

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Le aree oggetto di questo nuovo Programma Integrato di Intervento (di cui alla Legge Regionale 16 Marzo 2005, N. 12, Artt. 87 - 94 bis, aggiornata con Legge Regionale 26 Novembre 2019, n. 18), si trovano rispettivamente:

- Intervento “A” (mappali n. 768 - n. 7590 parte - n. 7621 - n. 7623 e n. 6867), nella parte alta di Tradate, tra Via Rigamonti e Via S. Mayer.
- Intervento “B” (mappali n. 452 - n. 454), in Via Roncaccio, verso la Fondazione S. Maugeri.
- Aree da cedere per standard qualitativo (mappali n. 7590 parte - n. 561 parte e n. 565 parte - n. 2152 parte e n. 569 parte), lungo Via S. Mayer fino a Via Costa del Re, incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re e lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria.

Il presente Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), che non è conforme al Programma di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, consta quindi di n. 3 differenti Interventi:

1) Intervento “A” (area Via Rigamonti - Via S. Mayer)

L'area presenta un andamento planialtimetrico piuttosto costante nella zona circostante l'immobile preesistente (residenza “il Frutteto”), per poi declinare lievemente verso Via S. Mayer e verso l'incrocio tra tale Via e Via Rigamonti (Tav. n. 4).

Attualmente, su questa area, esiste un Piano di Lottizzazione vigente (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). Inoltre, dal momento che la proprietà ha già ottemperato a tutti gli obblighi previsti in Convenzione (come sotto meglio specificato), si applica quanto stabilito al comma 8 dell'Art. 4 delle vigenti Norme di Attuazione del Piano delle Regole che così cita: *“In tal caso, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi necessari, resteranno validi gli indici previsti dal Piano Attuativo già approvato e convenzionato, per un massimo di due anni salvo proroghe di legge.”* Pertanto, la scadenza per l'attuazione di questo Piano Attuativo è da considerarsi a tutti gli effetti il 13/09/2022, come da P.E.C. ricevuta dal Comune di Tradate (Protocollo Generale N. 0015720 del 05/08/2020) su esplicite richieste della proprietà di

potersi avvalere della suddetta norma di P.G.T. (la prima protocollata unitamente al presente P.I.I. in data 31/01/2020 e la seconda datata 06/07/2020 e protocollata il 09/07/2020).

Tale Piano di Lottizzazione prevede un “quartiere per anziani”, così composto: 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).

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 e/o demolita con recupero, nello stesso sedime, dei relativi volume / SLP), è prevista 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.

L’attuale Piano di Lottizzazione vigente, per il quale appunto sono già state assolte tutte le obbligazioni a carico della proprietà (tra le quali la cessione di mq. 16.537,93 per standards urbanistici e funzionali, nonché mancata esecuzione del parcheggio ad uso pubblico, + mq. 500 richiesti successivamente dal Comune, per un totale complessivo di mq. 17.037,93) e sono già state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria (parcheggi lungo Via Rigamonti, pista ciclopedonale lungo Via S. Mayer, rotatoria Via S. Mayer - Via Rigamonti, etc.), non viene assolutamente modificato, se non nella sopraelevazione di un Piano di parte dei due corpi residenziali verso Via Rigamonti (corpi A e B – Sotto-Lotto 1) destinati nel P.L. a mini-alloggi protetti, per recuperare il volume / superficie lorda di pavimento di cui alla demolizione dell’immobile attualmente esistente nell’area di Via Roncaccio (Intervento “B”) (Tav. n. 12).

Le uniche obbligazioni non assolte, sono quelle relative agli oneri di urbanizzazione secondaria, che verranno versati al momento del rilascio dei Titoli Abilitativi.

La superficie lorda di pavimento (SLP) che si vuol trasferire dalla Via Roncaccio, è pari a complessivi mq. 540,16 (v. Tav. n. 8).

Il nuovo Programma di Governo del Territorio (adottato con C.C. n. 74 del 29/12/2013, approvato con C.C. n. 16 del 21/06/2014 e successive Varianti puntuali, non generali, nonché correzioni cartografiche e rettifiche) inserisce tale area in Zona C1 (Art. 29 Norme di Attuazione del Piano delle Regole - Zone residenziali soggette a Piani Attuativi convenzionati), in parte soggetta a Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), in “Boschi previsioni urbanistiche” pertanto trasformabili, ed in minima parte a vincolo idrogeologico.

Con particolare riferimento alla Tav. n. 12 (Planimetria di progetto) e molto sinteticamente, in questo nuovo Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), sono ora previsti:

nel Sotto- Lotto 1, n. 2 strutture residenziali per anziani autosufficienti (A e B), in parte destinate a mini-alloggi protetti (per un totale di n. 16 mini-alloggi protetti e quindi n. 32 posti letto) ed in parte a Comunità Alloggio Sociale Anziani (per un totale di n. 2 C.A.S.A., con n. 10 camere e quindi n. 14 posti letto).

Il totale complessivo è rappresentato da n. 18 unità residenziali, con n. 46 posti letto.

E' importante sottolineare che tale Variante, consigliata dai competenti Responsabili dell'A.T.S. Insubria e resa possibile dalla SLP trasferita da Via Roncaccio, ottimizza ulteriormente questo **“quartiere per anziani” di natura socio-assistenziale**, con l'introduzione di una nuova struttura residenziale per anziani autosufficienti “fragili” (la C.A.S.A.) istituita dalla Regione Lombardia nel Gennaio 2018, con D.g.r. 17 Gennaio 2018 - n. X/7776.

Nel Sotto-Lotto 2, oltre all'esistente struttura residenziale “il Frutteto” (che rappresenta la “preesistenza simbolica” dell'intero intervento e che verrà ristrutturata e/o demolita con recupero, nello stesso sedime, dei relativi volume / SLP) con n. 2 alloggi al servizio dell'intero quartiere, è prevista una struttura ricettiva per anziani non autosufficienti, per un totale complessivo di n. 96 posti letto.

In questo Sotto-Lotto 2, nulla viene modificato rispetto al P.L. ancora vigente, se non la posizione ed il dimensionamento della “camera ardente” al P.T. (in base alle nuove normative igienico-sanitarie): questa piccola modifica comporta un aumento di SLP pari a mq. 35,98 (mq. 4.565,86 - mq. 4,529,88).

Aumento dovuto solo al fatto che, al posto dell'attuale “camera ardente” (ora diventata “ripostiglio”), prima era previsto un “deposito” (che quindi non veniva conteggiato ai fini della SLP).

Inoltre vengono previste, all'interno delle zone verdi, alcune aree da destinarsi a laminazione delle acque meteoriche ai fini dell'invarianza idraulica ed idrogeologica (Regolamento Regionale N. 7 del 2017).

Per l'esistente residenza "il Frutteto", ormai molto degradata, dovrà valutarsi (al momento dell'intervento) se ristrutturarla oppure demolirla e recuperare, nello stesso sedime, i relativi volume / SLP.

Viene così a crearsi, con questo intervento nel suo complesso (Sotto-Lotto 1 e Sotto-Lotto 2), un "quartiere per anziani" di tipo misto (per anziani autosufficienti, per anziani autosufficienti "fragili" e per anziani non autosufficienti), come da suggerimenti ed indicazioni degli Enti competenti in tale settore, per un totale complessivo di n. 142 posti letto (n. 46 per anziani autosufficienti e n. 96 per anziani non autosufficienti).

Il Sotto-Lotto 3 (n. 11 villette residenziali unifamiliari) è già stato realizzato, unitamente a tutte le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria..

Lungo Via S. Mayer sono previsti n. 3 ingressi (quelli principali alla struttura ricettiva per non autosufficienti e alle strutture residenziali per autosufficienti ed autosufficienti "fragili", nonché quello secondario di servizio), mentre lungo Via Rigamonti è previsto un ingresso alle strutture residenziali per autosufficienti ed autosufficienti "fragili" e all'immobile esistente "il Frutteto".

Per quanto riguarda i parcheggi, si precisa che (come da approvato Piano di Lottizzazione):

per l'esistente immobile residenziale "il Frutteto" e per i residenziali mini - alloggi protetti e C.A.S.A., 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 e s.m.i.) 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 e/o altri titoli abilitativi).

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 (come sopra detto), sono in realtà già state cedute al Comune, in ottemperanza a quanto previsto dalla Convenzione.

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

Pertanto, i parcheggi relativi a questo nuovo Programma Integrato di Intervento, vengono esclusivamente quantificati (in base alla L.N. N. 122/89 e s.m.i.) con riferimento alla nuova sopraelevazione e quindi al volume trasferito dall'area di cui all'Intervento "B" (Via Roncaccio), pari a mc. 1.774,57 (P.E. N. 40/2019 per conferma volumi).

Poiché siamo all'interno di un Piano Attuativo (e sono quindi previsti n. 2 posti auto per unità immobiliare), e poiché il totale complessivo è ancora rappresentato da n. 20 unità residenziali (n. 16 mini-alloggi protetti, n. 2 C.A.S.A. e n. 2 alloggi nell'esistente residenza "il Frutteto), devono essere previsti n. 40 posti auto.

Nel P.L. vigente, sono già previsti n. 40 posti auto e quindi questo parametro è stato assolto.

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

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

Infine, in ottemperanza al Regolamento Regionale N. 7 del 2017 che definisce i criteri per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica delle acque meteoriche, vengono previste aree da destinarsi a laminazione delle acque meteoriche stesse (Tav. n. 12 e Tav. n. 19).

2) Intervento "B" (area Via Roncaccio)

Attualmente l'area, prima inserita in Zona Agricola E1 ma ormai da decenni non più utilizzata a tal fine, è destinata a zona residenziale (Zona di Completamento B4).

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.

Tale fabbricato (già oggetto di un intervento urgente di messa in sicurezza nel Gennaio 2017) è attualmente composto da n. 3 unità abitative catastalmente A4: Tav. n. 1.

Lo scopo della proprietà, in accordo con l'Amministrazione Comunale, è quello di completare la demolizione del fabbricato (trasferendo il relativo volume / SLP all'interno dell'Intervento "A"), procedere all'allargamento e sistemazione stradale di Via Roncaccio

nel tratto stradale lungo la proprietà e realizzare un nuovo parcheggio ad uso pubblico nella relativa area (Tav. n. 38).

In tal modo, oltre ad un miglioramento dell'attuale situazione viaria e alla realizzazione di un nuovo parcheggio ad uso pubblico in autobloccanti (uguale a quello già esistente a monte della Via Roncaccio), si procede anche ad una certa riqualificazione urbana ed ambientale dell'area, ormai dismessa da alcuni decenni.

Le aree per l'allargamento stradale del tratto di Via Roncaccio e per la realizzazione del parcheggio ad uso pubblico, verranno poi cedute al Comune dopo i necessari collaudi.

3) Aree da cedere per standard qualitativo (lungo Via S. Mayer fino a Via Costa del Re, incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re e lungo Via Costa del Re fino a via della Stria)

Lungo Via S. Mayer fino all'incrocio con Via Costa del Re, incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re e lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria (mappali n. 7590 parte - n. 561 parte e n. 565 parte - n. 2152 parte e n. 569 parte), verranno cedute al Comune (come standard qualitativo) le seguenti aree per un totale di mq. 5.350,14 circa, di cui:

mq. 128,55	area già asfaltata in sede di realizzazione opere di urbanizzazione primaria dell'approvato P.L.;
mq. 1.204,00	area lungo Via S. Mayer fino a Via Costa del Re (per una larghezza media di mt. 5,00);
mq. 717,59	area per futura rotonda (incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re)
mq. 3.300,00	area lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria, per una larghezza di mt. 10,00

mq. 5.350,14

Tali superfici sono da considerarsi approssimative e pertanto da verificare in sede di puntuale rilievo in loco.

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 all'incrocio tra Via S. Mayer e Via Costa del Re, sono invece destinate a Standard, soggette a P.I.F. ed inserite in vincolo idrogeologico; quelle lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria, sono inserite in Zona E2 - Boschiva ed in particolare in fascia di rispetto stradale.

Come riferimento per i tre distinti interventi, vedasi la Tav. n. 44.

Concludendo:

l'area del vigente Piano di Lottizzazione di cui all'Intervento "A" (unitamente all'area di Via Roncaccio di cui all'Intervento "B" e alle suddette aree da cedere per standard qualitativo), vengono inserite in un unico nuovo Piano Attuativo e cioè in un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), che consente di inglobare aree diverse del territorio comunale (anche non contigue tra loro) su cui prevedere le azioni di programma stesso.

Nel caso specifico, questo Programma prevede (come da Art. 87 - L.R. N. 12/2005, aggiornata con Legge Regionale 26 Novembre 2019, n. 18):

- una pluralità di destinazioni (edificabile, boschiva e standard) e funzioni (residenziale e ricettiva), comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (allargamento e rifacimento tratto stradale Via Roncaccio fronteggiante la proprietà e nuovo parcheggio ad uso pubblico in Via Roncaccio; cessione aree per futura prosecuzione pista ciclabile lungo Via S. Mayer, per futura realizzazione prevista rotatoria Via Mayer - Via Costa Del Re e per futuro allargamento stradale lungo via Costa del Re fino a Via della Stria);
- una funzione prioritaria, di natura socio-assistenziale;
- una riqualificazione ambientale (area 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.

NORME SPECIFICHE DI PIANO

All'interno di questo nuovo Programma Integrato di Intervento, l'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti principali Indici urbanistico - edilizi:

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---|-----------------------------|
| - UT | (Utilizzazione Territoriale) | = | 0,34 |
| - UF | (Utilizzazione Fondiaria) | = | 0,39 (massimo 0,40 mq./mq.) |
| - RC | (Rapporto di Copertura) | = | 45% |
| - SD | (Superficie scoperta Drenante) | = | 30% |
| - HE | (Altezza Edifici) | = | mt. 13,00 |
| - Per le DISTANZE (DF - DC e DS) vale quanto stabilito per le Zone B (Ambiti di completamento). | | | |

- Per le strutture residenziali presenti, non sono previste autorimesse, bensì posti auto esterni e/o coperti.

Per quanto riguarda tutte le necessarie verifiche urbanistico / edilizie (superfici coperte, superfici drenanti, posti auto, etc.), vedasi le relative Tavole qui allegate.

Per tutti i dati planivolumetrici dei due distinti Interventi ("A" e "B") e dell'intero Programma Integrato di Intervento, nonché per le Norme specifiche di Piano, vedasi la Tav. n. 16.

Per quanto riguarda l'Intervento "A", vengono riportati i dati relativi ai due distinti Sotto-Lotti 1 e 2, nonché quelli complessivi: 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 residenziali (Sotto-Lotto 3).

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

Le soluzioni tipologico - architettoniche adottate (per quanto riguarda l'Intervento "A"), unitamente ai materiali previsti, erano state scelte in passato dall'Amministrazione Comunale (tra diverse soluzioni allora presentate in Commissione Territorio).

Tutte le strutture di cui all'Intervento "A" (con particolare riferimento alla struttura ricettiva per anziani non autosufficienti ed alle strutture residenziali per anziani autosufficienti), sono state studiate e progettate sulla base di tutta la normativa vigente.

Le progettazioni delle varie strutture (come anche di quant'altro previsto nel P.I.I.), essendo di massima, saranno poi opportunamente messe a punto, approfondite, definite, in caso modificate, aggiornate (ad esempio con le norme costruttive per il risparmio energetico) e completate (con impianti, strutture, etc.) in sede di successiva richiesta dei relativi titoli abilitativi.

In ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa, vengono allegati anche la Relazione geologica (ai sensi della D.G.R. n. 2616/2011 - R3) di cui alla Tav. n. 45, il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla Tav. n. 46 e lo studio preliminare per l'invarianza idraulica ed idrogeologica di cui alla Tav. n. 47, redatti da Professionisti competenti in materia.

Al momento della richiesta alla Regione di disboscamento per la trasformazione del bosco, dovrà essere predisposto anche il “progetto di compensazione” forestale e quindi, dalla proprietà, dovranno essere affrontati tutti i relativi costi compensativi.

A carico della proprietà, sono previsti i seguenti obblighi (quantificati esclusivamente in relazione al solo volume / SLP trasferiti dall’Intervento “B” di Via Roncaccio all’interno dell’Intervento “A”, in quanto per il Piano di Lottizzazione vigente, sono già state assolte tutte le obbligazioni di cui all’approvata Convenzione, come sopra detto):

Standards urbanistici:

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:

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. 70,00 di lunghezza), per un importo presunto complessivo di **E. 27.378,11** (Tav. n. 41).

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 (Tav. n. 39).

Oneri urbanizzazione secondaria (così come calcolato in base alla Deliberazione di Giunta Comunale N. 113 del 2006):

E. 64.490,95, così composti:

- E. 10.115,04 (mc. 1.774,57 x E. 5,70) per il volume ora traslato dalla Via Roncaccio;
- E. 54.375,91, di cui: per la residenza “il Frutteto” E. 1.956,96, per i mini-alloggi protetti E. 27.954,11 e per la struttura ricettiva E. 24.464,84, come da Art. 5 della Convenzione di cui al P.L. vigente.

Non vengono realizzate opere a scomputo.

Monetizzazione posti auto:

mc. 1.774,57 / 10 (L.N. N. 122/89 e s.m.i.) = mq. 177,46

mq. 177,46 / mq. 12,50 (superficie posto auto) = **n. 14 posti auto**

Nell'impossibilità di poterli reperire all'interno dell'Intervento "A", essi vengono monetizzati

in base alla vigente Delibera Comunale n. 236/2006:

N. 14 x E. 5.000,00 = **E. 70.000,00**

A scomputo di questa voce, verrà realizzato il nuovo parcheggio ad uso pubblico di Via Roncaccio, contenente n. 16 posti auto (numero maggiore dei n. 14 posti auto dovuti), per un importo presunto complessivo di **E. 64.011,18** (Tav. n. 42).

Verrà quindi fatto l'eventuale necessario conguaglio (differenza tra E. 70.000,00 dovuti e costo effettivo dell'opera).

Cessione aree Via Roncaccio per realizzazione nuovo parcheggio ad uso pubblico in Via Roncaccio, con . 16 posti auto (mappali n. 452 parte e n. 454 parte):

mq. 537,00 (Tav. n. 39).

Standard qualitativo:

Lungo Via S. Mayer fino all'incrocio con Via Costa del Re, incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re e lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria (mappali n. 7590 parte - n. 561 parte e n. 565 parte - n. 2152 parte e n. 569 parte), verranno cedute al Comune (come standard qualitativo) le seguenti aree per un totale di mq. 5.350,14 circa, di cui:

mq. 128,55 area già asfaltata in sede di realizzazione opere di urbanizzazione primaria dell'approvato P.L.;

mq. 1.204,00 area lungo Via S. Mayer fino a Via Costa del Re (per una larghezza media di mt. 5,00);

mq. 717,59 area per futura rotonda (incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re)

mq. 3.300,00 area lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria, per una larghezza di mt. 10,00

mq. 5.350,14

Tali superfici sono da considerarsi approssimative e pertanto da verificare in sede di puntuale rilievo in loco.

Costo costruzione:

da corrispondere al momento dei Permessi di Costruire.

Per tutti gli accordi tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento a modalità e tempistica, vedasi l'allegato Schema di Convenzione (Tav. n. 48), parte integrante del presente Programma Integrato di Intervento, e la Relazione economica sulla fattibilità del P.I.I. stesso (Tav. n. 3).