

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

### PL AT-03 via Monte Nevoso

#### **1. Inquadramento lotto e descrizione dell'area**

Il lotto interessato dal piano attuativo AT-03 e sito in via Monte Nevoso attualmente utilizzato come area agricola adita alla coltivazione.

In prossimità dell'ospedale cittadino confina per il lato nord e sud con abitazioni residenziali, con terreni agricoli per il lato ovest mentre con la via Monte Nevoso per il lato est.

Il piano di attuazione insiste sul mappale 863 al foglio 911 sezione di Tradate ma non lo ricomprende per la sua integrità; si evidenzia che nel lato sud è presente una strada di proprietà con servitù di passo consolidata per l'accesso alle abitazioni limitrofe.

Al fine dell'attuazione del piano è subordinata la cessione gratuita del mappale 6420 al foglio 915 sezione Tradate (località Ceppine) via Brandenera sempre della stessa proprietà.

#### **2. Proprietà**

- Galmarini Claudio nato a Tradate (VA) il 07/07/1960,  
residente a Tradate (VA) in Via Goffredo Mameli n.44  
C.F. GLM CLD 60L07 L319Z  
in qualità di proprietario per 1/3 del mappale 863 e del mappale 6420;
- Galmarini Luca nato a Tradate (VA) il 19/05/1978,  
residente a Tradate (VA) in Margherite n.1  
C.F. RMN CMN 55L58 L319D  
in qualità di proprietario per 1/6 del mappale 863 e del mappale 6420;
- Galmarini Roberto nato a Tradate (VA) il 26/09/1949,  
residente a Tradate (VA) in Via Mameli n.42  
C.F. GLM RRT 49P26 L319K  
in qualità di proprietario per 1/3 del mappale 863 e del mappale 6420;
- Raimondi Carmen nata a Tradate (VA) il 18/07/1955,  
residente a Tradate (VA) in Via Margherite n.1  
C.F. RMN CMN 55L58 L319D  
in qualità di proprietaria per 1/6 del mappale 863 e del mappale 6420;

### 3. Identificazioni grafica lotti

#### Inquadramento satellitare PI At-03 bis



#### Inquadramento catastale PI At-03 bis





#### **4. Descrizione intervento**

L'attuazione del presente piano è atta all'edificazione di un lotto intercluso tra edifici residenziale e strutture di pubblico servizio. La destinazione funzionale principale dell'area in previsione è residenziale con l'esclusione delle attività agricole, industriali, artigianali e commerciali ed il progetto che si propone è attinentemente con quanto stabilito dal normatore ovvero quello residenziale. Volumetria e indici imposti consentono la realizzazione di abitazioni in linea con le limitrofe ed infatti il progetto rispecchia tale visione tramite la previsione di abitazioni mono e bi familiari di massimo 2 piano fuori terra dotate di ampia aria verde/drenante riducendo così l'impatto delle costruzioni sul suolo. Come precedentemente accennato nel lato sud del lotto, fiancheggiante le abitazioni confinanti, è già presente una strada carrabile, asfaltata, con servitù consolidata per l'accesso alle abitazioni presenti. L'intervento comporterà anche la manutenzione di tale area e l'asfaltatura della piccola striscia di terreno che si creerà tra la rettifica dei lotti e la strada pubblica.

##### Urbanizzazioni

Su via Monte Nevoso sono già presenti tutte le urbanizzazioni necessarie alla residenza e pertanto l'attuazione della lottizzazione non ne richiede il nuovo impianto, con la creazione di una stradina privata di accesso ai lotti si predisporranno gli allacci fino alla strada pubblica e quando verranno realizzate le abitazioni in progetto si richiederanno singolarmente gli allacci agli enti gestori.

##### Indici e superfici lotto

La scheda d'ambito riporta una superficie territoriale di 2'450 mq, in seguito al rilievo di dettaglio effettuato si è evinto che la superficie fondiaria del lotto è inferiore a quella stimata essendo di 2'246,34 mq, tale differenza non andrà comunque ad incidere sulla volumetria imposta di 980 mc e nemmeno sugli indici rispettivamente 0,5 mq/mq per la copertura e del 0,5 mq/mq per la superficie filtrante. Al fine di una migliore attuabilità delle opere in progetto si è deciso di ampliare la superficie del mappale che si creerà a seguito della lottizzazione, un'area aggiuntiva e ricadente in ambito agricolo per il lato ovest di larghezza pari a 5,20m la quale non sarà né edificabile né compresa nella lottizzazione ed avrà puramente lo scopo di ampliare l'area dei futuri lotti al fine di una migliore vivibilità e valore.

##### Progetto previsionale

Al fine di una corretta distribuzione interna delle aree del lotto si è previsto la realizzazione di edifici tipo di varia natura e in linea con le previsioni funzionali e volumetriche imposte. Si è quindi ipotizzato la ripartizione interna dell'area oggetto di PI in quattro lotti di varia forma e dimensione; Graficamente identificati come lotto 1, lotto 2, lotto 3 e lotto 4 è stata prevista la realizzazione di un'abitazione bifamiliare in due livelli per il lotto 1, al quale è stata assegnata proporzionalmente con quanto previsto una volumetria maggiore, mentre per i restanti tre lotti è stata assegnata la stessa volumetria in quanto la previsione ipotizzata prevede la realizzazione di edifici unifamiliari su unico livello con parte di sottotetto agibile. Ad ogni abitazione è inoltre stato annesso un box doppio

per il ricovero delle autovetture ed un necessario passaggio carrabile per l'accesso. Al fine di rispettare gli indici imposti viene prevista anche la pavimentazione della strada privata e dei passaggi carrabili ai lotti con autobloccanti drenanti al 100%. Si tiene a ribadire che la previsione di tali opere è solamente dovuta alla necessità di ipotizzare una volumetria tipo delle opere in progetto ed anche i fotoinserti e le planimetrie riportate sulle tavole hanno il medesimo scopo. Le concessioni con il quale si realizzeranno le opere verranno richieste successivamente all'approvazione del piano di lottizzazione e non dovranno rispecchiare l'ipotesi edificatoria ora sottoposta, né per quanto riguarda la tipologia né per il tipo insediativo.

Tradate 26/01/2023

Il tecnico  
(geom. Vincenzo Lombardo)

