

COMUNE DI TRADATE

PROVINCIA DI VARESE

PIANO ATTUATIVO

(Scheda n. 25 - Variante n. 9 al P.G.T.)

(EX PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Artt. 87 - 94 bis Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12

aggiornata con Legge Regionale 26 Novembre 2019, n. 18

IN RIFERIMENTO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 591/06)

Area via Rigamonti - via S. Mayer ed area via Roncaccio

INTERVENTO "A" (area via Rigamonti - via S. Mayer)
PROGETTO

ELABORATO:

Tabella riassuntiva dei dati planivolumetrici
e Norme specifiche di Piano (Integrata)

PROPRIETA':

MARIA LUISA MAYER

PROGETTISTI:

Dr. Arch. TEODOLINDA GIANI
Via Beethoven, 9 - Tel 0331.841264
21049 TRADATE (Varese)
Cod. Fiscale GNI TLN 54M63 L319P
Partita IVA 00830110128

Dr. Arch. GIORGIO GIANI
Via Beethoven, 9 - Tel 0331.841264
21049 TRADATE (Varese)
Cod. Fiscale GNI GRG 61E05 L319P
Partita IVA 02846550123

TAV. N. 17

Scala:

Data:

Gennaio 2020

Novembre 2022

Maggio 2022

Febbraio 2023

INTERVENTO "A" (area Via Rigamonti - Via S. Mayer)

Principali dati planivolumetrici di cui all'approvato Piano di Lottizzazione vigente (P.E. N. 591/2006):

- Superficie territoriale complessiva: mq. 20.487,38
di cui mq. 1.676,30 ceduti per opere di urbanizzazione primaria e mq. 18.811,08 la restante parte.
mq. 1.676,30 sono così composti:
mq. 996,07 (mq. 42,11 + mq. 953,96) aree già cedute con l'originario Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) e mq. 680,23 (mq. 610,36 + mq. 69,87) aree cedute successivamente con il vigente P.L..
mq. 18.811,08 sono così composti:
mq. 3.590,58 di pertinenza del Sotto-Lotto 3 con n. 11 villette (già realizzato);
mq. 8.907,62 di pertinenza del Sotto-Lotto 2 (struttura ricettiva per anziani non autosufficienti e struttura residenziale esistente "Il Frutteto");
mq. 3.285,38 di pertinenza del Sotto-Lotto 1 (n. 2 strutture residenziali - n. 20 mini-alloggi protetti);
mq. 3.027,50 area da asservire ad uso pubblico per parcheggi, di cui: mq. 1.902,51 per struttura ricettiva e struttura residenziale esistente e mq. 1.124,99 per n. 2 strutture residenziali - n.20 mini-alloggi protetti).
- Superficie coperta complessiva ammissibile: mq. 20.487,38 x 45% = mq. 9.219,32.
- Superficie coperta complessiva in progetto: mq. 3.542,39, di cui:
Superficie coperta già realizzata (n. 11 villette di cui al Sotto-Lotto 3): mq. 722,50.
Superficie coperta struttura residenziale esistente "Il Frutteto": mq. 117,63.
Superficie coperta n. 2 strutture residenziali - n. 20 mini-alloggi protetti: mq. 798,48.
Superficie coperta struttura ricettiva per anziani non autosufficienti: mq. 1.903,78.
- Superficie coperta ancora a disposizione: = mq. 5.676,93 (mq. 9.219,32 - mq. 3.542,39).
- Volumetria complessiva ammissibile: mc. 20.487,38 (I.f. = 1,00 Zona B1 - Residenziale di completamento del vigente P.L.).
- Volumetria complessiva in progetto: mc. 20.428,57, di cui:
Volumetria residenziale già realizzata (n. 11 villette di cui al Sotto-Lotto 3): mc. 3.286,80.
Volumetria struttura residenziale esistente "Il Frutteto": mc. 488,04.
Volumetria n. 2 strutture residenziali - n. 20 mini-alloggi protetti: mc. 3.239,46.
Volumetria struttura ricettiva per anziani non autosufficienti: mc. 13.414,27
- Volumetria ancora a disposizione: mc. (20.487,38 - 20.428,57) = mc. 58,81.

- Volumetria strutture residenziali:
mc. (3.286,80 + 488,04 + 3.239,46) = mc. 7.014,30
- SLP struttura ricettiva: mq. 4.529,88.
- Altezza massima consentita: mt. 8,50.

Principali dati planivolumetrici dell'approvato Piano di Lottizzazione vigente (P.E. N. 591/2006), commutati in base alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. (anno 2014):

- SLP residenziale già realizzata (n. 11 villette di cui al Sotto-Lotto 3): mc. 3.286,80 / 3,20 =
= mq. 1.027,12.
- SLP struttura residenziale esistente "Il Frutteto": mc. 488,04 / 3,20 = mq. 152,51.
- SLP n. 2 strutture residenziali - n. 20 mini-alloggi protetti: mc. 3.239,46 / 3,20 = mq. 1.012,33.
- SLP strutture residenziali:
mq. (1.027,12 + 152,51 + 1.012,33) = mq. 2.191,96
- SLP struttura ricettiva per anziani non autosufficienti: mq. 4.529,88.
- SLP ancora a disposizione: mc. 58,81 / 3,20 = mq. 18,38
- SLP complessiva: mq. (2.191,96 + 4.529,88 + 18,38) = mq. 6.740,22
- SLP ancora da realizzare: mq. 5.560,59 (mq. 6.740,22 - mq. 1.027,12 già realizzati - mq. 152,51 esistenti).
- UT (comprese le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria):
mq. 6.740,22 / mq. 20.487,38 = 0,33.
- UF: mq. 6.740,22 / mq. 18.811,08 = 0,36.

Pertanto, in base a quanto sopra ed in base a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, la Zona urbanistica rientra nei limiti degli Indici di P.G.T. (anno 2014) per la Zona B3 - Ambito di completamento.

INTERVENTO "B" (area Via Roncaccio)

- Superficie territoriale complessiva: mq. 739,47
di cui mq. 89,21 da cedere dopo opere di urbanizzazione primaria, mq. 537,00 da cedere dopo realizzazione nuovo parcheggio e mq. 113,26 restante parte di fronte al forno comune qui non considerato (mapp. n. 453, che è comune al mappale n. 452 di proprietà M.L.Mayer ed al mappale n. 8710, ex n. 451 di altra proprietà), che rimane di proprietà.
- Volumetria complessiva esistente (Conferma dei volumi P.E. N. 40/2009):
mc. 1.774,57 / 3,20 = mq. 554,55 (SLP esistente).

Questa SLP comprende anche la parte di forno al P.T. (mapp. n. 453), di proprietà M.L. Mayer al 50% e che quindi non verrà interessata dal presente Piano Attuativo (ex Programma Integrato di Intervento):

mq. 14,39 (50% P.T.).

Pertanto:

mq. 554,55 - mq. 14,39 = mq. 540,16 (SLP da trasferire all'interno dell'Intervento "A").

INTERVENTO "A" + INTERVENTO "B" + AREE DA CEDERE

PIANO ATTUATIVO

(ex Programma Integrato di Intervento):

area Via Rigamonti - Via S. Mayer + area Via Roncaccio + aree da cedere per standard qualitativo lungo Via S. Mayer fino a Via Costa del Re, all'incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re e lungo via Costa del Re fino a Via della Stria

- Superficie territoriale complessiva (Intervento "A" + Intervento "B"):

mq. 21.226,85 (mq. 20.487,38 + mq. 739,47) di cui:

mq. 2.302,51 (mq. 1.676,30 aree cedute per opere di urbanizzazione primaria lungo Via Rigamonti / Via S.Mayer + mq. 89,21 da cedere in Via Roncaccio per opere di urbanizzazione primaria + mq. 537,00 da cedere per realizzazione di parcheggio ad uso pubblico in Via Roncaccio);

mq. 18.924,34 sono così composti:

mq. 3.590,58 di pertinenza del Sotto-Lotto 3 con n. 11 villette (già realizzato);

mq. 8.907,62 di pertinenza del Sotto-Lotto 2 (struttura ricettiva per anziani non autosufficienti e struttura residenziale esistente);

mq. 3.285,38 di pertinenza del Sotto-Lotto 1 (n. 2 strutture residenziali per autosufficienti);

mq. 3.027,50 area da asservire ad uso pubblico per parcheggi, di cui: mq. 1.902,51 per struttura ricettiva e struttura residenziale esistente e mq. 1.124,99 per n. 2 strutture residenziali per autosufficienti;

mq. 113,26 area di Via Roncaccio, rimasta di proprietà di fronte al forno (mapp. n. 453), comune al P.T. ad altra proprietà.

INTERVENTO "A" (area Via Rigamonti - Via S. Mayer):

- SLP residenziale già realizzata (n. 11 villette di cui al Sotto-Lotto 3): mq. 1.027,12.

- SLP struttura residenziale esistente "Il Frutteto": mq. 152,51.

- SLP n. 2 strutture residenziali per autosufficienti: mq. 1.012,33 + mq. 391,64 (parte della SLP trasferita dall'area di cui all'Intervento "B" - Via Roncaccio ed utilizzata per la sopraelevazione di un Piano di parte delle due strutture) = mq. 1.403,97.
- SLP strutture residenziali:
mq. (1.027,12 + 152,51 + 1.012,33 + mq. 391,64) = mq. 2.583,60
- SLP struttura ricettiva per anziani non autosufficienti: mq. 4.565,86.
- SLP ancora a disposizione dal P.L.vigente: mq. 18,38
- SLP ancora a disposizione dalla Via Roncaccio: mq. 148,52 (mq. 540,16 - mq. 391,64 effettivamente utilizzati per la sopraelevazione)
- SLP totale ancora a disposizione: mq. 166,90 (mq. 18,38 + mq. 148,52)
- SLP complessiva: mq. (2.583,60 + 4.565,86 + 166,90) = mq. 7.316,36
- SLP ancora da realizzare: mq. 6.136,73 (mq. 7.316,36 - mq. 1.027,12 già realizzati - mq. 152,51 esistenti).

Per quanto riguarda le verifiche relative alle superfici coperte e alle superfici drenanti dei Sotto-Lotti 1 e 2, vedere la Tav. n. 15.

Per quanto riguarda le verifiche delle superfici a parcheggio dei Sotto-Lotti 1 e 2, vedere la Tav. n. 16.

Per quanto riguarda infine:

- Verifica superficie / posti letto (struttura ricettiva per anziani):
n. 96 posti letto x mq. 70,00 (D.P.C.M. 27/6/86) =
= mq. 6.720,00 < mq. 8.907,62 (superficie di pertinenza Sotto-Lotto 2: Tav. n. 14).
- Verifica superficie per parco-giardino / posti letto (struttura ricettiva per anziani):
n. 96 posti letto x mq. 15,00 (D.P.C.M. 27/6/86) =
= mq. 1.440,00 < mq. 4.213,90 (superficie a verde effettivamente presente in progetto all'interno della recinzione, nel Sotto-Lotto 2: Tav. n. 15).

INTERVENTO "B" (area Via Roncaccio):

Tutta la SLP del fabbricato esistente in quest'area, ad eccezione della parte di forno al P.T. (mapp. n. 453), di proprietà M.L.Mayer solo al 50% e che quindi non verrà interessata dal presente Piano Attuativo, verrà trasferita all'interno dell'Intervento "A".

Pertanto:

mq. 554,55 - mq. 14,39 (50% SLP forno al P.T.) = mq. 540,16 (SLP da trasferire all'interno dell'Intervento "A").

INTERVENTO "A" + INTERVENTO "B":

- SLP complessivamente prevista: mq. 7.316,36 di cui:
 - SLP residenziale già realizzata (n. 11 villette di cui al Sotto-Lotto 3): mq. 1.027,12;
 - SLP struttura residenziale esistente "Il Frutteto": mq. 152,51;
 - SLP n. 2 strutture residenziali per autosufficienti: mq. 1.403,97 (mq. 1.012,33 + mq. 391,64, parte della SLP trasferita dall'area di cui all'Intervento "B" - Via Roncaccio ed utilizzata per la sopraelevazione di un Piano di parte delle due strutture);
 - SLP struttura ricettiva per anziani non autosufficienti: mq. 4.565,86;
 - SLP totale ancora a disposizione: mq. 166,90.
- SLP ancora da realizzare: mq. 6.136,73 (mq. 7.316,36 - mq. 1.027,12 già realizzati - mq. 152,51 esistenti).
- UT (comprese le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria):
mq. 7.316,36 / mq. 21.226,85 = 0,34.
- UF: mq. 7.316,36 / mq. 18.924,34 = 0,39.

Pertanto, in base a quanto sopra ed in base a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. (anno 2014), la somma dei due Interventi (Intervento "A" ed Intervento "B") di cui è composto il presente Piano Attuativo (ex Programma Integrato di Intervento), rientra nei limiti degli Indici del suddetto P.G.T. per la Zona B3 - Ambito di completamento.

N.B.:

L'Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) passa da 0,33 (dell'approvato P.L. vigente) a 0,34.

L'Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) passa da 0,36 (dell'approvato P.L. vigente) a 0,39.

Pertanto, l'incremento degli Indici di Utilizzazione è assolutamente limitato e si rientra pur sempre nei limiti stabiliti dal P.G.T. (anno 2014) per la Zona B3 - Ambito di completamento.

Monetizzazione posti auto (relativamente alla sola volumetria di Via Roncaccio)

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 (da prevedere)

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

AREE DA CEDERE PER 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 c.a. area già asfaltata in sede di realizzazione opere di urbanizzazione primaria dell'approvato P.L.;

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

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

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

mq. 5.350,14 c.a.

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

NORME SPECIFICHE DI PIANO

All'interno di questo Piano Attuativo (ex Programma Integrato di Intervento), l'edificazione è comunque subordinata al rispetto dei seguenti principali Indici urbanistico – edilizi (P.G.T. - anno 2014):

- 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.

Integrazioni dati planivolumetrici

Dato atto che il Piano Attuativo qui presentato interessa aree di proprietà della Lottizzante che, in base alle previsioni del vigente P.G.T. del Comune di Tradate, sono soggette alla disciplina

urbanistica già prevista nel Piano di Lottizzazione P.E.591/2006 convenzionato per la parte di Piano tra le vie Mayer e Rigamonti (Intervento A), si riportano i dati urbanistici da Convenzione originaria:

superficie territoriale Intervento A convenzionato	mq. 20.487,38
-superficie territoriale totale Intervento A + Intervento B (mq. 20.487,38 + mq. 739,47)	mq. 21.226,85
- a dedurre aree urb.1° già cedute con il PL convenzionato	mq. 1.676,30
- area urb.1° da cedere mq 89,21 via Roncaccio + mq 537,00 da cedere per parcheggio pubblico	mq. 626,21
- superficie netta Intervento A + Intervento B	mq. 18.924,34
- SLP da traslare dall'Intervento B all'Intervento A	mq. 540,16

I.F. 1,00 mc/mq da Convenzione originaria

RC. 45%

SD 30%

HE = ml 13,00

Per le distanze vale quanto prescritto per gli ambiti di completamento.

Nuovi dati integrati in base all'approvata Variante generale recentemente approvata dal C.C. (Variante n. 9 - Deliberazione C.C. n. 30 del 30/09/2022, diventata efficace dopo la sua pubblicazione sul B.U.R.L. il 16 Novembre 2022):

Volumetria ammissibile da Convenzione originaria con I.F. 1,00 mc/mq =

mc 20.487,38

Volumetria da traslare dall'Intervento B

mc. 1.774,57

Totale nuova volumetria Intervento A

mc. 22.261,95

(per effetto del trasferimento diritti edificatori dall'Intervento B all'Intervento A)

I.F. max. 1,09 mc/mq

Vol. ammissibile mq 20.487,38 x I.F. 1,09 mc/mq

mc 22.331,24

Volume di progetto:

Sotto-Lotto 3 n. 11 villette già realizzato

mc 3.286,80

Sotto-Lotto 1

mc 3.239,46

Il "Frutteto"

mc 488,04

Sotto-Lotto 2

mc 13.414,27

Volumetria da traslare dall'Intervento B all'Intervento A

mc 1.774,57

Totale

mc 22.203,14

Volume di progetto mc. 22.203,14 < volume ammissibile mc. 22.331,24.

I.F. 1,00 mc/mq da Convenzione originaria, fino a I.F. 1,09 mc/mq per effetto di traslazione cubatura da Intervento B ad Intervento A.

RC= 45% = max. mq 9.219,32 > mq 3.542,39;

SD= 30% = min. mq 6.146,21 < mq 8.707,45

(mq. 7.321,68 Sotto-Lotti 1 e 2 + mq. 1.385,77 Sotto-Lotto 3).

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