

Villa Olona S.p.a.

Sede legale: Via Ugo Mara, n.8 - 21052 Busto Arsizio (VA)

P. IVA e C.F. 12977910152 - Tel. 0331 329260 - Fax. 0331 620887

COMUNE DI SOLBIATE OLONA

**PERMESSO DI COSTRUIRE  
IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

**NUOVO CAMPO PRATICA - AMPLIAMENTO CLUB HOUSE E  
STRUTTURE DEL GOLF CLUB LE ROBINIE**

ELABORATO	<b>PC 37</b>	REVISIONE	
TITOLO	<b>Relazione illustrativa alla richiesta di variante al PGT Nuove norme tecniche di attuazione</b>	SCALA	
PROPRIETA'	VILLA OLONA S.p.a.		
PROGETTISTA	ING. EMILIO CREMONA		
DATA	09.2016	FILE	
REVISIONE 01		FILE	
REVISIONE 02		FILE	



architecture design and development srl

via dezza 32  
20144 milano  
italia  
tel +39 02 48193922  
fax +39 02 48016628

via per busto 9  
21058 solbiate olona (va)  
italia  
tel +39 0331 677959  
fax +39 0331 329306

## **COMUNE DI SOLBIATE OLONA**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLA RICHIESTA DI  
VARIANTE AL P.G.T. PER AMPLIAMENTO STRUTTURE  
GOLF CLUB LE ROBINIE DELLA VILLA OLONA SPA CON  
PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010  
SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE**

## **RELAZIONE URBANISTICA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI VIGENTI**

Il Comune di Solbiate Olona è dotato di strumento urbanistico – P.G.T., adottato con delibera consiliare n.9 del 16 marzo 2012 e definitivamente approvato in data 21 dicembre 2012 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 il nuovo strumento urbanistico ha acquisito efficacia il 26 febbraio 2013 con la pubblicazione sul BURL n.10 del 06 marzo 2013.

Successivamente sono state approvate e pubblicate alcune varianti parziali al PGT come evidenziato dal sito regionale PGTWEB.

L'opera che si intende sottoporre a procedura di variante S.U.A.P. (sportello unico per le attività produttive) ai sensi di quanto previsto dal DPR 160/2010, procedura in variante al vigente PGT, finalizzata alla modifica urbanistica dell'area di proprietà della ditta proponente, che l'attuale PGT classifica in zona AS4 *insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi* (art. 121 delle NTA).

Il fine di questa procedura di variante è quella di consentire alla società proponente di poter realizzare una serie di opere legate all'attività golfistica attraverso l'edificazione di nuovi corpi edilizi, sfruttando le volumetrie e le superfici edificatorie residue, e consentendo la monetizzazione dei parcheggi per la verifica degli indici **Ip** - Art. 37 *Indice di dotazione parcheggi privati* e **Ipp** - Art. 38 *Indice di dotazione parcheggi privati* del Piano delle Regole.

In relazione a quanto disciplinato dalla L.R. 31/2014, si fa presente che la modifica dell'azzoneamento non comporta consumo di suolo agricolo, in quanto l'area interessata da tale procedura rappresenta di fatto già sedime dove è prevista una trasformazione urbanistica da parte dello strumento di governo del territorio vigente.

### **Identificazione catastale del comparto**

L'area oggetto della presente Variante intestate alla società Villa Olona spa, proprietaria del Golf Club Le Robinie, ricadono catastalmente secondo il NCT e sono identificate dai seguenti estremi catastali: comune censuario di Solbiate Olona (VA) foglio n. 9 mappali 2790, 2791, 2792, 3472, 3473, 3698, 3705, 3706, 3955, 6992, 7277.

### **Localizzazione dell'ambito**

L'ambito di intervento è ubicato nella zona sud – est del territorio del comune di Solbiate Olona, in prossimità della strada SP 2, vicino alla Caserma Ugo Mara e al Centro Commerciale denominato "Le Betulle". L'accesso avviene dalla viabilità di ingresso al Centro Commerciale Le Betulle e all' Hotel Golf Club. A nord, confina con l'area industriale, e in parte con una zona residenziale, a sud con aree agricole appartenenti al comune di Olgiate Olona. L'intorno edificato è caratterizzato da una pluralità di destinazioni e funzioni urbane, ovvero: - da un'edilizia prettamente industriale; sono presenti molteplici fabbricati e attività sia produttive che artigianali - da spazi destinati a standard urbani quali zone a verde, parcheggi e strada - da un'edilizia residenziale diffusa, sia monofamiliare a bassa densità, che

plurifamiliare a media densità, generalmente dotata di aree verdi pertinenziali.

### **Stato di fatto urbanistico**

Attualmente il comparto in oggetto risulta individuato nel PGT vigente del Comune di Solbiate (superficie territoriale mq. 32.680 circa] \_ “Area Speciale AS4: insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi” la cui disciplina edilizia/urbanistica è regolamentata dall’ art. 121 delle NTA del PGT vigente. e potrà essere utilizzata per l’insediamento di nuove attività con esclusione delle seguenti destinazioni d’uso:

- *Re: Residenza (nel caso di cambio di destinazione d’uso di edifici esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT);*
- *Pr: Produttiva (artigianale e industriale);*
- *As: Artigianale di servizio;*
- *Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) (nuove);*
- *Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) (nuove);*
- *Ld: Logistica e deposito di materiali;*
- *Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali;*

Le aree interessate dalla presente intervento per la quale si chiede la variante urbanistica erano in parte oggetto del precedente Piano di Lottizzazione, relativo alle aree comprese nel perimetro della zona “ F4 Speciale”, del precedente P.R.G. Il Piano di Lottizzazione è stato approvato, in ultima variante, con Delibera di Consiglio Comunale n. 40/2003, e con la stipulata della convenzione urbanistica in data 18 giugno 2004 n. 1958, con validità fino al 12 luglio 2008;

Il sopracitato Piano di Lottizzazione, prevedeva una Superficie Lorda di Pavimento massima di mq 45.487, di cui sono stati effettivamente realizzati mq 33.107 di Slp;

Il Piano di Governo del Territorio - P.G.T., del Comune di Solbiate Olona, attribuisce all’area “AS4: insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi” la capacità edificatoria risultante dai piani attuativi approvati, così come previsti dalle specifiche convenzioni urbanistiche, ancorché siano decorsi i termini di validità. Ne consegue che la capacità edificatoria ancora realizzabile risulta essere di circa 12'548,45 mq.

## Il progetto di variante

Il progetto di variante interessa diverse funzioni legate all'attività golfistica, più dettagliatamente evidenziate nell'elaborato nr. 36 che ha per oggetto "Identificazione aree di intervento".

L'immagine sottostante è uno stralcio della suddetta tavola e comunque si possono identificare i nuovi interventi in:



### **Nuovo campo pratica** (edificio identificato in colore arancio)

Localizzato nella parte a nord del golf, in prossimità della Club House e dei parcheggi di ingresso, è costituita da una nuova struttura mono piano in legno lamellare, destinata ad ospitare le piazzole di esercitazione del campo pratica, e tutte quelle funzioni di servizio legate all'attività golfistica.

### **Ampliamento Club House e realizzazione di una copertura sulla struttura metallica esistente ricovero cart elettrici.** ( edificio identificato in colore rosso)

Tutto il blocco centrale destinato alla Club House viene rivisto e ampliato per razionalizzare e implementare alcune funzioni vitali legati al Club golfistico. Gli interventi riguardano tutti i piani i 3 piani che caratterizzano la struttura, 2 piani fuori terra ed il piano interrato. Si prevede di realizzare una copertura alla struttura metallica esistente destinata al ricovero e ricarica elettrica dei cart utilizzati dagli utenti del golf.

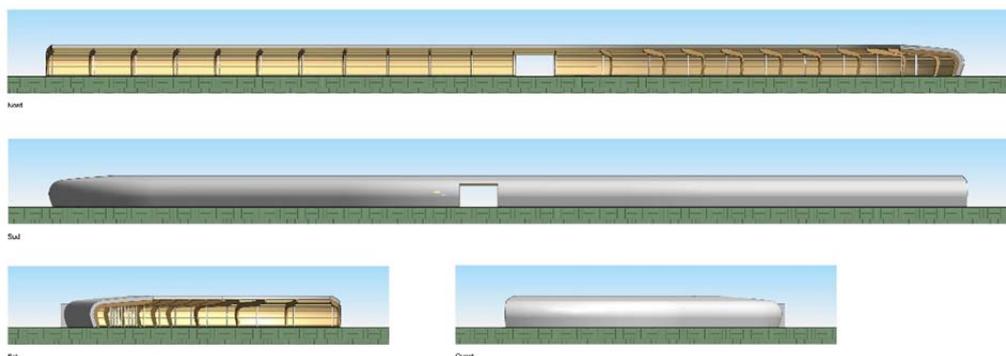
## **NUOVO CAMPO PRATICA**

Il nuovo campo è una nuova struttura di complessivi 911 mq di slp, va a sostituire quella esistente, più contenuta, anch'essa realizzata in legno, ma che risulta essere ad oggi, non più idonea alle esigenze dei fruitori del golf club. Il nuovo corpo di fabbrica risulta essere un oggetto architettonico gradevole caratterizzato da una susseguirsi di archi/portali in legno, che si aprono verso il campo pratica, chiusi in copertura e su un lato di facciata da un manto di copertura leggero in alluminio. La profondità del corpo di fabbrica risulta essere di 7,10 mt, e le piazzuole dei giocatori sono intervallati da pilastri metallici del diametro di 18 cm. La struttura è pensata come uno spazio completamente porticato verso il campo pratica, che potrà essere nel tempo, seguendo la partizione degli archi, parzialmente chiusa, per dotare la struttura di eventuali spazi di servizio o legati all'attività (depositi, ufficio maestri golf, servizi igienici) Per tal motivo la copertura verrà prevista con un pacchetto isolante.

Lo smaltimento dell'acqua meteorica avverrà in maniera naturale tramite la raccolta e dispersione al piede dell'edificio.

I materiali proposti sono:

- Legno lamellare per gli archi portale, e per le travi dell'orditura secondaria il tutto verniciato con impregnante color castagno chiaro;
- Pavimento in battuto di cemento con finitura al quarzo;
- Manto di copertura con pannelli in lamiera di alluminio colore alluminio.



## AMPLIAMENTO CLUB HOUSE

Come accennato precedentemente l'ampliamento della club house interessa tutti i piani del fabbricato esistente.

### ***Piano interrato***

Partendo dal piano interrato verranno completamente riviste le zone destinate a spogliatoi uomini – spogliatoi donne e la zona palestra, mentre verrà realizzata a lato della piscina una nuova area benessere a complemento della stessa. La superficie lorda di pavimento esistente

corrisponde a mq 3'077,44 e di questa superficie circa 1'000 mq saranno oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione. Circa 938,00 mq diventeranno a tutti gli effetti "nuova slp di progetto", in quanto verranno apportate modifiche alle altezze dei locali/vani con opere di rimozione delle controsoffittature impiantistiche esistenti. Detti locali/vani, oggi con altezze inferiori ai 2,50 mt, e quindi considerati secondo l'attuale P.G.T. vani accessori e di servizio, diventeranno con questi interventi edilizi, locali/vani con altezze varie che variano dai 2,70 mt (zona benessere) ai 3,00 mt (palestra 2) sino ai 4,90 mt (palestra 3). I collegamenti verticali esistenti saranno mantenuti, verrà solo previsto l'inserimento di un ascensore panoramico in acciaio e vetro collocato nel patio esistente e che collegherà tutti i piani della struttura. Sul lato est del piano interrato, verrà incorporata e resa usufruibile con funzione di cantina il grande spazio esistente ad oggi non accessibile di circa 499 mq.



### **Piano terra**

Si prevedono degli interventi puntuali anche al piano terra che riguardano:

- la chiusura del portico esistente posto sul lato ovest, con la realizzazione di spazi a deposito necessari per l'accatastamento temporaneo di materiale mobile di arredo da collocare nelle varie sale di ricevimento. La chiusura di questo portico comporterà un aumento della slp;

- sempre su questo lato verrà realizzato un nuovo vano montacarichi esterno per l'approvvigionamento delle derrate ai magazzini della cucina del piano primo. Completerà l'opera la realizzazione di una struttura in legno che delimita l'area di carico e scarico dei mezzi di rifornimento, oltre a collegare e unire il corpo di fabbrica della club house con gli edifici attigui della corte A;
- la realizzazione di un piccolo ampliamento verso la facciata sud, all'interno della prima campata del portico esistente, al fine di dotare e adeguare l'attuale sala ristorante con un blocco servizi igienici per il pubblico, rispettivamente uno per donna, uno per uomo ed uno per i soggetti diversamente abili;
- Su tutto il fronte sud, verranno ampliate le aperture di facciata, finestre e portefinestre, al fine di aumentare l'apporto dell'illuminazione naturale all'interno delle sale oggi limitate dalla presenza del portico antistante molto profondo;
- A lato dell'ingresso alla club house, si prevedono dei piccoli interventi nello spazio destinato a spogliatoi uomini, modificando la destinazione d'uso che diventerà sala riunioni, con la realizzazione di uno spazio deposito, e la rimozione di controsoffittature impiantistiche al fine di portare l'altezza utile interna a mt 2,70 dagli attuali 2,40 mt. Questo comporterà un aumento della slp esistente;
- Davanti all'ingresso alla club house, sempre nel patio centrale, sarà possibile accedere all'ascensore panoramico che consentirà il disimpegno ai vari livelli della struttura. L'ascensore sarà costituito da un intelaiatura metallica portante, racchiusa perimetralmente da lastre di vetro, ove verrà posto l'impianto di tipo panoramico;
- Lungo i lati est e ovest verranno collocate in facciate delle scale esterne di sicurezza in acciaio zincato e verniciato, al fine di garantire l'evacuazione in sicurezza delle sale ristoranti del piano superiore.

La superficie di pavimento in ampliamento in virtù degli interventi di cui sopra risulta essere di mq 392,00.

#### *Realizzazione di copertura alla struttura metallica esistente ricovero e ricarica elettrica cart*

Nel progetto si prevede la realizzazione di una copertura da porre alla struttura metallica esistente posta sul lato est, utilizzata per la ricarica elettrica dei cart degli utenti del Golf. La struttura che oggi si presenta come una serie di elementi tridimensionali a traliccio che ospitano le macchine elettriche, verrà dotata di una copertura realizzata con lastre ondulate in alluminio che imitano un manto di copertura in tegole.



### **Piano primo**

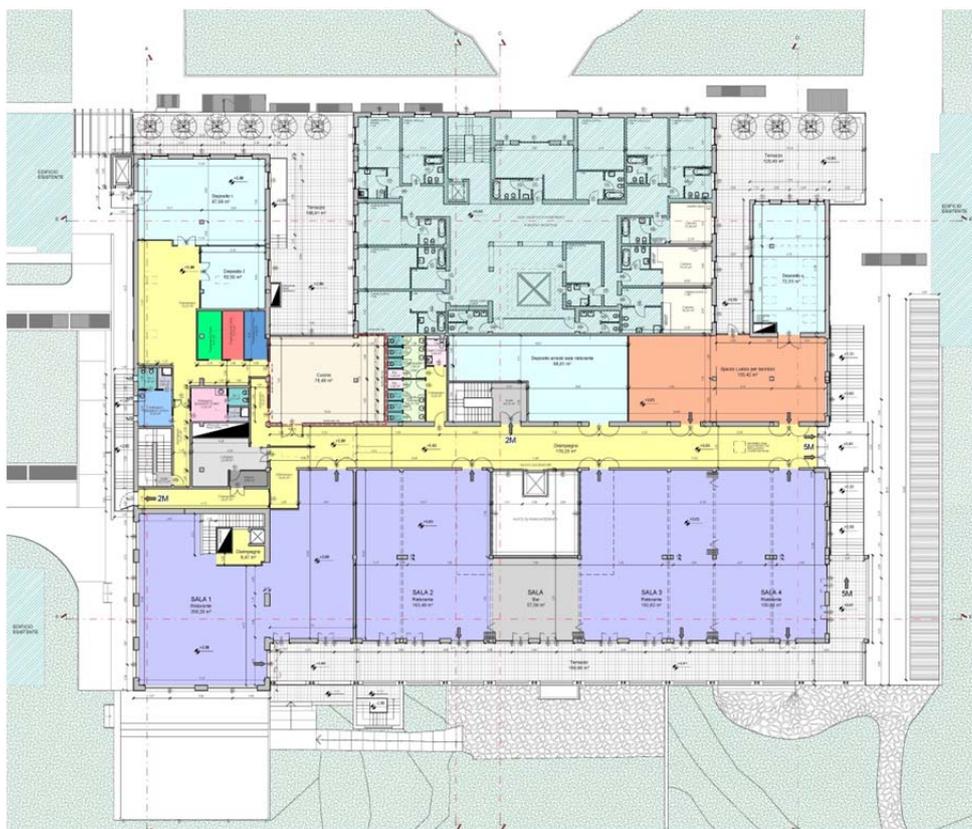
Il piano primo è quello che subisce i maggiori interventi edilizi. Si va infatti a realizzare una serie di nuovi corpi di fabbrica in sostituzione degli ampi terrazzi scoperti esistenti. I nuovi volumi quindi, non comportano un aumento della superficie coperta esistente, rimangono all'interno del sedime costruito attuale, eccezion fatta per il nuovo montacarichi esterno, e per la realizzazione delle scale di evacuazione, previste per adeguare il progetto alla normativa antincendio.

Gli interventi edilizi di progetto possono essere sintetizzati:

- Lungo il fronte sud verrà realizzato un corpo di fabbrica longitudinale caratterizzato da una doppia copertura a falda, ove verranno collocate una serie successive di sale per la ristorazione, di varie metrature, divise tra loro da pannelli mobili scorrevoli che all'occorrenza, chiusi e impacchettati, potranno creare un ambiente unico di grandi dimensioni. Il volume esistente, corrispondente alla sala ristorante aperta/coperta, verrà inglobata all'interno della nuova struttura dedicata alla ristorazione. Tutte le sale si affacceranno lungo il fronte sud che prospetta il campo da golf, ove grandi aperture dello stesso disegno di quelle del piano terra, garantiranno l'aeroilluminazione naturale diretta. Verrà riproposto un terrazzo esterno identico come dimensioni a quello del piano terra, ma coperto da una struttura leggera, una sorta di pergolato in legno.

- Le nuove sale sono disimpegnate da un ampio corridoio longitudinale di distribuzione, a cui vi si accede dal vano scala centrale esistente, e dal nuovo ascensore panoramico. A lato del corridoio troviamo un nuovo blocco di servizi igienici per il pubblico, distinti per sesso e per persone diversamente abili.
- All'estremità del corridoio troviamo le vie di uscita e d'evacuazione, dimensionate secondo il numero massimo di utenti possibili, che consentono di accedere alle scale esterne di emergenza.
- Il nuovo corpo di fabbrica che verrà realizzato sul lato ovest dell'edificio, e che si protrae sino alla facciata principale dell'ingresso, è destinato ad accogliere tutta la zona cucina ed i servizi ad essa necessari. Si parte con una serie di depositi e magazzini di varie dimensioni, indispensabili per lo stoccaggio delle derrate alimentari, e che verranno disimpegnati dal montacarichi esterno di nuova costruzione. Subito dopo troviamo la zona celle frigorifere, ed i vani dedicati alla lavorazione delle carni, delle verdure e del pesce.
- Adiacente alla zona di preparazione troviamo il vano cucina, un ampio locale rettangolare con affaccio verso il terrazzo esistente. Il locale cucina verrà completamente compartimentato con murature e porte di adeguata resistenza al fuoco rispetto ai locali dove si svolgono altre attività.
- Il personale della cucina avrà un accesso riservato e indipendente, dal quale si accede ai rispettivi spogliatoi e servizi igienici distinti per sesso, prima dell'accesso alla zona di preparazione degli alimenti.
- Completano l'intervento la realizzazione di due locali deposito ed uno spazio ludico per bambini.

In totale la superficie di pavimento di nuova realizzazione corrisponde a 1'714,00 mq.



## RIASSUNTO DATI URBANISTICI ED EDILIZI DI PROGETTO

### CAMPO PRATICA

Slp di progetto	911	mq
Superficie coperta di progetto	911	mq
Altezza edificio	3,72	mt

### CLUB HOUSE

Piano interrato	938,00	mq
Piano terra	392,00	mq
Piano primo	1'714,00	mq
<b>TOTALE Slp di progetto</b>	<b>3'044,00</b>	<b>mq</b>

Superficie coperta di progetto	218,70	mq
Altezza edificio	6,90	mt

### TOTALE COMPLESSIVO SLP DI PROGETTO

Mq 911 + 3'044,00 =	3'955	mq
---------------------	-------	----

CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA A DISPOSIZIONE	8'593,00	mq
--	----------	----

<b>TOTALE SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO</b> Mq 911 + 218,70 =	1'129,70	mq
---	----------	----

#### VERIFICHE URBANISTICHE

---

##### **VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI Ip**

Ai sensi dell'art. 37 della Disciplina Generale del Piano delle Regole

Campo pratica	911	mq
Ampliamento Club House	3'044	mq
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>3'955</b>	<b>mq</b>
<b>NUMERO POSTI AUTO MINIMI</b>		
(3'955 MQ X 1/3) = / 12,50 = 105,46 parc.	106	parc.
Parcheggi per la verifica indice Ip reperiti all'interno dell'area	106	parc.
<i>Identificati nella tavola PC 34 denominata "dotazione a parcheggio pubblico e privato" in colore blu</i>		
Si chiede la monetizzazione per	0	parc.

---

##### **VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO Ipp**

Ai sensi dell'art. 38 della Disciplina Generale del Piano delle Regole

Campo pratica	911	mq
Ampliamento Club House	3'044	mq
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>3'955</b>	<b>mq</b>
<b>NUMERO POSTI AUTO MINIMI</b>		
(3'955 MQ / 25) = 158,20 parc.	159	parc.
Parcheggi indice Ipp reperiti all'interno dell'area	30	parc.
<i>Identificati nella tavola PC 34 denominata "dotazione a parcheggio pubblico e privato" in colore verde</i>		
Si chiede la monetizzazione per	129	parc.

## **SUPERFICIE A STANDARD DI PROGETTO**

TOTALE SLP DI PROGETTO = 3'955 mq

STANDARD URBANISTICO SECONDO P.G.T.

*art. 121 comma 6 della Disciplina Generale del Piano delle Regole*

aree a standard a parcheggio = 3'955 mq x 0,6 = **2'373 mq**

aree a verde = 3'955 mq x 0,4 = **1'582 mq**

**TOTALE COMPLESSIVO**                      **3'955 mq**

**AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (STANDARD URBANISTICI) DA MONETIZZARE = 3'955 mq**

## NORME TECNICHE ATTUAZIONE

### Capo IV.

#### Area Speciale AS4: insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi sportivi

#### Art. 121 Definizione

- 1 *Definizione* Area localizzata a sud del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza di funzioni integrate di rilevanza sovra locale quali:
  - Centro commerciale,
  - Albergo,
  - Campo da golf e attività connesse.
  
- 2 *Generalità* Il PdR 2010 individua porzioni di territorio denominate *AS4; insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi* sui documenti:
  - “PdR 9°.0 Quadro urbanistico generale”,
  - “PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Ovest”
  - “PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Centro”
  - “PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Est”In corrispondenza della zona sud del territorio comunale, in prossimità dello svincolo autostradale A8 sul territorio comunale di Busto Arsizio.  
Tale area si caratterizza per la presenza di funzioni integrate di rilevanza sovra locale quali:
  - centro commerciale,
  - albergo,
  - campo da golf e attività connesse.Per tale area, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano unitamente ad ogni altra disposizione stabilita dal PdR 2010.
  
- 3 *Attuazione* Gli interventi edilizi relativi all'area *AS4; insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi* sui dovranno essere autorizzati mediante Permesso di Costruire convenzionato per i fini di cui al successivo comma 6.
  
- 4 *SLP edificabile* All'area *AS4; insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi* è attribuita la capacità edificatoria risultante dai piani attuativi approvati, così come previsti dalle specifiche convenzioni urbanistiche, ancorché siano

decorsi i termini di validità.

E' ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2010 entro il limite massimo pari a

$$If \max = DE + 15\%$$

Dove DE corrisponde alla capacità edificatoria risultante dalle convenzioni urbanistiche approvate, così come richiamato nel precedente capoverso. Detta capacità edificatoria potrà essere localizzata all'interno dell'area AS4 indipendentemente dagli originari perimetri dei piani attuativi approvati, secondo accordi tra i soggetti privati interessati.

## 5 Definizioni d'uso.

### *Specifica.*

La capacità edificatoria di cui al precedente comma 4 potrà essere utilizzata per l'insediamento di nuove attività con esclusione delle seguenti destinazioni d'uso:

Re Residenza (\*)

Pr Produttiva (artigianale e industriale)

As Artigianale di servizio

Cm Commerciale (medie strutture di vendita) (nuove)

Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) (nuove)

Ld Logistica e deposito materiali

Ra Ricoveri di autovetture non pertinenti

(\*) La destinazione d'uso residenziale (Re) è ammessa esclusivamente nel caso di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, per i quali risultano attribuite destinazioni d'uso afferenti alla categoria "attività ricettive" con caratteristiche di "residence" (ricettivo non alberghiero), fermo restando il pieno assolvimento di quanto disposto dal successivo comma 6.

La capacità edificatoria di cui al precedente comma 4 potrà altresì essere utilizzata per l'ampliamento delle destinazioni d'uso esistenti; per quanto attiene alla grande struttura di vendita esistente, l'ampliamento non potrà risultare superiore al 20% della slp esistente e della superficie di vendita esistente.

## 6 Aree per servizi

Nell'area AS4; insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi dovranno essere previste superfici minime per servizi di interesse pubblico o in generale in misura non inferiore ai seguenti parametri:

*Aree per servizi commisurate alla slp residenziale:*

minimo 0,60 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento di cui indicativamente:

- a) aree per parcheggio pubblico: 0,20 mq/mq di slp,
- b) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero:  
0,40 mq/mq di slp.

*Aree per servizi commisurate alla slp terziaria:*

minimo 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento di cui indicativamente:

- a) aree per parcheggio pubblico: 0,60 mq/mq di slp,
- b) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero:  
0,40 mq/mq di slp.

Le quantità di cui alle lettere a) e b) potranno essere compensate fermo restando il totale in dipendenza della specifica destinazione d'uso.

Le opere di cui al presente comma sono classificate "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi delle norme vigenti in materia. Il controvalore di dette opere determina lo scomputo degli "oneri di urbanizzazione primaria".

## 7 Facoltà

Fermo restando l'obiettivo di garantire una condizione di urbanizzazione sufficiente per la corretta funzionalità degli insediamenti, il Comune, esperite le necessarie verifiche di sussistenza dell'interesse pubblico o generale tenuto conto della specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del PGT, potrà valutare, in alternativa alla localizzazione in situ di parte delle aree per servizi, l'assunzione di una tra le seguenti alternative:

- c) monetizzazione ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della LGT delle aree per servizi eccedenti la quota minima necessaria per la corretta funzionalità degli insediamenti,
- d) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi economicamente equivalente o maggiore ai servizi e relative aree non attuate in situ, mediante specifico obbligo di convenzione in capo ai soggetti attuatori degli interventi.
- e) Commutazione del controvalore economico dei servizi e relative aree non attuate in situ in interventi coerenti con gli obiettivi strategici del Piano dei Servizi finalizzati:
  - Al miglioramento e alla realizzazione di percorsi di fruizione del verde,
  - Alla riqualificazione del sistema delle

infrastrutture affinché si determini la separazione delle utenze ciclopedonali da quelle veicolari (arredo urbano, marciapiedi, piste ciclopedonali, interventi di moderazione del traffico e similari),

- Realizzazione di nuovi collegamenti ciclopedonali in sede propria.

## NORME TECNICHE ATTUAZIONE DI VARIANTE NR 1 AL P.G.T. CON PROCEDURA S.U.A.P.

### Capo IV.

#### Area Speciale AS4: insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi sportivi

#### Art. 121 Definizione

- 1 *Definizione* Area localizzata a sud del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza di funzioni integrate di rilevanza sovra locale quali:
  - Centro commerciale,
  - Albergo,
  - Campo da golf e attività connesse.
  
- 2 *Generalità* Il PdR 2010 individua porzioni di territorio denominate *AS4; insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi* sui documenti:
  - "PdR 9°.0 Quadro urbanistico generale",
  - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Ovest"
  - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Centro"
  - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Est"In corrispondenza della zona sud del territorio comunale, in prossimità dello svincolo autostradale A8 sul territorio comunale di Busto Arsizio.  
Tale area si caratterizza per la presenza di funzioni integrate di rilevanza sovra locale quali:
  - centro commerciale,
  - albergo,
  - campo da golf e attività connesse.Per tale area, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano unitamente ad ogni altra disposizione stabilita

dal PdR 2010.

- 3 *Attuazione* Gli interventi edilizi relativi all'area AS4; *insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi* sui dovranno essere autorizzati mediante Permesso di Costruire convenzionato per i fini di cui al successivo comma 6.
- 4 *SLP edificabile* All'area AS4; *insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi* è attribuita la capacità edificatoria risultante dai piani attuativi approvati, così come previsti dalle specifiche convenzioni urbanistiche, ancorché siano decorsi i termini di validità.  
E' ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2010 entro il limite massimo pari a  
$$If \max = DE + 15\%$$
  
Dove DE corrisponde alla capacità edificatoria risultante dalle convenzioni urbanistiche approvate, così come richiamato nel precedente capoverso. Detta capacità edificatoria potrà essere localizzata all'interno dell'area AS4 indipendentemente dagli originari perimetri dei piani attuativi approvati, secondo accordi tra i soggetti privati interessati.
- 5 *Definizioni d'uso.*  
*Specifiche.* La capacità edificatoria di cui al precedente comma 4 potrà essere utilizzata per l'insediamento di nuove attività con esclusione delle seguenti destinazioni d'uso:  
Pr Produttiva (artigianale e industriale)  
As Artigianale di servizio  
Cm Commerciale (medie strutture di vendita) (nuove)  
Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) (nuove)  
Ld Logistica e deposito materiali  
Ra Ricoveri di autovetture non pertinenti
- La capacità edificatoria di cui al precedente comma 4 potrà altresì essere utilizzata per l'ampliamento delle destinazioni d'uso esistenti; per quanto attiene alla grande struttura di vendita esistente, l'ampliamento non potrà risultare superiore al 20% della slp esistente e della superficie di vendita esistente.
- 6 *Aree per servizi* Nell'area AS4; *insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi* dovranno essere previste superfici minime per servizi di interesse pubblico o in generale in misura non inferiore ai seguenti parametri:

*Aree per servizi commisurate alla slp residenziale:*

minimo 0,60 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento di cui indicativamente:

- c) aree per parcheggio pubblico: 0,20 mq/mq di slp,
- d) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,40 mq/mq di slp.

*Aree per servizi commisurate alla slp terziaria:*

minimo 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento di cui indicativamente:

- f) aree per parcheggio pubblico: 0,60 mq/mq di slp,
- g) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,40 mq/mq di slp.

Le quantità di cui alle lettere a) e b) potranno essere compensate fermo restando il totale in dipendenza della specifica destinazione d'uso.

Le opere di cui al presente comma sono classificate "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi delle norme vigenti in materia. Il controvalore di dette opere determina lo scomputo degli "oneri di urbanizzazione primaria".

7 *Facoltà*

Fermo restando l'obiettivo di garantire una condizione di urbanizzazione sufficiente per la corretta funzionalità degli insediamenti, il Comune, esperite le necessarie verifiche di sussistenza dell'interesse pubblico o generale tenuto conto della specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del PGT, potrà valutare, in alternativa alla localizzazione in situ di parte delle aree per servizi, l'assunzione di una tra le seguenti alternative:

- h) monetizzazione ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della LGT delle aree per servizi eccedenti la quota minima necessaria per la corretta funzionalità degli insediamenti,
- i) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi economicamente equivalente o maggiore ai servizi e relative aree non attuate in situ, mediante specifico obbligo di convenzione in capo ai soggetti attuatori degli interventi.
- j) Commutazione del controvalore economico dei servizi e relative aree non attuate in situ in interventi coerenti con gli obiettivi strategici del Piano dei Servizi finalizzati:
  - Al miglioramento e alla realizzazione di percorsi di fruizione del verde,

- Alla riqualificazione del sistema delle infrastrutture affinché si determini la separazione delle utenze ciclopedonali da quelle veicolari (arredo urbano, marciapiedi, piste ciclopedonali, interventi di moderazione del traffico e similari),
- Realizzazione di nuovi collegamenti ciclopedonali in sede propria.

Nell'ambito territoriale AS4, in caso di mancato reperimento di parcheggi come dagli indici Ip e Ipp, nella misura stabilita dall'art. 37 "Indice di dotazione parcheggi privati: Ip" e dall'art. 38 "Indice di dotazione parcheggi privati aduso pubblico: Ipp", si provvederà alla monetizzazione delle corrispondenti aree nei termini di legge.