

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Il presente Programma Integrato di Intervento (di cui alla Legge Regionale N. 12/2005 e s.m.i. - Art. 87 e successivi Articoli) è composto da tre distinti Interventi:

1) Intervento “A” (area Via Rigamonti - Via S. Mayer): mappali n. 768 - n. 7590 parte - n. 7621 - n. 7623 e n. 6867.

Tale area si trova nella parte alta di Tradate (verso il Parco Regionale “Pineta di Appiano Gentile - Tradate”) e presenta un andamento planialtimetrico piuttosto costante nella zona circostante l’immobile preesistente (residenza “il Frutteto”), per poi declinare verso la Via S. Mayer e verso l’incrocio tra tale Via e la Via Rigamonti (Tav. n. 4).

Attualmente esiste un Piano di Lottizzazione (Pratica Edilizia N. 591/06, di cui alla Delibera di Adozione N. 140 del 17/05/2007 ed alla Delibera di Approvazione N. 233 del 13/09/2007, Convenzione del 29/05/2008 di cui al rep. n. 81017 - racc. n. 10948 - Notaio Dott. De Stefano Lorenzi) con validità fino al 13/09/2017, prorogata di tre anni e cioè fino al 13/09/2020 per la Legge 9 Agosto 2013, n. 98 - Art. 30 (comma 3 bis).

Il nuovo Programma di Governo del Territorio (adottato con C.C. n. 74 del 29/12/2013 ed approvato con C.C. n. 16 del 21/06/2014) inserisce tale area in Zona C1 (P.L. - P.I.I. residenziali in corso di attuazione convenzionati), in parte soggetta a Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) ed in parte a vincolo idrogeologico.

L’attuale Piano di Lottizzazione, per il quale sono già state assolte tutte le obbligazioni a carico della proprietà e sono già state realizzate tutte le opere di urbanizzazioni primarie, rimane confermato in tutti i suoi Indici urbanistico - edilizi e non viene assolutamente modificato, se non nella sopraelevazione di un Piano di uno dei due corpi residenziali destinati a mini-alloggi protetti e precisamente del corpo B (per recuperare la superficie lorda di pavimento che non può essere utilizzata all’interno dell’area di Via Roncaccio, di cui all’Intervento “B”).

Con particolare riferimento alla Tav. n. 13 (Planimetria di progetto) e molto sinteticamente, all’interno dell’area non ancora edificata, sono previsti: nel Sotto- Lotto 1 n. 2 corpi (A e B) di strutture residenziali per Anziani autosufficienti (per un totale di n. 20 mini-alloggi protetti e quindi n. 40 posti letto che diventano, a seguito sopraelevazione di un Piano del corpo B, n. 24 mini-alloggi protetti e quindi n. 48 posti letto).

Nel Sotto-Lotto 2, oltre all'esistente struttura residenziale "il Frutteto" con n. 2 alloggi (che rappresenta la "preesistenza simbolica" dell'intero intervento e che verrà ristrutturata), sarà realizzata una struttura ricettiva per Anziani non autosufficienti, per un totale complessivo di n. 96 posti letto.

Il Sotto-Lotto 3 (n. 11 villette unifamiliari) è già stato realizzato.

Lungo la Via S. Mayer sono previsti n. 3 ingressi (quelli principali alla struttura ricettiva ed ai mini-alloggi protetti, nonché quello di servizio), mentre lungo Via Rigamonti è previsto un ingresso all'immobile esistente "il Frutteto".

Per quanto riguarda i parcheggi, si precisa che (come da precedente ed approvato Piano di Lottizzazione): per l'esistente immobile residenziale "il Frutteto" e per i residenziali mini - alloggi protetti, non vengono previste autorimesse, bensì posti auto esterni e/o coperti (la normativa stessa di riferimento, in particolare per i mini-alloggi protetti, non le prevede).

Viene altresì sottolineato il fatto che tutti i parcheggi privati delle varie strutture (in ottemperanza alla L.N. N.122/89) vengono ubicati all'esterno della nuova recinzione costituita in realtà da muri di contenimento terra di altezza variabile (e che meglio saranno definiti in sede di successivi Permessi di Costruire).

Come da accordi di Piano di Lottizzazione, l'area destinata a parcheggio verrà asservita (e non ceduta) ad uso pubblico, rimanendo pertanto di proprietà privata, in quanto tutte le aree per gli Standards urbanistici e funzionali e per la mancata esecuzione del parcheggio ad uso pubblico, sono in realtà già state cedute al Comune (v. allegato Schema di Convenzione).

All'interno delle varie strutture (residenziali e/o ricettiva) vengono previsti ulteriori posti auto esterni e/o coperti e posti per cicli e motocicli, per assicurare spazi di parcheggio per visitatori, amici, personale di servizio, etc..

Concludendo: l'unica previsione progettuale relativa all'Intervento "A", è rappresentata dalla sopraelevazione di un Piano del corpo B (struttura residenziale - mini-alloggi protetti), con l'aumento del numero dei mini-alloggi protetti da n. 20 a n. 24 (e, di conseguenza, con l'aumento dei posti letto da n. 40 a n. 48).

La nuova Superficie Lorda di Pavimento (SLP), qui aggiunta, è pari a mq. 220,86.

Dal momento che la SLP residua dell'Intervento "B" (da trasferire all'interno dell'Intervento "A") è pari a complessivi mq. 250,59 e (nella sopraelevazione del corpo B) ne vengono utilizzati soltanto mq. 220,86, ne rimangono a disposizione ancora mq. 29,73.

Viene così a crearsi, con questo intervento nel suo complesso, un quartiere al servizio degli Anziani di tipo misto (autosufficienti e non autosufficienti), come da suggerimenti ed indicazioni degli Enti competenti in tale settore.

All'interno di questo "quartiere" vi sono percorsi pedonali di vario genere che, unitamente alla sistemazione del "verde", andranno studiati in maniera più puntuale, in sede di rilascio dei relativi titoli abilitativi.

Sono state previste vasche di accumulo acqua piovana per uso irriguo ed è altresì prevista l'ubicazione di una fontana a scopo ornamentale.

2) Intervento "B" (area Via Roncaccio): mappali n. 452 - n. 453 parte e n. 454.

Attualmente l'area è destinata a Zona Agricola (E1), benché dismessa da alcuni decenni (vedere allegato Decreto N. 4823 del 27/05/2016: Certificazione di edificazione in zona agricola ai sensi della L.R. 12/2005 - Art. 89 comma 3 bis).

Al suo interno esiste un fabbricato residenziale ormai fatiscente ed anche pericoloso, in quanto si trova proprio sulla curva che porta alla Fondazione S. Maugeri - Clinica del Lavoro e della Riabilitazione.

Tale fabbricato è attualmente composto da n. 3 unità abitative (catastralmente A4): vedasi Tav. n. 1.

Lo scopo della proprietà, in accordo con l'Amministrazione Comunale, è quello di procedere alla demolizione di questo fabbricato (che si trova in una posizione tale da rendere davvero arduo e pericoloso il transito lungo la strada) ed alla sua ricostruzione in arretrato rispetto all'attuale Via Roncaccio, onde consentire un idoneo e necessario allargamento stradale.

In tal modo, oltre ad un miglioramento dell'attuale situazione viaria, si procede anche ad una riqualificazione urbana ed ambientale dell'area, ormai dismessa da alcuni decenni.

In sostituzione dell'attuale fabbricato, viene realizzato un nuovo edificio residenziale formato da n. 6 bilocali.

Dal momento che, all'interno dell'area, non esiste la possibilità di utilizzare tutta la volumetria esistente, la volumetria residua (trasformata in superficie lorda di pavimento, come da vigente P.G.T.) viene trasferita ed utilizzata all'interno dell'area di cui all'Intervento "A": in particolare viene sopraelevato di un Piano il corpo residenziale B destinato a mini-alloggi protetti, come sopra detto.

3) Aree da cedere:

Per standard qualitativo:

- Cessione di area lungo Via S. Mayer (mappali n. 7590 parte - n. 561 parte e n. 565 parte), per una larghezza media di mt. 5,00, fino all'incrocio con Via Costa del Re: mq. 2.025,45, di cui:
 - mq. 103,86 area già asfaltata in sede di realizzazione opere di urbanizzazione primaria dell'approvato P.L.;
 - mq. 1.204,00 area lungo Via S. Mayer per una larghezza media di mt. 5,00;
 - mq. 717,59 area per futura rotonda lungo Via Costa del Re.

mq. 2.025,45

Per opere di urbanizzazione primaria:

- Cessione aree Via Roncaccio (mappali n. 452 parte e n. 454 parte), per portare l'attuale sede stradale a mt. 6,50 di larghezza: mq. 89,21

Le aree lungo Via S. Mayer (per il vigente Piano di Governo del Territorio) sono inserite in Zona E2 - Boschiva, soggetta a vincolo idrogeologico; quelle lungo Via Costa del Re sono destinate a Standard, soggette a P.I.F. ed inserite in vincolo idrogeologico; quelle lungo Via Roncaccio, sono inserite in Zona Agricola (E1).

Come riferimento per i tre distinti interventi, vedasi la Tav. n. 47.

In sostanza:

l'attuale Piano di Lottizzazione (unitamente all'area di Via Roncaccio) viene trasformato in un nuovo Piano Attuativo e cioè in un Programma Integrato di Intervento, che consente di inglobare aree diverse del territorio comunale (e non contigue tra loro) su cui prevedere le azioni di programma stesso.

Nel caso specifico, il Programma prevede (come da Art. 87 - L.R. N. 12/2005):

- una pluralità di destinazioni (edificabile, agricola e boschiva) e funzioni (residenziale e ricettiva), comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche ed alla riqualificazione ambientale di un'area (quella di Via Roncaccio);

- una compresenza di tipologie architettoniche differenti (residenziale e ricettiva), anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Infatti, oltre alla realizzazione di un tratto di strada di Via Roncaccio (quello fronteggiante la proprietà) che viene opportunamente allargato a mt. 6,50, vengono anche cedute le aree lungo Via S. Mayer (per un totale di mq. 2.025,45) per consentire un domani la prosecuzione della pista ciclo-pedonale (già in parte esistente lungo la Via S. Mayer stessa) fino a Via Costa del Re, nonché la realizzazione della prevista rotatoria lungo Via Costa del Re.

Per tutti i dati planivolumetrici dei due distinti Interventi ("A" e "B") e dell'intero Programma Integrato di Intervento, vedasi la Tav. n. 17.

Per quanto riguarda l'Intervento "A", vengono riportati i dati relativi ai due distinti Sotto-Lotti 1 e 2, nonché la verifica generale: ovviamente tutte le verifiche urbanistico-edilizie, sono state fatte includendo anche la parte di area sulla quale sono state già realizzate le n. 11 villette (Sotto-Lotto 3).

All'interno di questo nuovo Programma Integrato di Intervento, viene inserita una "Norma speciale" relativamente all'altezza e precisamente:

"L'altezza massima di mt. 13,00 è consentita solo ed esclusivamente all'interno dell'Intervento "A" - Sotto-Lotto 1 per il corpo B dei mini-alloggi protetti (laddove è stata trasferita parte della SLP di cui all'area Via Roncaccio).

Per tutti gli altri edifici all'interno dell'Intervento "A", vale l'altezza massima già prevista nel Piano di Lottizzazione, pari a mt. 8,50."

Per il dettaglio delle varie progettazioni edilizie, vedasi le relative Tavole allegate.

Le soluzioni tipologico - architettoniche adottate (sia per quanto riguarda l'Intervento "A" che per quanto riguarda l'Intervento "B"), unitamente ai materiali previsti, sono state scelte dall'Amministrazione Comunale (tra diverse soluzioni presentate in Commissione Territorio negli ultimi anni).

Tutte le strutture di cui all'Intervento "A" (con particolare riferimento alla struttura ricettiva per anziani non autosufficienti), sono state studiate e progettate sulla base di tutta la normativa vigente, compreso quella relativa ai VV.FF..

Le progettazioni delle varie strutture, saranno poi opportunamente approfondite e completate (con impianti, strutture, etc.) in sede di successiva richiesta dei relativi Permessi di Costruire.

In ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa, vengono allegate anche la Relazione geologica (ai sensi della D.G.R. n. 2616/2011 - R3) di cui alla Tav. n. 8 ed il Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S., di cui alla Tav. n. 36.

Per tutti gli accordi tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale, vedasi l'allegato Schema di Convenzione (Tav. n. 46), parte integrante del presente Programma Integrato di Intervento.

In particolare, a carico della proprietà, ci sono i seguenti obblighi:

Standards urbanistici (calcolati sulla sola volumetria di Via Roncaccio, perché il Piano di Lottizzazione Via Rigamonti / Via S. Mayer ha già assolto tutte le sue obbligazioni):

mc. 1.774,57 / 100 = 17,74 x mq. 18,00 = mq. 319,42 (da monetizzare ad E. 31,00 / mq.).
mq. 319,42 x E. 31,00 = **E. 9.902,02.**

Oneri urbanizzazione primaria (calcolati sulla sola volumetria di Via Roncaccio, perché il Piano di Lottizzazione Via Rigamonti / Via S. Mayer ha già assolto tutte le sue obbligazioni):

mc. 1.774,57 x E. 8,10 = E. 14.374,01

A scomputo di questi oneri, verrà realizzato il tratto stradale di Via Roncaccio lungo la proprietà (circa mt. 60,00 di lunghezza), per un importo presunto complessivo di **E. 33.755,33** (Tav. n. 44).

Cessione aree Via Roncaccio per opere di urbanizzazione primaria (mappali n. 452 parte e n. 454 parte), per portare l'attuale sede stradale a mt. 6,50 di larghezza: **mq. 89,21**

Oneri urbanizzazione secondaria (calcolati sulla sola volumetria di Via Roncaccio, perché il Piano di Lottizzazione Via Rigamonti / Via S. Mayer ha già assolto tutte le sue obbligazioni):

mc. 1.774,57 x E. 5,70 = **E. 10.115,04**

Non vengono realizzate opere a scomputo.

Posti auto (calcolati sulla sola volumetria di Via Roncaccio, perché il Piano di Lottizzazione Via Rigamonti - Via S. Mayer ha già assolto tutte le sue obbligazioni):

mc. 1.774,57 / 10 = mq. 177,46.

In ogni caso, poiché siamo all'interno di un Piano Attuativo e poiché i nuovi mini-alloggi protetti sono n. 4 ed i nuovi bilocali sono n. 6 (per un totale complessivo di n. 10 nuove unità residenziali), si devono dare n. 2 posti alloggi per unità immobiliare e quindi n. 20 posti auto.

Dal momento che, all'interno dell'Intervento "B" (Via Roncaccio), si riescono a dare n. 6 posti auto, mentre nell'area di cui all'Intervento "A" (Via Rigamonti - Via S. Mayer) non si riesce a dare alcun posto auto in aggiunta a quelli già previsti (e che già soddisfano ampiamente il fabbisogno di parcheggio), si monetizzano n. 14 posti auto.

Quindi:

N. 14 posti auto x E. 5.000,00 (Delibera n. 263/2006) = **E. 70.000,00.**

Standard qualitativo:

cessione di aree lungo Via S. Mayer (mappali n. 7590 parte - n. 561 parte e n. 565 parte), per una larghezza media di mt. 5,00, fino all'incrocio con Via Costa del Re: mq. 2.025,45, di cui:

mq. 103,86	area già asfaltata in sede di realizzazione opere di urbanizzazione primaria dell'approvato Piano di Lottizzazione;
mq. 1.204,00	area lungo Via S. Mayer per una larghezza media di mt. 5,00;
mq. 717,59	area per futura rotatoria lungo Via Costa del Re.

mq. 2.025,45

Costo costruzione:

da corrispondere al momento dei Permessi di Costruire.

Modalità e tempistica di tutti gli obblighi di cui sopra, sono definiti nello Schema di Convenzione (Tav. n. 46).

ELENCO ELABORATI

INTERVENTO "A" (AREA VIA RIGAMONTI / VIA S. MAYER) ED INTERVENTO "B" (AREA VIA RONCACCIO)

- TAV. n. 1 - Estratti cartografici vari (carta tecnica regionale 1:10.000 - estratto Google Earth - estratti aerofotogrammetrici 1:2.000 - estratti mappa catastali 1:2.000 - visure catastali (Intervento "B") - estratti P.G.T. vigente 1:2.000)
- TAV. n. 2 - Relazione tecnico - illustrativa e Decreto Provincia n. 4823 (Certificazione di edificazione in zona agricola ai sensi della L.R. 12/2005, Art. 89 comma 3 bis)
- TAV. n. 3 - Relazione economica sulla fattibilità del Programma Integrato di Intervento

INTERVENTO "A" (AREA VIA RIGAMONTI / VIA S. MAYER)

STATO ATTUALE

- TAV. n. 4 - Rilievo planialtimetrico con urbanizzazioni esistenti
- TAV. n. 5 - Sezioni schematiche interne / stradali
- TAV. n. 6 - Piante, Prospetti - residenza "Il Frutteto"
- TAV. n. 7 - Documentazione fotografica (area e residenza "Il Frutteto")
- TAV. n. 8 - Relazione geologica

INTERVENTO "B" (AREA VIA RONCACCIO)

STATO ATTUALE

- TAV. n. 9 - Rilievo planialtimetrico, con principali dati
- TAV. n. 10 - Piante (Piano Terreno, Piano Primo e Piano Secondo)
- TAV. n. 11 - Sezioni (con area interna e strada) e prospetti con descrizione materiali
- TAV. n. 12 - Documentazione fotografica (area e fabbricato residenziale)

INTERVENTO "A" (AREA VIA RIGAMONTI / VIA S. MAYER)

PROGETTO

- TAV. n. 13 - Planimetria di progetto
- TAV. n. 14 - Definizione geometrica area, con principali dati
- TAV. n. 15 - Definizione geometrica delle superfici coperte e delle superfici permeabili
- TAV. n. 16 - Definizione geometrica delle superfici a parcheggio

- TAV. n. 17 - Tabella riassuntiva dei dati planivolumetrici
- TAV. n. 18 - Sezioni schematiche interne / stradali
- TAV. n. 19 - Schema di massima reti tecnologiche esistenti e di progetto: acquedotto, gas, enel / pubblica illuminazione, telecom
- TAV. n. 20 - Schema di massima fognatura
- TAV. n. 21 - Piante (Piano Terreno - Piano Primo) - Struttura per Anziani
- TAV. n. 22 - Piante (Piano Secondo - Piano Terzo) - Struttura per Anziani
- TAV. n. 23 - Pianta (Piano Copertura) - Struttura per Anziani
- TAV. n. 24 - Sezioni - Struttura per Anziani
- TAV. n. 25 - Prospetti - Struttura per Anziani
- TAV. n. 26 - Particolare di facciata con descrizione materiali - Struttura per Anziani
- TAV. n. 27 - Piante (Piano Seminterrato - Piano Terreno) - Mini Alloggi protetti
- TAV. n. 28 - Piante (Piano Primo - Piano Secondo con copertura) - Mini Alloggi protetti
- TAV. n. 29 - Sezioni - Mini Alloggi protetti
- TAV. n. 30 - Prospetti - Mini Alloggi protetti
- TAV. n. 31 - Particolare di facciata con descrizione materiali - Mini Alloggi protetti
- TAV. n. 32 - Piante, Sezioni e Prospetti - Residenza "Il Frutteto"
- TAV. n. 33 - Piante, Sezioni e Prospetti - Residenza "Il Frutteto" (Stato Comparativo)
- TAV. n. 34 - Particolare di facciata con descrizione materiali - Residenza "Il Frutteto"
- TAV. n. 35 - Viste prospettiche (Struttura per Anziani - Mini Alloggi protetti - Residenza "Il Frutteto")
- TAV. n. 36 - Rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S.

INTERVENTO "B" (AREA VIA RONCACCIO)

PROGETTO INTERVENTO B

- TAV. n. 37 - Planimetria di progetto, con principali dati
- TAV. n. 38 - Definizione geometrica interna area, con principali dati
- TAV. n. 39 - Definizione geometrica delle superfici coperte, delle superfici permeabili e delle superfici a parcheggio

TAV. n. 40 - Piante con calcolo SLP e SA

TAV. n. 41 - Sezioni (con area interna e strada) e prospetti con descrizione materiali

TAV. n. 42 - Schema di massima fognatura e reti tecnologiche esistenti e di progetto:
acquedotto, gas, enel / pubblica illuminazione, telecom

TAV. n. 43 - Realizzazione nuovo tratto stradale (stralcio planimetrico e particolari costruttivi)

TAV. n. 44 - Computo estimativo di massima

TAV. n. 45 - Viste prospettiche

INTERVENTO "A" (AREA VIA RIGAMONTI / VIA S. MAYER)

ED INTERVENTO "B" (AREA VIARONCACCIO)

TAV. n. 46 - Schema di Convenzione

TAV. n. 47 - Planimetria con individuazione Progettuale Interventi "A" e "B" ed aree da cedere al
Comune