

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Oggetto: **PIANO ATTUATIVO ATR 3 VIA TRENTO - ADOZIONE -**

La presente proposta di Piano Attuativo ha come obiettivo principale la realizzazione di alloggi di Edilizia residenziale sociale (Ers) attraverso la riqualificazione e la ricucitura del tessuto urbano adiacente. In ragione di quanto sopra, il progetto propone di concentrare in tre zone, poste a lato ovest della nuova sede stradale interna al comparto (LOTTO A - LOTTO B e LOTTO C, sfruttando ove è possibile le massime altezze consentite dallo strumento urbanistico, comunque compatibilmente con le distanze dai confini del comparto e dai relativi edifici esistenti.

Questa scelta permette in primo luogo di preservare la massima concentrazione di verde a lato est della nuova sede stradale e soprattutto la realizzazione delle aree destinate a parcheggio, che saranno anche a servizio del centro parrocchiale / chiesa / oratorio esistente sulla via Larga, oltre che per la gestione del parco – auto derivante dai nuovi insediamenti residenziali ed a servizio di chi accede agli impianti sportivi esistenti in zona (campi di calcio di via Trento /Rovereto e via Volpi) ed al Parco Lura.

L'accesso veicolare al comparto avviene dalla via Trento, in quanto la via Larga risulta un'arteria viaria altamente trafficata.

In ragione di quanto sopra, il progetto propone, vista la disponibilità volumetrica di mc. 12.654,27 (SL x h.3.00), di realizzare tre edifici di edilizia residenziale sociale, limitando al minimo le relative altezze. Gli edifici, la cui altezza massima è contenuta in ml.21.00 (6 piani fuori terra) sono ubicati ben distanziati tra loro, con affacci principali Est/Ovest e in modo da non creare contrapposizioni visive importanti.

Due edifici sono composti da n.17 unità abitative, mentre uno è composto da n.20 unità abitative per un totale di 54 abitazioni, oltre alla realizzazione, nei piani interrati, di autorimesse nella misura minima per garantire i disposti della Legge 122/1989 Tognoli; sempre nell'interrato troveranno collocazione sia le cantine che i vani tecnici.

Gli edifici in progetto saranno realizzati in classe minima energetica A; è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per alimentare le pompe di calore che serviranno per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'impianto di riscaldamento. I pannelli fotovoltaici contribuiranno inoltre alla produzione di energia elettrica delle parti comuni a integrazione della rete elettrica nazionale. I parametri edilizi saranno meglio identificati nella pratica edilizia che seguirà alla sottoscrizione della Convenzione relativa all'approvazione del Piano Urbano Attuativo.

Scomputo oneri

Uno degli obiettivi fondamentali del progetto è la realizzazione di parcheggi da destinare, oltre che a soddisfare le esigenze del nuovo insediamento residenziale, soprattutto ad assolvere la carenza di posti auto a servizio della Chiesa e delle attrezzature sportive adiacenti.

Pertanto, il progetto viabilistico, sia veicolare che ciclo-pedonale prevede la realizzazione di un

impianto con questo schema:

- Il Progetto veicolare prevede accesso e uscita da Via Trento, mediante un asse carraio del calibro di mt. 7,00, a doppio senso, che procedendo perpendicolarmente alla stessa Via Trento si dirige in direzione sud e prosegue verso i lotti edificabili A – B e C, con la realizzazione di varie aree a parcheggi poste in gran parte a ridosso dei lotti A – B e C per complessivi numero 44 (8+8+28) posti auto; una ulteriore area a parcheggio è in progetto tra i lotti D e E per complessivi numero 14 posti auto, che saranno a disposizione dei residenti nell'intorno e delle attività sulla vicina via Larga. La nuova strada consente l'accesso alle unità abitative per poi procedere in direzione est con un calibro stradale di mt. 3.50, a senso unico, sfociare su via Larga (in questo caso solo in uscita e solo in direzione Saronno).
- Il Progetto ciclo-pedonale prevede la realizzazione di una pista del calibro di mt. 2.50, parallela alla strada veicolare che va a collegare via Trento con Via Larga. La pista, oltre a promuovere il collegamento dei parcheggi con la Chiesa e le attività collegate, si pone come sorta di "scorciatoia" all'attuale sistema infrastrutturale (piste ciclabili) che permette di raggiungere da Via Larga, attraverso il comparto in progetto la Via Trento, per poi proseguire verso il Parco Lura.
- A complemento di quanto sopra il progetto prevede la realizzazione di un attraversamento ciclo-pedonale sollevato di Via Larga con un dissuasore di velocità, oltre alla rivisitazione veicolare di Via Trento in direzione ovest, con la realizzazione di uno spazio protetto da utilizzare ciclopedonalmente, in uscita dal comparto, che raggiungere il Parco Lura (riduzione della carreggiata a m 3,00 con inserimento laterale di nuova segnaletica per pista ciclopedonale larga m 2,50 e ridistribuzione sul lato nord della via Trento dei parcheggi esistenti).

Il verde, nell'insieme di tutte le aree in cessione (60% della St), risulta la pari a circa il 43% dell'intera area. Per verde si intende la pluralità degli elementi considerati come: il verde privato a contorno delle realtà abitative, le alberature dei parcheggi, tutti gli spazi destinati a prato e le alberature a filari; il tutto a garantire una continuità visiva dell'intero comparto che diviene "parco" della realtà circostante. Nel progetto è prevista la realizzazione di un giardino di quartiere posto sul lato nord-est del comparto; la realizzazione di aree a verde alberato lungo le direttrici di viabilità e a ridosso dei lotti edificati; la realizzazione dei sopracitati parcheggi alberati.

Parametri Urbanistici

Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo verifica e conferma gli indici stabiliti per l'Ambito ATR3 rispettando la capacità edificatoria e le superfici in cessione previste dallo Strumento Urbanistico: Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Superficie Territoriale (St): mq. 10.545,23

Superficie Minima in Cessione (Scva) = 60% della St

Mq. 10.545,23 x 60% = mq. 6.327,14

Superficie Edificabile Massima per ERS = 40% della St

Mq. $10.545,23 \times 40\% = \text{mq. } 4.218,09$

Superficie Filtrante minima = 30% S.t.

Mq. $10.545,23 \times 30\% = \text{mq. } 3.163,57$

Verifica dei parametri urbanistici di progetto

Superficie Minima in Cessione (Scva)

mq. $6.328,92 > \text{mq. } 6.327,14$

Superficie Edificabile per ERS

mq. $4.216,31 < \text{mq. } 4.218,09$

Superficie Filtrante

mq. $3.370,32 > \text{mq. } 3.163,57$

Superficie Legge 122/1989 Tognoli richiesta

mq. $4.218,09 \times 3/10 = \text{mq. } 1.265,43$

Superficie Legge 122/1989 in progetto: mq. 1.683,63;

(la superficie relativa alla legge Tognoli verrà verificata sui singoli lotti e non sarà complessivamente inferiore a mq 1.265,43).

- Elementi economici

a) oneri di urbanizzazione primaria dovuti

Euro 132.869,83

b) oneri di urbanizzazione secondaria dovuti

Euro 256.248,97

per un totale di **€ 389.118,80** dal quale sottrarre le opere da realizzare a scomputo (primaria **€ 272.312,77**, secondaria **€ 243.109,49**) corrispondenti alla cifra stimata in **€ 515.422,26**

c) Contributo relativo al costo di costruzione

Esente poiché si tratta totalmente di un intervento di ERS