

COMUNE DI TREZZO SULL' ADDA (MI)

Via Emilio Brasca–Gianfranco Miglio s.n.c.

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
ex Fornace Radaelli
2a VARIANTE 2021

COMMITTENTE : Societa' Alle Lande S.r.l. Busnago (MB) Piazza Roma 1

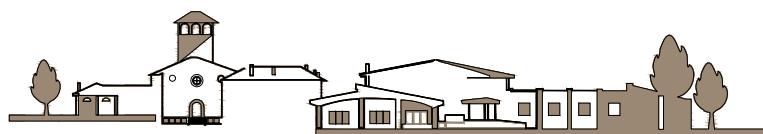
COMMITTENTE

.....

PROGETTISTA E D.L.

.....

OGGETTO : RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Giuseppe Adelio Sangalli Architetto

Via Manzoni, 20 - 20882 Bellusco (MB)
Tel. 0396021331
info@architettosangalli.it - www.architettosangalli.it

SCALA

DATA
LUGLIO 2021

AGGIORNAMENTO

ALLEGATO

Seconda Variante Relazione illustrativa

Piano Integrato di Intervento ex Fornace Radaelli

*Approvato con Convenzione del 27.03.2007 repertorio 67471
Variante con Atto di Integrazione del 02.09.2016 repertorio 8247*

1. Lo stato attuale

1.1. Obiettivi del Piano vigente

L'obiettivo del Piano Integrato d'Intervento vigente è finalizzato all'adeguamento delle previsioni del Piano Integrato in relazione alle modificate condizioni ed indicazioni urbanistiche comunali, in particolare alle indicazioni del PGT e del successivo Piano urbano del commercio.

La particolare localizzazione dell'area posta lungo via Brasca quale principale asse di penetrazione da ovest verso il centro abitato conferisce una naturale vocazione ad usi anche diversi dalla residenza e, in particolare, ad usi commerciali.

La localizzazione di attività commerciali di media superficie a servizio delle residenze inserite direttamente nel tessuto del Piano Integrato di Intervento consente una maggiore integrazione e sinergia tra le varie destinazioni valorizzandole reciprocamente .

Avvalersi del transito già presente su via Brasca, di cui il PII gode del diretto accesso, senza creare quindi ulteriori urbanizzazioni o altro consumo di territorio consente una reale ottimizzazione nella gestione delle infrastrutture e dei servizi destinati al pubblico.

Il Piano prevede i seguenti interventi progettuali:

Interventi edilizi privati

- realizzazione di un edificio commerciale lungo il fronte di via Brasca;
- realizzazione di edifici residenziali nel lotto retrostante disposti a formare un giardino di pertinenza delle nuove residenze.

Interventi pubblici aggiuntivi

- realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo il fronte commerciale di via Brasca;
- realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica lungo il lato est del lotto 6.

Gli interventi pubblici aggiuntivi saranno computati dagli oneri di urbanizzazione.

Interventi privati di mitigazione paesaggistica

- realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica lungo il lato est del lotto 5;

L'attuazione potrà avvenire anche a fasi successive ma facenti riferimento ad un unico progetto complessivo ed unitario.

1.1. Interventi previsti e interventi realizzati

Dimensionamento area di intervento e del volume realizzabile

La superficie fondiaria interessata dal Piano Integrato di Intervento, come riportata negli elaborati allegati, è pari a 22.430 mq con una volumetria pari a 35.056 mc originariamente così suddivisi:

La seguente è la situazione aggiornata in forza degli atti di compravendita e/o Permessi di Costruire, e a seguito di frazionamenti ed accorpamenti.

Per i lotti 5 e 6 le nuove misure sono quelle rilevate dalle superfici catastali.

	<i>sup. fondiaria</i>	<i>volume</i>	
lotto 1	mq 4.248	mc 3.200	
lotto 2	mq 3.098	mc 4.983	
lotto 3	mq 3.013	mc 4.500	
lotto 4	mq 1.884	mc 1.500	
lotto 5	mq 4.960	mc 1.300	residenziale
lotto 6	mq 5.260	mc 19.573	commerciale

		mc 35.056	totale

Dimensionamento delle aree per servizi

In relazione al dimensionamento delle aree per servizi e allo loro cessione e/o monetizzazione, tutti gli impegni sono stati assolti.

Stato delle realizzazioni

Ad oggi la realizzazione degli interventi edilizi è così definita:

lotto 1	non realizzato (non interessato da richiesta di Variante),
lotto 2	realizzato,
lotto 3	realizzato,
lotto 4	realizzato,
lotto 5	non realizzato (oggetto di richiesta di Variante),
lotto 6	non realizzato (oggetto di richiesta di Variante).

Risultano invece completate e/o in corso di ultimazione:

- le opere di urbanizzazione previste (Permesso di Costruire n° 72/2008),
- gli interventi relativi agli standard qualitativi (Caserma Carabinieri).

1.2. La disciplina urbanistica vigente

Il Piano Integrato di Intervento è stato predisposto all'interno della disciplina del PRG pre-vigente.

La disciplina della revisione generale del PGT

La disciplina urbanistica originaria, all'interno della quale il Piano Integrato di Intervento è stato redatto, è stata modificata a seguito dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio e della sua successiva revisione generale (vigente a far data dal febbraio 2012 con la pubblicazione nel BURL) e di una successiva **variante approvata con DCC n.4 del 28.01.2019 (vigente dal 29 maggio 2019 con la pubblicazione nel BURL)**

L'ambito del Piano Integrato è disciplinato dalle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**, secondo il seguente:

Articolo 51 Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati

1. I Piani Attuativi comunque denominati, adottati e/o approvati o vigenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, nonché le relative convenzioni, mantengono validità fino alla loro naturale scadenza a prescindere dall'eventuale contrasto con sopravvenute norme del Piano di Governo del Territorio.
2. Le Norme di Attuazione e le previsioni edificatorie dei Piani Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del PGT fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.
3. Dopo la scadenza del termine di validità dei piani attuativi gli interventi previsti dai piani attuativi medesimi ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo.
4. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del piano attuativo, comunque denominato o di atti autorizzativi derivanti da procedure negoziate (compresi gli interventi definiti mediante Sportello Unico per le Attività Produttive) e senza che sia stata sottoscritta dai soggetti proponenti la relativa convenzione, il sindaco diffida i soggetti proponenti stessi a sottoscriverla entro un termine non superiore a novanta giorni; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del piano attuativo o degli atti derivanti da procedure negoziate.
5. E' sempre consentita la modifica dei Piani attuativi adottati e/o approvati o di provvedimenti edilizi approvati per adeguarli alle presenti norme tecniche fatta salva la necessità di predisporre specifica variante ai piani attuativi stessi.

2. Motivazioni e finalità della seconda Variante al Piano Integrato di Intervento

2.1. Obiettivi della variante

L'obiettivo della presente proposta di variante è finalizzato all'adeguamento delle previsioni del Piano Integrato in relazione alle modificate condizioni ed indicazioni urbanistiche comunali, in particolare alle indicazioni del PGT.

Negli ultimi anni il Comune di Trezzo sull'Adda è stato oggetto di trasformazioni territoriali che hanno consentito la realizzazione di nuovi esercizi commerciali.

La via Brasca si è consolidata dal punto di vista commerciali con differenti tipologie distributive di esercizi commerciali e di beni di prima necessità.

In questa parte di Trezzo sull'Adda la parte commerciale ha visto la realizzazione di nuovi fabbricati mentre l'insediamento di altri interventi di carattere residenziale saranno di supporto agli esercizi già esistenti e potranno sollecitare e spingere l'incremento delle attività esistenti e l'apertura di nuove attività commerciali di vicinato e/o artigianali di servizio.

2.2. Ambito interessato dalla proposta di Variante

L'ambito interessato dalla variante corrisponde ai lotti 5 e 6 il cui dimensionamento è il seguente:

	<i>sup. fondiaria</i>	<i>volume</i>	
lotto 5	mq 4.960	mc 12.773	residenziale
lotto 6	mq 5.260	mc 8.100	commerciale

Totale	mq 10.220	mc. 20.873	

Mantenendo invariato il volume massimo realizzabile (**20.873 mc**), il Piano propone una nuova suddivisione in due ambiti aventi, in linea di massima, i seguenti parametri dimensionali:

	<i>sup. fondiaria</i>	<i>volume</i>	
lotto 5	mq 5.275	mc 10.430	residenziale
lotto 6	mq 4.945	mc 10.443	residenziale

Totale	mq 10.220	mc 20.873	

La volumetria non utilizzata per un lotto può essere trasferita nell'altro lotto.

2.3. Contenuti della proposta progettuale di variante

La proposta di variante prevede i seguenti interventi progettuali:

Interventi edilizi privati

- realizzazione di edifici residenziali in entrambi i lotti disposti a formare un giardino di pertinenza delle nuove residenze.

Nel lotto 6 sarà possibile realizzare all'interno della superficie fondiaria, in sostituzione di parte di giardino un parcheggio.

Interventi pubblici

- completamento opere di urbanizzazione previsti dal PII, come da verbale di collaudo del 22 novembre 2017, depositato in Comune il 23 novembre 2017 prot. 0020946.

- realizzazione di un percorso ciclopedonale e di una strada di decelerazione per l'accesso al comparto lungo il fronte lotto 6 su via Brasca;

- realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica lungo il lato est del comparto.

Interventi privati di mitigazione paesaggistica

- realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica lungo il lato est del lotto 5 e 6;

L'attuazione potrà avvenire anche a fasi successive ma facenti riferimento ad un unico progetto complessivo ed unitario.

2.4. Dimensionamento dell'edificazione e parametri urbanistico-edilizi

La proposta di variante prevede la realizzazione dell'intervento sui lotti 5 e 6 in unico progetto coordinato ed omogeneo che integri la disponibilità volumetrica degli originari lotti, con destinazione esclusivamente RESIDENZIALE.

Le capacità edificatorie assentite dal vigente Piano Integrato di Intervento verranno confermate nella loro consistenza complessiva senza ulteriori ampliamenti ma facendo riferimento ai criteri espressi nelle NTA dell'approvato PGT all'approvazione della prima convenzione.

La volumetria massima realizzabile rimanente invariata e pari a 20.873 mc corrispondenti a 6.957,66 mq. (volume / 3 metri).

Per quanto riguarda la superficie coperta si rende invece necessario adeguare il rapporto di copertura nel seguente modo:

- per entrambi i lotti la superficie coperta massima sarà del 30 % della superficie fondiaria;
- la superficie coperta massima sarà pari a: $S_f \text{ mq. } 10.220 \times 30\% = \text{mq. } 3.06600$;
- La superficie coperta non utilizzata su un lotto può essere trasferita all'altro lotto.

2.5. Dimensionamento delle aree per servizi

In relazione al dimensionamento delle aree per servizi , poiché la destinazione commerciale necessita di maggior aree, con la trasformazione in residenziale si considerano assolte le dotazioni di Legge.

Gli eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo sul costo di costruzione, determinati in funzione dei progetti allegati alle richieste di Permesso di Costruire, saranno calcolati a conguaglio rispetto a quanto già versato o comunque dovuto in forza della Convenzione originaria del PII e della prima integrazione, ad oggi vigente, fermo restando la possibilità di scomputo in relazione alla realizzazione di maggiori opere di urbanizzazione.

2.6. Funzioni

Scopo principale di questa integrazione alla convenzione è il ritorno alla destinazione RESIDENZIALE, per entrambi i lotti 5 e 6.

La Convenzione sottoscritta nel 2007 già prevedeva come unica destinazione la residenza.

Sono consentite le destinazioni compatibili.

Nei lotti oggetto di variante sono ammesse le funzioni e le destinazioni d'uso di seguito elencati, così come definiti nel vigente Piano di Governo del Territorio:

- **funzione residenziale:** R Tutti gli usi;
- **funzione commerciale:** T1 Esercizi di vicinato Esercizi aventi superficie di vendita non superiori a 250 mq.
- **funzione direzionale:** D1 Attività professionali ed assistenziali
- **funzione produttiva:** P1 Artigianato di servizio: tutte le attività artigianali che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma sono di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere

**SUB.COMPARTO DEL PIANO ATTUATIVO CON ATTO DI PROGRAMMAZIONE
NEGOZIATA IN CORSO DI CUI ALLA CONVENZIONE DEL 27-3-2007 PII “ EX
FORNACE RADAELLI ”
SINTESI DELLA PROPOSTA**

a. Obiettivi generali di progetto

- completare l'edificazione del comparto con un intervento a destinazione residenziale, annullando la possibilità di insediamento di una media distribuzione di vendita.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- completamento dei servizi di quartiere (completamento sede stradale, piantumazione, arredo urbano).

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

Descrizione della vocazione funzionale, degli usi principali, accessori e complementari e degli usi vietati.

- Vocazione funzionale: usi residenziali, con funzioni ammissibili come precedentemente indicato.

d. Parametri edificatori

I parametri di riferimento per i successivi titoli abilitativi sono i seguenti:

Superficie fondiaria del Piano Integrato di Intervento vigente
22.430 mq.

Superficie fondiaria Lotto 5 + 6
10.220,00 mq, così catastalmente ripartita:

foglio n. 3	mappale	335	di mq.	1.149
foglio n. 3	mappale	336a	di mq.	315
foglio n. 3	mappale	336b	di mq.	4.945
foglio n. 3	mappale	338	di mq.	1.384

per una superficie complessiva catastale di mq. 10.220.

Slp massima attribuita
6.957,00. riferita ai lotti n. 5 e 6;

Volume massimo attribuito
20.873,00 mc riferito ai lotto 5 e 6.

Superficie coperta massima attribuita
- mq. 3.066,00. riferita ai lotti n. 5 e 6 ;

Altezza massima
- per gli edifici residenziali: quattro piani abitabili per una altezza massima di 13,70 m.

Distanza dai confini

- metri 5.

Distanza da via G.Miglio

- metri 3.

- Distanza tra fabbricati

Sono ammesse le deroghe previste dall'art. 9 del DM 1444/68 relative a gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Parcheggi pertinenziali

- definiti e calcolati in fase di rilascio dei titoli edilizi sulla base della L. 122/1989 (L. Tognoli) nella misura di 1 mq ogni 10 mc di nuova edificazione (art. 3.6 delle NTA)

Superficie drenante

- definita in fase di rilascio dei titoli edilizi sulla base del Regolamento Locale di Igiene sulla base della specifica destinazione da calcolare sulla somma dei lotti 5 e 6.

L'obiettivo della permeabilità del terreno può essere ulteriormente conseguito mediante accorgimenti tecnici (inerbimento pedonale-calpestabile o estetico-ambientale, collettamento delle superfici scolanti in pozzi disperdenti o altro sistema, parcheggi con pavimentazione in blocchetti drenanti, ecc.) che garantiscano gli obiettivi di recupero delle aree a verde e il recapito delle acque meteoriche in falda nonostante nel sottosuolo si realizzino superfici impermeabili .

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

in riferimento a quanto stabilito dall'art. 17 della convenzione del 27-3-2007 (destinazione sociale dei canoni) la quota relativa alla realizzazione di residenza pubblica deve intendersi già assolta.

ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

La variante al Piano Integrato di Intervento è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Computo Metrico allegato alla richiesta di PDC presentata in data 26 maggio 2021 n. 0010140 di protocollo;
- Quadro tecnico economico allegato alla richiesta di PDC presentata in data 26 Maggio 2021 n. 0010140 di protocollo;
- Elaborati grafici:
 - Tav. 1. Inquadramento urbano
 - Tav. 2.a. Piano Integrato vigente. Planivolumetrico e Stato di Attuazione
 - Tav. 2.b. Piano Integrato vigente. Prospetti e sezioni di massima
 - Tav. 3.a. Variante al Piano Integrato di Intervento. Planivolumetrico
 - Tav. 3.b. Variante al Piano Integrato di Intervento. Prospetti e sezioni di massima
 - Tav. 4. Variante al Piano Integrato di Intervento. Regole attuative
 - Tav. 5. Variante al Piano Integrato di Intervento. Inserimento paesaggistico
 - Tav. 6. Piano Integrato di Intervento e variante. Planivolumetrico comparativa