VARIANTE PIANO ATTUATIVO – PERLA –

MAGNAGO (MI) VIA MAMELI - VIA PIER DELLE VIGNE RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA

IMPALA S.p.a.

Corso Buenos Aires, 54

Milano (MI)

Busto Arsizio, 01-06-2021

Relazione tecnica



L'istanza di richiesta di VARIANTE di piano attuativo –PERLA- adottato con delibera n. 68 del 16/12/2015 e riferita all'area nel cuore di Magnago, di proprietà della società IMPALA S.p.a. con sede in Milano Corso Buenos Aires, 54, ricomprende un area libera derivante dalla demolizione edifici di carattere industriale dismessi da oltre un ventennio.

L'area complessiva è di c.ca ventimila mq. posta all'interno del tessuto residenziale ormai consolidato e contraddistinto da costruzioni di medio piccole dimensioni per lo più unifamiliari.

L'area come già verificato ed attestato è stata bonificata ed è in possesso della Disposizione Dirigenziale n. 42/2009 della Provincia di Milano con cui si certifica l'avvenuta BONIFICA conformemente al progetto approvato

ed autorizzato dal Comune di Magnago in atti municipali al n. 319 del 10/01/2008. Sono stati nel frattempo demoliti gli edifici presenti ed attualmente si presenta completamente libera e recintata.





STUDIO A CANDIANI

Vista la crisi degli ultimi anni che ha di fatto bloccato l'intera filiera

commerciale sulle produzioni immobiliari, la presente richiesta di variante

al P.L. apre una finestra sulla necessità di rendere più vivibile un quartiere

del comune ricevente, introducendo un concetto di residenza unifamiliare di

alto valore economico vista la necessità di riscrivere la progettazione

architettonica alla luce delle nuove tecnologie e delle normative che

favoriscono ed impongono l'autonomia dalle fonti energetiche tradizionali

per ogni nuovo fabbricato.

Di fatto riducendo drasticamente la richiesta di volumetria per la

realizzazione di nuovi fabbricati unifamiliari, si interviene individuando 7

lotti di dimensioni regolari, con un indice territoriale di 0,9 mc/mq ammesso

dall'articolo 24 delle NTA che individua l'area di interesse:

art. 24 AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE

di tipo A (B5)

Si è rispettata la richiesta di introdurre una quota minima di superficie

commerciale individuando nella zona sud del lotto due aree rispettivamente

di 7.073,24 mg. e 3.896,45 mg. ad ovest ed a est dell'area destinata a strada

su cui edificare due fabbricati commerciali rispettivamente il primo di

2.200,00 mq. massima di S.l.p. per 1.500,00 mq. di Superficie di Vendita

(S.V.) ed il secondo di 800,00 mq. massima di s.l.p. con 600 mq. di S.V. da

destinare ad attività di vendita al dettaglio alimentare e non.

Gli standards generati dalla s.l.p. residenziale per un totale minimo di

906,19 mq. sono stati verificati e ceduti oltremisura ed identificati nelle aree

destinate a parcheggio sul lato sud fronte Via Mameli, per un totale di

VIALE BOCCACCIO 161/TER – 21052 BUSTO ARSIZIO (VA) – T. E FAX 0331.632065 EMAIL: ARCH.CANDIANI@TIN.IT P.I. 02431100128 – N. POS. 1424 PROV. VARESE

STUDIO A CANDIANI

1.560,00 mq. ed a parcheggio e marciapiedi sulla Via Pier delle Vigne per

51,66 mg. e 44,38 mg..

E' già stata altresì ceduta l'area da destinare a strada di collegamento tra le

vie Pier delle Vigne e Mameli per altri 1.228,25 mg. per un totale di

2.884,25 mq. complessivi.

Alle cessioni già effettuate si aggiungono con la presente variante, 70,00

mq. di area in fregio alla nuova strada per la realizzazione di un nuovo

marciapiede dalla Via Mameli fino al passo carraio dell'area commerciale

est portando le cessioni ad un totale di 2.954,25 mq.

Le restanti aree a standard generate dal commerciale saranno verificate

internamente ai lotti come identificato nell'elaborato grafico Tav. 3.a) e

previsto dalle NTA.

Nella presente Variante sono state rispettate le esigenze

dell'Amministrazione comunale e dell'Ufficio Tecnico di favorire l'utilizzo

pedonale della zona sottoposta a rinnovamento urbanistico realizzando

percorsi protetti e allargamento dei marciapiedi adiacenti alle scuole ed alle

aree commerciali, facilitando, in accordo con l'operatore immobiliare, la

riduzione della velocità dei veicoli su ruote prevedendo un dissuasore di

velocità in corrispondenza del nuovo incrocio, una telecamera su palo

integrata con il sistema di videosorveglianza comunale del traffico,

attraversamenti pedonali e archetti parapedonali lungo i percorsi più

frequentati.

Sarà quindi realizzata la viabilità di collegamento tra le vie Mameli e Pier

delle Vigne, con tutti i sottoservizi, e sono previsti all'esterno del comparto

di piano i lavori di:

VIALE BOCCACCIO 161/TER – 21052 BUSTO ARSIZIO (VA) – T. E FAX 0331.632065 EMAIL: ARCH.CANDIANI@TIN.IT P.I. 02431100128 – N. POS. 1424 PROV. VARESE allargamento del marciapiede sulla carreggiata di Via Parini fino ad un calibro di 1.80 ml restringendo il nastro carrabile (primo lotto c.ca 73.00 ml.).



2. Allargamento del marciapiede sulla via Mameli lato sud fino ad un calibro di 1.80 ml. demolendo la recinzione in muratura dell'area Tennis di proprietà comunale con realizzazione di nuova recinzione in acciaio



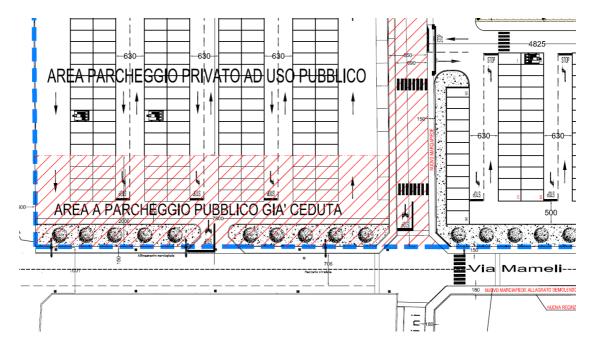
in analogia con quella esistente sulla via Parini e posizionamento del palo di una telecamera di controllo dell'incrocio collegato al circuito di videosorveglianza esistente della Polizia Municipale (secondo lotto c.ca 44 ml.).



3. Realizzazione del marciapiede sulla via Mameli dalla fine del secondo lotto fino al confine della proprietà comunale compresi passaggi davanti ai passi carrai esistenti (terzo lotto c.ca 67 ml.).



Saranno a carico dei privati la realizzazione delle opere citate. L'illuminazione la sorveglianza e la manutenzione ordinaria dei parcheggi privati ad uso pubblico e quelli realizzati su area comunale contigui rimarranno senza soluzione di continuità. La presa in carico e le manutenzioni delle aree in cessione sono regolate dall'art. 11) della convenzione già approvata.



Sarà realizzato anche un marciapiede sul lato est della dorsale di attraversamento del comparto e già ceduta almeno fino al limite dall'accesso all'area a destinazione commerciale est. A titolo di Standard qualitativo oltre a quello già stabilito nella convenzione il tappetino di usura sul tratto stradale di via Mameli antistante il comparto in progetto ed il moderatore di velocità in corrispondenza dell'incrocio tra le vie Parini e Mameli fuori dal P.L. saranno realizzati i lavori precedentemente citati Lotto 1, 2 e 3 regolati da computi metrici e progetti esecutivi specificamente realizzati.

Gli importi dei lavori a scomputo previsti all'interno del piano ammontano a circa 640.000,00 euro e quelli all'esterno del l'area di piano ma ad esso altrettanto funzionali ammontano a 110.000,00 euro.

I lotti risultanti dal presente P.L. dovranno avere caratteristiche di edificabilità comuni con due piani fuori terra ed altezza massima di ml. 9.00 e per il commerciale h massima 6.50 ml.

Si inserisce di seguito la tipologia abitativa ideata:



Le misure di tutela e valorizzazione paesistica e ambientali sono ottenuti mediante una distribuzione più diffusa della volumetria richiesta e mantenendola ampliamente al disotto di quella ammessa costituendo un vero e proprio quartiere di basso impatto con giardini privati e parcheggi pubblici distribuiti nelle zone in cui sono più necessari per le caratteristiche delle aree circostanti.

STUDIO A CANDIANI

La nuova via prevista dal P.L. collega le vie Mameli e la Via Pier delle

Vigne con un calibro che consente la comoda viabilità carrabile e come

detto con particolare attenzione a quella pedonale.

I costi delle opere di urbanizzazione saranno sostenuti nel periodo indicato

nella convenzione che sarà a sua volta stipulata alla fine dell'iter di

approvazione della presente variante di piano. Qualora la convenzione del

P.L. non dovesse essere stipulata entro il termine di legge o quello che verrà

indicato dall'Amministrazione comunale, la variante decadrà rimanendo

efficace il P.L. già approvato e convenzionato.

Le opere saranno garantite da fidejussioni assicurative che saranno

depositate presso gli uffici comunali in sostituzione dell'attuale garanzia

rilasciata da Impala SpA e ritirate dalla società proponente solo a seguito di

collaudo positivo delle stesse opere.

Busto Arsizio, 01/06/2021

Davide arch. Candiani

Davide Claudio