

Comune di Arese

COMMITTENTE :



IMMOBILIARE 2000 S.R.L. - Bergamo via Piccinini 2

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

Via Marconi- Via Montegrappa



ALLEGATO 0 - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
E DICHIARAZIONI

maggio 2018

il progettista
Mario Cassinelli Architetto

INDICE

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1.	INQUADRAMENTO	3
1.1	INQUADRAMENTO GENERALE	3
1.2	INQUADRAMENTO PLANIMETRICO	6
1.3	PRESENZA DI ELEMENTI OSTATIVI L'EDIFICABILITA' DEL LOTTO	9
1.4	PROPRIETA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	13
1.5	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	15
2.	SITUAZIONE AUTORIZZATIVA	17
2.1	CRONISTORIA DEGLI ITER AUTORIZZATIVI	17
2.2	ATTUAZIONE DEI PRECEDENTI PATTI CONVENZIONALI	20
3.	LA PROPOSTA DI VARIANTE AL P.A.	23
3.1	DESTINAZIONE URBANISTICA NEL P.G.T. VIGENTE	25
3.2	PARAMETRI URBANISTICI	27
3.3	DATI URBANISTICI DI PGT E DI VARIANTE AL P.A.	28
3.4	VINCOLI	29
3.5	GEOLOGIA DELL'AREA	29
3.6	CLASSIFICAZIONE SISMICA	32
4.	INQUADRAMENTO URBANO	35
4.1	LETTURA ED INTERPRETAZIONE DEL CONTESTO	35
4.2	INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMORFOLOGICI	36
4.3	ANALISI DEL SISTEMA GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO	37
4.4	VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEL SITO	38
5.	PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE	40
5.1	VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO E QUINDI DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA	49
6.	URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	50
6.1	OPERE ESISTENTI	50
6.2	OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPLEMENTARI (RETI)	56
6.3	OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPLEMENTARI (OPERE STRADALI)	59
6.4	OPERE DI URBANIZZAZIONE DI MITIGAZIONE	66
6.5	CALCOLO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI	67
7.	CONFORMITA' ALLE NORME SPECIALI	68
7.1	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SCARICHI FOGNATURE	68
7.2	ACCESSIBILITA' (SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE)	68
7.3	DISCIPLINA DEGLI ACCESSI E DELLA CIRCOLAZIONE	69
7.4	DISTACCHI E DISTANZE	69
8.	SPECIFICAZIONI TECNICHE	70
8.1	QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO	70

1. INQUADRAMENTO

Il Piano di Governo del Territorio conferisce ai Piani Attuativi ed ai Permessi di costruire convenzionati un ruolo importante nella riqualificazione urbanistica e ambientale del territorio comunale.

Ad essi viene assegnato anche il compito di fornire adeguate risposte alle esigenze sociali ed economiche espresse dal paese, che è oggi interessato da importanti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e sta progressivamente assumendo, in forza di un processo ancora in atto, una marcata identità e riconoscibilità all'interno dell'area metropolitana milanese, quale polo attrattivo per l'abitare e per i relativi servizi necessari a potenziare e migliorare la qualità dell'abitare.

1.1 INQUADRAMENTO GENERALE

L'area oggetto del presente intervento di nuova edificazione è posta ad Arese, in Via Montegrappa angolo Via Marconi, in posizione periferica rispetto al territorio comunale (Sud), in località Cascina Papis, all'interno del comprensorio industriale Arese Sud, oltre il canale scolmatore delle piene N-o rispetto al centro abitato.

Questa porzione di territorio, a ridosso del tracciato dell'Autostrada A8 Milano-Varese, pur risultando ben esposto, grazie alla sua semplice morfologia ed alla sua marginalità sia rispetto al più costruito territorio Comunale a Nord, ed ai comparti industriali più a Sud, è stato nel tempo poco soggetto a mutamenti, che si sono invece verificati in modo più evidente nelle vicine zone, dove le trasformazioni si sono maggiormente radicate, alterando irrimediabilmente il carattere dei luoghi.

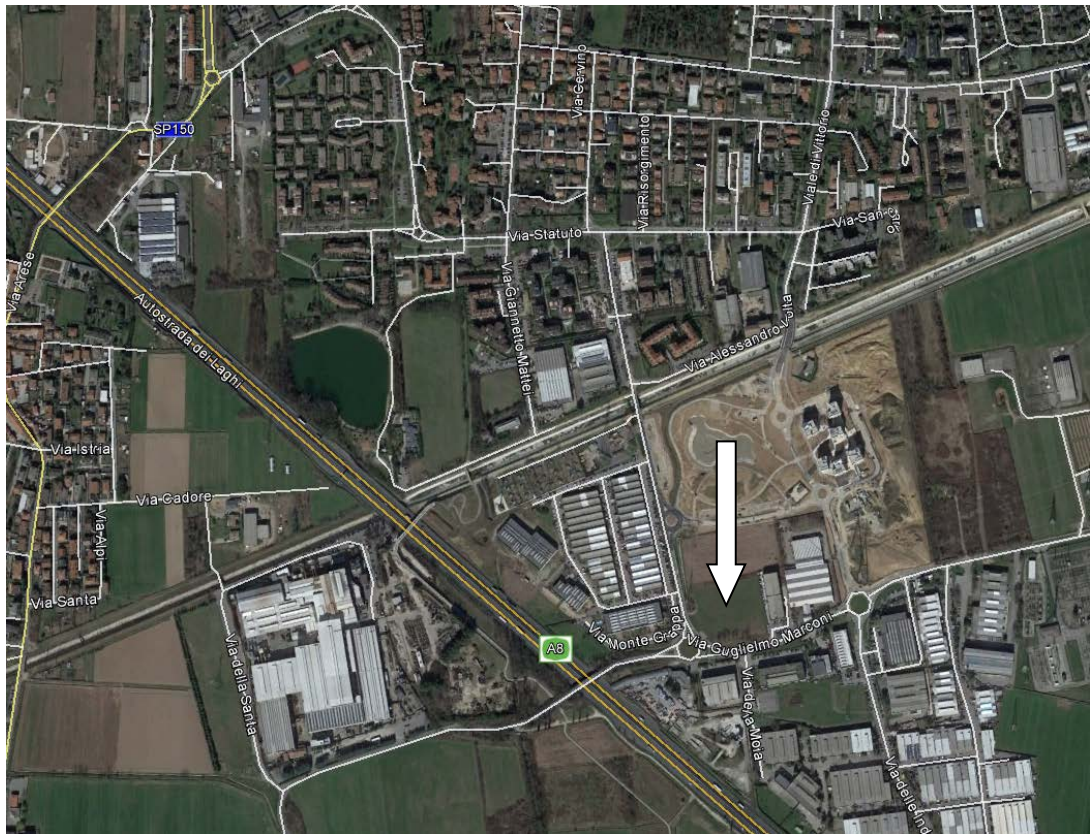


Fig. 1 - ESTRATTO FOTOPIANO

L'area si trova compresa tra un importante comparto industriale a Sud, e una serie di terreni agricoli a Nord, che solo recentemente stanno vivendo dei sostanziali mutamenti dovuti ad interventi di edificazione residenziale e relative urbanizzazioni, che hanno piano piano antropizzato quasi tutta l'area, all'interno di un contesto prevalentemente urbanizzato.

Lungo le due arterie di traffico che delimitano a Ovest (Via Montegrappa) e a Sud (Via Marconi) l'area di P.A., non sono dislocati i edifici e/o servizi pubblici di particolare rilevanza;

Nelle immediate vicinanze, non sono da segnalare aree di particolare rilevanza, se non la nuova lottizzazione residenziale a Nord con il relativo parco urbano; per il resto la prevalenza è quella dell'edificato artigianale/industriale.

Si può pertanto confermare la vocazione prevalente del comparto urbano di tipo artigianale, se non per i recenti interventi di trasformazione urbana che stanno recuperando aree alla residenza.

Il lotto di PA è identificato dal PTCP della Provincia di Milano come Area interessata da fenomeni urbanizzativi in atto o previsti dagli strumenti urbanizzativi, non ricadendo in nessun ambito di particolare rilevanza storico/paesaggistica.



Fig. 2 - ESTRATTO P.T.C.P. - TAV.3d SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Non si rilevano pertanto condizioni ambientali particolarmente rilevanti in tutta questa parte di "città" compresa tra il canale scolmatore e l'asse autostradale A8; Mentre a sud del tratto autostradale insistono ambiti di rilevanza paesistica maggiore, oltre a filari storici vincolati. Di

particolare rilevanza è segnalato il corso della Via Guglielmo Marconi individuata dal P.T.C.P. come Percorso di interesse paesistico (Art.40).

1.2 INQUADRAMENTO PLANIMETRICO

L'ambito di intervento è posto nel comune di Arese, a sud del centro abitato in posizione periferica rispetto al centro storico e amministrativo, facilmente raggiungibile dalla viabilità urbana sia dal centro storico che dai Comuni limitrofi, ma anche da quelli più distanti, grazie alla relativa vicinanza dei caselli autostradali.

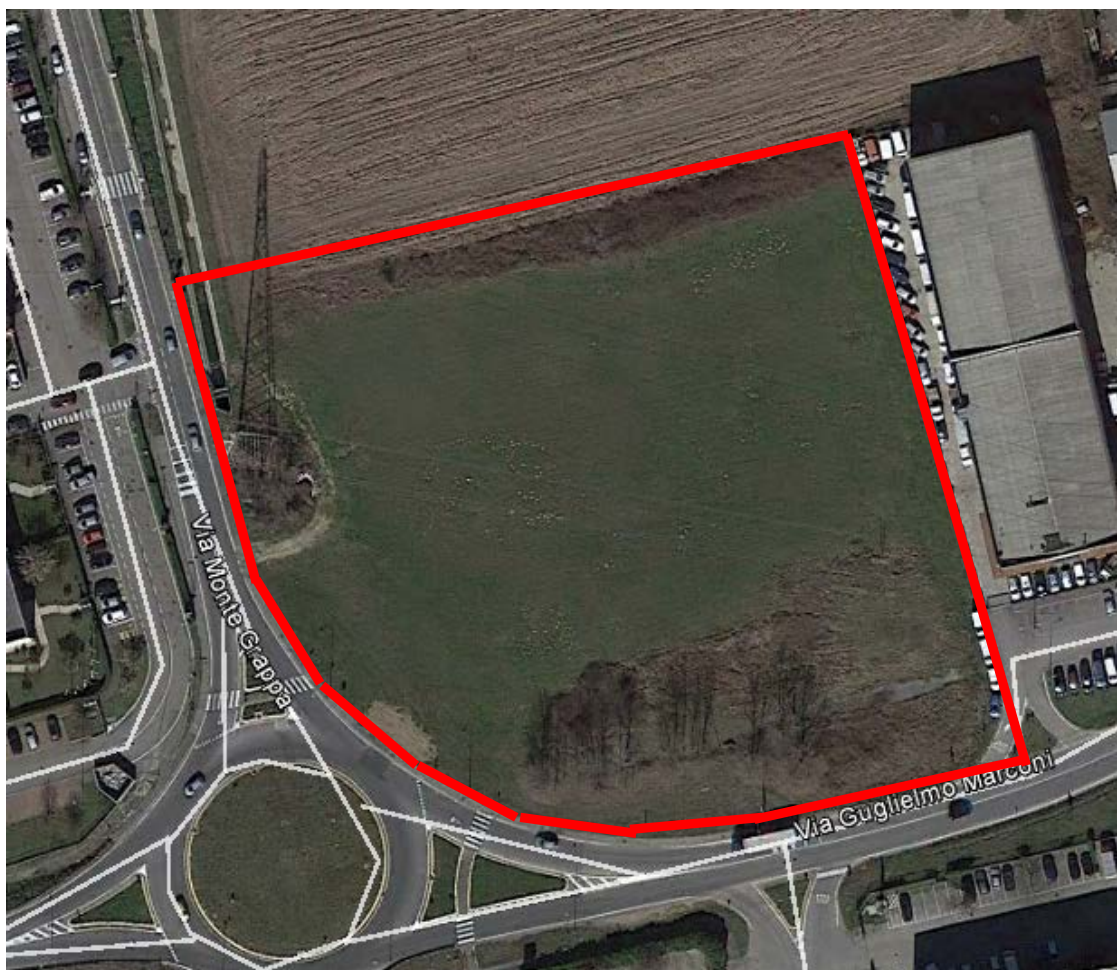


Fig. 3 – ESTRATTO FOTOPIANO CON PERIMETRAZIONE AREA DI P.A.

E' di forma pressoché irregolare e su di esso non sono presenti fabbricati di alcun tipo; il terreno si sviluppa su di un'area con

leggera pendenza nord-ovest/sud-est, a circa 155,00 ml. sul livello del mare, coprendo in tutta la sua estensione un dislivello massimo di circa 1,30 ml.

A nord confina con terreno coltivato, classificato secondo l'assetto urbanistico generale (P.R.G.) in zona con destinazione terziaria di espansione C/T ed oggi nel nuovo PGT in Area destinata a servizi in previsione a Verde Pubblico; ad ovest con la Via Montegrappa che collega verso Nord con il centro abitato di Arese; a sud con la via Marconi e ad est con terreni di altra proprietà sui quali insistono fabbricati ad uso artigianale (carrozzeria) . L'accesso all'area è attualmente garantito sia dalla Via Marconi che dalla Via Montegrappa. E' da mettere in evidenza come tutti gli ambiti a Sud della Via Marconi siano consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente artigianale/industriale; Mentre a Nord della stessa siano prevalentemente ambiti di trasformazioni vigenti (alcuni attuati, altri in corso di attuazione) e Aree destinate a servizi di utilità pubblica (prevalentemente zone a verde).

Nel tratto adiacente al lotto oggetto di PA la sezione stradale della Via Monte Grappa ha una larghezza minima della carreggiata di mt. 7,60. La sezione stradale della Via Marconi ha una larghezza minima della carreggiata di mt. 8,60. Le strade sono attualmente dotate solo in parte di marciapiedi, come meglio si denota negli elaborati di rilievo allegati alla precedente.

La situazione viabilistica dello svincolo Via Monte Grappa - Via Marconi è stato recentemente migliorato e potenziato con la realizzazione di una rotatoria che ha permesso la messa in sicurezza dell'incrocio stradale grazie anche alla cessione di un'area di MQ 1.010,00 da parte della Società Immobiliare 2000 Srl attuatrice del presente P.A.

L'accesso all'area è attualmente garantito sia dalla Via Monte Grappa, all'altezza del traliccio Terna T3, sia dalla Via Marconi, dove a memoria rimangono le tracce di una strada sterrata.

1.3 PRESENZA DI ELEMENTI OSTATIVI L'EDIFICABILITA' DEL TERRENO

LA LINE ELETTRICA DOPPIA TERNA

Il terreno oggetto del presente PA, è attualmente attraversato lungo la direttrice Est Ovest da Elettrodotto 132 kV della linea Ospiate-Arese (tra la torre T3 e T4) per il quale sono già stati contattati gli uffici di competenza della società Terna S.p.a. che ha rilasciato linee guida in merito alle distanze di prima approssimazione dal cavidotto (in conformità a quanto recepito dall'ART.48 delle NTA di PdR di PGT. In data 09.04.2013 Terna Rete Italiana comunicava a mezzo raccomandata alla proprietà ([allegato.1](#)), in risposta alla nostra richiesta di informazioni sui vincoli edificatori dell'area del 18.03.2013, quali fossero le distanze di prima approssimazione Dpa determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del D.M. 29.05.2008. Sentiti i pareri di terna e dell'Amministrazione Comunale, la proprietà ha deciso di approfondire tale indagine a tutela della propria intenzione di investire nel progetto di recupero dell'area oggetto della presente relazione, ed ha incaricato lo Studio Tecnica Ambiente di Milano di redigere un'analisi previsionale di impatto magnetico accurata che potesse mettere noi progettisti in condizioni di conoscere approfonditamente la situazione e definire delle soluzioni a doc che potessero tutelare la proprietà ed eventualmente i futuri usufruttuari della struttura prevista da situazioni legate all'inquinamento da campi elettromagnetici. Tale analisi è portata alla stesura di una relazione con relativi schemi grafici esplicativi ([allegato.2](#))

IL CANALE DELLA VIA D'ACQUA NUOVO SECONDARIO VILLORESI

In riferimento al progetto approvato con Decreto Proweditore Interregionale alle opere pubbliche per la Lombardia Prot. N. 687 del 24 .01.2013, relativamente l'esecuzione dei lavori del "Canale della Via d'acqua, nuovo secondario Villorresi, tratto nord : canale adduttore e percorso dal Villorresi al sito Expo" è stata realizzato, previo comunicazione da parte dell'Amministratore delegato di Expo 2015 S.p.a. ([allegato. 3](#)), porzione di canale lungo la via Montegrappa sul terreno di proprietà, per il quale è stata istituita servitù di passaggio con l'onere da parte della proprietà di tombinare a spese proprie tratti di canale, qualora si rendesse necessario l'attraversamento dello stesso per garantire l'accessibilità dalla Via Montegrappa all'area oggetto di intervento.

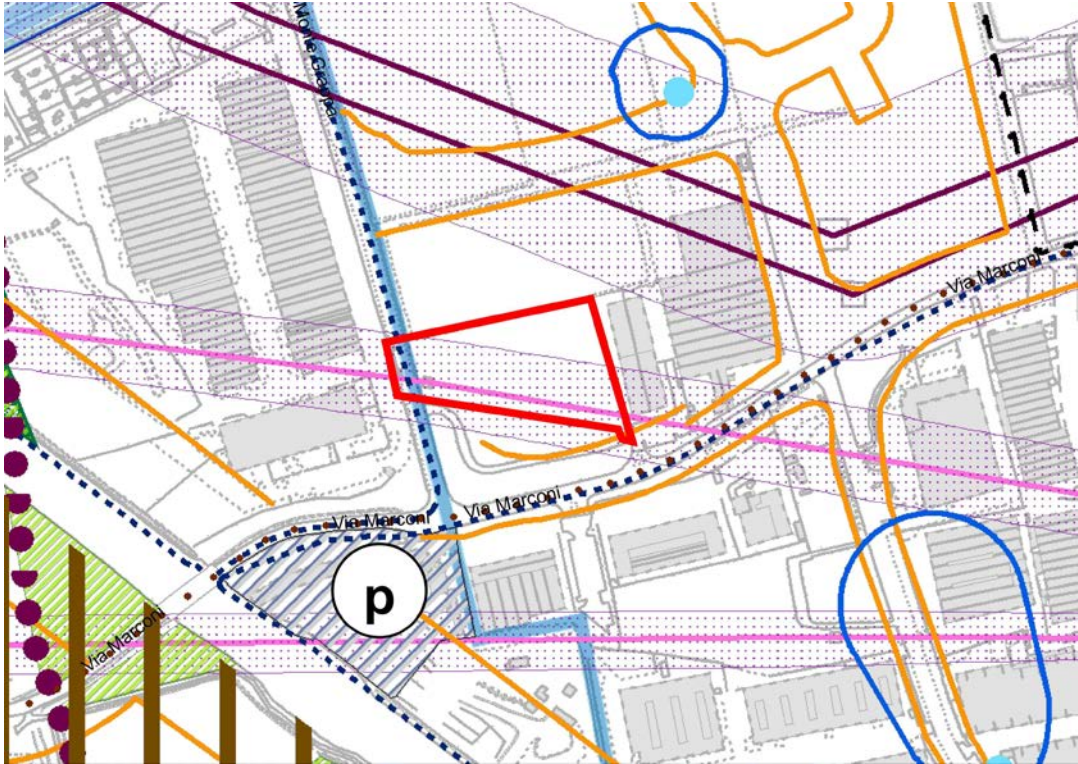


Fig. 5 – ESTRATTO PGT TAV. DDP.A1.3.01 Quadro ricognitivo programmatico Tavola di sintesi dei Vincoli



Fig. 6 – IL TRALICCIO T.3 ed IL CANALE NUOVO SECONDARIO VILLORESI



Fig. 7 – L'AREA RIPRESA DALLA "NUOVA" ROTATORIA



Fig. 8 – L'AREA RIPRESA DA VIA MONTEGRAPPA



Fig. 9 – L'AREA RIPRESA DA VIA GUGLIELMO MARCONI

1.4 PROPRIETA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il soggetto attuatore dell'intervento di PA finalizzato al recupero edilizio e funzionale dell'area esistente mediante la successiva proposta di edificazione di nuova struttura socio assistenziale (per la quale si richiederà il rilascio di PDC in Deroga), è proprietario dei terreni sui quali è prevista la realizzazione del PA, in forza dell'acquisto ([allegato. 4](#)), da parte della Immobiliare 2000 s.r.l. avvenuto con atto di compravendita in data 28.07.2006 (N. di Rep. 1635557 e N. di raccolta 23973), con il quale la Società Immobiliare 2000 S.r.l. veniva in possesso di terreni ricadenti in zona urbanistica terziaria di espansione, soggetta a Piano Urbanistico Preventivo (Art.46 N.T.A. del precedente PRG)

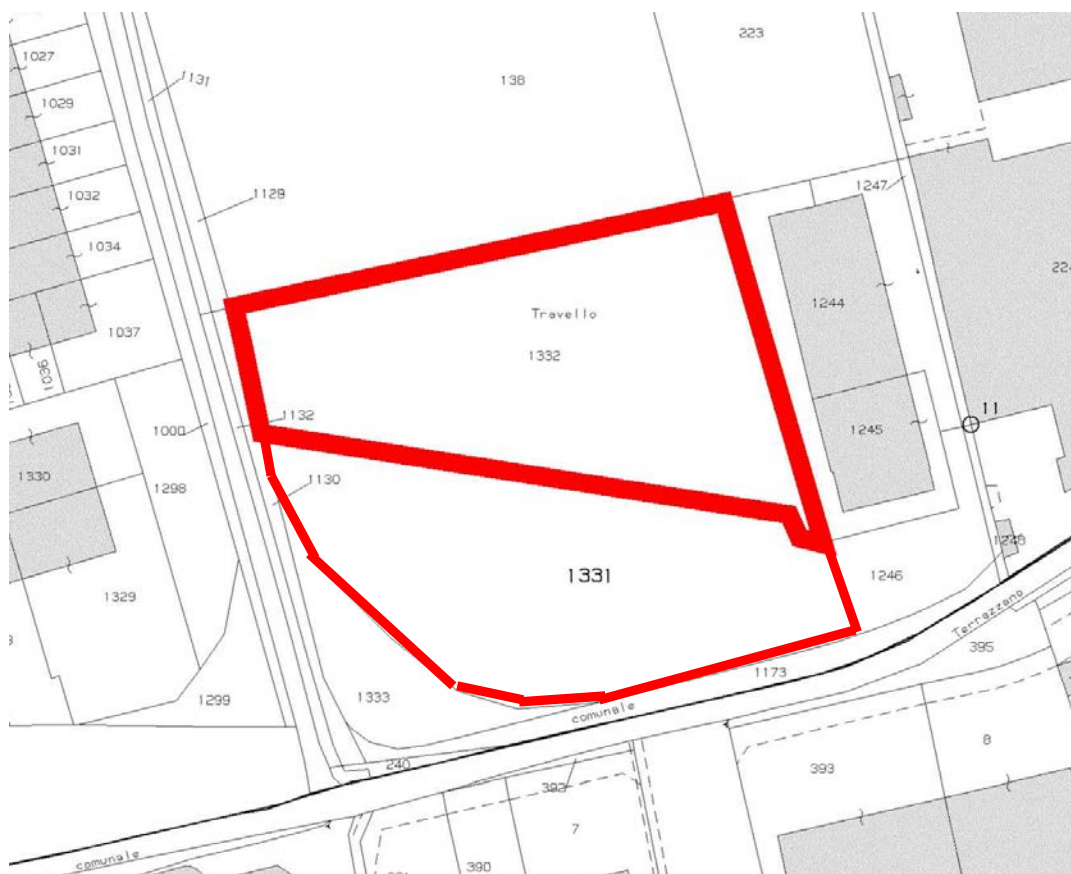


Fig. 10 - ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE

Il complesso immobiliare risulta così costituito ([allegato 5](#)):

- 1) Appezamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Arese – foglio 6 – mappale 1331 (già mappale 1191) di Ha 0.69.31 – semin. Irriguo – classe C1.1
- 2) Appezamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Arese – foglio 6 – mappale 1332 di Ha 0.71.06 – semin. Irriguo – classe C1.1

Parte dell'area di proprietà di cui sopra corrispondente al foglio 6 mappale 13321 saranno destinati in forza della Nuova Convenzione da stipulare con il Comune di Arese ([allegato 9](#)), alla realizzazione di standard urbani.

Di queste aree, una parte esigua è stata recentemente espropriata dalla Soc. EXPO Milano in seguito all'avvenuta approvazione del Progetto definitivo dei lavori del Canale della Via d'acqua, Nuovo Secondario Villorosi, tratto Nord : Canale adduttore e percorso dal Villorosi al sito Expo (come meglio precisato ai paragrafi precedenti). Per ulteriori chiarimenti vedasi la documentazione completa allegata ([allegato 3](#)).

1.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

LA PRIMA COVENZIONE ED IL PRECEDENTE P.R.G.

L'area oggetto della presente richiesta di PA per la successiva edificazione di una nuova struttura socio sanitaria assistenziale (da formalizzare con successivo PDC in deroga) , è stata oggetto di una precedente CONVENZIONE, stipulata dal Dott. Vincenzo Pessina Notaio in Rho, con il Comune di Arese per l'attuazione di un Piano di Lottizzazione di Via Marconi – Via Montegrappa il 29.06.2006

– Nr. Repertorio 38.106 e Nr. Raccolta 11.453 ([allegato.6](#)). Con tale documento si concludeva un lungo iter progettuale portato avanti dalle precedenti società proprietarie, giungendo così alla stesura definitiva degli accordi convenzionali che avrebbero concesso l'edificazione del lotto secondo quanto previsto dai Piani urbanistici allora vigenti.

Nel precedente Piano Regolatore Generale (08.04.1997), l'intera area oggetto della proposta di intervento di nuova realizzazione di fabbricato a futura destinazione alberghiera, era classificata in zona territoriale omogenea terziaria di espansione C/T, rif. Tav. Azzonamento 9/11, nella quale viene prescritto l'inedificabilità di strutture a funzione commerciale, mentre la restante edificazione è subordinata alla presentazione di Piani di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione, in adempimento alle prescrizioni delle Leggi regionali numeri 15/84 e 31/86 e s.m. e i. è stato presentato, approvato ed adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 21.07.2005, Atti numero 54, esecutiva.

I parametri edilizi ed urbanistici definiti per l'area in oggetto erano i seguenti :

AREA DI INTERVENTO	14.421,19 (MQ);
S.L.P. DISPONIBILE	8.500,00 (MQ);
VOLUME COMPLESSIVO	25.500,00 (MQ)

AREA A STANDARD TOTALE	10.331,49 (MQ);
------------------------	-----------------

DI CUI :

AREA CEDUTA PER REALIZZAZIONE ROTATORIA	1.010,75 (MQ);
AREA RESIDUA DA REPERIRE AL P.T.	6.331,49 (MQ);
AREA RESIDUA DA REPERIRE AL P-1	2.000,00 (MQ);
AREA RESIDUA DA REPERIRE AL P-2	2.000,00 (MQ);

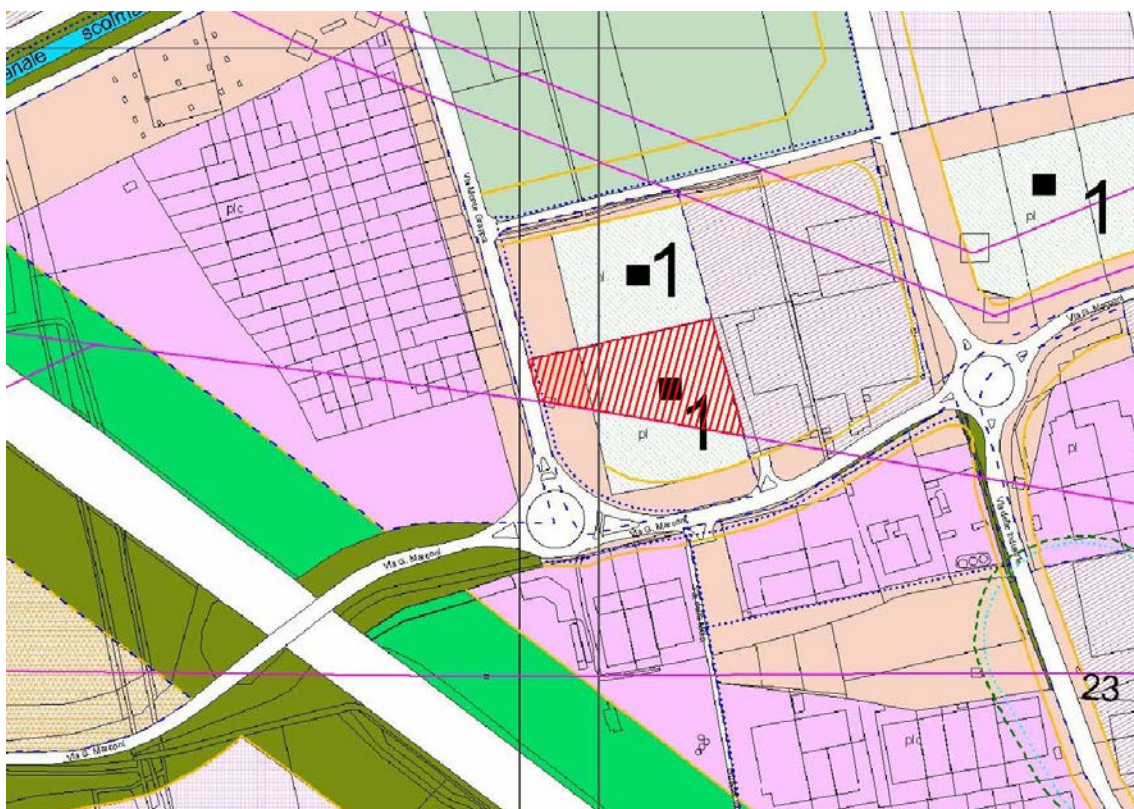


Fig. 11 - ESTRATTO DEL P.R.G. TAV . AZZONAMENTO 9/11

2. SITUAZIONE AUTORIZZATIVA

2.1 CRONISTORIA DEGLI ITER AUTORIZZATIVI

- Come meglio accennato nei paragrafi precedenti tutta la prima parte dell'Iter Autorizzativo, si è conclusa con la stipula della CONVENZIONE a firma del Dott. Vincenzo Pessina Notaio in Rho, con il Comune di Arese per l'attuazione di un Piano di Lottizzazione di Via Marconi – Via Montegrappa il 29.06.2006 – Nr. Repertorio 38.106 e Nr. Raccolta 11.453 ([allegato.6](#)), con la quale si formalizzavano le autorizzazioni al nuovo Piano di Lottizzazione di Via Marconi-Via Montegrappa
- il 13.07.2007 viene richiesto a firma dell'Arch. Giovanni Eusebio Parere Preventivo per modifiche delle soluzioni planoaltimetriche rispetto al P.L. approvato con Atto di Consiglio comunale n.71/28.11.2005 – Rif. Protocollo N.18686, P.e. n.195/2007. Il 12 novembre 2007 (prot. 28908/2007/VI/II) il Comune di Arese rilasciava parere favorevole ben auspicando la richiesta inoltrata di deroga all'altezza massima dell'edificio nel rispetto delle distanze come meglio definite dalle N.t.a. di Prg.
- il 27.12.2007 viene inoltrato domanda di rilascio di Permesso di Costruire (Prot. 33228) a firma dell'Arch. Giovanni Eusebio, per una nuova Residenza Turistico Alberghiera. Fanno seguito alla presente richiesta di rilascio PDC una serie di integrazioni (Rif. P.E. n.333 del 27.12.2007). Il 10.07.2008. viene Rilasciato dal Comune di Arese un primo parere non favorevole (Prot.20318/VI/6-3/2008). Vengono approvate una serie di richieste di proroghe dei termini per il deposito della documentazione integrativa e di completamento del PDC (prot.21752/VI.3-8/2008) e viene successivamente inoltrata

dall'Arch. Eusebio Giovanni documentazione integrativa il 22.10.2009 (prot. N. 0001688). Fanno seguito una serie di comunicazioni relativamente il parere rilasciato dalla Commissione del Paesaggio e dall'A.S.L. sino ad arrivare al 04.06.2010 data dell'archiviazione definitiva del procedimento in seguito alla comunicazione di parere della Commissione Paesaggio e relativa procedura di reiezione. (prot. 14733/10-VI-3-3/10)

- Parallelamente alla procedura edilizia aperta per la realizzazione della nuova Residenza Turistico Alberghiera, si apre il 06.04.2007 (Prot.n.9456/07 P.E. 290/2007) l'iter autorizzativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste all'interno della Convenzione, per l'attuazione del PL Via Marconi angolo Via Montegrappa a firma dell'Arch. Banfi Lorenzo. Vengono nel corso degli anni richieste ed ottenute proroghe relativamente modifiche ed integrazioni di documentazione fatte all'Arch. Banfi Lorenzo sino alla data del 26.04.2010 data della Comunicazione di Archiviazione definitiva della P.E. 290/2006 (Rif. Prot. 10385/07.04.2008) per Opere di Urbanizzazione, in attuazione al P.L. approvato con delibera di C.C. n.71 del 28.11.2005
- In seguito agli avvicendamenti Societari e all'acquisto dei terreni da parte della Società Immobiliare 2000 s.r.l., il Legale Rappresentante Dott. Massimo Trapletti, il giorno 02.04.2013 (prot.79333 p.e. 78/2013) chiede al Comune di Arese che venga valutato dalla s.v. il progetto per una nuova struttura alberghiera a firma dell'arch. Mario Cassinelli, con il quale la società rappresentata si propone di dare seguito e concludere positivamente nel più breve tempo possibile gli accordi convenzionali, attraverso la realizzazione delle opere pubbliche previste nel citato atto e, attraverso la realizzazione di un nuovo

fabbricato a destinazione alberghiera di elevati contenuti tecnologici, architettonici e compositivi, in grado di valorizzare nel modo più convincente l'area oggetto di intervento e l'intorno urbano con cui il nuovo progetto si confronta. Alla richiesta di valutazione preventiva del progetto, viene dato seguito con una comunicazione da parte del Comune di Arese del 30.04.2013 (prot. N.10149/2013 VI.II n.1/2008) che avvisa il richiedente che *i termini di efficacia della Convenzione relativa al P.L. in questione sono scaduti il 28.06.2012 e che dal 01.01.2013 fino all'approvazione definitiva del P.G.T. sono ammessi unicamente interventi edilizi indicati nell'Art. 25 della L.R. n. 12 dell'11.03.2005, così come modificato ed integrato dall'Art. 4 della L.R. 24.12.2012 n.21*; la richiesta di Parere Preventivo viene pertanto archiviata.

- Il 25.11.2014 viene presentata richiesta di parere preventivo per nuova struttura ricettiva (P.E. n.281/14). Il 10.02.2015 viene rilasciato parere favorevole della Commissione del Paesaggio, con contestuale richiesta di modifiche ed integrazioni. Il 10.03.2015 vengono protocollate le relative integrazioni;
- Il 19.05.2015 viene inoltrata richiesta di variazione dell'oggetto dell'intervento oggetto della Convenzione da struttura alberghiera a RSA giustificandone la scelta societaria. Di cui la presente richiesta è diretta conseguenza;
- Con Deliberazione n. 94/4.6.2015 la Giunta Comunale ha prorogato i termini di validità della Convenzione stipulata con Atto Notaio Pessina n.38106/11453 del 29.06.2006 fino al 28.02.2018.

- Il 12.11.2015 Viene presentata richiesta di rilascio di parere preventivo per una nuova Struttura Socio Sanitaria Assistenziale (Prot. n.25255/15). Il 29.01.2016 viene rilasciato parere preliminare (prot. 2116/2016) con indicato le verifiche da effettuare sulla nuova proposta affinché si possa procedere nell'iter autorizzativo secondo le modalità espresse nella stessa nota;
- Il 29.11.2016 viene richiesta ulteriore rilascio di parere preliminare per una nuova Struttura Socio Sanitaria Assistenziale (Prot.27532) successivamente integrato il 28.02.2017 (prot. 4996); per il quale è stato rilasciato Parere preventivo (un *contributo collaborativo e costruttivo senza costituire per sua natura in alcun modo presupposto vincolante in merito alla determinazione dell'Amministrazione Comunale .. per una eventuale proposta di Variante di P.L.*) in data 06.03.2017 ([allegato. 7](#)),

2.2 ATTUAZIONE DEI PRECEDENTI PATTI CONVENZIONALI

La precedente convenzione stipulata il 29-06-2006, a firma del Notaio Vincenzo Pessina di Rho, regolamentava l'attuazione del P.L. "Zona terziaria di espansione C/T Via Marconi-Via Montegrappa ad Arese" approvato in Consiglio Comunale nella seduta del 21-07-2005, definendo i parametri edificatori e gli obblighi convenzionali delle parti.

Oltre ai parametri meglio illustrati nei paragrafi precedenti, a fronte di una capacità edificatoria di 8.501,00 mc su di un'area di 7.105,76 mq, la convenzione prevedeva a carico del lottizzante :

- 1 La cessione di area di mq. 1.010,75 meglio individuata nella tav.8 di P.L. (ripresa nella tav.03 della presente richiesta) come area a standard per la realizzazione del nuovo svincolo stradale a rotatoria (mapp. 1333 foglio 6 del catasto terreni) come opera di urbanizzazione primaria.
- 2 Il versamento di euro 293.624,54 a titolo di contributo per urbanizzazione primaria.
- 3 Cessione gratuita per l'urbanizzazione, di mq. 10.331,49 gravata da servitù di uso pubblico perpetua e gratuita a favore del Comune di Arese, di cui mq. 6.331,49 al piano terreno e mq. 4.000,00 ai piani interrati (mapp. 1331 foglio 6 del catasto terreni), come eventuale integrazione a semplice richiesta del Comune di Arese (Art. 5bis della Convenzione). E realizzazione delle opere di urbanizzazione per un totale di euro 649.836,00 (da ritenersi a scomputo degli oneri previsti di 997.592,35)
- 4 Il versamento di euro 347.756,35 a titolo di contributo per urbanizzazione secondaria.
- 5 Cessione gratuita di appezzamento di terreno di cui al mappale 1328 del foglio 3 del Catasto terreni per una sup. di mq. 3534,00 per cui sono stati versati al Comune di Arese euro 45.000,00 a titolo di indennizzo per il gravame di servitù esistenti sull'area.

Della Convenzione, risultano ad oggi versati i seguenti oneri e cedute le seguenti aree a fronte della totale inedificazione dell'area secondo quanto previsto dalla convenzione :

- 1 La cessione di area di **mq. 1.010,75** meglio individuata nella tav.8 di P.L. (ripresa nella tav.03 della presente richiesta) come area per la realizzazione del nuovo svincolo stradale a rotatoria (mapp. 1333 foglio 6 del catasto terreni).

- 2 Il versamento di **euro 146.812,27** in data 28 giugno 2006 (bollette n.1301 e 1302) a titolo di versamento del 50% del contributo per urbanizzazione primaria.
Il versamento di **euro 146.812,27** in data 29 dicembre 2006 (bollette n.2771) a titolo di versamento del 50% del contributo per urbanizzazione primaria.
- 3 Il versamento di **euro 173.878,18** in data 28 giugno 2006(bollette n. 1301 e 1302) a titolo di versamento del 50% del contributo per urbanizzazione secondaria.
- 4 Il versamento di **euro 173.878,18** in data 28 dicembre 2006 (bollette n. 2770) a titolo di versamento del 50% del contributo per urbanizzazione secondaria.
- 5 Cessione gratuita di appezzamento di terreno di cui al mappale 1328 del foglio 3 del Catasto terreni per una sup. di **mq. 3.534,00** per cui sono stati versati al Comune di Arese **euro 45.000,00** a titolo di indennizzo per il gravame di servitù esistenti sull'area.

3. PROPOSTA DI VARIANTE AL P.A.

Premesso che sia il precedente Piano Attuativo sia la Convenzione non sono stati attuati completamente, come disposto dal Comma 5 dell'Art.19 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano e con il Comma 7 dell'Art.37 delle NTA del PdR di PGT, viene ridefinita una nuova funzione compatibile con le previsioni di PGT, con l'applicazione degli indici di Zona stabilita dal Nuovo PGT. Si procede pertanto in tal senso alla redazione di una variante al precedente PL.

Come anticipato, la presente Variante di Piano rivolge particolare attenzione al tema delle aree di trasformazione urbanistica, oltre a quello – non meno importante – del miglioramento della viabilità, con particolare attenzione a quella ciclopedonale e della messa in sicurezza dei pedoni.

L'intervento di trasformazione dell'area, si è configurato dopo un lungo iter, durante il quale diversi sono stati i momenti di confronto con il Comune di Arese,

Il proposta di Variante si pone come unica finalità, la riqualificazione, il riutilizzo e l'integrazione di un compendio immobiliare inserito nel tessuto vivo del territorio comunale oggi in disuso, attraverso un intervento radicale, in grado di garantire il raggiungimento degli obiettivi prefissati e dare tutta una serie di servizi necessari alla riqualificazione urbana di una parte di città rimasta incompleta.

L'attenzione nei confronti del tema della costruzione non si sostanzia dunque solo in un'articolata offerta dell'edificato, ma soprattutto, nell'integrazione sinergica dell'intervento privato con gli spazi e attrezzature pubbliche già presenti nell'ambito, in grado di svolgere rispetto a questi un ruolo positivo, contribuendo in tal modo al miglioramento della qualità urbana.

Sulla base di questi presupposti, le scelte progettuali sono state orientate alla programmazione di un sistema di interventi che in continuità con quelli già realizzati in passato e in corso di realizzazione, porteranno ad un sensibile miglioramento della qualità urbana e quindi dell'abitare.

Nello specifico l'intervento, recependo le note rilasciate nel parere preliminare del 06.03.2017 ([allegato. 7](#)), si propone attraverso le opere di:

- la realizzazione di **nuova strada di lottizzazione con calibri stradali adeguati** a senso unico di percorrenza a servizio della nuova area di lottizzazione privata, con ingresso da Via Monte Grappa e uscita da Via Marconi, in continuità con la viabilità esistente, con la formazione in occasione dell'intersezione con la Via Marconi di uno svincolo attrezzato di **corsia di accumulo dedicata** per chi provenendo dalla strada di lottizzazione si immettere dalla Via Marconi.
- la realizzazione di **un'area ad uso pubblico attrezzata da adibire a parcheggio pubblico** accessibile dalla nuova strada di lottizzazione e collegata pedonalmente ai nuovi percorsi protetti.
- la realizzazione di un **percorso ciclopeditonale della larghezza min. di mt 4,00** lungo la nuova strada di lottizzazione, a collegare il marciapiede già presente lungo la Via Monte Grappa con il nuovo parcheggio, con i futuri fabbricati che saranno realizzati all'interno della lottizzazione e, con la viabilità pedonale e ciclabile esistente lungo e oltre la via Marconi (da collegare, previo rilascio di autorizzazione da parte degli Enti preposti con un attraversamento protetto della via Marconi, con il circuito ciclopeditonale esistente a sud della via Marconi).

La presenza di **attraversamenti pedonali in quota** permette di poter individuare una zona a velocità limitata 30 km/h, che garantisce la sicurezza dei pedoni, la riduzione dell'inquinamento

acustico e atmosferico conseguente al transito dei veicoli; quindi, contribuisce sensibilmente a migliorare la qualità di vita delle persone che frequenteranno l'ambito interessato;

- **il completamento del marciapiede esistente** lungo la via Marconi, con caratteristiche simili, sia per geometria che per materiali a quelle del tratto esistente (che oggi si interrompe bruscamente all'altezza dell'innesto con la Strada della Moia.

- la realizzazione di **nuovi ingressi pedonali e carrabili** a servizio dei futuri edifici di P.A., sia dalla Via Monte Grappa, tramite il tombinamento di un tratto di del Canale Nuovo Secondario Villorresi, come previsto negli accordi sottoscritti meglio indicati del Paragrafo 1.3 del presente documento e, dalla nuova strada di lottizzazione, meno trafficata rispetto alla Via Montegrappa, dove invece sono previsti sia l'accesso pedonale che carrabile di servizio.

3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA NEL P.G.T. VIGENTE

Le aree interessate dal Piano Attuativo hanno una superficie reale complessiva di **mq 13.672,35** desunti in seguito al rilievo topografico effettuato nel 2017, che è stato usato come base per tutti gli elaborati grafici allegati al PA.

Nelle NTA di PDR del PGT approvato con Delibera Comunale N.58 del 30.06.2014 il terreno oggetto della presente richiesta di PA risulta così classificato :

- Nello Stato di Attuazione del PRG – Tav. DDP.A4.1.01, viene individuata come area con funzione non residenziale, conforme al PRG, in fase di attuazione.

- Nelle Indicazioni di Piano, Ambiti di Trasformazione – Tav. DDP.A5.5.01, viene individuata come area P/Pv (Piano attuativo o Programma negoziato vigente) – P/Suap;
- Essendo la presente una Variante al Piano Vigente, come meglio prescritto nel Parere Preliminare rilasciato il 29.01.2016 prot. N.2116/2016 – VI.2-2/15 : la capacità insediativa e i parametri urbanistici dovranno essere rideterminati sulla base degli indici di cui all'Art. 41 delle NTA di PdR (Ambiti terziari esistenti T), che risulta essere la disciplina degli ambiti di completamento della funzione principale del Piano/programma, così come stabilito dalle vigenti norme di Piano.



Fig. 12 – ESTRATTO DEL P.G.T. STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG TAV.DDP.A4.1.01

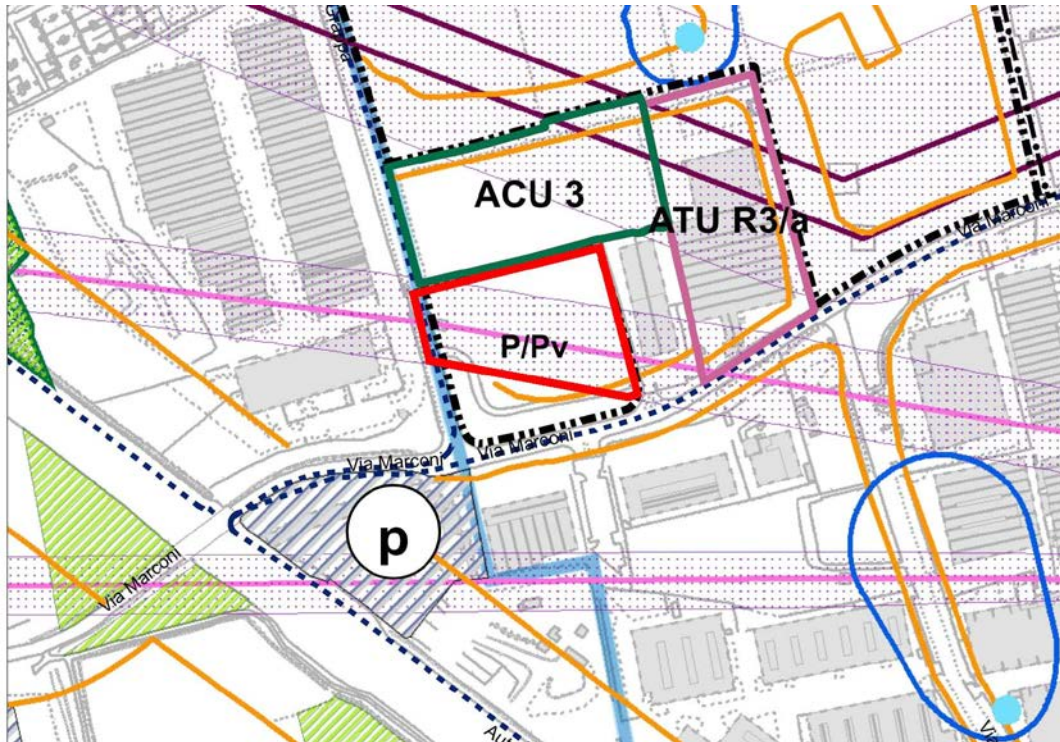


Fig. 13 – ESTRATTO DEL P.G.T. AMBITI DI TRASFORMAZIONE TAV.DDP.A5.5.01

3.2 PARAMETRI URBANISTICI

In riferimento dall'Art. 41 delle NTA di PdR (Ambiti terziari esistenti T), vengono di seguito riportati i principali parametri urbanistici nel PGT vigente :

Indici edificatori :

- | | | |
|-------------------------------------|----------|--------------|
| → indice di utilizzazione fondiaria | Uf | = 1,00 mq/mq |
| → altezza massima | H | = ml. 10,50 |
| → rapporto di copertura massimo | Rc | = 50% |
| → Distanza dai confini | Dc | = ml. 5,00 |
| → Superfici di uso pubblico minime | S. parch | = 100% Slp |

3.3 DATI URBANISTICI DI P.G.T. VIGENTE E DI VAR. AL P.A.

INDICE	P.G.T.	P.A.
Superficie di PA	13.672,35 mq *	
Superficie fondiaria Sf	6.749,47 mq * rif. Tav.09	
SLP max edificabile	6.749,47 mq	< 6.749,47 mq
Aree a Standard	6.749,47 mq	6.760,69 mq Rif. Tav.10
Rapporto di copertura (Rc)	3.374,74 mq (50%)	< 3.374,74 mq
Distanza fabbricati (Df)	Art. 9 delle NTA di PdR	> H max Rif. Tav.03
Distanza confini (Dc)	Art. 9 delle NTA di PdR	> H/2 Rif. Tav.03
Distanza strade (Ds)	Art. 9 delle NTA di PdR	> 7,50 mt Rif. Tav.03
Altezza massima (H)	10,50 ml.	15,80 ml.*** 5 piani fuori terra
Sup. a verde percolante Sv all'interno del lotto edificabile	Art. 12 delle NTA di PdR	> 15% della Sf Rif. Tav.13
Dotazione di parcheggi privati all'interno del lotto edificabile	Art. 9 delle NTA di PdR	> 1/3,33mq SLP Rif. Tav.13

* si fa riferimento alla dichiarazione riportata al termine della relazione tecnica e illustrativa

*** un eventuale maggiore sviluppo verticale comporta che il successivo PDC potrà essere approvato solo previa procedura definita dall'ART.3 delle NTA del PdR, in conformità all'ART. 40 della LR 12/2005

3.4 VINCOLI

Il compendio immobiliare interessato dal Piano Attuativo – tanto le aree interne la perimetrazione quanto le aree esterne per la realizzazione delle opere di urbanizzazione - sono sottoposte a vincoli di natura morfologica dati dalla presenza dell'elettrodotto (vedi Par.1.3), e del Reticolo Idrico Minore costituito dal Canale Secondario Villoresi.

3.5 GEOLOGIA DELL'AREA

Nello studio di fattibilità geologica allegato al PGT vigente: tutti i mappali ricadenti nel P.A. risultano all'interno della Piana fluviale e fluvioglaciale, ed in particolare in **Classe 2C :Fattibilità con modeste limitazioni.**

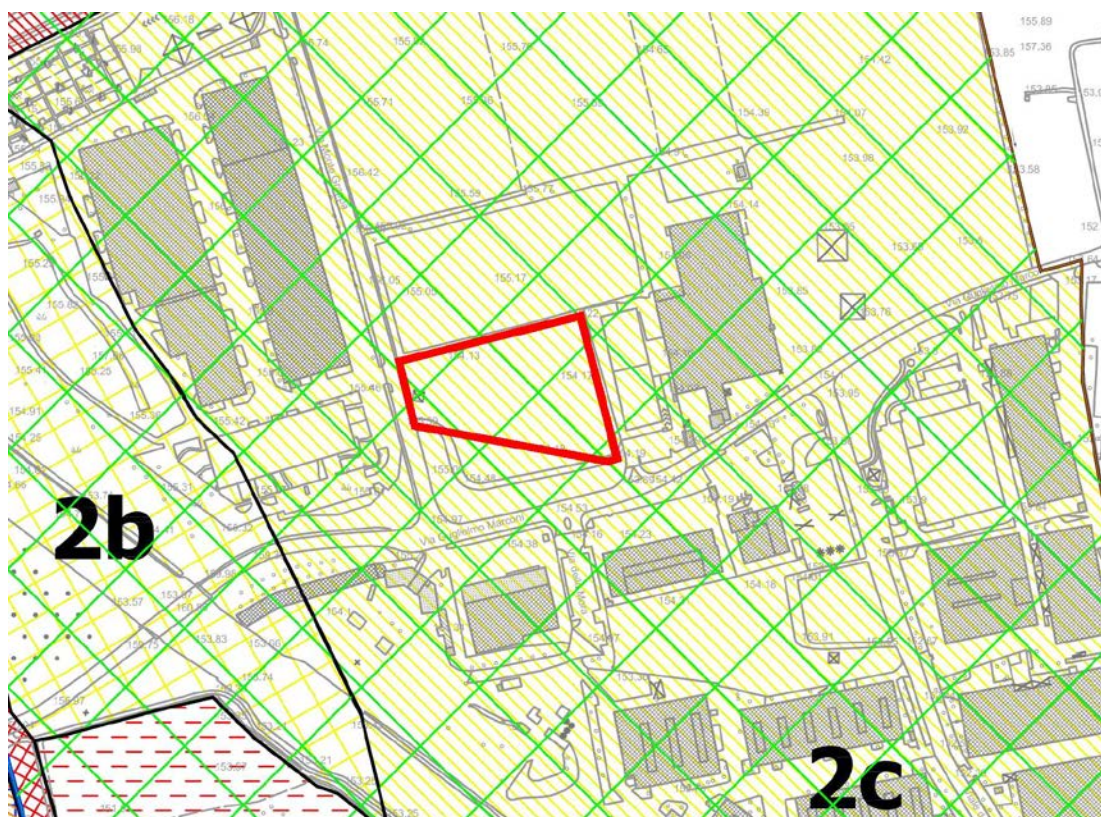


Fig. 14 - ESTRATTO DEL P.G.T. CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA

Principali caratteristiche: aree pianeggianti costituenti il terrazzo intermedio, litologicamente costituite da ghiaie sabbiose mediamente alterate con intercalazioni di livelli limosi.

Problematiche generali: aree con presenza di alternanze di terreni fini coesivi e terreni addensati fino a profondità massime di 9 m; caratteristiche geotecniche discrete localmente scadenti. Miglioramento delle caratteristiche portanti a maggiore profondità. Drenaggio delle acque moderatamente difficoltoso in superficie e in profondità.

Parere sull'edificabilità: favorevole con modeste limitazioni legate alle caratteristiche portanti del terreno e alla salvaguardia dell'acquifero libero.

Tipo di intervento ammissibile: Sono ammesse tutte le categorie di opere edificatorie ed infrastrutturali. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti dall'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 21 "Legge per il governo

Indagini di approfondimento necessarie: si rende necessaria la verifica idrogeologica e litotecnica dei terreni mediante rilevamento geologico di dettaglio e l'esecuzione di prove geotecniche per la determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva per tutte le opere edificatorie (IGT). Nel caso di opere che prevedano scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei versanti di scavo (SV) al fine di prevedere le opportune opere di protezione durante i lavori di cantiere. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2).

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive esistenti necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del

Regolamento Locale d'Igiene Pubblica (ISS). Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni mediante un'indagine ambientale preliminare, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale" (Piano di Caratterizzazione/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB). Ambientale/PCA, progetto preliminare e definitivo di bonifica (BO).

Interventi da prevedere in fase progettuale: per ogni tipo di opera gli interventi da prevedere saranno rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti/sistemi per lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo, con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle caratteristiche idrogeologiche del sito (RE). Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi fognari in fognatura e delle acque non smaltibili in loco (CO). Per gli ambiti produttivi soggetti a cambio di destinazione d'uso, dovranno essere previsti interventi di bonifica (BO) qualora venga accertato uno stato di contaminazione del suolo ai sensi del D.Lgs. 152/06.

Norme sismiche da adottare per la progettazione: per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03, in fase di pianificazione (Piano Attuativo), dovrà essere eseguita un'analisi di approfondimento di II livello - metodologie di cui all'allegato 5 della D.G.R. n. IX/2616/11, mentre la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni", definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello. Per le altre categorie di edifici la progettazione dovrà

essere condotta definendo la pericolosità sismica di base in accordo all'Allegato A del decreto ministeriale.

Per l'Area oggetto di PA è stato redatto STUDIO IDROGEOLOGICO E GEOELETTTRICO di dettaglio finalizzato alla caratterizzazione del suolo che viene considerato parte integrante della presente relazione ([allegato.8](#)),

3.6 CLASSIFICAZIONE SISMICA

Secondo la nuova classificazione sismica nazionale ((O.P.C.M. n.3274 del 20 marzo 2003) "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" pubblicata sulla G.U. n.105 del 08.05.03, Supplemento ordinario n. 72), che individua in prima applicazione le zone sismiche sul territorio nazionale e fornisce le norme da adottare per le costruzioni nelle zone sismiche stesse, non esiste alcun Comune d'Italia che possa essere considerato esente da sismicità.

Viene quindi introdotta una macrozonazione sismica di riferimento, che comprende tutto il territorio nazionale, anch'essa dettata e normata a livello nazionale/regionale, suddividendo il territorio in quattro zone, caratterizzate da una sismicità di base decrescente dalla "ZONA 1" alla "ZONA 4".

La Regione Lombardia ha preso atto della nuova classificazione sismica nazionale attraverso il D.G.R. n. 14964/7 del 7 novembre 2003, passando così dalla precedente classificazione sismica a quella attuale. Per effetto dell'assunzione di queste nuove norme il territorio del Comune di Arese, ed in particolar modo dell'Area soggetta ad intervento, appartiene alla "ZONA Z4a",



Fig. 15 – ESTRATTO DEL P.G.T. CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA

Negli scenari Z4a, ovvero zone di fondovalle e pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari, dovrà essere applicato il **secondo livello** di approfondimento sismico.

Si sottolinea comunque che, in accordo alla D.G.R. IX/2616/2011, su tutto il territorio comunale gli edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, gli edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui alla D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4

dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003" dovranno essere progettati adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni" definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello, indipendentemente dalla presenza o meno di possibili scenari di amplificazione locale.

4. INQUADRAMENTO URBANO

4.1 LETTURA ED INTERPRETAZIONE DEL CONTESTO

Da un'analisi ed una lettura puntuale del contesto urbano, scaturisce che l'ambito nel quale il progetto s'inserisce, è riconoscibile principalmente nel caratteristico paesaggio fortemente urbanizzato.

Attualmente il contesto si presenta estremamente costruito e trafficato, in funzione della presenza nella parte verso est, sud e ovest di strutture artigianali, industriali e commerciali realizzate in epoche più o meno recenti. Il tutto attraversato da una rete di strade urbane che è andata ramificandosi in modo sempre più capillare oltre alla presenza della nuova rotonda realizzata per potenziare l'innesto della Via Montegrappa nella Via Marconi.

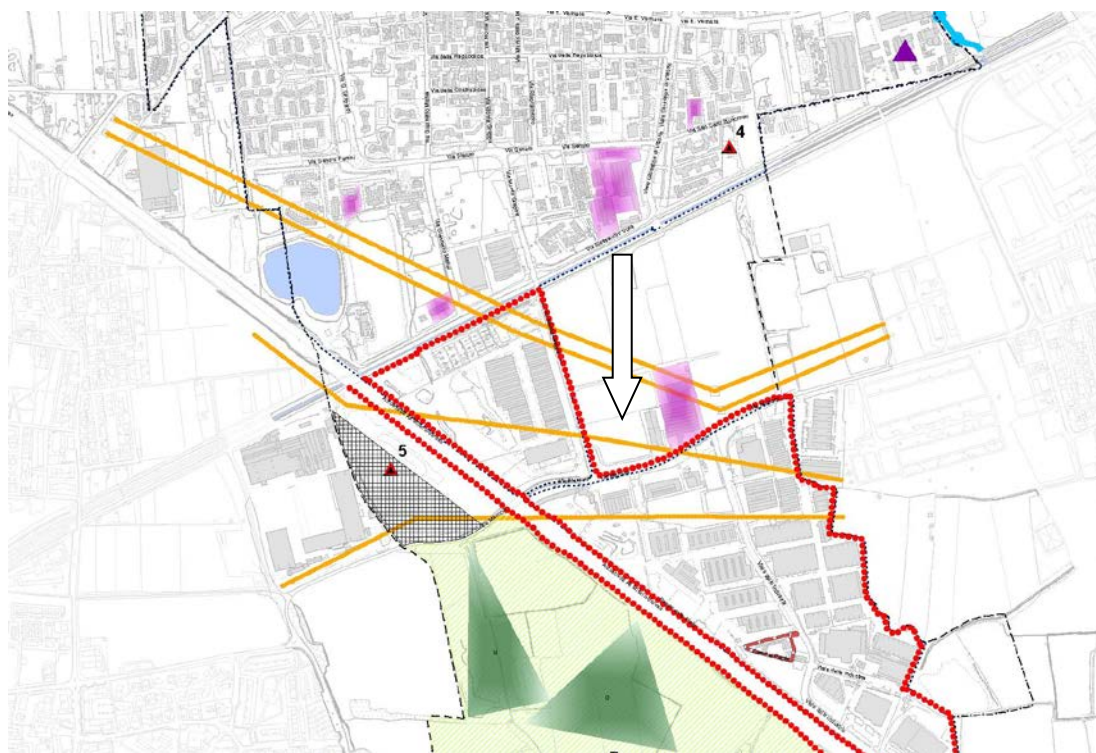


Fig. 16 – DOCUMENTI DI PIANO, QUADRO CONOSCITIVO, CARTA DEL PAESAGGIO
TAV. DDP.A2.14.01

Pertanto da considerare come “periferia” del territorio urbanizzato in corso di riqualificazione e valorizzazione e ,come nel nostro caso, attraversate da linee importanti di sottoservizi. Come si può ben vedere dalla Carta del Paesaggio allegata al PGT l’ambito di intervento non ricade all’interno di nessuna zona paesaggistica di particolare rilevanza, ne tantomeno all’interno di particolari coni visuali.

4.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI IDRO-GEOMORFOLOGICI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO E DEGLI ELEMENTI DI VULNERABILITA' E DI RISCHIO

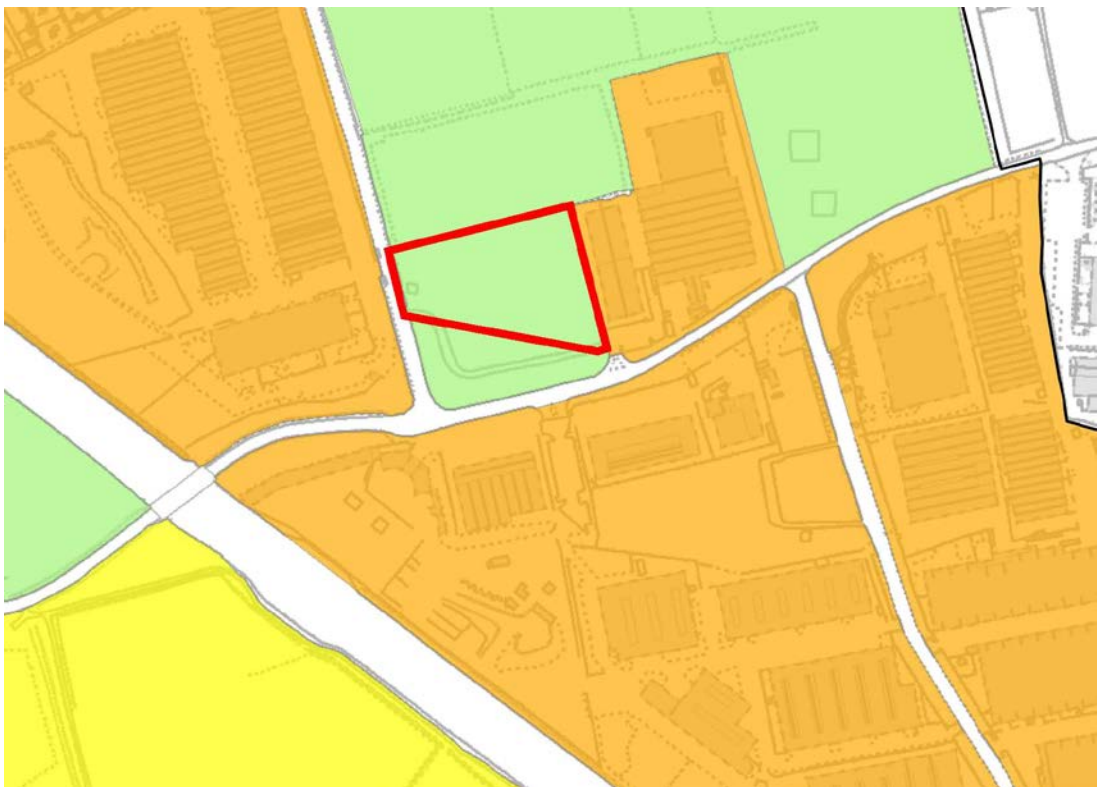


Fig. 17 – DOCUMENTI DI PIANO, QUADRO CONOSCITIVO, SENSIBILITA' PAESAGGISTICA MEDIA - TAV. 5b

La sintesi qualitativa dell'identità connotativa che caratterizza il paesaggio, come intorno geomorfologico al terreno oggetto dell'intervento, impone l'individuazione degli elementi idro-geomorfologici e degli elementi costitutivi del settore antropico.

4.3 ANALISI DEL SISTEMA GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO

Elemento del paesaggio : Pianura

L'area oggetto di intervento è da inserire nella tipologia "Pianura Tipo A" secondo quanto previsto dai Documenti di Piano – Quadro Conoscitivo – Unità di Paesaggio – Tav.2 allegato al P.G.T.

Questi ambiti sono prevalentemente costituiti da un sistema di Pianura fluvioglaciale e fluviale costituente il livello fondamentale della pianura, formatasi per colamento alluvionale durante l'ultima glaciazione (Wurmiana); costituito da un sottosistema di ampie conoidi ghiaiose a morfologia subpianeggiante o leggermente convessa, costituite da materiali fluvioglaciali grossolani non alterati, comprese tra le superfici rilevate e il limite superiore della fascia delle risorgive; con unità di paesaggio di superficie costituita prevalentemente dall'alta pianura ghiaiosa, a morfologia subpianeggiante e con evidenti tracce di paleoidrografia a canali intrecciati. Solitamente nelle vicinanze dei principali solchi vallivi questa morfologia è caratterizzata da ampie ondulazioni.

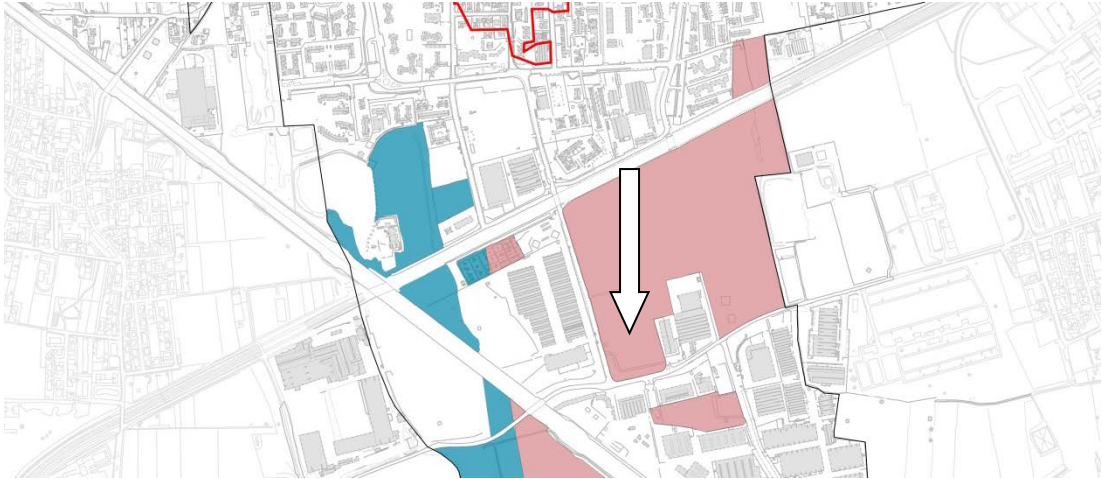


Fig. 18 – DOCUMENTI DI PIANO, QUADRO CONOSCITIVO, UNITA' DI PAESAGGIO TAV.2

4.4 VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEL SITO

1.Sistemico: morfologico-strutturale

Il sito si inserisce nel territorio lombardo posto a nord-est del Ticino, caratterizzato da uno sviluppo urbanistico recente, unitamente alla presenza di consistenti aree di salvaguardia ambientale (nella fattispecie il Parco delle Groane con i suoi fabbricati di Interesse storico architettonico come la Villa Ricotti in località Valera).

Il territorio di Arese, nella sua parte posta a Sud che si articola verso i Comuni di Rho (frazione Terrazzano) ed Ospiate, ha uno sviluppo urbanistico assai recente, caratterizzato da un'espansione industriale, produttiva e terziaria, ancora in fase di completamento. La zona è caratterizzata inoltre dalla presenza di importanti infrastrutture (autostrada Milano-laghi e linee di elettrodotti 150 e 380 kV).

Sotto il profilo architettonico e linguistico, i caratteri dell'intorno urbano sono quelli tipici dell'edilizia produttiva e terziaria (courten wall ed ampie specchiature a vetro per le parti adibite ad uffici ed esposizione; pareti prefabbricate opache per gli spazi

propriamente produttivi), mentre i comparti edilizi residenziali di recentissima costruzione sono caratterizzati dall'utilizzo del mattone a vista come rivestimento o paramento di facciata, alternato all'intonaco colorato.

Dal punto di vista strettamente morfologico e dimensionale, il terreno oggetto della presente proposta di intervento è piuttosto regolare e si attesta in posizione prospiciente le vie Marconi e Monte Grappa.

2. Vedutistico

Il terreno si colloca in prossimità della statale Varesina in posizione esterna rispetto alle vedute panoramiche che interessano sia il Parco delle Groane che il vicino parco di Villa Arconti di Castellazzo di Bollate. Pertanto possiamo dire che allo stato attuale il sito in oggetto ha una rilevanza vedutistica decisamente scarsa, considerato anche la presenza degli imponenti elettrodotti della linea Ospiate-Arese e dei relativi tralicci di sostegno.

3. Simbolico

Nello specifico il terreno in oggetto sotto il profilo simbolico ha una rilevanza praticamente nulla.

5. PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI NUOVI EDIFICI

Estratto dalla relazione di progetto allegata alla richiesta di parere preliminare (del 26.11.2016 prot.27532 e s.m. e i.) :

Facendo seguito alle precedenti richieste (vedi Par.2.1) ed al parere preliminare favorevole rilasciato ([allegato.7](#)), vista la possibilità di insediare nel lotto attività di *“interesse collettivo e di pubblico interesse, fermo restando la necessaria preventiva valutazione di congruità dimensionale e funzionale da parte dell’Amministrazione Comunale”*; vista la possibilità di fare tesoro di altre esperienze sul territorio, la proprietà ha inizialmente attivato tutta una serie di indagini per verificare la sostenibilità di un intervento per la realizzazione di una RSA in alternativa alla funzione ricettiva. Appurato la compatibilità Urbanistica dell’intervento e la fattibilità e sostenibilità economica dell’investimento, che consentirebbe da un lato di sviluppare il Piano Attuativo e dall’altro di portare vantaggi anche al Comune di Arese; La proprietà intende, per quanto più sopra illustrato, procedere entro i termini della Nuova proposta di Variante al PL alla proposizione di un intervento di più ampio respiro che sappia porsi in modo significativo di fronte al tessuto sociale del Comune di Arese e delle comunità limitrofe.

Nostra intenzione non è quella di calare un manufatto con predeterminate funzioni nel tessuto sociale; nostra intenzione è al contrario quella di valutare, proporre, discutere e rendere permeabile a mezzo di un processo di costruzione partecipata del progetto, un’offerta prestazionale della nuova struttura che divenga significativa per il territorio; in via preliminare possiamo affermare che verranno valutate, a fianco delle tradizionali attività

di RSA, l'introduzione ragionata ed avallata dai competenti Enti Organi ed Associazioni anche locali che a vario titolo sovrintendono queste attività sul territorio, di attività di ricerca e sperimentali. Alzheimer, centro diurno, disabilità, riabilitazione, servizi domiciliari, servizi medici di assistenza, residenza leggera per anziani, sono solo alcuni degli ambiti da valutare e su cui porre l'attenzione per dare slancio e importanza all'attività che si svolgerà nella nuova struttura..

Il progetto proposto per la Variante al PA, tiene in considerazione tutti i nuovi elementi di istruzione tecnica, scontrandosi con le vecchie previsioni planivolumetriche di P.L., che, necessariamente sono state riviste.

Mantenendo i nuovi parametri planivolumetrici ammissibili disposti dal PGT in vigore per l'edificazione in questa area, (**mq 6.749,47** < dei precedenti mq 7.500 di slp ri-definiti rispetto agli ulteriori precedenti 8.500 della precedente Convenzione) l'edificio è stato pensato in modo da potere osservare le distanze minime dall'elettrodotto variate in seguito all'introduzione del D.M. 29.05.2008 (vedi paragrafo 1.3 con relativi allegati), dalle strade e dalle proprietà confinanti secondo quanto previsto dalle N.T.A. di PdR di PGT. Questo dato primario non indifferente ha inciso profondamente sulle possibilità edificatorie del lotto (ricordiamo che rispetto alle previsioni di piano le distanze si sono pressoché più che raddoppiate), richiedendo la necessità di innalzare l'edificio di progetto oltre le possibilità di PGT (comunque un piano in meno rispetto ai 6 piani fuori terra autorizzati nelle precedenti soluzioni). Grazie ad un lavoro di progettazione molto attento, ulteriormente migliorato in questa ultima versione che ne aumenta la dinamicità dei fronti e ne riduce l'impatto volumetrico in altezza.

Partendo dalla volontà di riqualificazione di quest'area oramai dismessa da diversi decenni, attraverso l'insediamento di una nuova struttura sanitaria assistenziale (prevista tra le funzioni definite dal Piano), dopo avere approfondito il tema prima con uno studio accurato delle Linee Guida del Ministero della Sanità (in particolar modo quelle relative agli indirizzi sugli aspetti organizzativi e gestionali delle Residenze Sanitarie Assistenziali) e poi successivamente con incontri con Medici specializzati operanti nel settore socio assistenziale sul territorio.

Abbiamo dato vita ad una proposta progettuale di intervento che, da una parte cercasse di realizzare tutti gli spazi minimi indispensabili per il funzionamento di una struttura di questo tipo (sulla base delle esperienze e dei suggerimenti appresi durante il ciclo di incontri con personale specializzato operante sul territorio) e, dall'altra parte di dare vita ad una nuova struttura architettonica in grado di riqualificare attraverso oculate scelte progettuali quest'area che per troppo tempo è stata relegata al degrado e all'abbandono.

Attraverso un minimo intervento di modellazione del terreno, nel rispetto delle quote esistenti di accesso all'area, si è cercato di ricavare un'area all'interno della quale inserire una nuova struttura che fosse in qualche modo in grado da un lato di essere percepita come importante contenitore di una funzione di utilità pubblica e, dall'altro di inserirsi al meglio in un ambiente caratteristico come quello di questo tratto di pianura antropizzata. La nuova struttura si trova così a confrontarsi con le previsioni di Piano, che per quanto definite non sono in grado di garantire una struttura funzionante, e dall'altro con una situazione esistente che sia lo staff di progettisti sia la proprietà vogliono migliorare e portare a definitiva conclusione.

Ovviamente i nuovi dati planivolumetrici, rimangono ben al di sotto dei valori precedentemente autorizzati, a garanzia che il nuovo intervento anche dal punto di vista dei soli dati vuole ridurre il più possibile l'impatto edificatorio in accordo con le direttive del nuovo PGT vigente.

Per approfondire i dati planivolumetrici di progetto, si rimanda agli elaborati grafici allegati, mentre per quelli strettamente legati al nuovo fabbricato si fa rimando al successivo PDC in deroga che seguirà al presente PA.

Premesso quanto più sopra approfondito, possiamo iniziare ad analizzare nel dettaglio i vari punti che caratterizzano questo intervento di sostanziale riqualificazione paesaggistica dell'area in oggetto e delle aree limitrofe.

La nuova struttura RSA si presenta così su una superficie coperta più ridotta rispetto a quella autorizzata con il primo PDC, pressoché invariata rispetto a quella autorizzata con il precedente parere preventivo (per struttura ricettiva), e identica a quella della richiesta dello scorso Novembre 2015; disposta su una pianta a L. il fronte maggiore è costituito da un piano basamento arretrato rispetto ai volumi soprastanti, destinato prevalentemente a portico coperto nel suo lato su strada e architettonicamente inserito in modo da restituire valore ai volumi soprastanti che si "staccano" dal terreno. In corrispondenza dell'ingresso alla RSA il grande varco nel porticato viene architettonicamente marcato da volume che si costruisce sotto il portico ad ospitare i servizi di accesso e controllo; la parete vetrata del volume in aggetto costruisce il limite est del percorso di accesso.

Il nuovo intervento prevede il mantenimento dei due accessi carrabili, mediante la sistemazione della viabilità interna, la

regolamentazione degli accessi e la realizzazione di nuove aree di parcheggio pubblico e privato facilmente accessibili.

La nuova struttura sanitaria assistenziale, potrà essere realizzata solo attraverso un intervento di costruzione di un nuovo fabbricato che si adagi al meglio alla morfologia del terreno esistente, utilizzando tutta la volumetria necessaria a garantire il corretto funzionamento di una struttura di questo tipo. Fabbricato che sia accessibile e risponda a tutti i criteri previsti dai regolamenti che tutelano le nuove costruzioni in materia di igiene, sicurezza, accessibilità e, non ultimo, il contenimento dei consumi energetici e la sostenibilità.

Il nuovo fabbricato si presenta costituito da un livello alla quota della città, architettonicamente inserito in modo da restituire un elemento di mediazione con i volumi soprastanti, ritmati da una serie di varchi e realizzati prevalentemente in c.a. a vista bianco tipo TX di Italcementi, volumi puri intervallati da profondi loggiati e corpi di fabbrica rivestiti in legno mineralizzato tipo Parklex per dare un forte contrasto tra i colori naturali dei materiali scelti per le finiture di facciata. All'ultimo livello un ennesimo arretramento caratterizza in modo deciso la volontà dell'intervento di mitigare il più possibile le sue dimensioni, adattandosi per quanto possibile alla morfologia del contesto.

Con i suoi 5 livelli fuori terra, di cui quello basamentale a porticato ed il quarto arretrato rispetto al filo di facciata, il fabbricato ospiterà al piano terra (direttamente accessibile dal parcheggio pubblico) le funzioni "pubbliche" della struttura, quali la ricezione, i locali di visite ,mediche, le palestre, la cappella per le celebrazioni e la preghiera oltre al bar ed il parrucchiere, gli uffici e gli ambienti per le attività comuni; ai quattro livelli superiori, collegati tra loro con sistemi di scale e ascensore saranno inseriti i veri e propri reparti della struttura, accessibili dall'esterno solo attraverso

accettazione al piano terra. I reparti saranno distribuiti su quattro livelli funzionali, e saranno dimensionati per ospitare fino a 150 ospiti distribuiti in 75 stanze. Al piano interrato, verranno inoltre ospitate tutte le funzioni di servizio necessarie ad una struttura di questo tipo accessibili in modo indipendente da riservata accessibilità carrabile e pedonale.

Il fabbricato avrà copertura piana con finitura parzialmente a giardino, oltre ad una finitura dei due terrazzamenti del quarto e del primo livello a giardini pensili, **come da richiesta motivata e comprovata da esigenze di ordine strutturale e architettonico di deroga per la realizzazione di copertura piana, come indicato dall'ART. 95 del Regolamento Edilizio Comunale**, che verrà inoltrata in sede di Istanza di PDC in deroga come previsto dall'Art. 95 del RE.

L'impatto volumetrico verrà mitigato da una serie di accorgimenti semplici ma molto efficaci che verranno completati da una cura particolare degli ambienti esterni funzionali per la vita degli ospiti all'interno della struttura stessa.

Nuovi privilegiati punti di vista consentiranno una percezione del paesaggio circostante, come anche l'utilizzo delle grandi superfici vetrate (opportunamente schermate da frangisole esterni e da sistemi di oscuramento interni).

Le aree esterne verranno trattate in modo molto sobrio, con la realizzazione di un grande green erboso all'interno della corte che si viene creare entro la proprietà dove il luogo percettivamente più significativo è rappresentato da un grande specchio d'acqua di forma ovoidale interferito da un ponte a pelo d'acqua in legno acciaio che è il percorso stesso della via d'ingresso pedonale dalla strada di lottizzazione. Attorno al fabbricato si dipanano i passaggi pedonali e i percorsi realizzati in pietra levigata a piano sega (pietra del cardoso o similari) che perimetrano grandi campi

in sassi frantumati drenanti tenuti da una resinatura trasparente (utilizzo di sassi frantumati del cardoso).

L'accessibilità alla struttura RSA è garantita dalla strada di lottizzazione su cui si attestano l'ingresso pedonale e un primo ingresso carrabile. I parcheggi privati della struttura alberghiera sono integrati con il concept del verde degli esterni dell'intero complesso e realizzati in modo meno concentrato possibile.

Il presente progetto (che verrà meglio sviluppato nelle successive fasi di presentazione di PDC in deroga) è stato concepito in osservanza e nel rispetto delle vigenti normative ed in particolar modo delle NTA del PGT e di tutti gli altri documenti costituenti il nuovo PGT adottato, del Regolamento locale d'Igiene e del Regolamento Edilizio, oltre alle normative Regionali e Nazionali vigenti in materia di accessibilità, abbattimento delle barriere architettoniche, risparmio energetico ed impatto ambientale.



Fig. 19 – IMMAGINI FOTORERREALISTICHE DEL FABBRICATO



Fig. 20 – IMMAGINI FOTORERREALISTICHE DEL FABBRICATO



Fig. 21 – IMMAGINI FOTOREALISTICHE DEL FABBRICATO

5.1 VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO E QUINDI DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

Nel punto precedente sono state illustrate le principali trasformazioni del suolo e delle componenti paesaggistiche.

In una situazione palesemente e fortemente edificata, sovrapponendo un altro disegno urbano le modifiche indotte appaiono subito in evidenza. Infatti le trasformazioni dovute a nuovi insediamenti che si aggiungo agli esistenti non possono essere macroscopiche in quanto appartengono al medesimo trend che ha determinato le modifiche che si vedono.

Nel caso in esame della lottizzazione esiste attualmente un sistema urbano consolidato, che viene mantenuto e migliorato attraverso piccoli accorgimenti in riferimento soprattutto alla sicurezza viabilistica e al miglioramento della qualità di vita.

In conclusione si ritiene che l'intervento previsto sia del tutto compatibile con la situazione esistente: sia per quanto riguarda la trasformazione edilizia che vede prevalere la volontà di allontanarsi rispetto alle sedi stradali, rifiutando la costruzione a "cortina", sia per il sistema di interventi sulla struttura viabilistica e pedonale.

6. URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

6.1 OPERE ESISTENTI:

OPERE STRADALI

Viabilità : E' presente una consolidata struttura viaria costituita dalle strade comunali denominate Via Montegrappa e dalle strade Provinciali via Marconi SP153; Sono asfaltate e mantenuta in discreta efficienza. Dalla Via Strada della Moia, traversa secondaria della Via Marconi, si raggiungono le aree di espansione artigianale.



Fig. 22 - LA VIA MONTEGRAPPA E PIU SOPRA LA VIA MARCONI

Svincoli e intersezioni stradali : attualmente sono presenti un'importante intersezione regolamentata da rotatoria all'innesto delle Vie Montegrappa e Via Marconi di recente realizzazione, uno svincolo regolamentato da isola spartitraffico lungo la Via Marconi all'innesto con la Strada della Moia e una all'altezza dell'attuale accesso alla carrozzeria esistente. Tutti sono in discreto stato di manutenzione.



Fig. 23 – GLI SVINCOLI PRESENTI SULLE VIE MARCONI E MONTEGRAPPA

Marciapiedi e percorsi ciclopedonali : Sono presenti, ma non costituiscono un continuum tra loro, oltre ad avere uno stato di manutenzione precario.



Fig. 24 – I PERCORSI PEDONALI LUNGO LE VIE MONTEGRAPPA E MARCONI

Parcheeggi : Sono presenti aree a parcheggio nelle immediate vicinanze, lungo la Via Montegrappa e la Via Marconi, ma tutte sono destinate a servire i comparti industriali ed artigianali esistenti.



Fig. 25 - I PARCHEGGI LUNGO LE VIE MARCONI E MONTEGRAPPA

Attraversamenti pedonali : Sono presenti prevalentemente a servizio della rotatoria, attraverso le isole spartitraffico di innesto delle strade che si immettono nella stessa rotatoria.



Fig. 26 – UN ESEMPIO DEGLI ATTRAVERSAMENTI PRESENTI

RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

- A. **Rete Idrica** di proprietà del Gruppo CAP e gestita dalla stessa società con sede legale in Via del Mulino n.2 ad Assago (MI) . E' presente lungo la Via Montegrappa (proveniente da Nord) con una tubazione DN 150, che proseguendo lungo la Via Marconi, superata la saracinesca N.29, incontra una riduzione e prosegue con tubazione DN 200 in direzione Est;
- B. **Linea elettrica** di proprietà di E.N.E.L. Distribuzione S.p.A. con sede legale in Via Ombrone, 2 a Roma: linea interrata MT (15.000 Volt) lungo la Via Montegrappa, a servizio delle lottizzazioni industriali esistenti;
- C. **Linea della pubblica illuminazione** di proprietà di E.N.E.L. Distribuzione S.p.A : tubazione presente lungo le Vie Montegrappa e Marconi, con corpi illuminanti standard posizionati sul lato ovest della carreggiata per quanto riguarda la prima e su lato nord e sud della carreggiata per la seconda;
- D. **Linea telefonica** di proprietà della Telecom S.p.A.: tubazione interrata lungo la Via Montegrappa che prosegue lungo la Via Marconi;
- E. **Rete gas-metano** di proprietà della società SNAM Rete Gas, tubazione diam 400 esistente lungo la via Marconi; lungo la Via Montegrappa è presente tubazione interrata diam 200 media pressione 4° specie.
- F. **Rete fognaria** di proprietà del Gruppo CAP e gestita dalla stessa società con sede legale in Via del Mulino n.2 ad Assago (MI). Lungo la Via Montegrappa nel tratto nord oltre l'intersezione con la Via Marconi è presente una tubazione per la raccolta delle "acque nere" diametro 80cm, con andamento principale di scorrimento nord-sud, che si immette

successivamente in un condotto diametro 100cm lungo la Via Marconi in direzione ovest-est.

Si può concludere che nelle immediate vicinanze, prevalentemente nel sottosuolo, sono presenti tutti quei servizi e opere di urbanizzazione primaria e a queste è previsto l'allaccio, dove necessario l'estensione ed il completamento e/o l'utilizzo privato per la nuova lottizzazione.

6.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPLEMENTARI (RETI TECNOLOGICHE)

OPERE DI PROGETTO:

RETE FOGNARIA

Il progetto prevede l'estensione e l'allaccio alla rete esistente lungo la Via Montegrappa, in prossimità del nuovo ingresso carrabile in luogo della tombinatura del Canale Scolmatore secondo Villorresi, con tubazioni opportunamente dimensionate, che recapiteranno nella cameretta fognaria esistente N.773.

Le acque chiare o meteoriche verranno invece prevalentemente recapitate in cisterne di raccolta da riutilizzare per l'irrigazione dei giardini privati e pubblici.

Le acque stradali verranno raccolte con caditoie del tipo prefabbricato in cemento a sifone incorporato delle dimensioni di cm. 50x50x80, spessore pareti cm. 5/7 munite di griglie forate in ghisa carrabile dislocate lungo la nuova strada di lottizzazione, ove possibile su entrambi i lati della stessa con passo 12/15 ml; come anche nel nuovo parcheggio pubblico; successivamente

verranno recapitate a sud lungo la Via Marconi, in prossimità con l'innesto della strada di lottizzazione e del relativo svincolo.

La rete fognaria verrà provvista di pozzetti d'ispezione di dimensioni interne cm. 80x80xh.1.15 dotati di chiusino carrabile in ghisa sferoidale.

L'impianto fognario e il sistema di scarico sarà comunque conforme alle disposizioni dettate dalla L.R. 62/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla tavola grafica 08

RETE ACQUEDOTTO

I nuovi allacci alla rete esistente presente nel sottosuolo delle Via Montegrappa, saranno realizzati con tubazione in PEAD diam. esterno mm. 50 per il singolo lotto. Verrà realizzato ai limiti delle proprietà un pozzetto/vano per l'alloggiamento dei contatori delle utenze private facilmente accessibile dall'esterno.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla tavola grafica 08.

RETE GAS-METANO

E' previsto l'estensione e l'allaccio alla rete esistente di media pressione posta nel sottosuolo della Vie Montegrappa, attraverso la realizzazione di un nuovo pozzetto di ispezione e relativa valvola di intercettazione e riduzione; Il nuovo allacciamento al nuovo insediamento sarà realizzato mediante tubazione in polietilene diam. 1/1,4 pollici. Verrà inoltre realizzato ai limiti delle proprietà un pozzetto/vano per l'alloggiamento dei contatori delle singole utenze facilmente accessibile dall'esterno.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla tavola grafica 08.

LINEA ELETTRICA

La linea elettrica MT interrata presente lungo la Via Montegrappa, verrà intercettata all'altezza del nuovo tombinamento per attraversamento del Canale nuovo secondario Villorresi. Verrà realizzata una nuova cabina di trasformazione collocata all'interno del perimetro di P.A. e raggiungibile da strada privata interna. Le opere riguarderanno il collegamento della nuova cabina da realizzare nel P.A. alla linea elettrica MT (15.000 Volt) esistente nel sottosuolo della Via Montegrappa, mediante idonea tubazione. Dalla cabina di trasformazione partiranno gli allacci. In corrispondenza di ogni derivazione dalla rete verranno realizzati pozzetti in cls. prefabbricato dim. interne 50x50 cm. con sovrastante chiusino in ghisa carrabile.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla tavola grafica 07.

LINEA TELEFONICA

Verrà realizzato nuovo allaccio in corrispondenza del nuovo tombinamento per attraversamento del Canale nuovo secondario Villorresi.

Nel sottosuolo di nuova realizzazione verrà posata tubazione in pvc del tipo corrugato diam. mm. 125 che , verrà a sua volta collegato al nuovo pozzetto principale Telecom posto lungo la strada.

Dalla suddetta tubazione avverranno i singoli allacci per gli edifici, previsti in corrispondenza degli accessi.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla tavola grafica 07.

LINEA ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Verrà completata l'illuminazione pubblica lungo la via Marconi, in luogo degli interventi di completamento del marciapiede lato nord della Via. Verrà realizzata una nuova illuminazione di tipo stradale

a servizio della nuova strada di lottizzazione e del nuovo parcheggio, oltre ad una nuova illuminazione di tipo pedonale a servizio dei nuovi percorsi ciclopedonali di attraversamento dell'area di PA. Gli allacci alla rete illuminazione pubblica esistente avverranno in prossimità dell'innesto della nuova strada di lottizzazione dalla via Montegrappa. La rete sarà costituita da tubazione diam 110 mm. Tutti i pali saranno dotati di pozzetto portapalo e saranno del tipo adeguato nel rispetto delle vigenti norme in materia di inquinamento luminoso, seguendo le direttive dettate dagli uffici preposti.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla tavola grafica 07.

6.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPLEMENTARI

OPERE STRADALI:

OPERE SULLA VIA MONTEGRAPPA

Viabilità, nuovo svincolo

Come già descritto nell'inquadramento planimetrico l'area è oggi raggiungibile in maniera agevole dalle due strade esistenti: Via Marconi e Via Montegrappa.

In attuazione delle prescrizioni comunali al P.A., si rende necessario il miglioramento della situazione viabilistica e pedonale attraverso alcuni accorgimenti come la realizzazione di un nuovo svincolo di accesso alla nuova strada di lottizzazione dalla via Montegrappa con adeguati raggi di curvatura che consentano l'accesso anche a mezzi pesanti; lasciando inalterata la geometria stradale della Via Montegrappa. Lo svincolo sarà realizzato in modo da facilitare l'immissione veicolare sulla nuova strada di lottizzazione per i provenienti dalla Via Montegrappa da sud in direzione nord.

Nuovo accesso carrabile

La necessità, per il corretto funzionamento della futura lottizzazione di PA, di realizzare un accesso diretto dalla Via Montegrappa attraverso il tombinamento previsto del Canale Nuovo secondario Villorresi, secondo quanto meglio definito nel Paragrafo 1.3, si concretizza nella realizzazione di un sistema di accessi unificato in lato nord-ovest della lottizzazione, con relativo accesso arretrato rispetto alla sede stradale esistente a garanzia della sicurezza e del non intralcio al traffico veicolare esistente lungo la via Montegrappa.

Marciapiedi

Il marciapiede esistente sarà interrotto all'altezza del nuovo accesso carrabile e del nuovo svincolo per l'innesto della strada di lottizzazione. Essendo ad una quota di + 15 cm rispetto all'adiacente sede stradale, sarà attrezzato con nuove brevi rampe di salita e discesa nei tratti terminali per garantire una regolare accessibilità e fruibilità da parte di persone con ridotte ed impedito capacità sensoriali e motorie. La pavimentazione, come richiesto dal Comune per garantire la continuità visiva con i tratti limitrofi già esistenti verrà realizzata in tout venant bitumato su massicciata di sottofondo; il contenimento laterale verrà realizzato prevalentemente con cordoli in granito della sez. cm. 12/15x25 posati su fondazione e rinfianco continuo in calcestruzzo, oppure in continuità con quelli esistenti (dove presenti) con cordoli in cls della sez. 12/15x25 posati su rinfianco continuo in calcestruzzo.

Segnaletica stradale

E' prevista la realizzazione e l'integrazione di opportuna segnaletica stradale orizzontale e verticale, lungo tutti i tratti di strada oggetto di intervento.

Illuminazione pubblica

La zona è già dotata di illuminazione pubblica con pali e corpi luminanti prevalentemente sul lato opposto all'intervento, lungo la via Montegrappa. Il progetto prevede quindi l'integrazione dell'illuminazione pubblica esistente per segnalare il nuovo svincolo e l'accesso carrabile lungo la via Montegrappa. Per maggiori dettagli si fa riferimento alle tavole grafiche.

OPERE SULLA VIA MARCONI

Viabilità e potenziamento dello svincolo esistente

In attuazione delle prescrizioni comunali al P.A., si rende necessario il miglioramento della situazione viabilistica e pedonale attraverso alcuni accorgimenti come il miglioramento dello svincolo di innesto sulla Via Marconi in vista della realizzazione della nuova viabilità interna di lottizzazione. La sistemazione dello svincolo esistente, verrà realizzata in modo da facilitare l'immissione veicolare sulla Via Marconi per i provenienti dalla nuova strada di lottizzazione, lasciando inalterata la situazione di immissione dello svincolo per i provenienti dalla Via Marconi alle vicine lottizzazioni esistenti.

Corsie di accumulo

La sistemazione dello svincolo previsto sulla Via Marconi all'altezza dell'innesto con la nuova strada di lottizzazione, comporta la realizzazione di una serie di accorgimenti a migliorare la situazione veicolare odierna, tra le quali la realizzazione di una corsia di accumulo in entrata allo svincolo per i veicoli provenienti attraverso la strada di lottizzazione dalla via Montegrappa o dal nuovo parcheggio pubblico. L'intervento si adatterà nelle sistemazioni alla situazione attuale per quanto concerne pendenza, pendenza trasversale, raggio di curvatura, ecc., garantendo la massima sicurezza e funzionalità per la viabilità esistente successivamente al nuovo innesto della nuova

strada di lottizzazione, che avverrà anche attraverso un miglioramento dei calibri stradali potenziati in prossimità degli innesti.

Marciapiedi

Il marciapiede esistente verrà completato lungo il lato nord della Via Marconi; sarà realizzato ad una quota di + 15 cm rispetto all'adiacente sede stradale in continuità con quello esistente, con brevi rampe di salita e discesa nei tratti terminali per garantire una regolare accessibilità e fruibilità da parte di persone con ridotte ed impedito capacità sensoriali e motorie; in corrispondenza con gli attraversamenti pedonali essendo posti ad una quota più bassa, saranno realizzate opportune rampe di raccordo. La pavimentazione, come richiesto dal Comune per garantire la continuità visiva con i tratti limitrofi già esistenti verrà realizzata in tout venant bitumato su massicciata di sottofondo; il contenimento laterale verrà realizzato con cordoli in granito della sez. cm. 12/15x25 posati su fondazione e rinfiacco continuo in calcestruzzo; oppure in continuità con quelli esistenti (dove presenti) con cordoli in cls della sez. 12/15x25 posati su rinfiacco continuo in calcestruzzo.

Attraversamenti pedonali

Gli attraversamenti pedonali, che permetteranno il collegamento con i marciapiedi esistenti, e con quelli di futura realizzazione, in prossimità del nuovo innesto sulla Via Marconi della nuova strada di lottizzazione, saranno del tipo "a raso" con la sede stradale.

Per garantire l'attraversamento in sicurezza dello svincolo sarà rivista l'isola spartitraffico esistente, nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza stradale.

Segnaletica stradale

E' prevista la realizzazione e l'integrazione di opportuna segnaletica stradale orizzontale e verticale, lungo tutti i tratti di

strada oggetto di intervento, oltre alla realizzazione di opportune modifiche nelle gocce spartitraffico esistenti ove si rendano necessarie.

Illuminazione pubblica

La zona è già dotata di illuminazione pubblica con pali e corpi illuminanti su entrambi i lati della carreggiata. Il progetto prevede quindi l'integrazione dell'illuminazione pubblica esistente per segnalare il nuovo svincolo. Per maggiori dettagli si fa riferimento alle tavole grafiche.

OPERE PER LA NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE

Viabilità

In attuazione delle prescrizioni comunali al P.A., la nuova strada di lottizzazione avrà un sistema circolatorio a senso unico con unico accesso dallo svincolo nuovo con la Via Montegrappa, ed uscita in corrispondenza dello svincolo esistente sulla Via Marconi che verrà ulteriormente adeguato e potenziato. La viabilità sarà caratterizzata da calibri stradali adeguatamente dimensionati alla tipologia di traffico prevista e per gli afflussi alle future strutture di lottizzazione. La sezione stradale sarà realizzata nel rispetto delle vigenti normative in materia. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole grafiche di dettaglio allegate, dove sono state sviluppate tutte le varie sezioni e sono stati indicate tutte le soluzioni proposte.

Marciapiedi – e percorsi ciclopedonali

Il marciapiede, così come la nuova pista ciclopedonale saranno realizzati in continuità con quelli esistenti in esecuzione delle prescrizioni Comunali al PA; saranno realizzati ad una quota di + 15 cm rispetto all'adiacente sede stradale in continuità con quello esistente, con brevi rampe di salita e discesa nei tratti terminali

per garantire una regolare accessibilità e fruibilità da parte di persone con ridotte ed impedito capacità sensoriali e motorie; in corrispondenza con gli attraversamenti pedonali essendo posti in quota rispetto alla sede stradale più bassa, non saranno realizzate rampe di raccordo. La pavimentazione, come richiesto dal Comune per garantire la continuità visiva con i tratti limitrofi già esistenti verrà realizzata in tout venant bitumato su massicciata di sottofondo; il contenimento laterale verrà realizzato con cordoli in granito della sez. cm. 12/15x25 posati su fondazione e rinfiato continuo in calcestruzzo; oppure in continuità con quelli esistenti (dove presenti) con cordoli in cls della sez. 12/15x25 posati su rinfiato continuo in calcestruzzo.

Attraversamenti pedonali

Gli attraversamenti pedonali, che permetteranno il collegamento con la viabilità pedonale esistente, saranno del tipo "in quota" con i marciapiedi, a garanzia della sicurezza del pedone e dei ciclisti. Anche questi come i marciapiedi saranno realizzati in tout venant bitumato su massicciata di sottofondo e saranno disposti in modo da inserire l'accesso al nuovo parcheggio pubblico e l'accesso pedonale alla nuova lottizzazione in una zona a velocità limitata.

Pil tutto nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza stradale.

Segnaletica stradale

E' prevista la realizzazione di opportuna segnaletica stradale orizzontale e verticale, lungo tutti i tratti di strada oggetto di nuova realizzazione, oltre alla realizzazione di opportune gocce spartitraffico ove si rendano necessarie.

Illuminazione pubblica

La zona sarà dotata di illuminazione pubblica con pali e corpi illuminanti su entrambi i lati della carreggiata. Il progetto prevede quindi l'integrazione dell'illuminazione pubblica esistente per

segnalare la nuova viabilità di lottizzazione. Per maggiori dettagli si fa riferimento alle tavole grafiche.

OPERE PER IL NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO

Viabilità

In attuazione delle prescrizioni comunali al P.A., il nuovo parcheggio pubblico avrà accesso diretto dalla strada di lottizzazione, avrà un sistema circolatorio a senso unico. Sarà dimensionato per ricevere N.83 veicoli, e sarà caratterizzato da diverse tipologie di stallo, a seconda che siano direttamente attestati sulla strada di lottizzazione (a spina) oppure accessibili dalla viabilità interna del parcheggio (90°). La viabilità sarà caratterizzata da calibri stradali adeguatamente dimensionati a garantire la manovra di parcheggio, così come gli stalli. La sezione stradale sarà realizzata nel rispetto delle vigenti normative in materia. Saranno garantiti posti auto riservati a portatori di handicap in numero adeguato. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole grafiche di dettaglio allegate, dove sono state sviluppate tutte le varie sezioni e sono stati indicate tutte le soluzioni proposte. Il nuovo parcheggio risulterà incassato rispetto al terreno ed alla viabilità pedonale circostante per ridurre l'impatto visivo.

Marciapiedi – e percorsi ciclopedonali

Il nuovo parcheggio, così come progettato, sarà opportunamente collegato ai marciapiedi ed ai percorsi ciclopedonali di progetto ed esistenti, in esecuzione delle prescrizioni Comunali al PA; saranno realizzati ad una quota di + 15 cm rispetto all'adiacente sede stradale in continuità con quelli esistente e previsti dal nuovo intervento, con brevi rampe di salita e discesa nei tratti terminali per garantire una regolare accessibilità e fruibilità da parte di

persone con ridotte ed impeditive capacità sensoriali e motorie; La pavimentazione, come richiesto dal Comune per garantire la continuità visiva con i tratti limitrofi già esistenti verrà realizzata in pavimentazione drenante tipo ECODARAIN su massicciata di sottofondo; il contenimento laterale verrà realizzato con cordoli in granito della sez. cm. 12/15x25 posati su fondazione e rinfiango continuo in calcestruzzo; oppure in continuità con quelli esistenti (dove presenti) con cordoli in cls della sez. 12/15x25 posati su rinfiango continuo in calcestruzzo.

Segnaletica stradale

E' prevista la realizzazione di opportuna segnaletica stradale orizzontale e verticale, a servizio del parcheggio e dei vari stalli oggetto di nuova realizzazione, oltre alla realizzazione di opportune isole spartitraffico ove si rendano necessarie.

Illuminazione pubblica

La zona sarà dotata di illuminazione pubblica con pali e corpi illuminanti di tipo carrabile, ben distribuiti su tutta la superficie del parcheggio. Per maggiori dettagli si fa riferimento alle tavole grafiche.

6.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE DI MITIGAZIONE

percorso ciclopedonale nord

la nuova pista ciclopedonale sarà realizzata in continuità con quelli esistenti in esecuzione delle prescrizioni Comunali al PA; e consentiranno di completare il tratto nord fino al collegamento con il tratto realizzato nell'ambito del P.I.I. ARESE SUD.

Saranno realizzati ad una quota di progetto definita secondo quanto meglio illustrato negli elaborati grafici di progetto, nel rispetto della situazione esistente, attraverso piccole sistemazioni

di livellamento in scavo e riporto. La pavimentazione, come richiesto dal Comune per garantire la continuità visiva con i tratti limitrofi già esistenti verrà realizzata con pavimentazione drenante tipo ECODRAIN colore giallo cemento su massicciata di sottofondo; il contenimento laterale verrà realizzato con cordoli in granito della sez. cm. 12/15x25 posati su fondazione e rinfiango continuo in calcestruzzo; oppure in continuità con quelli esistenti (dove presenti) con cordoli in cls della sez. 12/15x25 posati su rinfiango continuo in calcestruzzo. A completamento, su lato canale, verrà posata una barriera removibile in materiale plastico riciclato di tipo STACCIONATA VIOLA, colore marrone della Preco System.

6.5 CALCOLO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

La quantificazione e l'individuazione delle aree per Urbanizzazioni Complementari, assoggettato all'approvazione di Piano Attuativo, secondo le prescrizioni Comunali, alla luce dei recenti rilievi ed indagini topografiche è stato quantificato in MQ. 6.749,47 di cui :

- MQ. 912,00 a Strada di Lottizzazione
- MQ. 860,00 a Viabilità di servizio al parcheggio
- MQ. 1.015,00 a Parcheggio
- MQ. 850,00 per il percorso ciclopedonale
- MQ. 150,00 per il completamento del marciapiede esistente
- MQ. 60,00 per isole spartitraffico
- MQ. 650,00 per aiuole

La restante parte a prato

Alle quali si aggiungono :

-MQ. 260,00 per le opere di mitigazione da effettuarsi su terreno esterno alla proprietà

7. CONFORMITA' ALLE NORME SPECIALI

7.1 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SCARICHI FOGNATURE

Come già descritto nei paragrafi relativi alle opere di urbanizzazione, l'approvvigionamento idrico e gli scarichi fognari avverranno in conformità dei progetti allegati al piano attuativo e alle prescrizioni impartite rispettivamente dai gestori delle Reti, che saranno ulteriormente approfonditi in fase di progetto esecutivo delle opere.

L'approvvigionamento idrico avverrà direttamente dalla rete esistente con idonea tubazione, per servire il lotto edificabile previsto dal progetto di P.A.

Gli allacciamenti alla rete fognaria esistente lungo la via Montegrappa, avverranno direttamente dal lotto edificabile.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla tavola grafica 08.

7.2 ACCESSIBILITA' (SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE)

I marciapiedi, i percorsi ciclopedonali e gli attraversamenti pedonali, saranno realizzati con idonei accorgimenti tecnici quali: rampe, materiale antisdrucchiolo per la pavimentazione, apposita segnaletica, ecc. in conformità delle disposizioni normative inerenti l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla tavola grafica 04.

7.3 DISCIPLINA DEGLI ACCESSI E DELLA CIRCOLAZIONE

Lungo il tratto della nuova strada di lottizzazione si prevede l'istituzione della "zona 30" in quanto ambito di servizio per il nuovo parcheggio pubblico ed in quanto punto privilegiato per l'accessibilità pedonale alla nuova lottizzazione, la cui presenza comporta una frequentazione numerosa di persone e la conseguente necessità della loro sicurezza.

Il tutto è stato definito seguendo le direttive comunali al PA.

Per quanto attiene agli accessi carrabili previsto per il lotto, verranno realizzati con arretramento minimo del cancello carrabile dal limite della strada di ml 5,00 allo scopo di consentire la sosta di un veicolo al momento della fase di apertura dello stesso.

Gli accessi pedonali potranno invece essere realizzati direttamente a filo recinzione in quanto in presenza di marciapiede esterno della larghezza minima di ml. 4,00.

La posizione e il numero degli accessi pedonali e carrabili prevista dal progetto di P.A. è puramente indicativa e gli stessi potranno subire piccole variazioni sia in aumento che diminuzione, ovvero anche della localizzazione, previa acquisizione dei necessari permessi comunali.

7.4 DISTACCHI E DISTANZE

I fabbricati saranno eseguiti nel rispetto dei distacchi e delle distanze minime previste dal D.M. 1444/1968 e dall'art. 9 delle N.T.A. del P.d.R. di PGT.

La previsione planivolumetrica dei fabbricati riportata nelle tavole di lottizzazione è indicativa e sarà approfondita in seguito, con la presentazione di richiesta di rilascio di PDC.

8. SPECIFICAZIONI TECNICHE

8.1 QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

Il presente quadro economico, ha lo scopo di indicare le previsioni di spesa occorrenti per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano, comprese le spese per le aree in oggetto di cessione.

Gli interventi di seguito riportati saranno finanziati interamente dagli attuatori privati.

Il Piano Attuativo prevede complessivamente la realizzazione delle seguenti consistenze edificatorie.

S.l.p. (max) a destinazione R.S.A. MQ. 6.749,47

Complessivamente è prevista, per le opere a contribuzione, una spesa complessiva pari ad **euro 765.033,76** Oltre al valore delle aree da cedere e già cedute, secondo quanto previsto dalla Convenzione sottoscritta, oltre ad altri lavori per opere di mitigazione per un importo pari ad **euro 79.149,95**.

Ogni aspetto afferente modalità e tempi di attuazione, è contenuto nei patti convenzionali di lottizzazione.

Tale importi, sono così stimato (vedi computo metrico - allegato 10) e ripartito :

Realizzazione nuova strada di lottizzazione	€ 113.713,84
Realizzazione nuovo parcheggio	€ 178.435,48
Realizzazione nuovo percorso ciclopedonale	€ 120.771,50
Realizzazione marciapiedi di completamento	€ 17.220,80
Realizzazione isole spartitraffico e attraversamenti in quota	€ 17.727,85
Realizzazione nuovo attraversamento carrabile previo tombinamento tratto di canale	€ 52.000,00
Opere di sistemazione delle aree verdi	€ 32.277,82
Formazione di segnaletica verticale	€ 20.000,00
Formazione impianto di illuminazione pubblica	€ 85.220,00
Formazione impianto di smaltimento acque meteoriche	€ 66.240,00
Allacciamenti e completamenti reti tecnologiche	€ 37.200,00
Formazione isola di servizio per la pulizia del canale	€ 4.226,97
Approntamento di cantiere	€ 20.000,00
TOTALE PARZIALE	€ 765.033,76

All'importo sopra riportato vanno aggiunti gli importi già versati e le cessioni già ottemperate all'atto della stipula della convenzione (come meglio precisato nel paragrafo 2.2) come meglio riepilogati nell'Allegato 10a – RELAZIONE ECONOMICA

Spett.le Ufficio Edilizia Privata
Comune di Lavagna
P.za della Libertà, 47 - 16033

Bergamo, li gennaio 2018

Oggetto: DICHIARAZIONE SULLA VERIDICITA' DEI DATI URBANISTICI DI
VARIANTE.

I sottoscritti:

- IMMOBILIARE 2000 S.R.L. con sede in Bergamo, Via Piccinini n. 2, CF.
:12648990153, nella persona del Legale Rappresentante Dott. Massimo
Trapletti,

- ARCHITETTO MARIO CASSINELLI, nato a Bergamo il 4/11/1962, con studio
tecnico in Bergamo, Via Grismondi 11a, (c.f. :CSS MRA 62S04 A794Y), iscritto
all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo con il n. 884;
nella loro qualità, rispettivamente, di titolare della richiesta di Variante al PA e
proprietaria del terreno oggetto di futuro intervento e progettista delle opere in
Variante al PA

DICHIARANO

sotto la propria personale responsabilità che le Superfici di P.A. e Fondiaria
indicate nella tabella riportata al punto 3.3 della Relazione Tecnica di Piano
Attuativo, fanno riferimento ai recenti rilievi strumentali eseguiti, il cui esito è
stato riassunto nell'elaborato grafico TAV.02 che è stato utilizzato come base
di calcolo e di verifica delle superfici di PA

ARCH. MARIO CASSINELLI

.....

IMMOBILIARE 2000 S.R.L.

.....

IL PRESIDENTE DOTT. MASSIMO TRAPLETTI