15 mq	50	17
EDIFICI C	RESIDENZIALE	2.600	1 AE ogni 15 mq	--	173

Per quanto riguarda il pre-dimensionamento della rete di distribuzione delle acque, si stimano futuri consumi indicativamente per 250 l/utente al giorno.

Si segnala che, nelle successive fasi di progettazione, dovrà essere previsto il posizionamento di idranti antincendio in conformità con le disposizioni normative vigenti: ciò determinerà un incremento dei consumi (dotazione per idrante stimata in 4 l/s).

Resta inteso che per un corretto dimensionamento, oltre allo sviluppo dei dovuti approfondimenti di settore circa le reti dei servizi in sottosuolo, è opportuno che la fase di proposta del PII si limiti ad una stima parametrica; detta stima potrà poi fungere da valida base per il calcolo specifico in fase di attuazione delle previsioni ovvero quando la soluzione progettuale sarà, nel suo complesso, definitiva e correttamente collocata nel tempo.

Si rimanda ad ulteriori verifiche riguardo alla capacità del sistema di raccolta e trattamento di accogliere le acque reflue generate dall'intervento alla fase di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, posto che per quanto riguarda la verifiche preliminari condotte non sono emerse criticità in riferimento alla proposta di PII.

07. TABELLE CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE

TAV.02.1 - AREE IN CESSIONE

	A	B	C	AREA
--	----------	----------	----------	-------------

AREA ATTREZZATA VIA CAMPAGNA

1	12,30 mq	6,85 mq	15,90 mq	39,85 mq
2	15,90 mq	49,95 mq	36,50 mq	180,14 mq
3	49,95 mq	38,90 mq	31,30 mq	608,78 mq
4	31,30 mq	31,50 mq	3,60 mq	56,34 mq
5	32,50 mq	12,75 mq	35,75 mq	206,66 mq
6	13,65 mq	35,75 mq	33,60 mq	229,13 mq

1.320,91 mq**PARCHEGGIO STRADA DI COLLEGAMENTO VIA B.JAMORETTI VIA CAMPAGNA**

7	54,95 mq	15,45 mq	58,48 mq	422,56 mq
8	58,48 mq	53,85 mq	15,60 mq	414,29 mq

836,85 mq**PARCHEGGIO VIA BIDINO**

9	52,90 mq	19,20 mq	54,54 mq	505,56 mq
10	54,54 mq	24,79 mq	35,25 mq	335,93 mq
11	3,60 mq	24,79 mq	22,14 mq	28,50 mq
12			<i>grafico</i>	9,35 mq
13			<i>grafico</i>	10,32 mq
14	11,82 mq	22,14 mq	12,19 mq	51,41 mq

941,08 mq**TOTALE AREE IN CESSIONE****3.098,84 mq**

TAV.02.1 - EDIFICIO A

AREA IN ASSREVIMENTO

	A	B	C	AREA
1	72,10 mq	81,26 mq	37,45 mq	1.350,07 mq
2	81,26 mq	12,75 mq	76,23 mq	459,77 mq
3	76,23 mq	76,20 mq	37,95 mq	1.400,64 mq
4	76,20 mq	38,42 mq	38,45 mq	192,92 mq
5	38,42 mq	36,70 mq	11,42 mq	209,56 mq
6	11,25 mq	8,05 mq	<i>rettangolo</i>	90,56 mq
7	3,32 mq	3,65 mq	<i>rettangolo</i>	12,12 mq
8	2,50 mq	42,50 mq	<i>rettangolo</i>	106,25 mq
				3.821,89 mq

PARCHEGGIO PRIVATO

	A	B	C	AREA
1	10,75 mq	85,95 mq	<i>rettangolo</i>	923,96 mq
				923,96 mq

TAV.02.1 - EDIFICIO B

AREA IN ASSREVVIMENTO - PARCHEGGIO

	A	B	C	AREA
1	30,00 mq	67,50 mq	<i>rettangolo</i>	2.025,00 mq
2	5,80 mq	4,10 mq	4,10 mq	8,40 mq
3	1,00 mq	4,10 mq	<i>rettangolo</i>	4,10 mq
4	35,20 mq	12,00 mq	<i>rettangolo</i>	422,40 mq
5	8,05 mq	7,65 mq	11,05 mq	30,79 mq
6	11,05 mq	7,60 mq	5,00 mq	16,26 mq
7	3,00 mq	53,45 mq	53,53 mq	80,17 mq
8	5,00 mq	53,40 mq	<i>rettangolo</i>	267,00 mq
9	53,53 mq	45,95 mq	7,96 mq	60,24 mq
10			<i>grafico</i>	7,67 mq
11	5,00 mq	6,81 mq	4,65 mq	11,62 mq
12			<i>grafico</i>	3,72 mq
13	7,25 mq	1,27 mq	<i>rettangolo</i>	9,21 mq
14	3,30 mq	22,82 mq	<i>rettangolo</i>	75,31 mq

2.946,59 mq

AREA IN ASSREVVIMENTO - NUOVA STRADA IN ASSERVIMENTO

	A	B	C	AREA
15	3,05 mq	84,04 mq	83,60 mq	126,47 mq
16	83,99 mq	84,04 mq	3,00 mq	125,98 mq
17	2,95 mq	4,50 mq	<i>rettangolo</i>	13,28 mq

265,73 mq

TOTALE AREA IN ASSERVIMENTO

3.212,32 mq

PARCHEGGIO PRIVATO

	A	B	C	AREA
1	22,50 mq	5,74 mq	<i>rettangolo</i>	129,15 mq
2	30,00 mq	20,00 mq	<i>rettangolo</i>	600,00 mq

729,15 mq

TAV.02.1 - EDIFICIO C

NUOVA STRADA IN ASSERVIMENTO

	A	B	C	AREA
1	3,05 mq	86,53 mq	86,17 mq	130,74 mq
2	86,17 mq	86,12 mq	3,00 mq	129,18 mq
				259,92 mq

TAV.3.2 - EDIFICIO A

AREA A APRCHEGGIO ASSERVITA ALL'USO PUBBLICO

	A	B	C	AREA
1	72,10 mq	40,75 mq	<i>rettangolo</i>	2.938,08 mq
2	27,50 mq	5,00 mq	<i>rettangolo</i>	137,50 mq
3	24,50 mq	5,00 mq	<i>rettangolo</i>	122,50 mq
4	3,65 mq	3,32 mq	<i>rettangolo</i>	12,12 mq
				3.210,19 mq

AREA A APRCHEGGIO PRIVATO

5	10,75 mq	85,95 mq	<i>rettangolo</i>	923,96 mq
				923,96 mq

TAV.4.2 - EDIFICIO B

AREA A APRCHEGGIO ASSERVITA ALL'USO PUBBLICO

	A	B	C	AREA
1	29,00 mq	73,70 mq	<i>rettangolo</i>	2.137,30 mq
2	10,00 mq	8,30 mq	<i>rettangolo</i>	83,00 mq
3	11,80 mq	3,30 mq	<i>rettangolo</i>	38,94 mq
4	2,10 mq	12,00 mq	<i>rettangolo</i>	25,20 mq
5	17,00 mq	29,50 mq	<i>rettangolo</i>	501,50 mq
6	5,80 mq	7,42 mq	4,65 mq	13,48 mq
7	6,20 mq	5,92 mq	<i>rettangolo</i>	36,70 mq
8	7,42 mq	5,92 mq	5,45 mq	15,95 mq
				2.852,08 mq

AREA A APRCHEGGIO PRIVATO

	A	B	C	AREA
1	22,50 mq	5,74 mq	<i>rettangolo</i>	129,15 mq
2	30,00 mq	20,00 mq	<i>rettangolo</i>	600,00 mq
				729,15 mq

TAV.05.4 - EDIFICIO C

AREA A APRCHEGGIO PRIVATO

1	5,00 mq	44,15 mq	<i>rettangolo</i>	220,75 mq
2	5,00 mq	12,50 mq	<i>rettangolo</i>	62,50 mq
3	5,00 mq	27,50 mq	<i>rettangolo</i>	137,50 mq
4	6,00 mq	44,60 mq	<i>rettangolo</i>	267,60 mq
5	13,35 mq	22,50 mq	<i>rettangolo</i>	300,38 mq
6	5,00 mq	27,50 mq	<i>rettangolo</i>	137,50 mq
7	11,50 mq	39,00 mq	<i>rettangolo</i>	448,50 mq

1.574,73 mq

TAV.07 - AREA INCESSIONE PER MARICPIEDI e STRADE

	A	B	C	AREA
1	2,05 mq	36,23 mq	36,55 mq	36,83 mq
2	37,10 mq	36,23 mq	2,98 mq	52,21 mq
3	4,55 mq	7,04 mq	7,00 mq	15,11 mq
4	7,04 mq	18,30 mq	13,58 mq	40,60 mq
5	13,58 mq	13,30 mq	2,73 mq	18,15 mq
6	2,73 mq	2,75 mq	4,92 mq	2,97 mq
7	4,92 mq	20,20 mq	22,60 mq	45,65 mq
8	22,60 mq	22,20 mq	3,45 mq	38,27 mq
9	3,45 mq	5,60 mq	6,53 mq	9,66 mq
10	4,30 mq	6,53 mq	4,52 mq	9,67 mq
11	4,52 mq	10,00 mq	11,06 mq	22,60 mq
12	11,06 mq	11,33 mq	0,80 mq	4,21 mq
13	4,15 mq	11,33 mq	10,35 mq	21,45 mq
14	1,53 mq	139,91 mq	140,05 mq	106,63 mq
15	38,46 mq	101,52 mq	139,91 mq	138,20 mq
16	64,01 mq	101,52 mq	37,62 mq	115,85 mq
17	37,45 mq	37,62 mq	3,73 mq	69,84 mq
18	3,73 mq	13,41 mq	<i>rettangolo</i>	50,02 mq
19			<i>grafico</i>	39,09 mq
20	9,00 mq	20,20 mq		181,80 mq
21			<i>grafico</i>	51,50 mq
22	1,27 mq	16,00 mq	<i>rettangolo</i>	20,32 mq
23	35,21 mq	1,27 mq	35,09 mq	22,22 mq
24	35,09 mq	35,09 mq	1,50 mq	26,31 mq

1.139,17 mq

COMUNE di INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO d'INTERVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino – via Campagna

ALLEGATO G

- Schema di convenzione obbligatoria per Programmi Integrati di Intervento aggiornato ai sensi della delibera di approvazione n.28 del 26/09/2023

COMMITTENTE

VICOM S.r.l. – sede in Milano, Via Domodossola n. 17

PROPRIETA'

SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a. – sede in Induno Olona, via Jamoretti n.87

PROFESSIONISTI

ARCHITETTO RENATO REGGIORI, Codice Fiscale: RGG RNT 61M04 L682L, ARCHITETTO MARCO VANONI Codice Fiscale: VNN MRC 68O04 L682J, soci dello "Studio associato di architettura Reggiori e Vanoni" sito in Via G. Marconi n.14, 21045 Gazzada Schianno (VA), Tel. 0332.462881 - e.mail: tecnico@abaco-re.it

**BOZZA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA
INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT AI SENSI DEL TITOLO
VI CAPO I LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I. DENOMINATO
"Comparto Solai e Travi via Bidino – via Campagna"**

TRA

- Collitorti Massimo, nato a _____ il _____, architetto, domiciliato per la carica in Induno Olona, presso il palazzo municipale, che interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile del settore territorio e come tale in legale rappresentanza del Comune di INDUNO OLONA (codice fiscale _____) e che agisce in esecuzione del decreto di nomina sindacale n° ____ del _____ che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, di seguito denominato "Comune";
- dott. Marco Reggiori, nato a Varese il 12 marzo 1961, quale legale rappresentante della SOLAI E TRAVI VARESE S.p.A. con sede in Induno Olona, via Jamoretti n.87, partita I.V.A. 00199480120 di seguito denominata "Proponente";

PREMESSO

- che la Proponente è proprietaria delle aree poste in Comune di Induno Olona contraddistinte in Catasto Terreni del Comune censuario di Induno Olona al foglio 9 – mappali 3213, 3126, 3127 della complessiva superficie catastale di mq. 29.045 e in Catasto Fabbricati al foglio 17 – mappale 3213 subalterno 502 e mappale 10749;
- che dette aree confinano, in linea di contorno a partire da nord in senso orario con i mappali 10921, 10978, 11022, via Campagna, 10181, 8732, 8736, 7539, 10759, 10760, via Chiusarella, 10761, 4811, 5297, 5011, 5500, 5501, 5502, 5503, 5498 e 5872;
- che dette aree sono individuate nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) – Piano delle Regole (PdR) in parte quale Ambito di concentrazione terziaria – via Jamoretti (art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR), in parte quale Area a destinazione produttiva (art.34 delle NTA del PdR) e in parte quale Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale (TURR – art.31 delle NTA del PdR) all'interno della perimetrazione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC);
- che dette aree hanno una superficie reale, territoriale, misurata con metodo celerimetrico di mq. 30.164,63;
- che i Proponenti hanno presentato un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi degli articoli 91, 92, e 93 della L.R. n. 12/2005 e successive

modifiche e integrazioni, in variante agli strumenti urbanistici comunali e avente per obiettivo la rigenerazione delle aree sopra identificate a suo tempo adibite in massima parte alla produzione di strutture prefabbricate, attività dismessa a partire dall'anno 2011;

- che il P.I.I. comporta la previsione di:
 - una media struttura di vendita per una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di mq. 3.000,00 e una media struttura di vendita avente una SLP di mq. 2.400,00, separate tra loro e con servizi autonomi non oggetto di gestione unitaria ed accessi indipendenti dalla viabilità pubblica;
 - edifici a destinazione residenziale per una SLP di mq. 2.600,00;
 - edificio per impianti tecnologici avente una SLP di mq. 246,33;
 - parcheggi pubblici funzionali all'ambito di concentrazione terziaria di via Jamoretti;
 - percorso ciclopedonale a partire dall'innesto della via Bidino sulla via Jamoretti, sino a raggiungere l'esistente presso la scuola Don Milani in via Campo dei Fiori, in estensione della rete ciclopedonale comunale;
 - riqualificazione della via Bidino comportante, oltre al percorso ciclopedonale sopra indicato, la formazione di un marciapiede affiancato da un filare alberato in continuità con l'esistente presente all'incrocio con la via Campagna e la messa in sicurezza dell'innesto con la via Campo dei Fiori mediante la realizzazione di una rotatoria;
 - adeguamento del calibro stradale della via Campagna;
 - area a verde pubblico in fregio alla via Campagna con inserimento di elementi testimoniali dell'attività svolta in loco dalla Solai e Travi Varese, operante nel settore della prefabbricazione a partire dagli anni trenta grazie agli studi compiuti da Carlo Gritti che portarono alla produzione delle “travi varesi” uno dei primi prodotti prefabbricati in serie per l'edilizia;
 - parcheggi pubblici con accesso dalla via Bidino in adiacenza dell'innesto della via Campo dei Fiori;
 - realizzazione di una tensostruttura con relativi servizi da adibire ad area feste presso il centro sportivo di via Brughiera.
- che il progetto di P.I.I. è costituito dai seguenti elaborati:
 - Atti di proprietà Solai e Travi s.p.a.
 - Contratto preliminare di compravendita Solai e Travi s.p.a. – Vicom s.r.l.
 - allegato A: aerofotogrammetrico, estratto Piano dei Servizi, estratto Piano delle Regole; estratto mappa catastale;
 - allegato B: rilievo fotografico;

- allegato C: relazione illustrativa, calcolo analitico delle superfici;
- allegato D: esame di impatto paesistico;
- allegato E: quadro economico;
- Allegato F - Computo metrico estimativo;
- Allegato G - Schema convenzione;
- Allegato H - Cronoprogramma temporale di attuazione;
- Allegato I – Norme tecniche di attuazione integrative;
- Analisi dell'impatto viabilistico del PII di via Bidino;
- Invarianza Idraulica, elaborati A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9;
- Relazione di variante;
- Relazione geologica;
- Schema delle reti dei sottoservizi, elaborati B1- B5.2 – B5.3 – B5.4
B5.5 – B5.6
- tav. 01: STATO DI FATTO – planimetria generale e sezioni ambientali;
- tav. 01.1: STATO DI FATTO – superficie ambito P.I.I.;
- tav. 01.2: STATO DI FATTO – superficie lorda di pavimento esistente;
- tav. 01.3: STATO DI FATTO – superficie coperta esistente;
- tav. 02: PROGETTO – planimetria generale;
- tav. 02.1: PROGETTO – quantificazione aree in asservimento all'uso pubblico, a parcheggi privati e aree in cessione;
- tav. 02.2: COMPARAZIONE – planimetria generale;
- tav. 03: PROGETTO Lotto 1 – planimetria generale edificio A;
- tav. 03.1: PROGETTO Lotto 1 – prospetti e sezioni edificio A;
- tav. 03.2: PROGETTO Lotto 1 – verifica area standard richiesti;
- tav. 04: PROGETTO Lotto 2 – planimetria generale edificio B;
- tav. 04.1: PROGETTO Lotto 2 – prospetti e sezioni edificio B;
- tav. 04.2: PROGETTO Lotto 2 – verifica area standard richiesti;
- tav. 05: PROGETTO Lotto 3 – planimetria generale edifici C;
- tav. 05.1: PROGETTO Lotto 3 – prospetti edifici C1 e C2;
- tav. 05.2: PROGETTO Lotto 3 – prospetti edificio C3;
- tav. 05.3: PROGETTO Lotto 3 – sezioni edifici C;
- tav. 05.4: PROGETTO Lotto 3 – verifica area standard richiesti;
- tav. 06: PROGETTO Lotto 4 – planimetria generale e sezioni edificio D;
- tav. 07: PROGETTO – quantificazione aree in cessione per realizzazione opere di urbanizzazione primaria;
- tav. 08: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto A – planimetria generale;

- tav. 08.1: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto A – sezioni e particolari costruttivi;
- tav. 09: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto B – planimetria generale, sezioni e particolare costruttivo;
- tav. 10: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 1;
- tav. 10.1: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 2;
- tav. 10.2: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 3;
- tav. 10.3: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – particolari costruttivi;
- tav. 11: PROGETTO – identificazione aree per opere di urbanizzazione;
- tav. 12.1 PROGETTO PRELIMINARE – planimetria generale di inquadramento – realizzazione di tensostruttura permanente e blocco servizi;
- tav. 12.2 PROGETTO PRELIMINARE – piante e sezioni architettoniche blocco servizi – realizzazione di tensostruttura permanente e blocco servizi;
- tav. 12.3 PROGETTO PRELIMINARE – piante e sezioni architettoniche blocco servizi – realizzazione di tensostruttura permanente e blocco servizi;
- tav. 12.4 PROGETTO PRELIMINARE – prospetti e pianta copertura blocco servizi – realizzazione di tensostruttura permanente e blocco servizi;
- tav. 12.5 PROGETTO PRELIMINARE – piante e sezioni impiantistica – realizzazione di tensostruttura permanente e blocco servizi;
- tav. 12.6 PROGETTO PRELIMINARE – tensostruttura a vela – realizzazione di tensostruttura permanente e blocco servizi.

DATO ATTO

- che, attuato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, in data 07 luglio 2023 l'Autorità competente di intesa con l'Autorità procedente tenuto conto del parere della conferenza di verifica ha assunto la decisione circa la non assoggettabilità alla VAS del P.I.I. con raccomandazioni integralmente recepite dalla Proponente;
- che il P.I.I. non ha rilevanza regionale ai sensi dell'art.92 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni,

- che il P.I.I. è caratterizzato dalla presenza dei requisiti previsti dall'articolo 87 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni,
- che il P.I.I. è stato sottoposto all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio, nella seduta del 27 giugno 2023
- che dal punto di vista tecnico ed urbanistico il detto P.I.I. è stato sottoposto all'esame della Commissione Urbanistica, nella seduta del 15 giugno 2023; che con deliberazione del Consiglio Comunale n. delil P.I.I. è stato adottato;
- che a partire dalla deliberazione di adozione, unitamente a tutti gli elaborati del P.I.I., è stata oggetto di deposito presso la Segreteria Comunale e pubblicata nel sito informatico dell'amministrazione comunale per quindici giorni consecutivi, con invito ai soggetti interessati a presentare osservazioni;
- che nei quindici giorni successivi alla scadenza del termine di deposito non sono / sono pervenute n osservazioni;
- che il P.I.I., introducendo modifiche esclusivamente al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi non ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5 della l.r. n. 12/05 in relazione alle quali il quadro previsionale e strategico del Documento di Piano non subisce variazioni, non è soggetto a valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. del , il P.I.I. è stato definitivamente approvato;
- che il P.I.I. e la connessa variante al Piano di Governo del Territorio hanno acquistato efficacia a seguito della pubblicazione sul BURL – serie inserzioni n. del.....;
- che la Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

VISTO

- la legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
- la legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12;

tutto ciò premesso e confermato, l'anno 2023 il giorno.....del mese di.....nell'ufficio del Comune di Induno Olona tra le parti sopra citate si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di Legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo sin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la Proponente.

ART. 1 – VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

La Proponente assume gli oneri e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi formali atti comunali e con esclusione pertanto di eventuali equiparabili effetti derivanti da comportamento concludente del Comune o silenzio dello stesso, ad eccezione di quanto espressamente previsto all'articolo 13 (collaudo) e ai commi seguenti del presente articolo.

Le parti si danno, pertanto, reciprocamente atto che, in caso di alienazione/trasferimento, totale o parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dalla Proponente con la convenzione medesima si trasferiscono anche agli acquirenti e, ciò, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono allo stesso opponibili.

La Proponente si impegna pertanto, in caso di eventuali cessioni/trasferimenti ad altro titolo/costituzione di diritti reali di godimento, ad inserire nei relativi atti specifico richiamo alla presente convenzione, con una clausola del seguente tenore letterale che dovrà essere specificamente approvata dall'altro contraente ai sensi dell'art. 1341 C.C. "(l'acquirente/altro) ... dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Induno Olona in data al n. di repertorio , accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

Conseguentemente, le parti convengono che, in caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proponente non vengono meno, così come i correlati obblighi, e non possono essere estinte o proporzionalmente ridotte, fatto salvo il completo assolvimento degli obblighi convenzionali, come sopra già specificato. Peraltro, in caso di trasferimento delle aree comprese nel P.I.I., il Soggetto Attuatore sarà liberato dagli obblighi scaturenti dalla presente convenzione qualora il successore o avente causa si sostituisca nelle garanzie prestate dal dante causa; in tal caso il Comune restituirà immediatamente al Soggetto Attuatore le garanzie da questi prestate. In caso di cessioni d'azienda/ramo d'azienda, atti di trasformazione quali fusione e scissione del soggetto attuatore, le parti interessate dovranno darne immediata comunicazione al Comune ed il subentrante sarà tenuto a stipulare atto di novazione soggettiva della convenzione in essere.

ART. 3: AUTORIZZAZIONE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il Comune da atto che il P.I.I. di cui alla presente convenzione, in conformità agli elaborati progettuali elencati in premessa, verrà realizzato secondo le modalità ed alle condizioni di seguito precisate.

Tutti i termini previsti dalla presente convenzione decorrono dalla data di ricevimento, da parte della Proponente, della comunicazione dell'avvenuta pubblicazione sul BURL della approvazione definitiva del P.I.I. a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

Fermi restando i termini per le opere di cui all'articolo 13 per la consegna delle opere di urbanizzazione, tutti gli interventi previsti nel P.I.I. dovranno essere ultimati nel termine massimo di 10 anni.

Per l'edificazione delle parti private è fatta salva la possibilità di presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'articolo 23 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

I progetti delle opere di cui agli articoli 9 e 12 e le relative eventuali varianti saranno assentiti con formali provvedimenti comunali; il Comune potrà concedere proroghe dei termini per l'ultimazione di dette opere qualora in fase di esecuzione siano sopravvenuti fatti estranei alla Proponente, purché venga rispettato il termine di validità del P.I.I.

Resta comunque inteso che per la presentazione delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per agibilità degli edifici trova applicazione quanto definito all'articolo 14, punti 5 e 6, oltre al completamento delle opere di rilevanza pubblica esterne al comparto di cui all'articolo 13.

ART. 4: EDIFICABILITA' PREVISTA DAL P.I.I.

Il progetto di P.I.I. comprende le seguenti aree:

aree in cessione per strade e marciapiedi (tav 07)	1.139,17 mq
area in cessione a verde attrezzato in via Campagna (tav. 02.1)	1.320,91 mq
area in cessione per parcheggi su via Jamoretti (tav. 02.1)	836,85 mq
area in cessione per parcheggi e verde su via Bidino (tav. 02.1)	941,08 mq
lotto 1 - media struttura di vendita (tav. 02)	8.590,92 mq
lotto 2 - media struttura di vendita (tav. 02)	7.649,18 mq
lotto 3 - residenza ed a destinazioni compatibili (tav. 02)	7.921,81 mq
lotto 4 – impianti tecnologici (tav. 02)	1.764,71 mq

TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	30.164,63 mq
--------------------------------	--------------

L'edificabilità prevista è la seguente.

- lotto 1 – edificio A, media struttura di vendita fino a MS3 secondo l'articolo 2, comma 6 lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole: Superficie Lorda di Pavimento mq. 3.000,00;
- lotto 2 – edificio B, media struttura di vendita fino a MS2 secondo l'articolo 2, comma 6 lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole: Superficie Lorda di Pavimento mq. 2.400,00;
- lotto 3 – edifici C, destinati a residenza ed a destinazioni compatibili secondo l'art. 2, comma 6 lettera a) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:
Superficie Lorda di Pavimento mq. 2.600,00
- lotto 4 – edificio D, destinato a impianti tecnologici:
Superficie Lorda di Pavimento mq. 246,33.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologiche costruttive degli edifici e delle costruzioni è fatto specifico riferimento all'Allegato I - Norme Tecniche di Attuazione integrative

Ai sensi dell'art.14 comma 12 della legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005, la Proponente ha la facoltà di apportare in fase esecutiva, senza necessità di approvazione di una ulteriore variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche del P.I.I. approvato, non incidendo sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuendo la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

ART. 5: AREE PER SERVIZI PUBBLICI E PER VIABILITA'

La dotazione di aree per servizi prevista al comma 4 dell'articolo 9 del Piano dei Servizi e al comma 4 dell'articolo 14 del Piano delle Regole è così reperita:

- lotto 1 – edificio A, media struttura di vendita MS3 secondo l'articolo 2, comma 6 lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:
Edificabilità prevista: Superficie Lorda di Pavimento mq. 3.000,00;
Area a parcheggio richiesta: mq. 3.000,00 x 100% = mq. 3.000,00;
Area a parcheggio asservito ad uso pubblico mq. 3.821,89
- lotto 2 – edificio B, media struttura di vendita MS3 secondo l'articolo 2, comma 6 lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:
Edificabilità prevista: Superficie Lorda di Pavimento mq. 2.400,00;
Area a parcheggio richiesta: mq. 2.400,00 x 100% = mq. 2.400,00;
Area a parcheggio asservito ad uso pubblico mq. 2.946,59;
Strada interna al comparto, asservita ad uso pubblico mq. 265,73;

- lotto 3 – edifici C, destinati a residenza ed a destinazioni compatibili secondo l'art. 2, comma 6 lettera a) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:

Edificabilità prevista: mq. 2.600,00 x 3,00 = mc. 7.800,00

Abitanti teorici: mc. 7.800,00 / 150 mc./abitante = 52 abitanti teorici;

Dotazione aree per servizi: abitanti 52 x 27,40 mq/abitante = 1.424,80 mq., di cui dotazione minima per parcheggi: abitanti 52 x 10 mq/abitante = 520,00 mq.

Area a parcheggio in cessione mq. 520,00;

Area a verde in cessione mq. 421,08;

Superficie a servizi da monetizzare mq. $1.424,80 - (520,00 + 421,08) =$ mq 483,72

Strada interna al comparto, asservita ad uso pubblico mq. 259,92.

ART.6: ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E PER VIABILITA'

Ai sensi dell'articolo 93, secondo comma, della Legge Regionale n. 12/2005 la Proponente si impegna ad assoggettare ad uso pubblico le aree di proprietà destinate a servizi pubblici viabilità individuate all'articolo 5 prima del rilascio dei rispettivi atti abilitativi.

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici sono trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il regime giuridico-patrimoniale di dette aree resta pertanto quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici. Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente convenzione e il conseguente annullamento in autotutela dell'atto autorizzativo rilasciato.

Per ciascun lotto edificabile, le opere che la Proponente realizzerà a propria cura e spese, in applicazione della presente convenzione, sulle aree assoggettate all'uso pubblico verranno messe a disposizione del Comune a seguito della presentazione al Comune del certificato di regolare esecuzione, comunque prima della presentazione delle rispettive Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per agibilità.

La Proponente si impegna, su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico ivi comprese le opere, gli impianti, la segnaletica, la cartellonistica, il verde, eccetera su di esse realizzati, ad effettuare e a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia. Nel caso in cui non venga effettuata la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali aree da parte della Proponente, il

Comune, previa diffida ad adempiere, potrà sostituirsi addebitando alla Proponente o ai suoi aventi causa i costi sostenuti.

La regolamentazione relativa alla gestione e alla manutenzione delle aree ad uso pubblico previste sui lotti 1 e 2 aventi destinazione commerciale al dettaglio avverrà con apposite scritture tra il Comune e la Proponente, successive all'assoggettamento all'uso pubblico; il Comune sin d'ora garantisce la possibilità di chiusura di tali aree nei periodi di chiusura delle attività commerciali, al fine che sia assicurata la sicurezza e la salubrità dei luoghi.

ART.7 – MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI NON REPERITE

Sulla base di quanto disposto dall'articolo 9, comma 3 del Piano dei Servizi, la monetizzazione delle aree per servizi non reperite è così determinata:

- Valore determinato ai sensi dell'art. 46 L.R. n. 12/2005 e s.m.i.
mq. 483,72 x 160,34 euro/mq. = euro 77.559,66

ART.8 – CESSIONE DI AREE

Si dà atto che la Proponente, previo frazionamento catastale a suo carico, cede gratuitamente al Comune le seguenti aree identificate sulle tavole. 02.1 e 07 allegata alla presente convenzione:

area per parcheggi su via Jamoretti	836,85 mq
area per parcheggi e verde su via Bidino	941,08 mq
area per verde attrezzato in via Campagna	1.320,91 mq
aree per viabilità	1.139,17 mq

ART.9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Proponente, in relazione al disposto del par.II, V comma dell'art.28 della L.17.8.42, n°1150 e dell'art. 46, legge regionale n.12/2005, si obbliga per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, come rappresentate negli elaborati:

- tav. 08 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto A – planimetria generale;
- tav. 08.1 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto A – sezioni e particolari costruttivi;
- tav. 09 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto B – planimetria generale, sezioni e particolare costruttivo;
- tav. 10 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto C – planimetria generale parte 1;

- tav. 10.1 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto C – planimetria generale parte 2;
- tav. 10.2 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto C – planimetria generale parte 3;
- tav. 10.3 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto C – particolari costruttivi;
- Allegato F - Computo metrico estimativo;

costituenti parte integrante della presente convenzione e depositati, in allegato alle relative deliberazioni di adozione e di approvazione definitiva, negli originali del Comune, secondo il programma temporale stabilito all'articolo 14.

Il costo di dette opere è indicativo ed è meglio definito dal computo metrico estimativo redatto in base al prezzario regionale delle opere pubbliche ultimo disponibile alla data della presente convenzione:

parcheggi su via Jamoretti	78.945,71 euro
parcheggi e verde su via Bidino	79.646,50 euro
allargamento stradale della via Campagna	65.648,66 euro
allargamento stradale della via Bidino	99.462,68 euro

e quindi in totale € 323.703,55 non inferiore al corrispettivo importo determinato dalle vigenti tariffe comunali per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria così calcolato:

- oneri di urbanizzazione primaria attività commerciali

$\text{mq. } 5.400,00 \times \text{€/mq } 50,54 = \text{€ } 272.916,00 - 60\% \text{ ex art.4, comma 1, lettera e) della Legge Regionale n.18/2019} = \text{€ } 109.166,40;$

- oneri di urbanizzazione primaria residenza

$\text{mc. } 7.800,00 \times \text{€/mc } 8,44 = \text{€ } 65.832,00 - 60\% \text{ ex art.4, comma 1, lettera e) della Legge Regionale n.18/2019} = \text{€ } 26.332,80;$

Totale oneri di urbanizzazione primaria determinato dalle vigenti tariffe comunali per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: € 135.499,20.

ART.10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Proponente, in relazione al disposto del par.II, V comma dell'art.28 della L.17.8.42, n°1150 e dell'art. 46, legge regionale n.12/2005, si obbliga per sè e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, come rappresentate negli elaborati:

- tav. 08 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto A – planimetria generale;

- tav. 08.1 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto A – sezioni e particolari costruttivi;
- invarianza idraulica: allegati A1-42-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9;
- Allegato F - Computo metrico estimativo;

costituenti parte integrante della presente convenzione e depositati, in allegato alle relative deliberazioni di adozione e di approvazione definitiva, negli originali del Comune, secondo il programma temporale stabilito all'articolo 14.

Il costo di dette opere è indicativo ed è meglio definito dal computo metrico estimativo redatto in base al prezzario regionale delle opere pubbliche ultimo disponibile alla data della presente convenzione:

area a verde attrezzato in via Campagna	66.106,67 euro
invarianza idraulica	36.820,00 euro
intervento di bonifica	43.111,89 euro

e quindi in totale € 146.038,56 non inferiore al corrispettivo importo determinato dalle vigenti tariffe comunali per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria così calcolato:

- oneri di urbanizzazione secondaria attività commerciali

mq. 5.400,00 x €/mq 16,79 = € 90.666,00 – 60% ex art.4, comma 1, lettera e) della Legge Regionale n.18/2019 = € 36.266,40;

- oneri di urbanizzazione secondaria residenza

mc. 7.800,00 x €/mc 6,91 = € 53.898,00 – 60% ex art.4, comma 1, lettera e) della Legge Regionale n.18/2019 = € 21.559,20.

Totale oneri di urbanizzazione secondaria determinato dalle vigenti tariffe comunali per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: € 57.825,60.

ART.11 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Ai fini di quanto stabilito all'articolo 14 il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 48 della Legge Regionale n. 12/2005 è così stimato:

- destinazione commerciale mq. 5.400,00 x €/mq 1.000,00 x 10% = € 540.000,00 – 50% ex art.4, comma 1, lettera h) della Legge Regionale n.18/2019 = € 270.000,00;
- destinazione residenziale mq. 2.600,00 x €/mq 435,00 x 8% = € 90.480,00 – 50% ex art.4, comma 1, lettera h) della Legge Regionale n.18/2019 = € 45.240,00.

Totale contributo relativo al costo di costruzione stimato: € 315.240,00.

L'importo effettivo del contributo relativo al costo di costruzione sarà determinato all'atto del rilascio degli atti autorizzativi dei singoli interventi.

ART.12 – STANDARD QUALITATIVO

In analogia a quanto previsto dal Documento di Piano del PGT all'articolo 10 del punto 6.1 “Normativa generale per gli ambiti di trasformazione” lo standard qualitativo è definito quale quota percentuale dell'incremento dell'utile della Proponente a seguito del cambiamento di destinazione d'uso.

L'importo dello standard qualitativo è determinato nell'allegato E - quadro economico pari a € 93.925,00.

ART.13 – OPERE DI RILEVANZA PUBBLICA ESTERNE AL COMPARTO

In applicazione di quanto previsto dal Documento di Piano del PGT all'articolo 11 del punto 6.1 “Normativa generale per gli ambiti di trasformazione”, in luogo del versamento al Comune delle somme derivanti:

- dalla monetizzazione delle aree a servizi per la residenza non reperite di cui all'articolo 7, pari a € 77.559,66;
- dal contributo relativo al costo di costruzione stimato all'articolo 11 in € 315.240,00, come ammesso dal comma 1-bis dell'articolo 46 della Legge Regionale n. 12/2005
- dallo standard qualitativo di cui all'articolo 12, pari a € 93.925,00;

la Proponente si impegna a progettare e realizzare le seguenti opere di rilevanza pubblica esterne al comparto:

- Percorso ciclopedonale a partire dall'innesto della via Bidino sulla via Jamoretti, sino a raggiungere l'esistente presso la scuola Don Milani in via Campo dei Fiori;
- Spazio area feste composto da una tensostruttura con relativo blocco per servizi sul terreno messo a disposizione da parte del Comune presso il centro sportivo di via Brughiera.

Il tutto come rappresentato negli elaborati:

- tav. 10: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 1;
- tav. 10.1: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 2;
- tav. 10.2: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 3;
- tav. 10.3: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – particolari costruttivi;

- tav. 12.1 PROGETTO PRELIMINARE – planimetria generale di inquadramento
– realizzazione di tensostruttura e blocco servizi;
- tav. 12.2 PROGETTO PRELIMINARE – piante e sezioni architettoniche blocco
servizi – realizzazione di tensostruttura e blocco servizi;
- tav. 12.3 PROGETTO PRELIMINARE – piante e sezioni architettoniche blocco
servizi – realizzazione di tensostruttura e blocco servizi;
- tav. 12.4 PROGETTO PRELIMINARE – prospetti e pianta copertura blocco
servizi – realizzazione di tensostruttura e blocco servizi;
- tav. 12.5 PROGETTO PRELIMINARE – piante e sezioni impiantistica –
realizzazione di tensostruttura e blocco servizi;
- tav. 12.6 PROGETTO PRELIMINARE – tensostruttura a vela – realizzazione
di tensostruttura e blocco servizi.
- Allegato F - computo metrico estimativo;

costituenti parte integrante della presente convenzione e depositati, in allegato alle relative deliberazioni di adozione e di approvazione definitiva, negli originali del Comune, secondo il programma temporale stabilito all'articolo 14.

Il costo di dette opere è indicativo ed è meglio definito dal computo metrico estimativo redatto in base al prezzo regionale delle opere pubbliche ultimo disponibile alla data della presente convenzione:

Percorso ciclopedonale di via Bidino e via Campo dei Fiori	195.486,62 euro
Tensostruttura con blocco a servizi per area feste	437.053,61 euro
e quindi in totale € 632.540,23.	

Pertanto, la maggior somma necessaria per la realizzazione delle opere di rilevanza pubblica esterne al comparto sopra individuate verrà sostenuta dalla Proponente.

ART.14 - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI RILEVANZA PUBBLICA ESTERNE AL COMPARTO

Le opere di cui agli articoli 9,10 e 13 saranno eseguite dalla Proponente secondo il seguente programma temporale:

- 1- presentazione delle richieste di Permesso di Costruire per le opere di rilevanza pubblica extra comparto di cui all'articolo 13 entro sessanta giorni dalla data di ricevimento, da parte della Proponente, della comunicazione dell'avvenuta pubblicazione sul BURL della approvazione definitiva del P.I.I.;
- 2- presentazione di richiesta di Permesso di Costruire o SCIA alternativa al Permesso di Costruire per almeno uno dei tre lotti (1-2-3) previsti per l'edificazione privata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento, da parte

della Proponente, della comunicazione dell'avvenuta pubblicazione sul BURL della approvazione definitiva del P.I.I.;

- 3- inizio dei lavori relativi alle opere di rilevanza pubblica extra comparto di cui all'articolo 13 entro trenta giorni dal rilascio dei titoli abilitativi di cui ai precedenti punti 1 e 2;
- 4- completamento delle opere di rilevanza pubblica extra comparto di cui all'articolo 13 entro sei mesi dall'inizio dei lavori di cui al punto 3 che precede;
- 5- allargamento stradale della via Campagna e realizzazione dell'area a verde attrezzato in via Campagna, prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio attività per agibilità del lotto 1;
- 6- parcheggi su via Jamoretti, allargamento stradale della via Bidino con rotatoria all'innesto con la via Campo dei Fiori, parcheggi e verde su via Bidino entro la presentazione della prima Segnalazione Certificata di Inizio Attività per agibilità;

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno certificati dalle comunicazioni inviate al Comune da parte del direttore dei lavori in ottemperanza a quanto stabilito dalle normative vigenti.

Durante l'attuazione delle opere previste e fino all'avvenuto positivo collaudo delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale connessa al loro uso, sono a totale carico della Proponente.

Le opere da realizzarsi da parte della Proponente, saranno appaltate ai sensi della normativa vigente al momento della loro realizzazione e riguardante il codice appalti. Modifiche e integrazioni saranno eseguite sotto il controllo dell'ufficio Tecnico Comunale e dovranno comunque essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i costi presunti delle singole opere.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di 3 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Le opere saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo nel rispetto delle previsioni di legge.

Il certificato di collaudo verrà redatto da tecnico professionista incaricato dal Comune; i costi del collaudo, anche in corso d'opera, e le relative spese professionali saranno a totale carico della Proponente che ne deve anticipare

l'onere a semplice richiesta del Comune entro trenta giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali oltre agli oneri accessori e connessi.

In ogni caso la Proponente è tenuta a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari degli artt. 1667, 1668, 1669 del codice civile.

Il collaudo è subordinato alla presentazione al Comune degli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

Gli importi delle opere di cui agli articoli 9,10 e 13 devono essere documentati prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile.

La Proponente, qualora gli importi delle opere di cui all'articolo 9 e 10 risultassero inferiori rispettivamente a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o l'importo delle opere di cui all'articolo 13 risultasse inferiore a quanto dovuto complessivamente a titolo di oneri commisurati allo standard qualitativo (articolo 12), al contributo del costo di costruzione (articolo 11) e alle monetizzazioni delle aree per servizi non reperite (articolo 7) si impegna a versare al Comune la differenza secondo le modalità di pagamento che verranno indicate dal Comune medesimo.

All'emissione dei certificati di collaudo le opere sopra elencate, come meglio individuate negli elaborati di cui agli articoli 9,10 e 13, saranno trasferite al patrimonio indisponibile del Comune.

Eventuali difformità esecutive, ivi comprese le difformità per i materiali impiegati, rispetto ai progetti presentati, daranno luogo ad obbligo di adeguamento a carico della Proponente entro congruo termine o al pagamento, in favore del Comune, di somme ragguagliabili alle difformità di costo del materiale impiegato qualora le opere siano ritenute comunque accettabili.

Tale scelta viene demandata all'insindacabile giudizio del Comune.

Il Comune avrà titolo per rivalersi in entrambi i casi sulle fidejussioni prestate, salvo la richiesta di adempimento alla Proponente e l'effettivo adempimento nei termini intimati.

ART.15 – GARANZIE FINANZIARIE

Il Comune dà atto che la Proponente, a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che si intendono assunti in via solidale anche per gli aventi causa, ha consegnato lettere fidejussorie di Istituto di Credito o Assicurativo, copie della quale si allegano al

presente atto sotto le lettere, sottoscritte dalle parti, dai testimoni e da me Notaio, pari agli importi di:

- opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 9: € 323.703,55 (trecentoventitremilasettecentotre/55 euro), più il 20% corrispondente a € 64.740,71 (sessantaquattromilasettecentoquaranta/71 euro), per un totale di € 388.444,26 (trecentoottantottomilaquattrocentoquarantaquattro/26) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune;
- opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 10: € 146.038,56 (centoquarantaseimilatrentotto/56), più il 20% corrispondente a € 29.207,71 (ventinovemiladuecentosette/71), per un totale di € 175.246,27 (centosettantacinquemiladuecentoquarantasei/27) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune;
- opere di rilevanza pubblica esterne al comparto di cui all'articolo 13: € 632.540,23 (seicentotrentaduemilacinquecentoquaranta/23 euro), più il 20% corrispondente ad € 126.508,05 (centoventiseimilacinquecentootto/05 euro), per un totale di € 759.048,28 (settecentocinquantanovemilaquarantotto /28) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune;

Le garanzie prestate consentono la diretta escussione delle fidejussorie, senza beneficio della preventiva escussione del debitore principale a semplice richiesta del Comune contenente specifica indicazione dell'inadempimento contestato, senza facoltà di porre eccezioni.

La Proponente riconosce che, nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere comporterà l'incameramento della cauzione nelle casse comunali a titolo di penale.

La mancata richiesta del titolo abilitativo necessario per la realizzazione delle opere di rilevanza pubblica extra comparto di cui all'articolo 13 e/o il mancato rispetto dei predetti termini per il completamento di tali opere costituisce grave pregiudizio per l'attuazione tempestiva dell'interesse pubblico sotteso all'attuazione dell'intervento e comporta il conseguente incameramento a titolo di penale della relativa quota della fidejussione.

Dette fideiussioni avranno durata fino al collaudo favorevole delle opere realizzate, nei termini di cui all'art. 14; tuttavia le garanzie potranno essere ridotte in corso d'opera, su richiesta della Proponente, quando una parte funzionale ed autonoma delle opere garantite sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

ART.16 – ALTRE SPESE

La Proponente riconosce che tutte le spese professionali riferite:

- alla redazione del P.I.I. e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, compreso l'incarico per la pubblicazione sul sito PGTWEB;
 - alla realizzazione delle opere di cui agli articoli 9,10 e 13;
- sono a suo totale carico.

Inoltre la Proponente riconosce che tutti gli oneri per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei servizi e per eventuali ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza, nel rispetto della normativa vigente, sono a suo totale carico.

ART.17 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di P.I.I. è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e la Proponente in pieno accordo, stabiliscono che gli atti costituenti il progetto di P.I.I., quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili unicamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente al presente atto di Convenzione, con esclusione dei fascicoli

.....

ART.18 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa ad un collegio di tre arbitri nominati: uno dal Comune, uno dalla Proponente ed uno (facente funzione di Presidente del collegio) concordemente tra le parti o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Varese.

ART.19 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nonché la cessione gratuita delle aree e il previsto atto di asservimento delle aree di cui all'articolo 6, si convengono a carico della Proponente.

Ai fini fiscali vengono richieste le agevolazioni vigenti ivi comprese quelle richiamate all'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10.

IL COMUNE

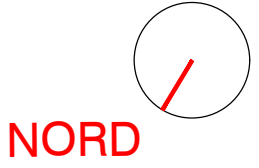
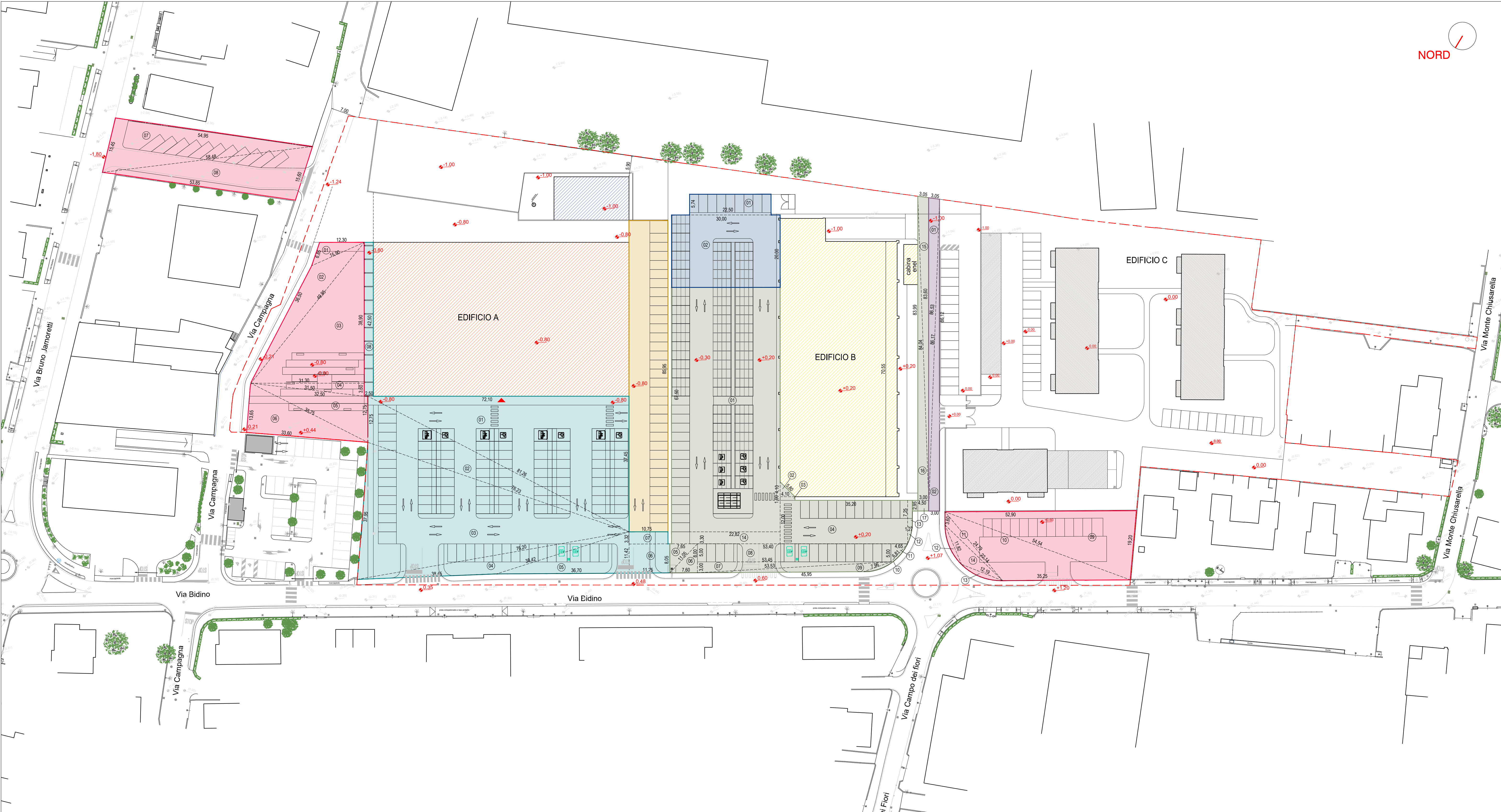
LA PROPONENTE

Le parti dichiarano di accettare espressamente gli articoli

ai sensi dell'art. 1341 C.C.

IL COMUNE

LA PROPONENTE



- LEGENDA
- Area oggetto d'intervento

AREE IN CESSIONE
(1-29) mq. 3.098,84

(1-6) mq. 1.320,91 parcheggio area attrezzata via Campagna

(7-8) mq. 836,85 parcheggio via B.Jamoretti

(9-14) mq. 941,08 parcheggio via Bidino

PARCHEGGIO ASSERVITO ALL'USO PUBBLICO - EDIFICIO A
mq. 3.845,46

PARCHEGGIO PRIVATO - EDIFICIO A
mq. 923,96

AREE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO - EDIFICIO B
(1-17) mq. 3.311,32 di cui: (1-14) mq. 3.045,59- PARCHEGGIO
(15-17) mq. 265,73 - NUOVA STRADA INTERNA AL COMPARTO

PARCHEGGIO PRIVATO - EDIFICIO B
mq. 729,15

NUOVA STRADA INTERNA AL COMPARTO ASSERVITA ALL'USO PUBBLICO - EDIFICIO C
mq. 259,92
- Comune di
INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO DI INTEVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino - Via Campagna

Studio di Architettura
Renato Reggiori & Marco Vanoni

Comittente
VICOM S.r.l.
Proprietà
SOLAI E TRAVI VARESE S.p.A.
Tavola

PROGETTO
Quantificazione aree in asservimento all'uso pubblico, a
parcheggi privati e aree in cessione aggiornata ai sensi della
delibera di approvazione n.28 del 26/09/2023

File:
PUBBLIATI COORDINATO OLONA - SOLAI E TRAVI VARESE 20230924V22 - 1.mq

Progettista
Di Lavori

Scala
1:500

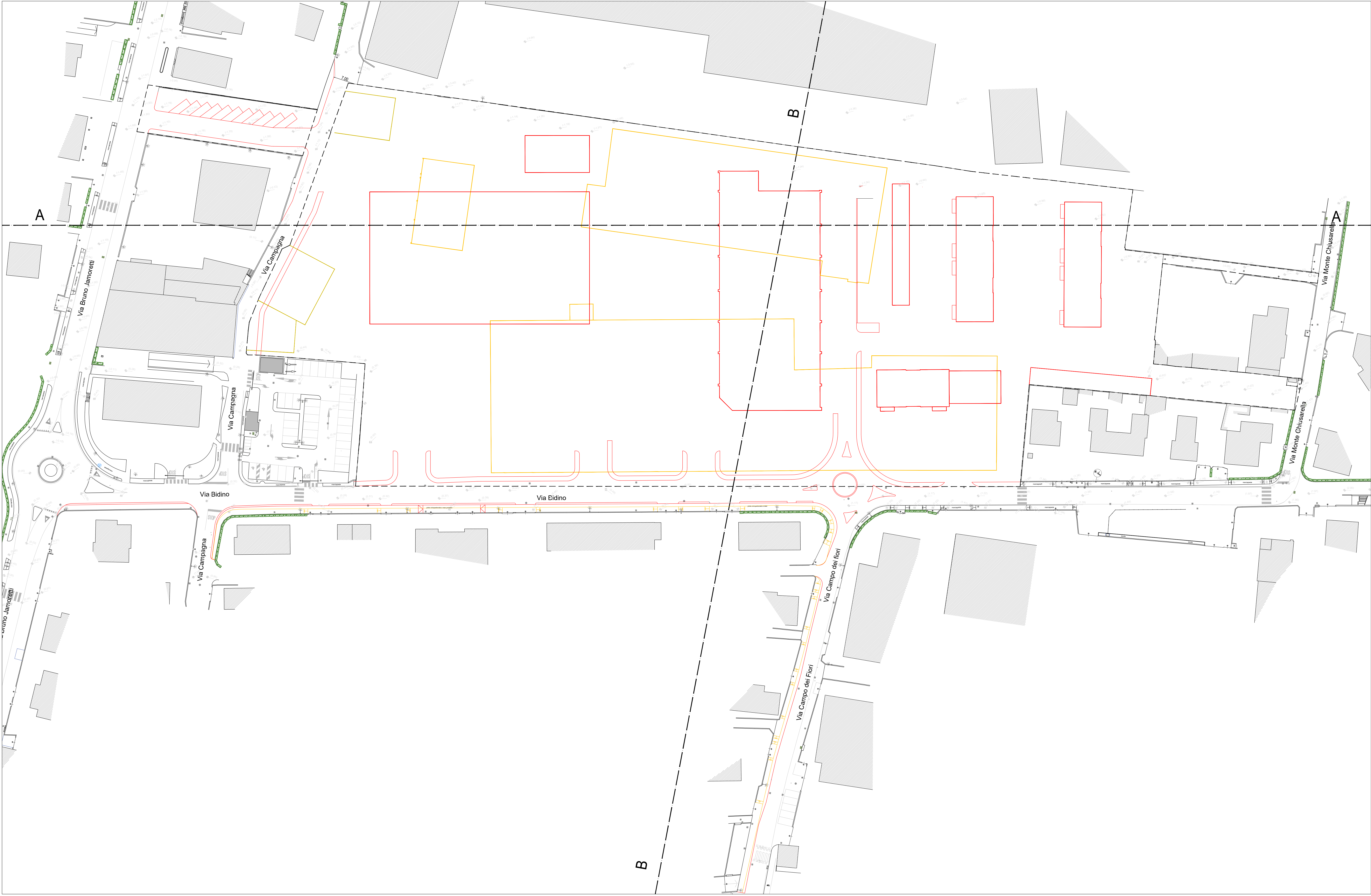
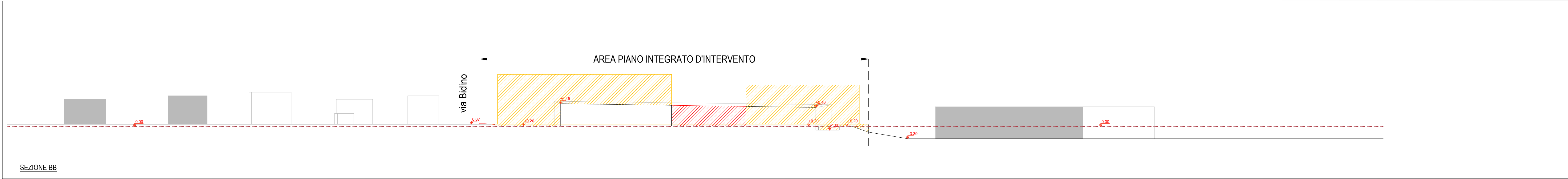
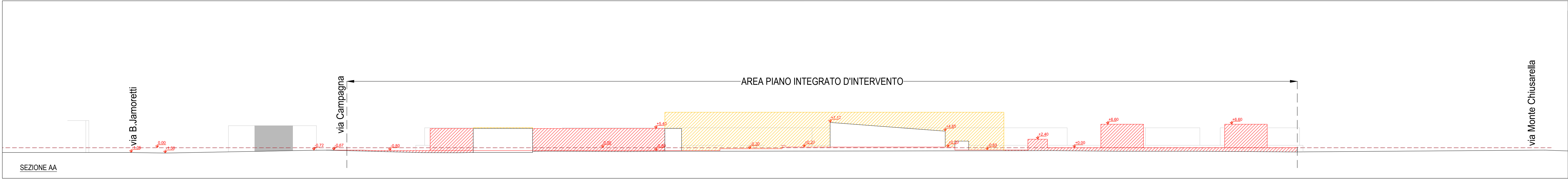
Data
Dicembre 2022

Comittente
Aggiornamento
Ottobre 2023
Cod. Lavoro

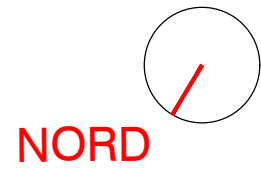
02.1

21045 Gazzada Schianno (Varese) - Via G. Meroni, 14 - Tel. 0332/33242081 - E-Mail: info@reggiorivani.it - Pex: info@reggiorivani.it

Questo documento è di proprietà del nostro studio. La riproduzione o divulgazione a terzi è vietata ai termini di legge.

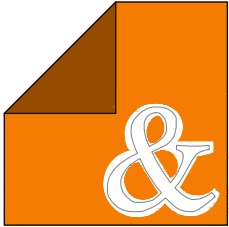


- LEGENDA
- DEMOLIZIONE
 - COSTRUZIONE



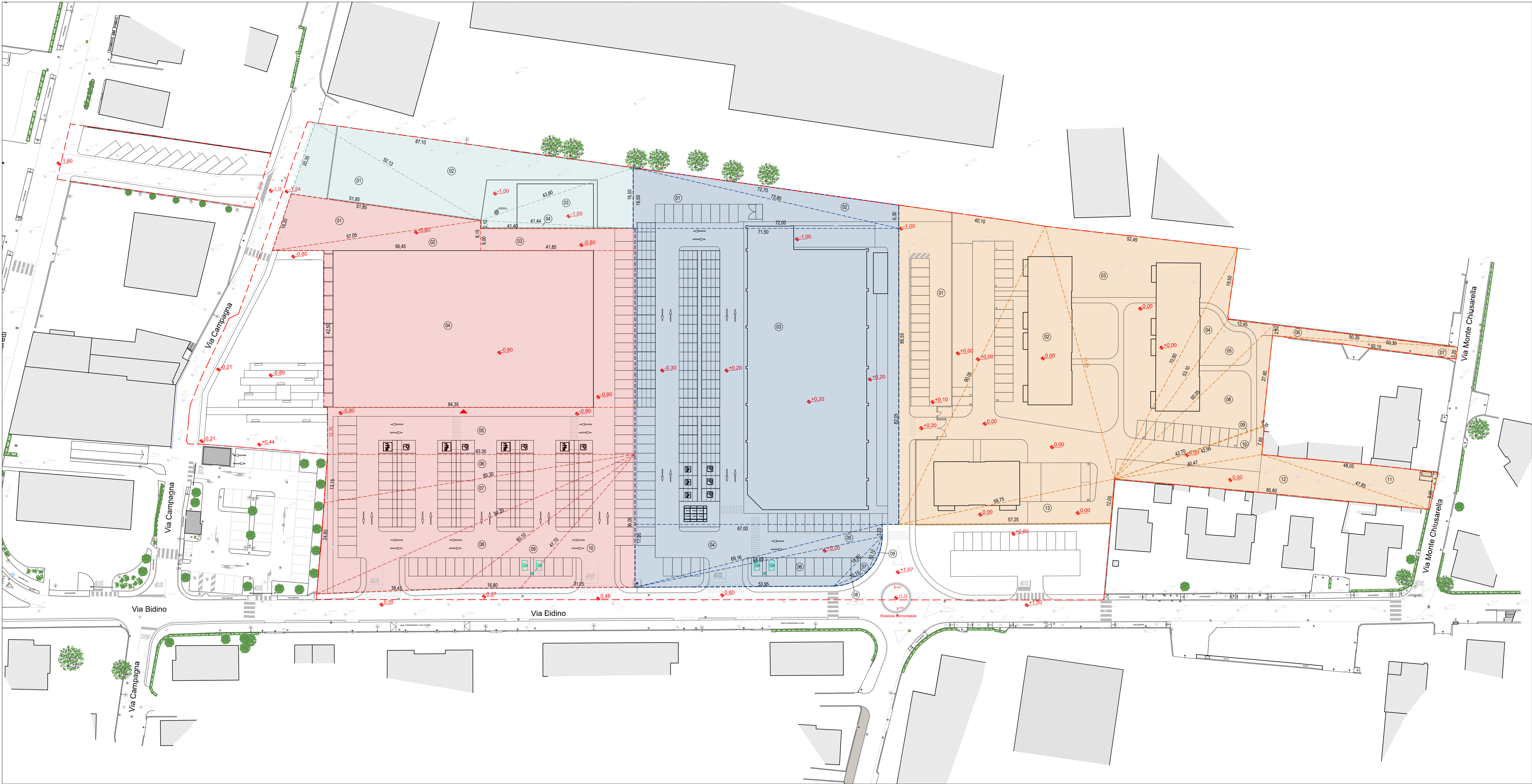
Comune di
INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO DI INTEVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino - Via Campagna

 Studio di Architettura
Renato Reggiani & Marco Varoni

Comune di VICOM S.r.l. Progetto SOLAI E TRAVI VARESE S.p.A. Tavola COMPAGNAGIONE Pianimetria generale aggiornata ai sensi della delibera di approvazione n. 26 del 26/09/2023 Foglio INDUNO OLONA COMPARTO SOLAI E TRAVI VIA BIDINO - VIA CAMPAGNA			02.2
Progetto	Dr. L. Rossi	Scala 1:500	
Comitato		Aggiornamento Ottobre 2023	
		Coil. L. Rossi	

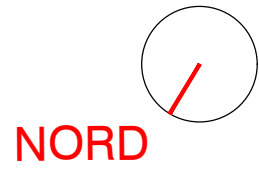
Questo documento è di proprietà del nostro studio. La sua distribuzione è vietata e non è valido se non è firmato da noi.



LEGENDA

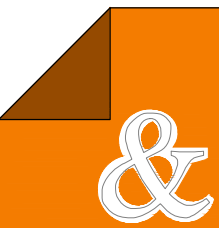
AREA PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO

- Lotto 1 - Edificio A (1 - 10) mq. 8.640,95
- Lotto 2 - Edificio B (1 - 9) mq. 7.649,18
- Lotto 3 - Edificio C (1 - 13) mq. 7.967,97
- Lotto 4 - Edificio D (1 - 4) mq. 1.774,98



Comune di
INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO DI INTEVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino - Via Campagna



Studio di Architettura
Renato Reggioni & Marco Vanoni

Committente
VICOM S.r.l.
Progettista
SOLAI E TRAVI VARESE S.p.A.

Tavola
PROGETTO
Quantificazione area lotto A - B - C - D aggiornata ai sensi della
delibera di approvazione n.28 del 26/09/2023

File
PUNTO DI INTERVENTO OLONA - SOLAI E TRAVI PER DICEMBRE 2024, AUTORIZZAZIONE FEBBRAIO
2025/2026/2027/2028/2029

Progettista

Dir. Lavori

02.3

Scala

1:500

Data

Maggio 2023

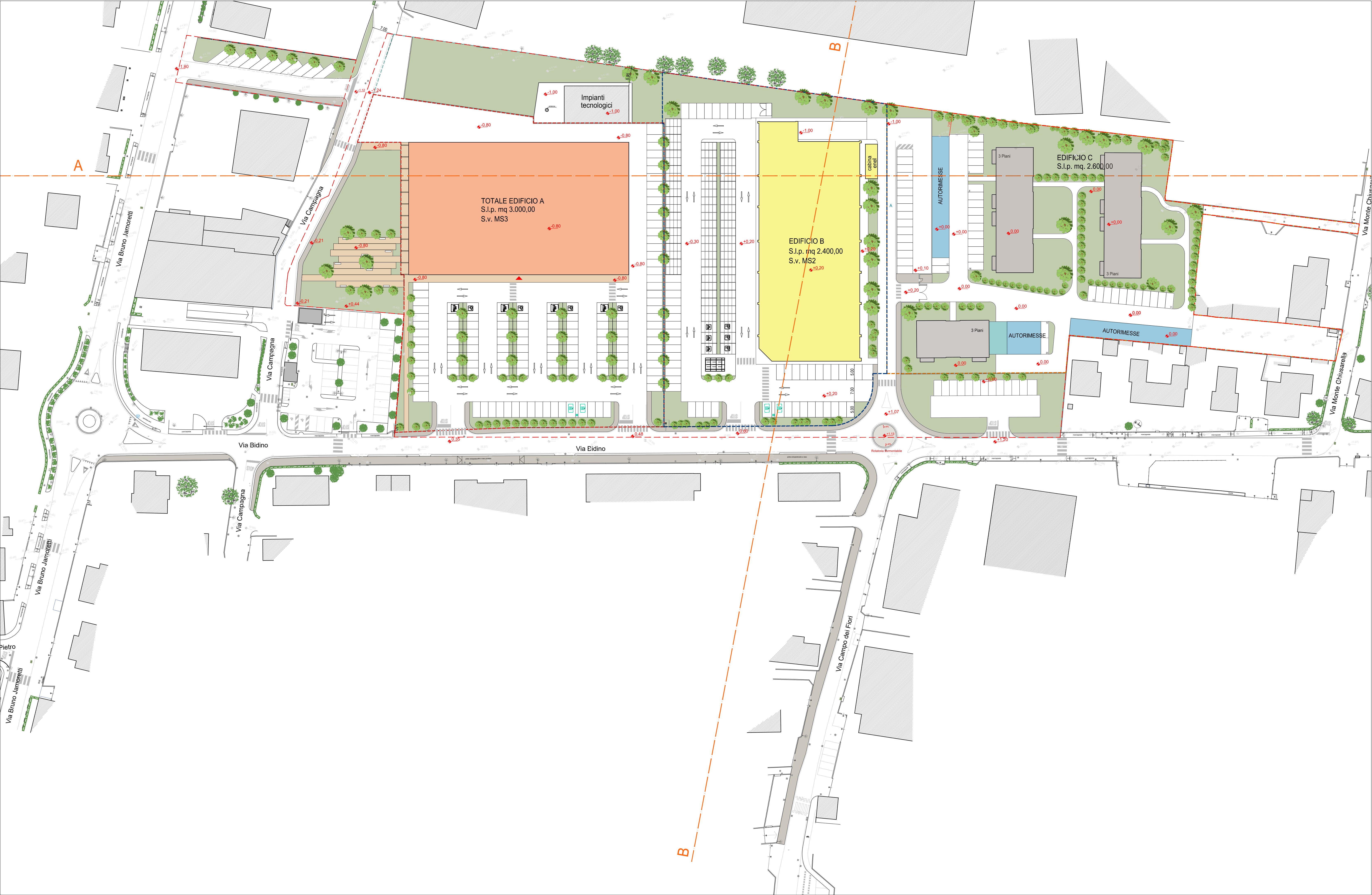
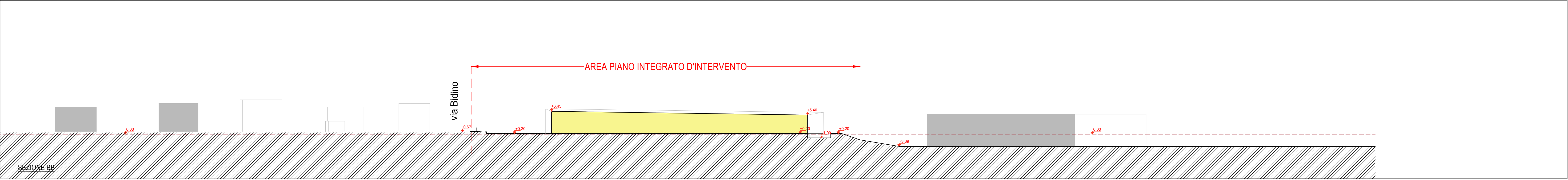
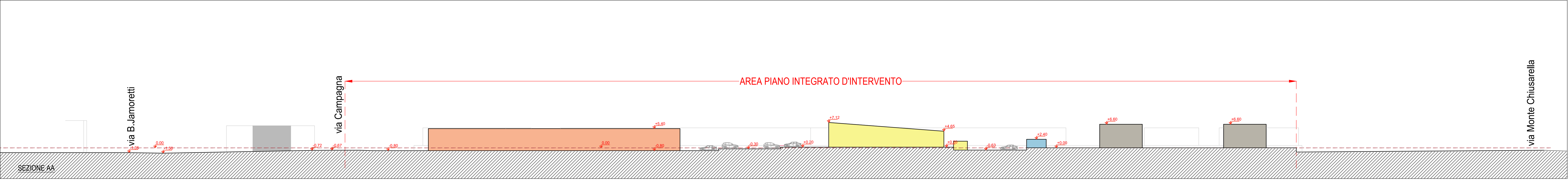
Committente

Aggiornamento

Ottobre 2023

Cod. Lavoro

Questo documento e' di proprieta' del nostro studio. La riproduzione o divulgazione a terzi e' vietata ai termini di legge.



- LEGENDA
- AREA PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO
 - PERIMETRO DI SCORRIMENTO RESIDENZA
 - MARCIAPIEDE e PISTA CICLOPEDONALE
 - CAMMINAMENTI IN AUTOBLOCCANTE
 - PRATO
 - Lotto 1 - Edificio A
mq. 8.590,92
 - Lotto 2 - Edificio B
mq. 7.649,18
 - Lotto 3 - Edificio C
mq. 7.921,81
 - Lotto 4 - Edificio D
mq. 1.764,71

Comune di
INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO DI INTEVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino - Via Campagna

Studio di Architettura
Renato Reggiori & Marco Vannoni

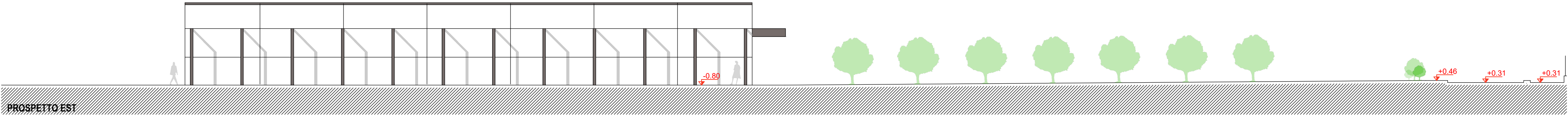
Completamento
VICOM S.r.l.
Progetto
SOLAI E TRAVI VARESE S.p.A.

PROGETTO
Pianificazione generale aggiornata ai sensi della delibera di
approvazione n. 28 del 26/09/2023

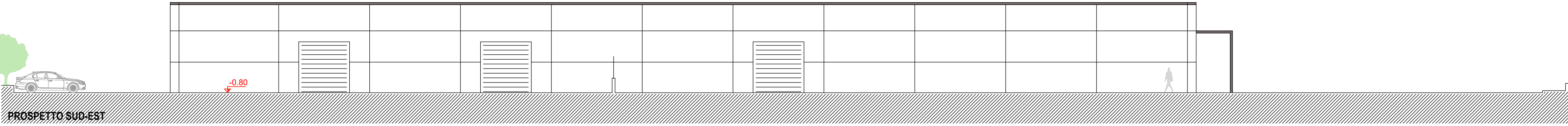
02

Progettista
Dir. Lavori
Scale
1:500
Data
Dicembre 2022
Completamento
Gennaio 2023
Cant. Lavori

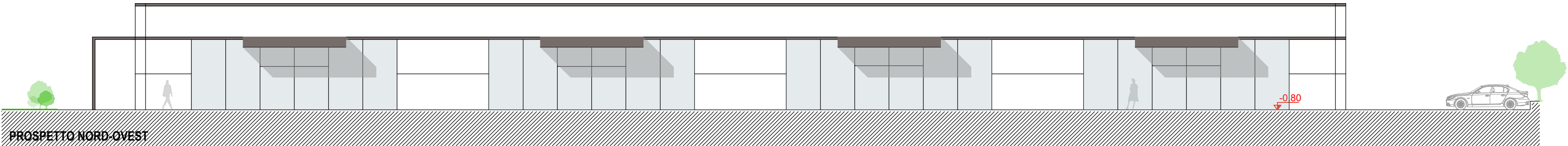
Questo documento è di proprietà del nostro studio. La riproduzione o l'uso non autorizzato è vietato.



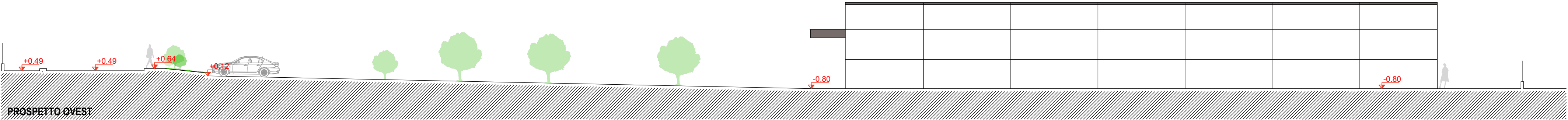
PROSPETTO EST



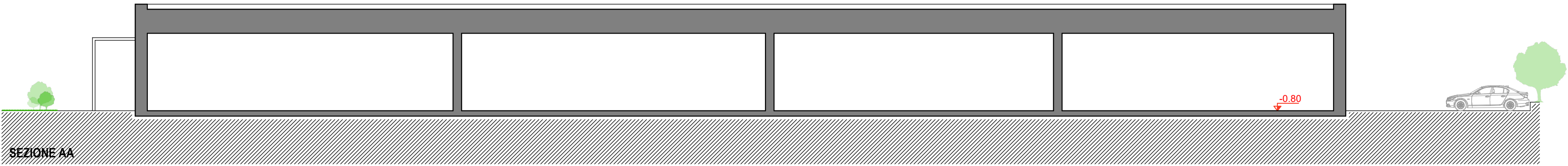
PROSPETTO SUD-EST



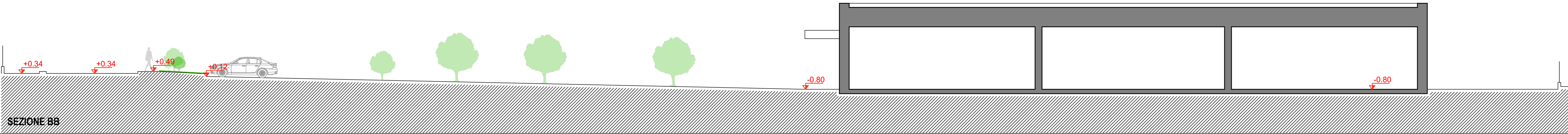
PROSPETTO NORD-OVEST



PROSPETTO OVEST



SEZIONE AA

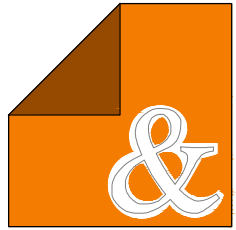


SEZIONE BB

* SAGOME INDICATIVE

Comune di
INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO DI INTEVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino - Via Campagna



Studio di Architettura
Renato Reggioni & Marco Vanoni

Committente
VICOM S.r.l.
Proprietà
SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a.

Tavola
PROGETTO-Lotto 1
Prospetti e sezioni Edificio A aggiornati ai sensi della delibera
di approvazione n.28 del 26/09/2023

Fila
PUDATI 2020/INDUNO OLONA - SOLAI E TRAVI - PROGETTO 2020/2023/FAVIA E TRAVI 1/100

Progettista
Di Lavori

03.1

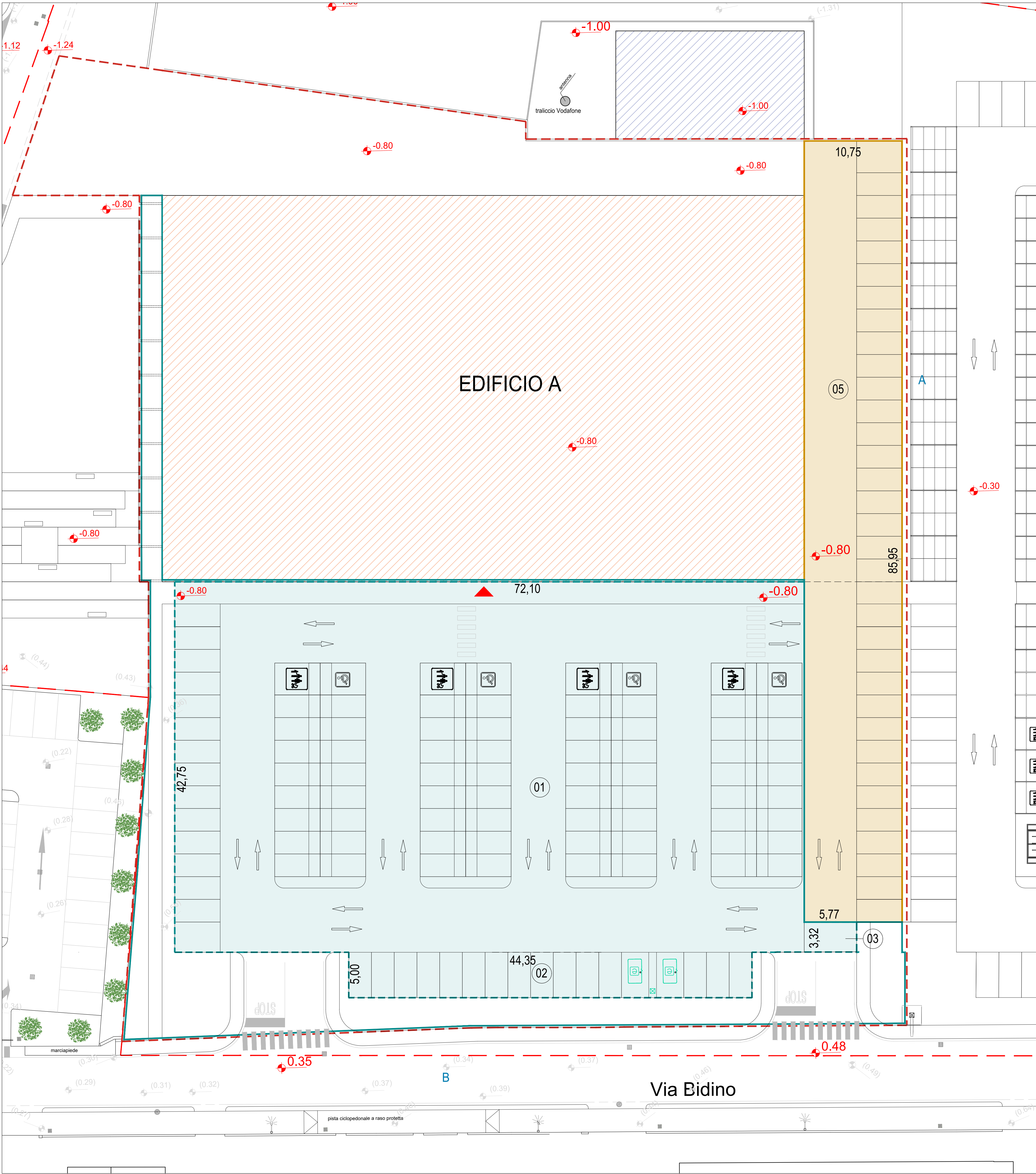
Scala:
1:200
Data
Dicembre 2022

Committente

Aggiornamento
Ottobre 2023

Cod. Lavoro

Questo documento e' di proprieta' del nostro studio. La riproduzione o divulgazione a terzi e' vietata ai termini di legge.



LEGENDA

Area Lotto 1 - EDIFICIO A

NORD

SUPERFICIE A STANDARD RICHIESTI

100% SLP

mq. 3.000,00 x 1,00

mq. 3.000,00

AREA ASSERVITA ALL'USO PUBBLICO

mq. 3.845,46 - come da TAV.02.1

di cui a PARCHEGGIO (1-5)

mq. 3.178,98 > mq. 3.000,00

SUPERFICIE PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI

1/10 del volume del fabbricato

(mq. 3.000,00 x m3,00) / 10

mq. 900,00

PARCHEGGIO PRIVATO (5)

mq. 923,96 > mq. 900,00

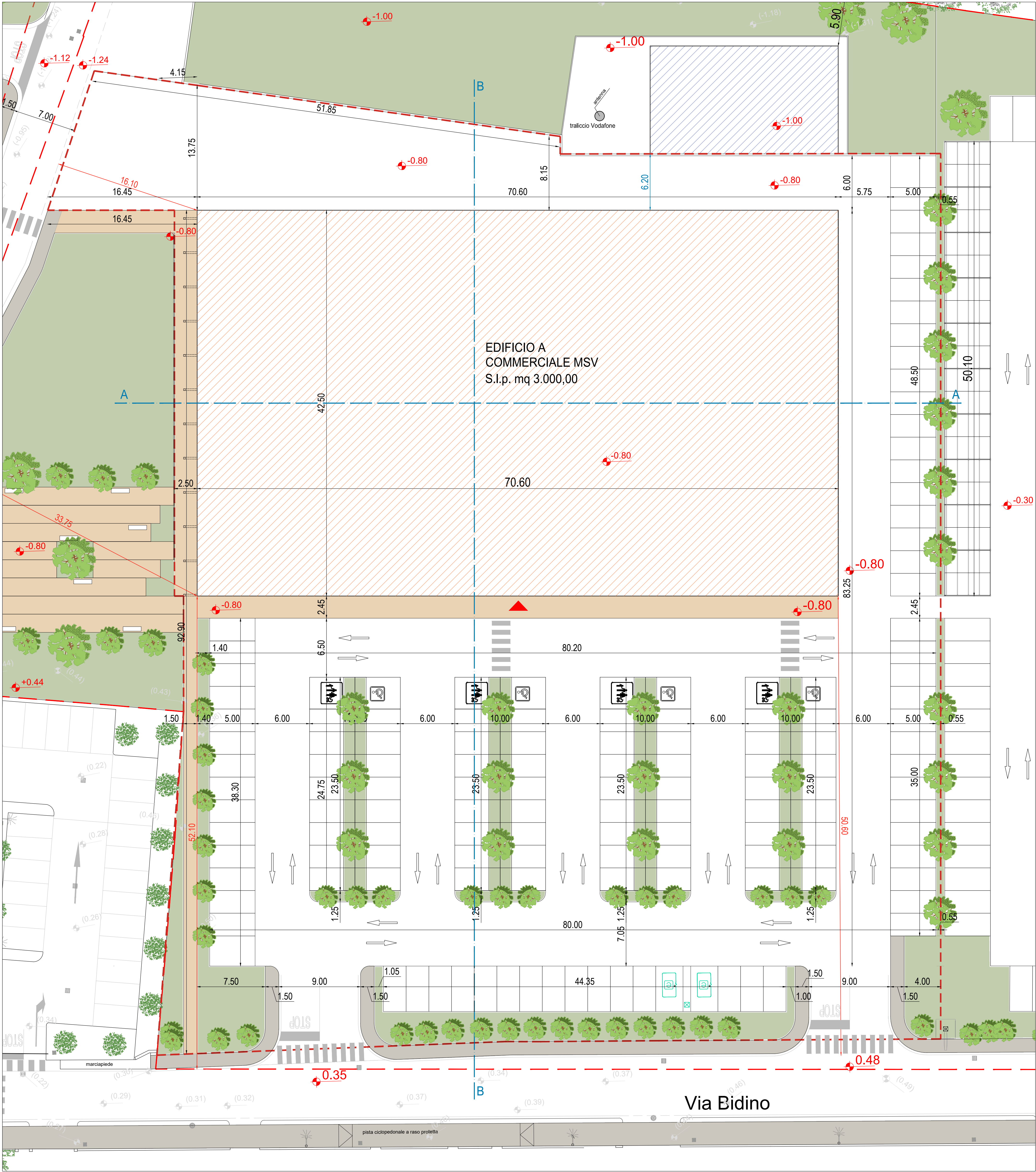
Comune di
INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO DI INTEVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino - Via Campagna

Studio di Architettura
Renato Reggioni & Marco Vanoni

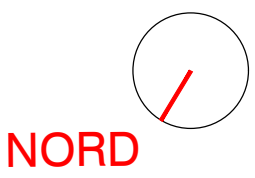
Comitante VICOM S.r.l. Proprietà SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a.			03.2
Tavola PROGETTO- Lotto 1 Verifica area standard richiesti aggiornata ai sensi della delibera di approvazione n.28 del 26/09/2023			
File P016747.0220200401.OLONA - SOLAI E TRAVI.17 DICEMBRE 20220207TAVOLA E TAVOLA 2.jpg			
Progettista	Dir. Lavori	Scale: 1:500	
		Data Dicembre 2022	
Comitante		Aggiornamento Ottobre 2023	
		Cod. Lavoro	

Questo documento e' di proprieta' del nostro studio. La riproduzione divulgazione a terzi e' vietata ai termini di legge.



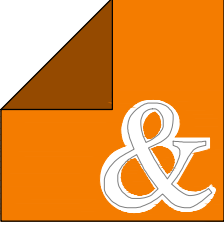
LEGENDA

Area Lotto 1 - EDIFICIO A



Comune di
INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino - Via Campagna



Studio di Architettura
Renato Reggiori & Marco Vanoni

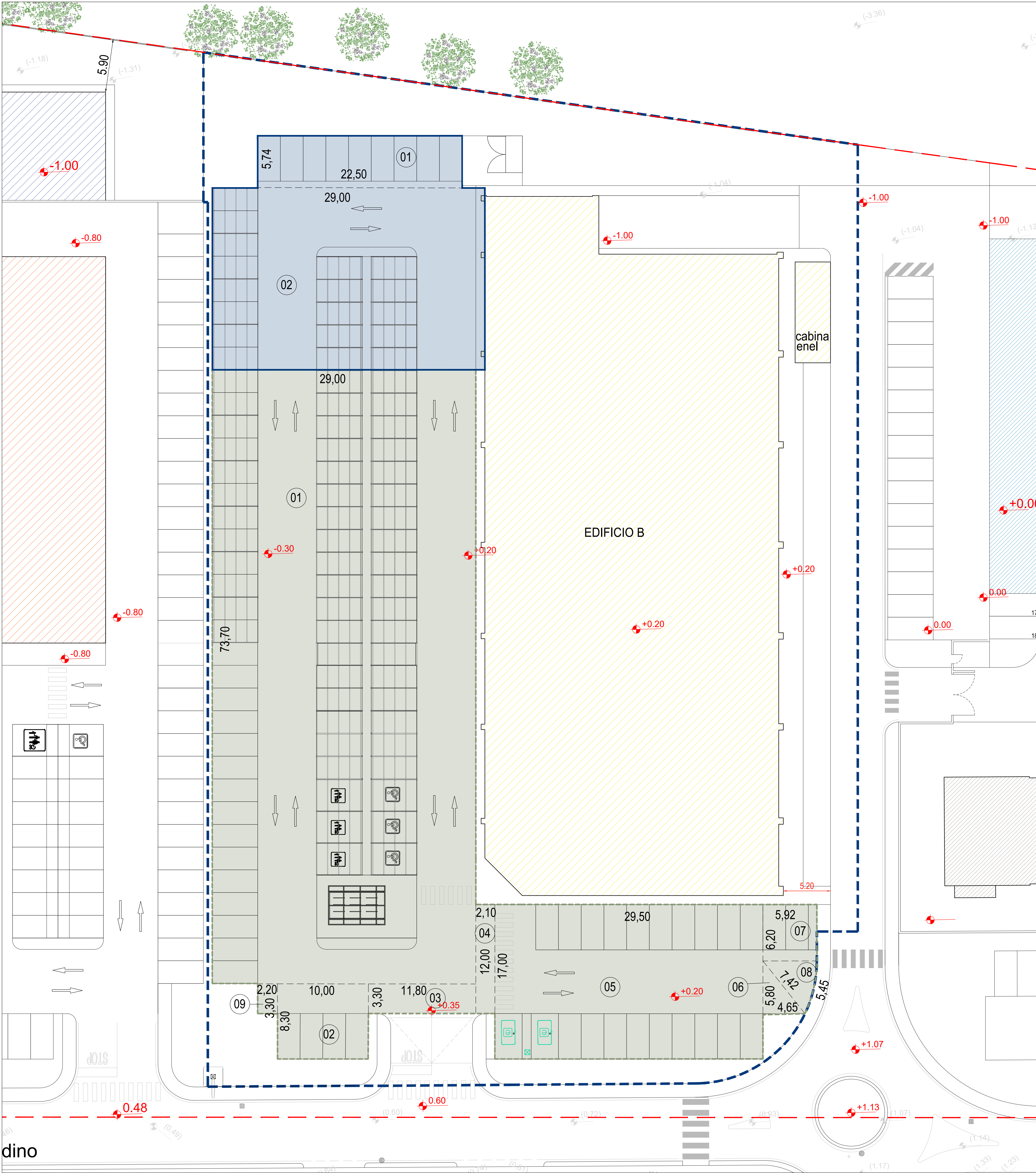
Comittente
VICOM S.r.l.
Proprietà
SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a.
Tavola
PROGETTO-Lotto 1
Planimetria generale Edificio A aggiornata ai sensi della delibera
di approvazione n.28 del 26/09/2023

03

Progettista
Dir. Lavori
Scala:
1:200
Data
Dicembre 2022

Comittente
Aggiornamento
Ottobre 2023
Cod. Lavoro

Questo documento è di proprietà del nostro studio. La riproduzione divulgazione a terzi è vietata ai termini di legge.



LEGENDA

Area Lotto 2 - EDIFICIO B

SUPERFICIE A STANDARD RICHIESTI

100% SLP

mq. 2.4000,00 x 1,00

mq. 2.400,00

AREA ASSERVITA ALL'USO PUBBLICO

mq. 3.311,32 - come da TAV.02.1 (comprensivo di parcheggi e nuova strada interna al comparto)

di cui a PARCHEGGIO

(1-9)

mq. 2.859,34 > mq. 2.400,00

SUPERFICIE PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI

1/10 del volume del fabbricato

(mq. 2.4000,00 x m3,00) / 10

mq. 720,00

PARCHEGGIO PRIVATO

(1-2)

mq. 729,15 > mq. 720,00

Comune di
INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO DI INTEVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino - Via Campagna

Studio di Architettura
Renato Reggioni & Marco Vanoni

Comittente:
VICOM S.r.l.
Proprietà:
SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a.

Progetto: **04.2**
Verifica area standard richiesti aggiornata ai sensi della delibera di approvazione n.28 del 26/09/2023

File:
PUBBLI 2020INDUNO OLONA - SOLAI E TRAVI 19 DICEMBRE 2020INDUNO OLONA 2.mxd

Progettista:
Dir. Lavori

Scale:
1:200

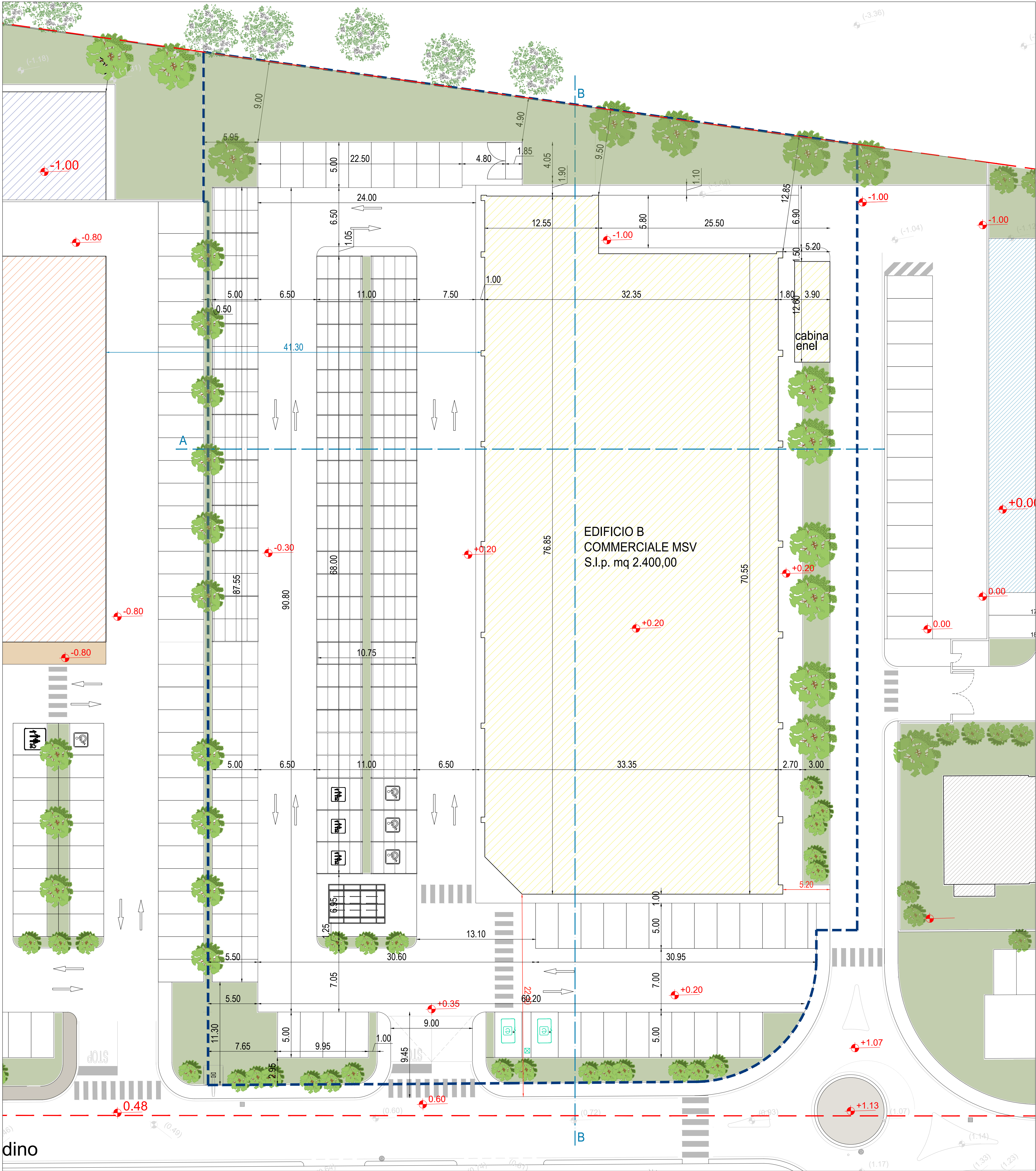
Data:
Dicembre 2022

Comittente:

Aggiornamento:
Ottobre 2023

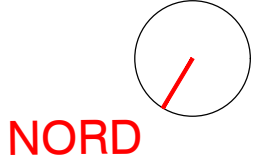
Cod. Lavoro:

Questo documento e' di proprieta' del nostro studio. La riproduzione divulgazione a terzi e' vietata ai termini di legge.



LEGENDA

Area Lotto 2 - EDIFICIO B



Comune di
INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino - Via Campagna

Studio di Architettura
Renato Reggioni & Marco Vanoni

Comitente
VICOM S.r.l.
Progetto
SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a.

Tavola
PROGETTO-Lotto 2
Planimetria generale Edificio B aggiornata ai sensi della delibera
di approvazione n.28 del 26/09/2023

File
PUBBLI-2023-INDUNO OLONA - SOLAI E TRAVI, 19 DICEMBRE 2023-INDUNO OLONA - TRAVI, 1.1.mg

Progettista
Dr. Lavori

Scale
1:200

Data
Dicembre 2022

Comitente

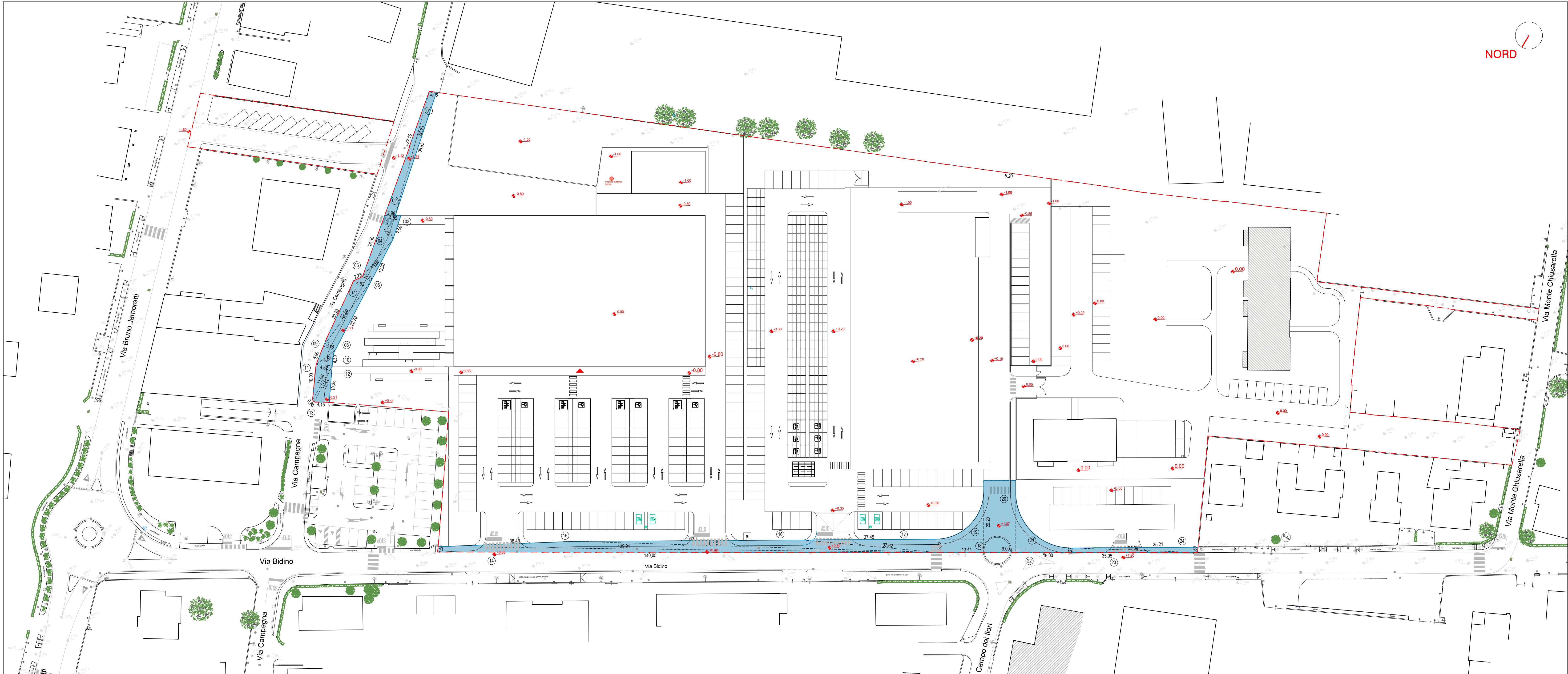
Aggiornamento
Ottobre 2023

Cod. Lavoro

04

21060 Cassano d'Adda (Varese) - Via G. Barozzi, 14 - Tel. 0332/532.40301 - E-Mail: info@vicom.it - Pex: info@vicom.it

Questo documento è di proprietà del nostro studio. La riproduzione o divulgazione a terzi è vietata ai termini di legge.



LEGENDA

- Area oggetto d'intervento
- AREE IN CESSIONE PER REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
STRADE e MARCIAPIEDI
(1-24) mq. 1.139,17

Comune di
INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino - Via Campagna



Comittente VICOM S.r.l. Proprietà SOLAI E TRAVI VARESE S.p.A.		07
Titolo PROGETTO Quantificazione aree in cessione per realizzazione opere di urbanizzazione primaria aggiornata ai sensi della delibera di approvazione n.28 del 26/09/2023		
File P0424732002002402.0100A - SOLAI E TRAVI, 29 DICEMBRE 2022DOWTGAT2.dwg		
Progettista	Dr. Lavori	Scala 1:500
		Data Dicembre 2022
Comittente		Aggiornamento Ottobre 2023
		Cod. Lavoro

Questo documento e' di proprieta' del nostro studio. La riproduzione o divulgazione a terzi e' vietata ai termini di legge.



LEGENDA

Area Lotto C - MARCIAPIEDI, PISTA CICLOPEDONALE, ALLARGAMENTI STRADALI
NUOVA STRADA INTERNA AL COMPARTO

NORD

Comune di
INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino - Via Campagna

&

Studio di Architettura
Renato Reggiori & Marco Vanoni

Conditore WZOM S.r.l. Progettista SOLAI E TRAVI VARESE S.p.A.		10.1
Titolo PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE - Lotto C Pianimetria generale - parte 2 aggiornata ai sensi della delibera di approvazione n.28 del 26/05/2023		
Firma AUTORI PROGETTO: SOLAI E TRAVI VARESE S.p.A. - PIAZZA GARIBOLDI, 1 - 20121 MILANO		Scala 1:200
Progettista Dr. Laroni		Data Dicembre 2022
Conditore		Aggiornamento Ottobre 2023
		Dis. Lavoro

Questo documento è di proprietà del nostro studio. La riproduzione o l'uso non autorizzato è vietato e sarà perseguito legalmente.



LEGENDA

Area Lotto C - MARCIAPIEDI, PISTA CICLOPEDONALE, ALLARGAMENTI STRADALI

NUOVA STRADA INTERNA AL COMPARTO

NORD

Comune di
INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino - Via Campagna

Studio di Architettura
Renato Reggiori & Marco Vanoni

Completare: VICOM S.r.l. Progetto: SOLAI E TRAVI VARESE S.p.A.		
Titolo: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE - Lotto C Pianimetria generale - parte 1 aggiornata ai sensi della delibera di approvazione n.28 del 20/05/2023		
Rilevatore: RICERCA CONSULTING S.p.A. - SOLAI TRAVI VARESE S.p.A. - INDUNO OLONA		
Progettista:	Disegnista:	Scala:
		1:200
		Data:
		Ottobre 2022
Contributo:	Aggiornamento:	
	Ottobre 2023	
	Col. Lavoro	

Questo documento è il prodotto del nostro studio. La riproduzione divulgativa è lecita e vietata ai termini di legge.



LEGENDA

Area oggetto d'intervento

OPERE DI URBANIZZAZIONE

A - PARCHEGGIO VIA B.JAMORETTI

B - ALLARGAMENTO STRADALE VIA CAMPAGNA

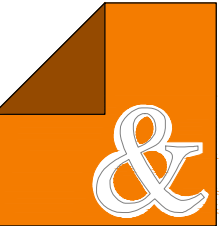
C - ALLARGAMENTO STRADALE VIA BIDINO

D - PARCHEGGIO VIA BIDINO

E - AREA VERDE DI VIA CAMPAGNA

Comune di
INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO DI INTEVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino - Via Campagna



Studio di Architettura
Renato Reggiori & Marco Vanoni

Comitente
VICOM S.r.l.
Proprietà
SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a.

Tavola
PROGETTO
Identificazione aree per opere di urbanizzazione aggiornata ai
senesi della delibera di approvazione n.28 del 26/09/2023

File
PUBBLI 2023/INDUNO OLONA - SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a. DICEMBRE 2023/INDUNO OLONA

11

Progettista
Dir. Lavori

Scale:
1:500
Data
Aprile 2023

Comitente

Aggiornamento
Ottobre 2023
Cod. Lavoro

Questo documento è di proprietà del nostro studio. La riproduzione o divulgazione a terzi è vietata ai termini di legge.