COMMITTENTI

DIRETTORE LAVORI

COSTRUTTORE

PROGETTISTA OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ing. Claudio GRIMOLDI

Piazza Risorgimento, 10 - 21013 GALLARATE (VA)
phone: 0039 0331 245353 - fax: 0039 0331/245353
e-mail: gbs.strutture@gmail.com

PROGETTISTA PIANO ATTUATIVO

SP STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Ing. Pierluigi SAPORITI

Via Cavour, 34 - 21050 CAIRATE (VA)
phone: 0039 0331 310800 - fax: 0039 0331 310655
e-mail: info@studiosaporiti.eu

TAVOLA N.

1

OTTOBRE 2022

OGGETTO:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE - PRODUTTIVO AT_C/P

COMMITTENTI

- OTTAGONO s.r.l.
- TIGROS S.p.A.
- CALDERA GEROLAMO
- FERIOLI ELSA

Aggiornamenti:	Oggetto:

PROGETTISTA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. VARESE
Dott. Ing. PIERLUIGI SAPORITI n° 1084 Sez. A

PROGETTISTA OPERE URBANIZZAZIONE

Dott. Ing. CLAUDIO GRIMOLDI
Albo degli Ingegneri di Varese n.1270

SCALA

DISEGNO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

N:\DISEGNI\Comune di Cairate\Area commerciale rotatoria Cairate\P.A. – GIUGNO 2018\2022\Tav.1 – Relazione illustrativa.dwg

AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE-PRODUTTIVO AT/C_P IN CAIRATE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

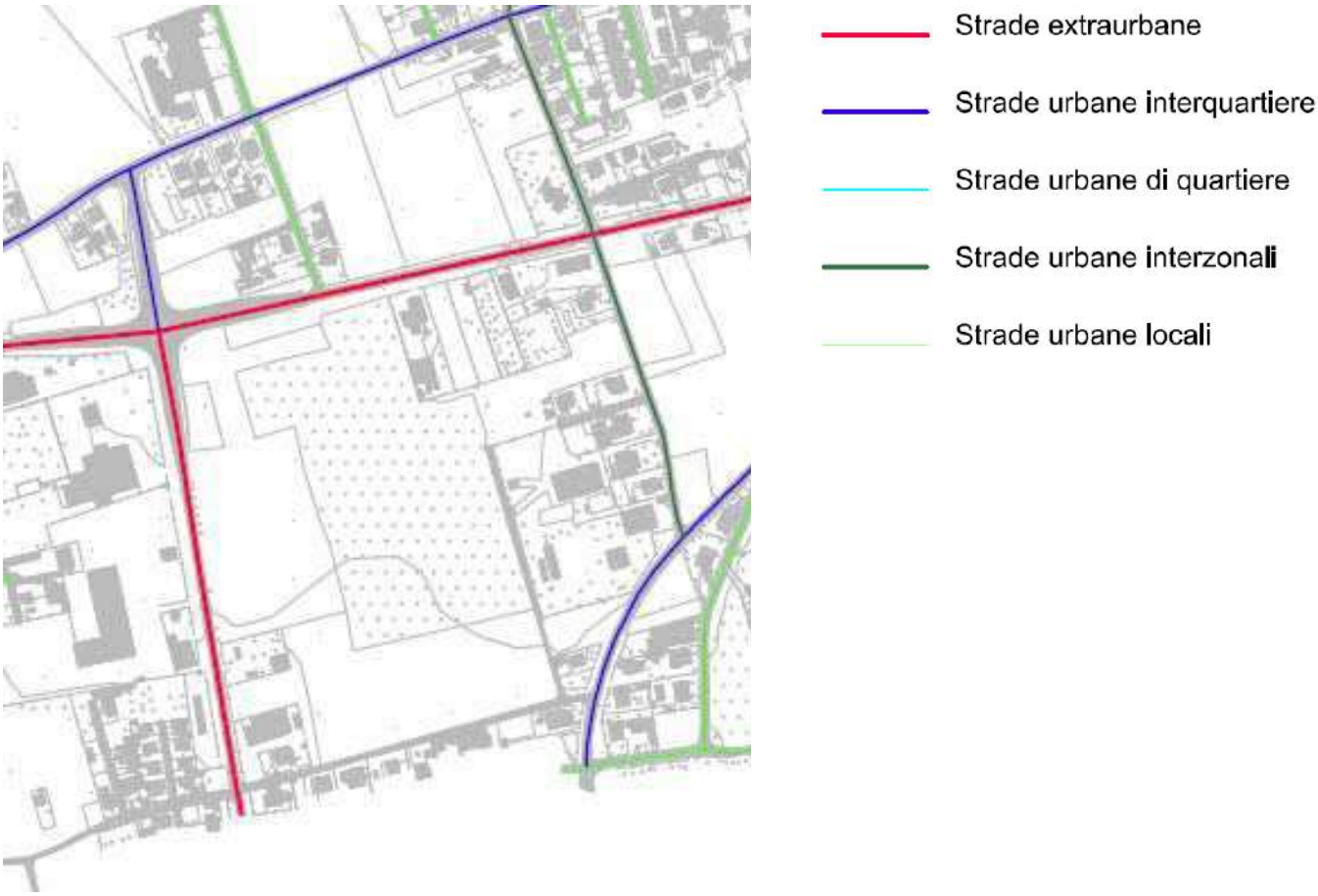
Ortofoto con evidenziata l'ubicazione dell'area.

01. DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di intervento è collocata nel Comune di Cairate (VA) tra la Via Nenni, la via Monterosa e la via Lavaredo, ambito di trasformazione commerciale-produttivo AT/C_P.

Il comparto in oggetto si inserisce in un contesto già fortemente urbanizzato e infrastrutturato, con la presenza di funzioni produttive e di edilizia residenziale.

L'ambito di intervento è delimitato, su due lati, da 'strade extraurbane' (SP2 e SP12).



L'area confina a nord con la via Monterosa (S.P. 2), a ovest con la via Pietro Nenni (S.P. 2), a sud con la via Lavaredo a confine con il Comune di Fagnano Olona (VA), a est con edifici residenziali.

Allo stato attuale l'ambito si presenta come un'area libera con una parte di essa interessata dalla presenza di un bosco di circa 4,5 ettari, identificato dal PIF come 'superficie boscata'.

Per maggiori dettagli si veda Tav. 06 - Documentazione fotografica allegata al P.A..

02. IDENTIFICAZIONE CATASTALE AREA AMBITO AT/C_P:

- Proprietà: TIGROS S.p.A con sede legale in Solbiate Arno (VA), via del Lavoro n. 45:

  Foglio n. 7 della sezione censuaria di Cairate:

  - mappale 4288 di mq. 2.320;
  - mappale 651 di mq. 4.650;
  - mappale 650 di mq. 1.650;
  - mappale 2460 di mq. 1.240;
  - mappale 1898 di mq. 1.440;
  - mappale 653 di mq. 1.600;
  - mappale 652 di mq. 2.050;
  - mappale 654 di mq. 1.660;
  - mappale 638 di mq. 3.080;
  - mappale 639 di mq. 1.240;

  - mappale 3178 di mq. 340 (mappale esterno all'ambito AT_C/P);
  - mappale 3211 di mq. 240 (mappale esterno all'ambito AT_C/P);

- Proprietà: OTTAGONO s.r.l. con sede legale in Cassano Magnago (VA), via Mazzini n. 1:

  Foglio n. 7 della sezione censuaria di Cairate:

  - mappale 2294 di mq. 1.930;
  - mappale 2293 di mq. 41.560;
  - mappale 3019 di mq. 8.105;

- Proprietà: Sig. Caldera Gerolamo - C.F. CLDGLM46D21D467A;

  Sig.ra Ferioli Elsa - C.F. FRLLSE47A64E102Y;

  Foglio n. 7 della sezione censuaria di Cairate:

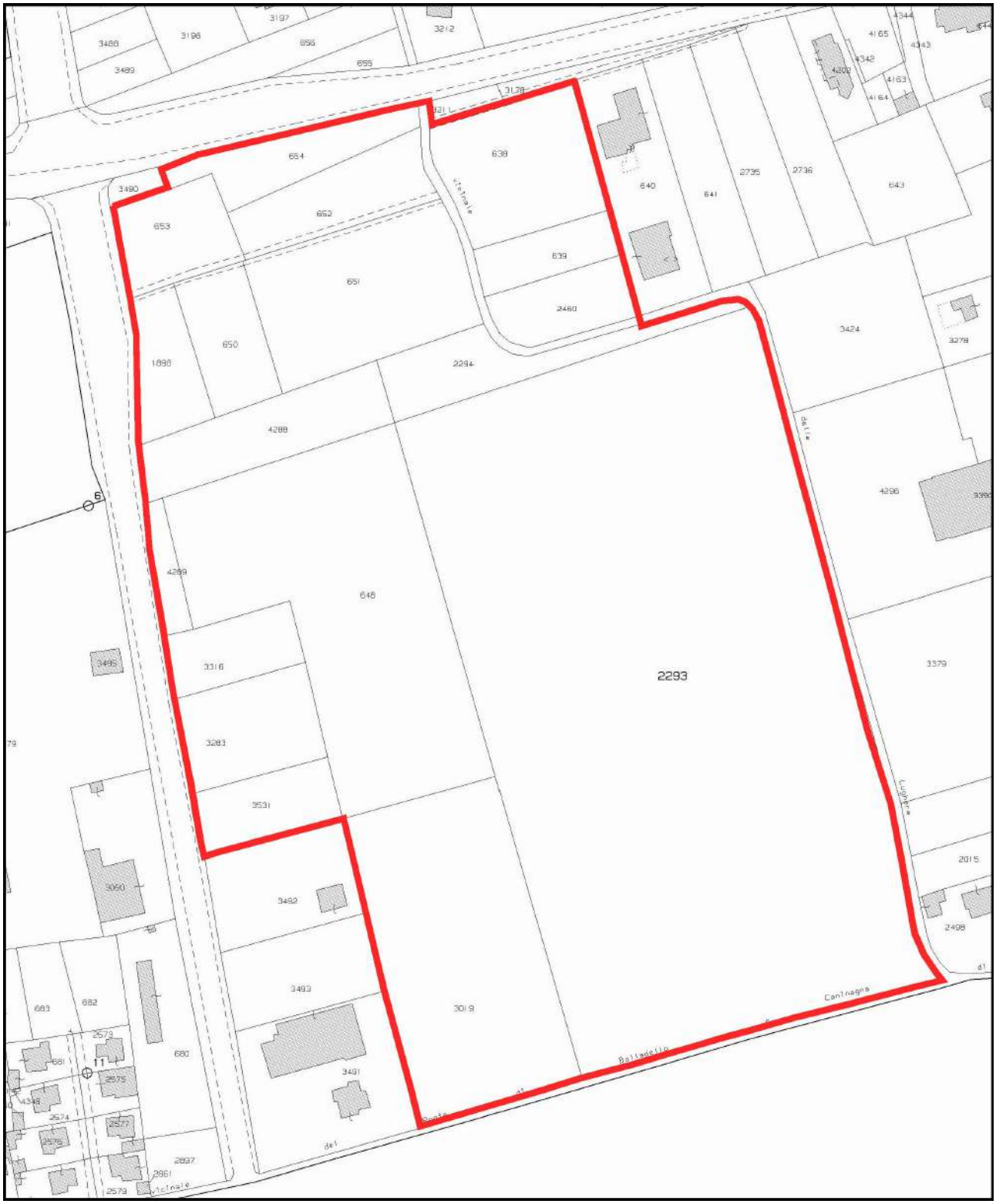
  - mappale 4289 di mq. 455;
  - mappale 648 di mq. 10.940;

- Proprietà: Sig. Caldera Gerolamo - C.F. CLDGLM46D21D467A;

  Foglio n. 7 della sezione censuaria di Cairate:

  - mappale 3283 di mq. 2.205;
  - mappale 3531 di mq. 1.400;
  - mappale 3316 di mq. 1.400;

Il perimetro dell'ambito AT/C_P è stato modificato in riferimento alle effettive risultanze catastali e pertanto il mappale n. 3490 (di proprietà di Provincia di Varese e sito in prossimità della rotatoria esistente tra la via Monterosa e la via Pietro Nenni) verrà stralciato dall'ambito di trasformazione poiché trattasi di area già abbandonata a strada/destinata a futuro ampliamento del sedime stradale.



Estratto mappa catastale con evidenziata l'area interessata

Attualmente l'area è identificata nel vigente P.G.T. in Ambito di trasformazione commerciale-produttivo AT/C_P

6.2.2.3. Ambito di trasformazione commerciale - produttivo (AT_C/P)

Si tratta di un ambito di trasformazione unico, posto a sud e a ovest del tracciato della SP2 a Cairate, con buoni parametri di accessibilità ai fini dell'insediamento di edifici non residenziali. Per tale ambito il PGT prevede, ai fini di una migliore gestione programmatica, la possibilità di attuazione tramite due Piani Attuativi distinti, individuati e descritti separatamente come segue.

6.2.2.3.1. Ambito di trasformazione commerciale - produttivo: AT_C/P sub1

Inquadramento

Il sub-ambito nord dell'AT_C/P è collocato a Cairate, a sud e a ovest del tracciato della SP2 (anche Via Nenni). Confina a est con aree già edificate e a sud con aree agricole e/o boscate: una zona boscata presente al suo interno è riconosciuta anche dal Piano d'Indirizzo Forestale provinciale, risultando trasformabile ai fini dell'attuazione dell'ambito solo a fronte di un'autorizzazione provinciale che preveda contestuali compensazioni forestali.

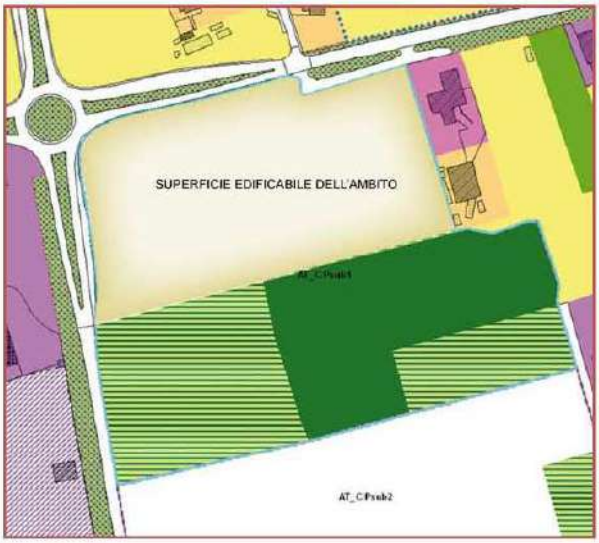
Dati quantitativi stimati

- St: 45.365 mq circa
- Superficie edificabile: 20.985 mq (ottenuta dalla St al netto dell'area boscata non trasformabile e delle aree di compensazione boschiva)
- Aree boscate individuate dal PIF provinciale, trasformabili con compensazioni: 11.640 mq
- Aree boscate individuate dal PIF provinciale, interne al sub-ambito e non trasformabili, da mantenere allo stato di fatto: 11.100 mq
- Aree di compensazione boschiva, di proprietà privata da forestare come onere aggiuntivo per la trasformazione urbanistica dell'ambito: 13.280 mq minimo

- Slp massima realizzabile: 1 mq/mq della superficie edificabile
- Rapporto di copertura (Rc) massimo: 50%
- Altezza max (H max): mt. 10 all'intradosso
- Aree in cessione per servizi in loco:
    - Destinazione commerciale: 1 mq/mq per MSV (media superficie di vendita), 2 mq/mq GSV (grande struttura di vendita) della Slp realizzata;
    - Destinazione terziaria: 20% della Slp realizzata

Destinazioni (cfr. paragrafo "Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole")

- Destinazioni d'uso ammesse: Gf 1; Gf 2.2 (artigianato di servizio); Gf 3.1 e 3.2; Gf 4; Gf 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5; Gf 6; Gf 8.1.
- Destinazioni d'uso non ammesse: Gf 2.1 e 2.3; Gf 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 e 3.7; Gf 4; Gf 7; Gf 8.2.



Criteri prestazionali e oneri aggiuntivi

L'attuazione del sub-ambito è vincolata, in sede negoziale, alla verifica di fattibilità e alla definizione attuativa del meccanismo di acquisizione del "settore C" della Valle Olona: è prevista la corresponsione da parte dell'operatore di un contributo pari al 50% del plusvalore generato dal cambio di destinazione d'uso, valutato sulla base di una perizia fatta predisporre dal Comune: tale contributo verrà appunto impiegato per l'acquisizione del settore C ovvero per l'attuazione di altre opere previste dal Piano dei Servizi.

- Standard a parcheggio per destinazione d'uso commerciale: da ricavarsi per almeno il 70% in interrato e/o in copertura e/o in silos pluriplano
- Superficie fondiaria libera da edificazioni e urbanizzazioni da arredare a verde con un albero di prima grandezza ogni 50 mq

6.2.2.3.2. Ambito di trasformazione commerciale – produttivo: AT_C/Psub2

Inquadramento

L'ambito è collocato a Cairate, a sud dell'area agricola che il PGT individua come altro ambito di trasformazione (AT_T/C, precedentemente descritto), attestato sull'ultimo tratto di SP2, prima della rotatoria dalla quale si diparte la SP12.
Confina a nord con le aree suddette, ad ovest con Via Nenni (SP2) e un tessuto edificato a bassa densità, a sud con Via Aosta (confine comunale con Fagnano Olona), ad est con aree in parte edificate in parte libere lungo la Via Ariosto.
Nella porzione nord/nordest dell'ambito è presente una macchia boscata rada e poco strutturata, che non è stata riconosciuta e normata dal PIF della Provincia, e che può quindi essere sottoposta a trasformazione.
E' ammesso l'insediamento di edifici a destinazione:

- produttiva;
- commerciale fino a medie strutture di vendita (MSV) massimo;
- terziario (direzionale, ricettivo, ecc.)

Dati quantitativi stimati

- St: 47.710 mq circa
- Superficie edificabile: 36.000 mq
- Aree di compensazione boschiva, di proprietà privata da forestare come onere aggiuntivo per la trasformazione urbanistica dell'ambito: 9.470 mq minimo
- Slp massima realizzabile: 1 mq/mq della superficie edificabile
- Rapporto di copertura (Rc) massimo: 50%
- Altezza max (H max):
    - mt. 10 all'intradosso per tutte le destinazioni d'uso
    - mt. 20 all'intradosso solo per la destinazione d'uso terziaria ricettiva

- Aree in cessione ai fini dell'attuazione dell'AT: per allargamento sedime delle strade perimetrali
- Aree in cessione per servizi in loco:
    - Destinazione produttiva: 10% della Slp realizzata;
    - Destinazione commerciale: 1 mq/mq per MSV (media superficie di vendita) della Slp realizzata;
    - Destinazione terziaria: 20% della Slp realizzata.
- Altezza max (H max): mt. 10 all'intradosso

Destinazioni (cfr. paragrafo "Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole")

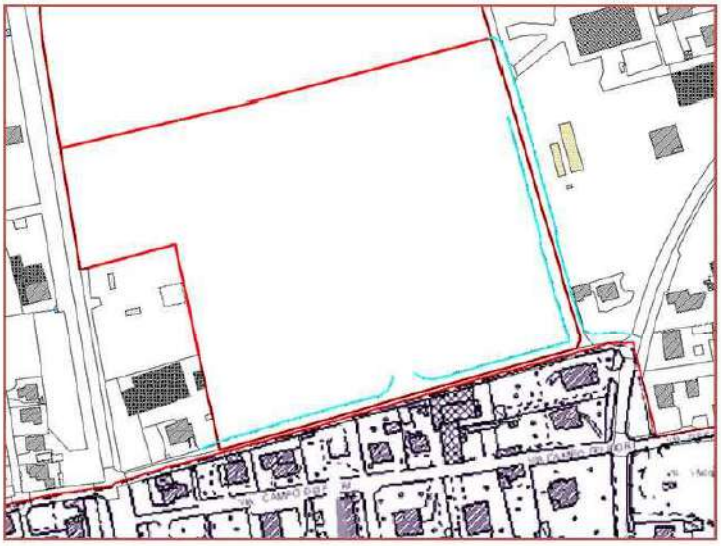
- Destinazioni d'uso ammesse: Gf 1; Gf 2.2 (artigianato di servizio); Gf 3.1 e 3.2; Gf 4; Gf 5.1, 5.2, 5.3; Gf 6; Gf 8.1.
- Destinazioni d'uso non ammesse: Gf 2.1 e 2.3; Gf 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 e 3.7; Gf 4; Gf 5.4 e 5.5; Gf 7; Gf 8.2.

Criteri prestazionali e oneri aggiuntivi

L'attuazione del sub-ambito è vincolata, in sede negoziale, alla verifica di fattibilità e alla definizione attuativa del meccanismo di acquisizione del "settore C" della Valle Olona: è prevista la corresponsione da parte dell'operatore di un contributo pari al 50% del plusvalore generato dal cambio di destinazione d'uso, valutato sulla base di una perizia fatta predisporre dal Comune: tale contributo verrà appunto impiegato per l'acquisizione del settore C ovvero per l'attuazione di altre opere previste dal Piano dei Servizi.

La realizzazione dell'ambito è vincolata a:

- Cessione delle aree per allargamento a ml. 10 minimo del sedime stradale della viabilità perimetrale (Via Aosta e strada interpoderale a est, cfr. schemi grafici)
- Costituzione di fasce boscate ("aree di compensazione boschiva") individuate dalla cartografia allegata al PGT per mq 9.470 minimo (cfr. schema grafico sopra), su aree di proprietà privata e ai fini della mitigazione paesaggistica dei nuovi edifici rispetto alla viabilità di accesso: ampiezza di ml. 30 minimo
- Standard a parcheggio, per le destinazioni terziaria e commerciale: da ricavarsi per almeno il 70% in interrato e/o in copertura e/o in silos pluriplano
- Superficie fondiaria libera da edificazioni e urbanizzazioni da arredare a verde con un albero di prima grandezza ogni 50 mq



03. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Da una valutazione del contesto territoriale e urbano in cui è inserita l'area si è evidenziato la presenza di destinazioni d'uso industriali e commerciali, oltre alla presenza di attività di pubblico esercizio – ricettivo e alla presenza di edifici residenziali.

Il Piano Attuativo (P.A.) in variante al Piano delle Regole del P.G.T. vigente, ai sensi degli art. 13 e 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.. propone una nuova scheda di ambito, allegata alla presente relazione. E' prevista una notevole diminuzione degli indici edificatori (S.L.P.) e del consumo del suolo (S.C.) inserendo edifici non solo commerciali ma anche del settore terziario, ristorazione e viene inoltre aggiunta la logistica.

RAFFRONTO SCHEDA D'AMBITO AT/C_P

		PGT vigente		*proposta piano attuativo*
superficie territoriale	ambito sub 1	45.365		91.600 c.ca
	ambito sub 2	47.710		
superficie lorda di pavimento (mq)	ambito sub 1	20.985		20.775 (assegnata)
	ambito sub 2	36.000		
rapporto di copertura		50%		23%
altezze massime (m)		10 (20 per ricettivo)		14 (intradosso)
destinazioni d'uso ammesse	Oltre alle funzioni già ammesse dalla disciplina vigente, la proposta di piano attuativo introduce la possibilità di insediare le seguenti funzioni: GF 2.1 Attività industriali e artigianali GF 3.3 ricettivo con unità immobiliari aventi SLP > 1.500 mq GF 3.4 altre attività recettive (convegnistica e i servizi di cura della persona) GF 3.5 Attività di magazzinaggio e autotrasporto GF 3.6 Logistica GF 3.7 Attività di commercio all'ingrosso			
PIF: aree boscate non trasformabili		11.100	totale 33.850	35.765
aree di compensazione boschiva mq)	ambito sub 1	13.280		
	ambito sub 2	9.470		
~~aree in cessione per servizi in loco (% rispetto alla slp realizzata)~~ aree a standard da asservire ad uso pubblico per servizi (% rispetto alla SLP realizzata) oppure da monetizzare (ad esclusione della destinazione commerciale e ristorazione)	destinazione commerciale: 1 mq/mq per MSV e 2 mq/mq per GSV destinazione terziaria: 20% destinazione produttiva: 10%			destinazione commerciale: 1 mq/mq per MSV destinazione terziaria: 20% destinazione produttiva: 10%
standard a parcheggio per destinazione d'uso commerciale da ricavarsi in interrato e/o in copertura e/o in silos pluriplano		70%		Possibilità di reperimento standard a parcheggio in interrato (massimo 1 piano interrato)
corresponsioni	corresponsione da parte dell'operatore di un contributo pari al 50% del plusvalore generato dal cambio di destinazione d'uso, valutato sulla base di una perizia fatta predisporre dal Comune: tale contributo verrà impiegato per l'acquisizione del settore C ovvero per l'attuazione di altre opere previste dal Piano dei Servizi			

	PGT vigente	*proposta piano attuativo*
costituzione di fasce boscate ("aree di compensazione boschiva") ai fini della mitigazione paesaggistica	9.470, ampiezza di ml. 30 minimo	costituzione di una fascia boscata su via Lavaredo su aree di proprietà privata ai fini della mitigazione paesaggistica dei nuovi edifici rispetto alla viabilità di accesso: ampiezza ml 25,00. costituzione di barriera verde prospicente il PA_R6: ampiezza media circa ml 60
cessione delle aree per allargamento sedime stradale	m. 10 minimo della viabilità perimetrale (Via Aosta e strada interpoderale a est)	m. 10 minimo della viabilità perimetrale di via Lavaredo. cessione di aree prospicienti il PA_R6 come futura strada per complessivi ml 8 massimo di sedime stradale.
interventi sulla rete infrastrutturale di accessibilità	-	definiti dalla proposta di piano attuativo

Raffronto tra la scheda del piano esistente e quella in variante

Il Piano di governo del Territorio di Cairate approvato il 07.05.2014, era già stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica.
Nonostante il presente progetto preveda una diminuzione degli effetti sul territorio l'Autorità Competente (d'intesa con l'Autorità Procedente) ha decretato l'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. della variante urbanistica relativa all'ambito Commerciale/Industriale denominato AT_C/P.

Il progetto è attuato in un unico ambito di intervento al fine di ottimizzare la distribuzione degli immobili e uno studio generale della viabilità e delle opere di urbanizzazione.
Nella scheda d'ambito attuale si nota che una parte dell'area è identificata come "area boschiva", dalla relazione forestale del Dott. Bianchi si evidenzia che l'area boschiva non è di pregio, in quanto costituita da robinieti, puri o misti. Si prevede la trasformazione del bosco esistente su una parte dell'area dell'Ambito e prima della presentazione dei singoli permessi di costruire / S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire dovrà essere presentata una pratica alla Regione Lombardia – Ufficio Territoriale di Insubria – sede di Varese per la trasformazione d'uso del suddetto bosco esistente e autorizzazione paesaggistica alla sezione territoriale della Provincia di Varese.

04. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La superficie territoriale del lotto è pari a circa mq. 93.000 come da scheda d'ambito e di circa mq. 91.574,60 da rilievo effettivo dell'area di intervento (Si veda tav. 02 - Planimetria stato di fatto).

Il presente Piano Attuativo prevede la modifica della scheda d'ambito AT/C_P con attuazione in un unico ambito di intervento con le seguenti varianti:

- la riduzione della capacità edificatoria e della superficie coperta dell'ambito (S.L.P. massima realizzabile assegnata pari a mq. 20.775, inferiore alla S.L.P. massima realizzabile prevista dalle attuali schede (pari a mq 56.985);
- l'inserimento di ulteriori destinazioni ammissibili (in particolare GF 3.6 - logistica);
- l'eliminazione dell'obbligo dei parcheggi interrati e/o in copertura per le varie destinazioni;
- l'individuazione della superficie boscata da mantenere e riqualificare, la costituzione di una nuova fascia boscata;
- nuove indicazioni per le fasce di mitigazione, con ampliamento e caratterizzazione del verde interno al comparto attraverso l''infittimento' dei sesti di impianto delle fasce a verde in affaccio sulla SP2 e sulla SP12, da innestarsi su una duna prativa di altezza minima di 1 metro.

E' prevista la realizzazione di n. 5 Lotti di intervento con destinazioni come di seguito specificate.

In particolare le destinazioni d'uso relative ai suddetti lotti sono le seguenti:

- Lotto 1.A - destinazione Commerciale

è previsto un edificio ad unico piano con S.L.P. pari a circa mq 2.850, con superficie di vendita massima di 1.500 mq;

- Lotto 1.B - destinazione Ristorazione

è previsto un edificio ad unico piano con S.L.P. pari a circa mq 1.425 e superficie di somministrazione pari a 800 mq;

- Lotto 2 - destinazione Produttiva/Terziaria;

è previsto un edificio a due piani: il piano terra con S.L.P. pari a circa mq. 4.500 a destinazione produttiva, con ulteriori mq. 1.500 a piano primo a destinazione terziaria, per una S.L.P. complessiva pari a mq. 6.000;

- Lotto 3.A - destinazione Produttiva/Logistica;

è previsto un edificio a due piani: il piano terra con S.L.P. pari a circa mq. 7.550 a destinazione produttivo/logistica e il piano primo a destinazione terziaria a servizio del produttivo con S.L.P. pari a mq. 300 per una S.L.P. complessiva pari a mq. 7.850;

- Lotto 3.B - destinazione Produttiva/Logistica;

è previsto un edificio a due piani: il piano terra con S.L.P. pari a circa mq. 2.450 a destinazione produttivo/logistica e il piano primo a destinazione terziaria a servizio del produttivo con S.L.P. pari a mq. 200 per una S.L.P. complessiva pari a mq. 2.650;

In ciascun Lotto è identificata una idonea superficie per servizi in loco (Standard) in funzione della destinazione prevista e della S.L.P. realizzata, nei limiti comunque previsti:

- Per le destinazioni commerciali – ristorazione è prevista l'individuazione di area a standard pari al 100% della S.L.P. realizzata;
- Per la destinazione terziaria è prevista l'individuazione di area a standard pari al 20% della S.L.P. realizzata;
- Per la destinazione produttiva/logistica è prevista l'individuazione di area a standard pari al 10% della S.L.P. realizzata;

N.B. per il terziario direzionale integrativo (funzionale alla destinazione produttiva/logistica ed inferiore al 20% della S.L.P.) è prevista l'individuazione di area a standard pari al 10% della S.L.P. realizzata

Come alternativa alla cessione, sarà possibile prevedere per le suddette aree a standard:

- l'assoggettamento a servitù di uso pubblico (per tutte le destinazioni);
- la monetizzazione (come previsto da L.R. 12/2005 - art. 46), ad esclusione della destinazione commerciale e ristorazione;

Le schede d'ambito del PGT vigente relative all'intera area di intervento assegnano una superficie territoriale pari a mq. 93.075, mentre la superficie territoriale effettivamente rilevata è pari a mq. 91.574,60 (Si veda tav. 02 - Planimetria stato di fatto).
La S.L.P. massima realizzabile assegnata è pari a mq. 20.775, inferiore alla S.L.P. massima realizzabile prevista dalle attuali schede del PGT vigente pari a mq 56.985.

04.1. Descrizione planimetrica del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un complesso multifunzionale produttivo/commerciale/terziario con accesso diretto dalle vie Pietro Nenni e via Monterosa.

Per rendere sicura la viabilità lenta è stata predisposta un'intersezione rialzata per gli attraversamenti pedonali tra i Lotti 1.A e 1.B e dei tratti di marciapiede, ed è inoltre prevista la sistemazione della vicinale della Lughere.

L'intervento edilizio prevede la realizzazione di unità edilizie indipendenti e identifica gli spazi e le aree da destinare a uso pubblico, oltre che ad individuare le aree verdi e di mitigazione visiva e paesaggistica.
Gli edifici in progetto sono inseriti in maniera omogenea all'interno del lotto, serviti da una nuova strada di piano che smista il traffico tramite una rotatoria posta al centro del lotto di intervento.
Questo permette di distribuire in modo ottimale le aree da destinare a parcheggi di uso pubblico così da renderli direttamente accessibili dall'ingresso su via Pietro Nenni e via Monterosa, senza creare intralcio alla viabilità ordinaria.

La strada vicinale della Lughere verrà sistemata ad uso pedonale/ciclabile. Il piano prevede anche la cessione di area per ampliamento di detta strada vicinale verso la via Lavaredo.

Sulle tre vie che circondano il comparto, via Pietro Nenni, via Monterosa e via Lavaredo, vengono previste adeguate alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva e paesaggistica e in modo da limitare l'impatto delle nuove attività sul tessuto urbano esistente.
E' previsto infatti un ampliamento e una caratterizzazione del verde interno al comparto attraverso l''infittimento' dei sesti di impianto delle fasce a verde in affaccio sulla SP2 e sulla SP12, da innestarsi su una duna prativa di altezza minima di 1 metro.
Tutti gli spazi destinati a parcheggio, pavimentati con asfalto drenante, sono dotati di alberature con essenze locali tipiche in misura tale da garantire l'ombreggiatura ai posti auto previsti.

Planimetria dell'intervento

Il progetto viene realizzato tenendo in considerazione il sistema insediativo ed i servizi esistenti, sviluppando una nuova strada interna che collega l'ambito con le vie principali di accesso.
L'accesso alla nuova viabilità è consentito da tutte e tre le vie che circondano il lotto:

- dalla via Monterosa, tramite corsie di deflusso, in entrata e in uscita;
- dalla via Pietro Nenni, tramite corsie di deflusso, in entrata e in uscita;
- dalla via Lavaredo con ingresso e uscita consentito solo agli autoveicoli leggeri.

La viabilità verrà realizzata in asfalto, così come i marciapiedi e gli attraversamenti ciclo-pedonali.

04.1. Descrizione degli edifici previsti

Il progetto prevede la realizzazione di:

- LOTTO 1.A: superficie mq. 15.031. E' previsto un edificio commerciale, Media Struttura di Vendita alimentare e non alimentare, che avrà una SLP pari a mq. 2.850 con superficie di vendita massima di 1.500 mq;
  L'edificio previsto con accesso da via Monterosa e da via Pietro Nenni si sviluppa su un unico piano e rispetta l'altezza massima consentita pari a mt. 14.00 all'intradosso della trave di copertura. L'area a standard di competenza è posta all'interno del lotto (si veda Tav. 5 – Calcoli planivolumetrici).
- LOTTO 1.B: superficie mq. 5.856. E' previsto un edificio a destinazione ristorazione con SLP pari a mq. 1.425. L'edificio previsto con accesso da via Monterosa si sviluppa su un unico piano e rispetta l'altezza massima consentita pari a mt. 14.00 all'intradosso della trave di copertura. L'area a standard di competenza è posta all'interno del lotto (si veda Tav. 5 – Calcoli planivolumetrici).
- LOTTO 2: superficie mq. 15.985. E' previsto un edificio distribuito su due piani: il piano terra con destinazione produttiva e il piano primo con destinazione terziaria per una SLP complessiva pari a mq. 6.000. L'edificio prevede a piano primo, oltre alla parte terziaria, anche i parcheggi destinati al soddisfacimento della L. 122/89 e s.m.i. accessibili tramite una rampa prevista in adiacenza al lato sud dell'edificio. L'edificio rispetta l'altezza massima consentita pari a mt. 14.00 all'intradosso della trave di copertura. L'area a standard di competenza è posta all'interno del lotto (si veda Tav. 5 – Calcoli planivolumetrici).
- LOTTO 3.A: superficie mq. 40.359. E' previsto un edificio distribuito su due piani: il piano terra con destinazione produttivo-logistica, il piano primo con destinazione terziaria a servizio del produttivo per una SLP complessiva pari a mq. 7.550. L'edificio sviluppato su due piani colloca il piano primo sulla parte nord, in adiacenza alla rotatoria. L'edificio rispetta l'altezza massima consentita pari a mt. 14.00 all'intradosso della trave di copertura. L'area a standard di competenza è posta all'interno del lotto, nella porzione sud (si veda Tav. 5 – Calcoli planivolumetrici)
- LOTTO 3.B: superficie mq. 7.495. E' previsto un edificio distribuito su due piani con il piano terra a destinazione produttivo/logistica e il piano primo a destinazione terziaria a servizio del produttivo, per una S.L.P. complessiva pari a mq 2.650. L'edificio rispetta l'altezza massima consentita pari a mt. 14.00 all'intradosso della trave di copertura. L'area a standard di competenza è posta all'interno del lotto, nella porzione sud del comparto (si veda Tav. 5 – Calcoli planivolumetrici).

I calcoli planivolumetrici sono stati redatti per l'intero comparto (si veda Tav. 5 – Calcoli planivolumetrici) e risultano essere nettamente inferiori agli indici previsti dalla scheda d'ambito.

Sulla copertura di tutti gli edifici in progetto potranno essere inseriti locali tecnici e/o volumi contenenti impianti tecnologici che non concorrono a formare SLP.
Su tutti gli edifici potranno essere posizionate pensiline/porticati, che non concorreranno a formare SLP nel caso siano sporgenti dal filo di facciata sino ai mt. 1,50. In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopra indicati, l'intero sporto sarà computato nella S.L.P.

Sulla copertura dei fabbricati verranno posizionati pannelli fotovoltaici.

Si precisa che tutti gli edifici dovranno rispettare le linee di massimo ingombro indicate sulla tavola 3 - Planimetria di progetto.

La scheda d'ambito assegna una Superfice Lorda di Pavimento (S.L.P.) massima ad ogni singolo lotto:

- Lotto 1.A mq. 2.850
- Lotto 1.B mq. 1.425
- Lotto 2 mq. 6.000
- Lotto 3.A mq. 7.850
- Lotto 3.B mq. 2.650

mq. 20.775

La scheda d'ambito assegna una Superficie Coperta (S.C.) massima ad ogni singolo lotto:

- Lotto 1.A mq. 2.850
- Lotto 1.B mq. 1.425
- Lotto 2 mq. 6.000
- Lotto 3.A mq. 7.850
- Lotto 3.B mq. 2.650

mq. 20.775

Il progetto prevede:

S.L.P. (superficie lorda di pavimento) a destinazione Commerciale/Ristorazione/Terziario:

- EDIFICIO 1.A: mq 2.850
- EDIFICIO 1.B: mq 1.425
- EDIFICIO 2 : mq 1.500
- Totale mq 5.775

S.L.P. (superficie lorda di pavimento) a destinazione Produttivo-Logistica:

- EDIFICIO 2: mq 4.500
- EDIFICIO 3.A: mq 7.850
- EDIFICIO 3.B: mq 2.650
- Totale mq 15.000

Il progetto persegue gli obiettivi prefissati dalla scheda del PGT relativamente all'ambito di trasformazione AT_C/P:

1. Cessione delle aree per allargamento a ml. 10,00 minimo del sedime stradale della viabilità perimetrale (via Lavaredo) – Si veda Tav. 03 – Planimetria di progetto.
2. Cessione dell'area necessaria per allargamento di mt. 8,00 della strada interpoderale ad est sino al limite del PA_R6;

Vista dall'alto dell'intervento

Rendering da via Monterosa – vista del Lotto 1.A

Rendering da via Pietro Nenni

Vista dell'intervento dalla via Pietro Nenni

3. Costituzione di una fascia boscata su via Lavaredo ai fini della mitigazione paesaggistica dei nuovi edifici rispetto alla viabilità di accesso e agli edifici esistenti. Nel piano è prevista infatti una fascia boscata di mt. 25.00, oltre alle fasce lungo le altre due vie, Pietro Nenni e Monterosa.
4. Corresponsione di un onere aggiuntivo, oltre al Contributo di Costruzione dovuto, stabilito quale compensazione del plusvalore generato al cambio di destinazione d'uso e valutato sulla base di apposita perizia predisposta dal Comune di Cairate (si veda Quadro economico allegato alla presente relazione).
5. Aree a standard, come si vede dalla Tav. 05 – Calcoli planivolumetrici, tratteggiate di colore arancione, per le quali, in alternativa alla cessione, sarà possibile prevedere:
    - l'assoggettamento a servitù di uso pubblico (per tutte le destinazioni);
    - a monetizzazione (come previsto da L.R. 12/2005 - art. 46), ad esclusione della destinazione commerciale e ristorazione;
6. Tutti gli edifici saranno costruiti secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A1 e saranno riscaldati con pompa di calore con unità esterne e unità termo-ventilanti.

    Le unità termo-ventilanti ricircolano aria ambiente e prelevano aria esterna di rinnovo con recupero di calore.

    Particolare attenzione è stata posta al risparmio idrico. Verranno posizionate delle vasche di raccolta delle acque piovane di copertura che saranno riutilizzate per l'innaffiamento delle aree a verde.

    Sulla copertura di ogni edificio saranno posizionati pannelli fotovoltaici tali da garantire una elevata copertura dei fabbisogni energetici.

Stralcio della tavola

04.2. Aree a parcheggio privato

La dotazione di area a parcheggio privato calcolata secondo le norme vigenti rispetta la L.R. 122/89 e s.m.i. (si veda Tav. 5 – Calcoli planivolumetrici). Tale area è individuata all'interno di ciascun lotto.

04.3. Aree a standard assoggettate a servitù di uso pubblico

La scheda d'ambito individua già la superficie di area da assoggettare a servitù di uso pubblico, e precisamente:

- destinazione commerciale 1 mq/ mq per MSV
- destinazione terziario 20% SLP realizzata
- destinazione produttivo/logistica 10% SLP realizzata

N.B. per il terziario direzionale integrativo (funzionale alla destinazione produttiva/logistica ed inferiore al 20% della S.L.P.) è prevista l'individuazione di area a standard pari al 10% della S.L.P. realizzata

Nell'elaborato grafico Tav. 5 - Calcoli Planivolumetrici la superficie a standard (area assoggettata a servitù di uso pubblico) evidenziata con linea tratteggiata arancione risulta essere superiore alla superficie minima richiesta.

Con riferimento a tali aree di uso pubblico i proponenti si impegnano a :

- garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- effettuare la custodia e la sorveglianza diurna e notturna delle aree suddette d'uso pubblico, garantendo l'apertura in coincidenza con l'apertura al pubblico;
- garantire l'apertura al pubblico in orari e periodi diversi qualora ciò sia richiesto dal Comune;
- apporre e mantenere la segnaletica stradale del parcheggio, in conformità al vigente codice della strada.

Come alternativa alla cessione, sarà possibile prevedere per le suddette aree a standard:

- assoggettamento a servitù di uso pubblico (per tutte le destinazioni);
- la monetizzazione (come previsto da L.R. 12/2005 - art. 46), ad esclusione della destinazione commerciale e ristorazione;

Nell'eventualità di future modifiche alle norme che regolano il P.G.T. del Comune di Cairate, se tali modifiche dovessero prevedere la possibilità di monetizzazione degli standard non ceduti, o non assoggettati a servitù di uso pubblico, sarà data facoltà agli Attuatori di poter optare per questa soluzione e procedere pertanto con la monetizzazione delle aree a standard non ancora cedute o assoggettate (con l'esclusione delle destinazioni commerciale/ristorazione).

04.4. Opere di urbanizzazione previste

Oltre alle opere di urbanizzazione previste all'interno dell'ambito, che prevedono la realizzazione di strade, dei sottoservizi e della Cabina Enel (opere realizzate direttamente con onere a carico dei Soggetti Proponenti), verrà realizzato l'ampliamento della via Lavaredo il cui calibro stradale sarà portato a mt. 10,00 con le dotazioni di sottoservizi e fognatura.

Detto tratto di strada verrà realizzato dai Proponenti a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti. Si precisa che le opere sono in parte nel Comune di Cairate ed in parte nel Comune di Fagnano Olona. La detrazione richiesta è solo per la parte ricadente all'interno del Comune di Cairate.

E' prevista inoltre la riqualificazione della strada vicinale della Lughera e la realizzazione del tratto di rete fognaria delle acque nere a servizio del comparto con innesto su cameretta sita nel Comune di Fagnano Olona.
Trattasi di opere di utilità pubblica, la cui realizzazione è prevista a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Per i conteggi si rimanda al quadro economico allegato e alla Tav. 10 – Computo metrico opere di urbanizzazione.
Le strade previste hanno calibri diversi a secondo della loro funzione:

- la strada di collegamento dei Lotti 1.A e 1.B è prevista con un calibro pari a mt. 7.00 e con marciapiede posto su lato est;
- la strada di accesso al lotto dalla via Pietro Nenni è prevista con un calibro pari a mt. 7.00, e non sono previsti marciapiedi;
- la strada di collegamento alla via Lavaredo è prevista con un calibro pari a mt. 8.00;

04.6. Aree in cessione

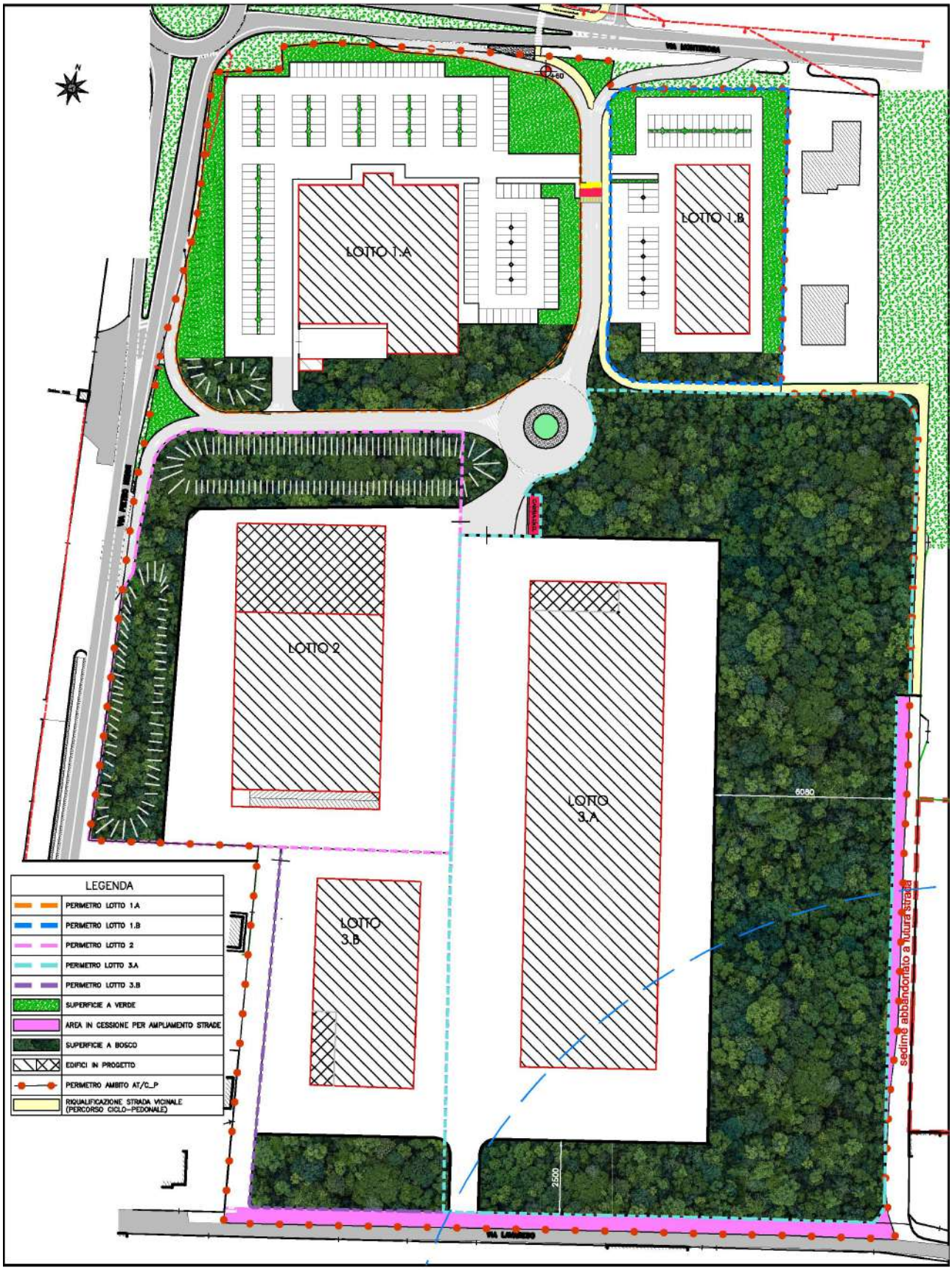
Le aree a standard previste nel presente Piano Attuativo non sono cedute all'Amministrazione Comunale ma, come alternativa alla cessione, saranno:

- assoggettate a servitù di uso pubblico (possibile per tutte le destinazioni);
- monetizzate (come previsto da L.R. 12/2005 - art. 46), ad esclusione della destinazione commerciale e ristorazione;

Sono cedute invece all'Amministrazione Comunale le sottoelencate aree:

- area da destinarsi ad ampliamento della via Lavaredo, in modo da portarla ad un calibro di mt. 10.00, per una superficie di circa mq. 1225,00
- area da destinarsi all'allargamento di una porzione della strada vicinale della Lughera, in modo da portarla ad un calibro di mt. 8.00, per una superficie di circa mq. 474,00

Dette aree sono evidenziate con tratteggio di colore magenta sulla tavola n. 5 – calcoli planovolumetrici.



Stralcio della tavola

05. QUADRO ECONOMICO

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti superfici (S.L.P.):

S.L.P. (superficie lorda di pavimento) a destinazione Commerciale/Ristorazione/Terziario:

- EDIFICIO 1.A: mq 2.850
- EDIFICIO 1.B: mq 1.425
- EDIFICIO 2 : mq 1.500

  Totale mq 5.775

S.L.P. (superficie lorda di pavimento) a destinazione Produttivo-Logistica:

- EDIFICIO 2: mq 4.500
- EDIFICIO 3.A: mq 7.850
- EDIFICIO 3.B: mq 2.650

  Totale mq 15.000

05.1 Oneri urbanizzazione primaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria oggi dovuti per gli interventi in progetto risultano determinati come segue:

Oneri di urbanizzazione primaria dovuti per destinazione Commerciale/Ristorazione/Terziario:

- EDIFICIO 1.A: mq 2.850 x €./mq. 37,24 = € 106.134,00
- EDIFICIO 1.B: mq 1.425 x €./mq. 37,24 = € 53.067,00
- EDIFICIO 2 : mq 1.500 x €./mq. 37,24 = € 55.860,00

  TOTALE = € 215.061,00

Oneri di urbanizzazione primaria dovuti per destinazione Produttiva:

- EDIFICIO 2: mq 4.500 x €./mq. 8,59 = € 38.655,00
- EDIFICIO 3.A: mq 7.850 x €./mq. 8,59 = € 67.431,50
- EDIFICIO 3.B: mq 2.650 x €./mq. 8,59 = € 22.763,50

  TOTALE = € 128.850,00

Totale oneri d'urbanizzazione primaria:

€ (215.061,00 + 128.850,00) = €. 343.911,00

A scomputo dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto, i soggetti proponenti si impegnano a realizzare a proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Realizzazione rete fognatura acque nere = €. 229.533,36
- Riqualificazione strada vicinale delle Lughera, realizzazione di marciapiede = €. 77.803,63
- Opere per ampliamento e sistemazione di via Lavaredo (limitatamente alla porzione ubicata sul territorio di Cairate) = €. 142.339,50

  = **€. 449.676,49**
- Spese tecniche per progettazione e D.L. – sicurezza cantieri = €. 40.000,00

  = **€. 489.676,49**

Si precisa che le opere di ampliamento e sistemazione della via Lavaredo interesseranno anche il sedime della stessa ubicata sul territorio di Fagnano Olona per un ulteriore importo stimato pari ad €. 83.432,68 (importo che non viene scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria previsti). I Soggetti proponenti realizzeranno pertanto l'intera opera prevista per l'ampliamento e la sistemazione della via Lavaredo a propria cura e spese per l'importo complessivo pari a €. 142.339,50 + €. 83.432,68 = €. 222.775,18, deducendo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuto solo la quota realizzata sul territorio di Cairate.
Le suddette opere risultano meglio documentate nelle tavole progettuali e nell'elaborato n° 10 "Computo metrico opere di urbanizzazione", facente parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo.

Risulta evidente come l'importo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sia superiore all'importo previsto dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria (€ 489.676,49 > € 343.911,00).
Pertanto sarà previsto il solo versamento della relativa maggiorazione percentuale stabilita in base alla normativa vigente.

Maggiorazione percentuale del 5% ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 con la seguente ripartizione:

- TIGROS S.p.A. (LOTTI 1.A e 1.B): € 7.960,05
- CALDERA-FERIOLI (LOTTO 2): € 4.725,75
- OTTAGONO s.r.l. (LOTTI 3.A e 3.B) € 4.509,75

TOTALE **€ 17.195,55** (5% di 343.911,00)

05.2 Oneri urbanizzazione secondaria

Gli oneri di urbanizzazione secondaria oggi dovuti per gli interventi in progetto risultano determinati come segue:

Oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per destinazione Commerciale/Ristorazione/Terziario:

- EDIFICIO 1.A: mq 2.850 x €./mq. 17,43 = € 49.675,50
- EDIFICIO 1.B: mq 1.425 x €./mq. 17,43 = € 24.837,75
- EDIFICIO 2 : mq 1.500 x €./mq. 17,43 = € 26.145,00

TOTALE = € 100.658,25

Oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per destinazione Produttiva:

- EDIFICIO 2: mq 4.500 x €./mq. 6,72 = € 30.240,00
- EDIFICIO 3.A: mq 7.850 x €./mq. 6,72 = € 52.752,00
- EDIFICIO 3.B: mq 2.650 x €./mq. 6,72 = € 17.808,00

TOTALE = € 100.800,00

Totale oneri d'urbanizzazione secondaria:
€ (100.658,25 + 100.800,00) = €. 201.458,25

Maggiorazione percentuale del 5% ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 con la seguente ripartizione:

- TIGROS S.p.A. (LOTTI 1.A e 1.B): € 3.725,66
- CALDERA-FERIOLI (LOTTO 2): € 2.819,25
- OTTAGONO s.r.l. (LOTTI 3.A e 3.B) € 3.528,00

TOTALE **€ 10.072,91** (5% di 201.458,25)

TOTALE COMPLESSIVO ONERI D'URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

€ (201.458,25 + 10.072,16) = €. 211.531,16

05.3 Oneri di smaltimento rifiuti

Gli oneri di smaltimento rifiuti oggi dovuti per gli interventi in progetto risultano determinati come segue:

Oneri di smaltimento rifiuti dovuti per destinazione Produttiva:

- EDIFICIO 2: mq 4.500 x €./mq. 2,39 = € 10.755,00
- EDIFICIO 3.A: mq 7.850 x €./mq. 2,39 = € 18.761,50
- EDIFICIO 3.B: mq 2.650 x €./mq. 2,39 = € 6.333,50

TOTALE = € 35.850,00

Totale oneri smaltimento rifiuti: = € 35.850,00

Maggiorazione percentuale del 5% ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 con la seguente ripartizione:

- CALDERA-FERIOLI (LOTTO 2): € 537,75
- OTTAGONO s.r.l. (LOTTI 3.A e 3.B) € 1.254,75

TOTALE **€ 1.792,50** (5% di 35.850,00)

Maggiorazione percentuale del 30% ai sensi dell'art. 43, comma 2 sexies, lettera a) della L.R. 12/2005 con la seguente ripartizione:

- CALDERA-FERIOLI (LOTTO 2): **€ 3.226,50** (30% di 10.755,00)

Maggiorazione percentuale del 50% ai sensi dell'art. 43, comma 2 sexies, lettera c) della L.R. 12/2005 con la seguente ripartizione:

- OTTAGONO s.r.l. (LOTTI 3.A e 3.B) **€ 12.547,50** (50% di 25.095,00)

TOTALE COMPLESSIVO ONERI DI SMALTIMENTO RIFIUTI:

€ (35.850,00 + 1.792,50 + 3.226,50 + 12.547,50) = €. 53.416,50

05.4 Costo di costruzione

Gli oneri per il costo di costruzione stimato per gli interventi in progetto risultano determinati come segue:

EDIFICIO 1.A:	
importo costo di costruzione stimato (10%)	= € 230.000,00
EDIFICIO 1.B:	
importo costo di costruzione stimato (10%)	= € 120.000,00
EDIFICIO 2:	
importo costo di costruzione stimato (10%)	= € 90.000,00
Totale costo di costruzione:	**= € 440.000,00**

Gli importi dovuti per il costo di costruzione saranno calcolati in sede di emissione di ogni singolo Permesso di Costruire, secondo gli importi unitari vigenti in quel momento.

Maggiorazione percentuale del 5% ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 con la seguente ripartizione:

- TIGROS S.p.A. (LOTTI 1.A e 1.B): € 17.500,00
- CALDERA-FERIOLI (LOTTO 2): € 4.500,00

TOTALE **€ 22.000,00** (5% di € 440.000,00)

Maggiorazione percentuale del 30% ai sensi dell'art. 43 comma 2-sexies della L.R. 12/2005 con la seguente ripartizione:

- TIGROS S.p.A. (LOTTI 1.A e 1.B): € 105.000,00
- CALDERA-FERIOLI (LOTTO 2): € 27.000,00

TOTALE **€ 132.000,00** (30% di € 440.000,00)

TOTALE COMPLESSIVO COSTO DI COSTRUZIONE:

€ (440.000,00 + 22.000,00 + 132.000,00) = €. 594.000,00

05.5 Quota compensazione plusvalore area

I Soggetti Proponenti hanno l'obbligo di versare un importo quale quota di compensazione del plusvalore dell'area generato dal cambio di destinazione d'uso valutato sulla base di apposita perizia predisposta dal Comune di Cairate (VA).

La suddetta perizia stabilisce un plusvalore così determinato:

- Destinazione funzionale commerciale/ristorazione: **€/mq 17,86**
- Destinazione funzionale produttivo/logistica: **€/mq 11,71**

Gli importi unitari sopra riportati generano per le rispettive superfici territoriali con destinazione commerciale/ristorazione (mq 22.733,54) e produttivo/logistica (mq 69.412,30) un importo complessivo pari a **€ 1.218.839,05**.

Il suddetto importo verrà suddiviso versato con ripartizione stabilita previo accordi tra i soggetti proponenti.

Le modalità di versamento del suddetto importo sono descritte nella convenzione urbanistica relativa al presente Piano Attuativo.

6. NORME INTEGRATIVE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Per l'intero comparto si applica la normativa del Piano di Governo del Territorio e precisamente quanto previsto nella nuova scheda d'ambito e quanto previsto inoltre dalle norme integrative, dalle disposizioni generali ed a quanto indicato nelle tavole di progetto.

E' ammessa la costruzione dei fabbricati all'interno delle linee di massimo ingombro evidenziate negli elaborati grafici Tav. 03 e 04 – Planimetrie in progetto.

Gli edifici potranno avere altezze come indicato negli elaborati grafici progettuali allegati e precisamente non potranno superare i mt. 14.00 di altezza all'intradosso della trave di copertura.

Potranno essere realizzati eventuali piani interrati per un massimo di n. 1 piano avente altezza utile interna dai mt. 2.20 ai 2.50 da adibire ad autorimessa, posti auto o locali accessori (centrali termiche….).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 comma 12 della L.R. 11/03/2005 n. 12 è consentito ai Soggetti Proponenti apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche e le previsioni tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, (quindi nei limiti di ingombro massimi consentiti, di S.L.P. e di superficie coperta massima realizzabile, di numero di piani e di altezza massima consentita e di destinazione compatibili fra quelle indicate sulla scheda d'ambito).

Sulla copertura di tutti gli edifici in progetto potranno essere inseriti locali tecnici e/o volumi contenenti impianti tecnologici che non concorrono a formare S.L.P.

Su tutti gli edifici potranno essere posizionate pensiline/porticati, le quali non concorreranno a formare S.L.P. nel caso siano sporgenti dal filo di facciata sino ai mt. 1,50. In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopra indicati, l'intero sporto sarà computato nella S.L.P.

La superficie a standard prevista dal piano non potrà essere ridotta. Nel caso in cui in fase esecutiva tale superficie risultasse maggiore di quella prevista, la differenza dovrà essere reperita all'interno del lotto, assoggettando a servitù di uso pubblico la relativa porzione di area.

La superficie permeabile potrà essere realizzata anche con la posa di prato armato di qualsiasi genere tipologico, di autobloccante drenante e asfalto drenante, a patto che sia regolato da scheda tecnica che ne dimostri la capacità filtrante. In questo caso la superficie permeabile verrà computata al 100% (o in percentuale come da scheda tecnica del produttore) con l'esclusione degli stalli per le auto.

Dovrà comunque essere garantito il 15% della superficie permeabile, ai sensi dell'art. 3.2.3 del R.L.I. tipo, adeguatamente piantumato e non adibito a deposito e parcheggi.

Nelle aree destinate alle medie strutture di vendita di secondo livello (LOTTO 1.A) sarà prevista l'installazione nell'area a parcheggio di una colonnina per il rifornimento di auto elettriche.

Il piano individua:

- ✓ le opere di urbanizzazione primaria già esistenti e le opere da realizzare;
- ✓ le aree e gli edifici con le singole funzioni previste, nonché le dimensioni delle costruzioni (planivolumetrico);
- ✓ le linee di massimo ingombro entro le quali è prevista l'edificazione dei singoli edifici.

Tutti i parametri urbanistici come altezze massime, limiti di massimo ingombro fabbricati, distanze dai confini, distanze interne dai singoli lotti individuate nelle tavole del presente P.A. sono vincolanti.
Si potranno apportare solo delle varianti quali, a titolo puramente esemplificativo:

- ➢ modifica delle destinazioni d'uso e delle superfici (S.L.P.) nei limiti presenti nelle "Norme integrative per l'attuazione del piano Attuativo" (art. 06 della presente Relazione illustrativa);
- ➢ spostamento dei fabbricati entro le linee di massimo ingombro previste;
- ➢ modifiche di facciata;
- ➢ modifica aree pavimentate o a verde;
- ➢ formazione e/o eliminazione di balconi o tettucci;
- ➢ spostamento delle aree a parcheggio e delle aree a standard, sempre nel rispetto degli indici e parametri urbanistici di Piano stabiliti per la zona e nel rispetto delle norme integrative.

Alla presente relazione si allegano:

- Allegato A : Nuova scheda d'ambito AT/C_P
- Allegato B : Quadro economico;
- Allegato C : Stralcio planimetria aree in cessione;

ALLEGATO A

NUOVA SCHEDA D’AMBITO AT/C_P

6.2.2.3. Ambito di trasformazione commerciale – produttivo (AT_C/P)

Si tratta di un ambito di trasformazione unico, posto a sud e a ovest del tracciato della SP2 a Cairate, con buoni parametri di accessibilità ai fini dell'insediamento di edifici non residenziali.

6.2.2.3.1. Ambito di trasformazione commerciale – produttivo: AT_C/P

Inquadramento

L'ambito AT_C/P è collocato a Cairate, a sud e a ovest del tracciato della S.P. 2 (anche via Nenni). Confina a est con aree in parte edificate e in parte libere, a sud con via Lavaredo (confine comunale con Fagnano Olona), mentre ad ovest con via Nenni (S.P. 2) e un tessuto edificato a bassa densità. Al suo interno è presente una zona boscata riconosciuta dal Piano di Indirizzo Forestale provinciale (P.I.F.) come trasformabile ai fini dell'attuazione dell'ambito a fronte di un'autorizzazione provinciale che preveda contestuali compensazioni forestali.

Dati quantitativi stimati

- *St: 91.600 mq circa (esclusa strada vicinale della Lughera)*
- *Aree boscate individuate dal PIF provinciale, trasformabili con compensazioni: 30.501 mq circa. Detta compensazione boschiva è intesa come onere aggiuntivo per la trasformazione urbanistica dell'ambito mediante riqualificazione all'interno del Comune di Cairate di aree boscate oppure con opere di regimazione idraulica del fiume Olona.*
- *Area boscata da mantenere con recupero del lembo residuo a parziale compensazione della trasformazione del bosco: 15.600 mq circa.*
- *SLP massima realizzabile: mq 20.775 (superficie assegnata)*
- *Rapporto di copertura (Rc) massimo: 23% della superficie territoriale*
- *Altezza max (H max): mt. 14 all'intradosso*

- *Aree a standard da asservire ad uso pubblico per servizi.*
  Destinazione commerciale: 1 mq/mq per MSV (media superficie di vendita);
  Destinazione terziaria: 20% della Slp realizzata;
  Destinazione produttiva: 10% della Slp realizzata;
  N.B. Terziario direzionale integrativo
  (funzionale al produttivo ed inferiore al 20% della S.L.P.): 10% della S.L.P.

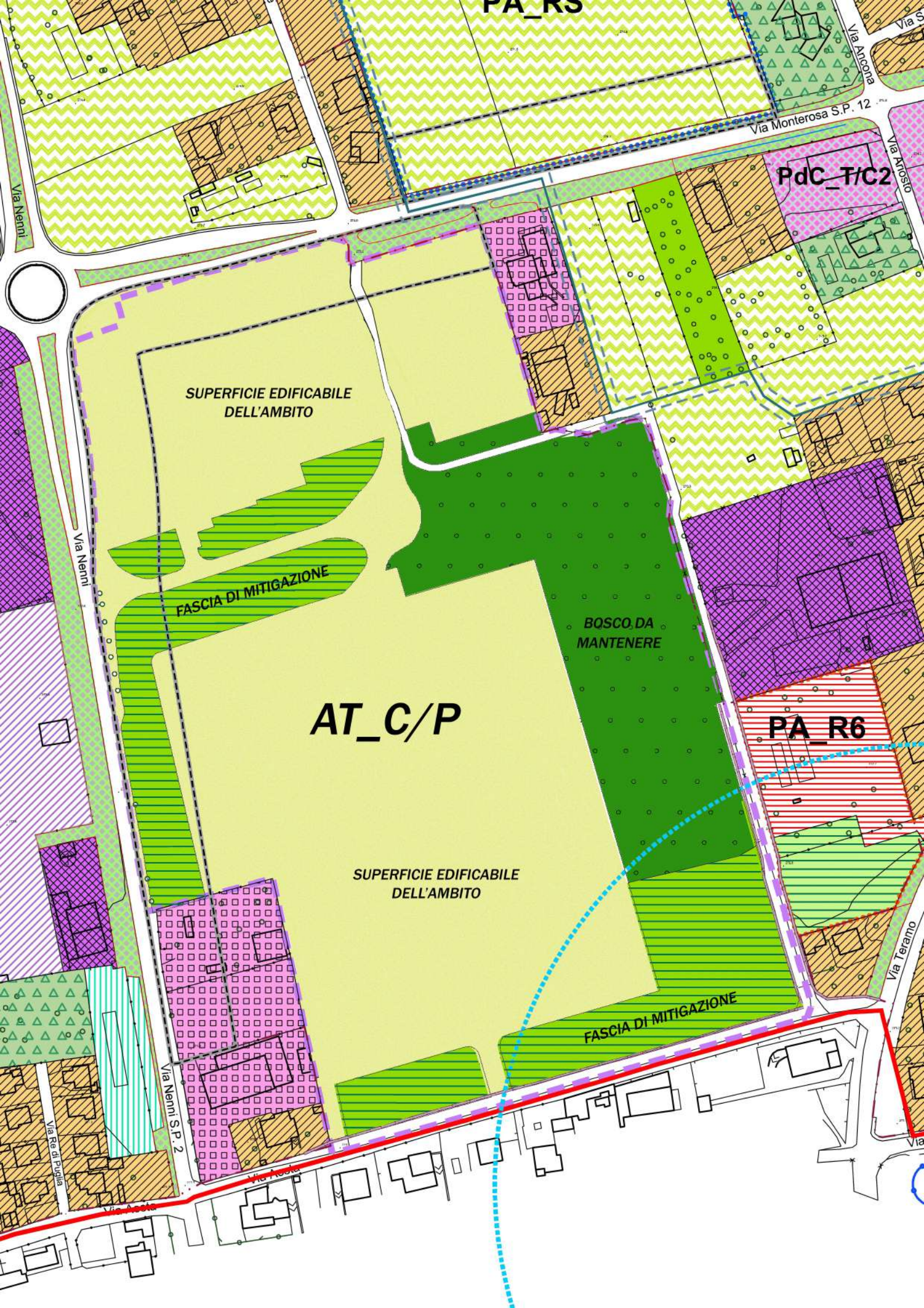
In alternativa alla cessione sarà possibile prevedere:
* *l'assoggettamento a servitù di uso pubblico (per tutte le destinazioni);*
* *la monetizzazione (come previsto da L.R. 12/2005 - art. 46), ad esclusione della destinazione commerciale e ristorazione.*

La realizzazione dell'ambito è vincolata:
- alla corresponsione di un onere aggiuntivo, oltre al Contributo di Costruzione dovuto, stabilito quale compensazione del plusvalore generato dal cambio di destinazione d'uso valutato sulla base di apposita perizia predisposta dal Comune di Cairate.

Il contributo derivante dagli oneri di urbanizzazione secondaria non è scomputabile, mentre quello derivante dagli oneri di urbanizzazione primaria potrà essere scomputato per opere di urbanizzazione primaria.

La realizzazione dell'ambito è inoltre vincolata:
- *alla cessione delle aree per allargamento a ml. 10 minimo del sedime stradale della viabilità perimetrale (via Lavaredo).*
- *alla cessione di aree prospicienti il P.A._R6 per allargamento strada sino a complessivi ml 8 di sedime stradale.*
- *alla costituzione di una fascia alberata su via Lavaredo individuata nella presente scheda d'Ambito su aree di proprietà privata ai fini della mitigazione paesaggistica dei nuovi edifici rispetto alla viabilità di accesso: larghezza ml 25,00.*
- *alla costituzione di una barriera verde individuata nella presente scheda d'Ambito sul tratto di strada prospiciente il P.A._R6: larghezza circa ml 60,00.*
- *al mantenimento della strada vicinale della Lughera sita ad est dell'ambito AT/C_P al fine della sua fruibilità come percorso ciclo-pedonale.*

Destinazioni (cfr. paragrafo "Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole")
- *Destinazioni d'uso ammesse: Gf 1; Gf 2.1, 2.2; Gf 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 e 3.7; Gf 4; Gf 5.1, 5.2, 5.3; Gf 6; Gf 8.1.*
- *Destinazioni d'uso non ammesse: Gf 2.3; Gf 5.4, 5.5; Gf 7; Gf 8.2.*


PA_RS
Via Ancona
Via Monterosa S.P. 12
Via Ariosto
PdC_T/C2
Via Nenni
SUPERFICIE EDIFICABILE DELL'AMBITO
FASCIA DI MITIGAZIONE
BOSCO DA MANTENERE
AT_C/P
PA_R6
SUPERFICIE EDIFICABILE DELL'AMBITO
Via Teramo
FASCIA DI MITIGAZIONE
Via Nenni S.P. 2
Via Re di Puglia
Via Aosta

ALLEGATO B

QUADRO ECONOMICO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_C\P - CAIRATE (VA)

IMPORTO COMPENSATIVO PLUSVALORE AREA

VALUTATO SU APPOSITA PERIZIA PREDISPOSTA DA COMUNE DI CAIRATE

	U.M.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO		TOTALE
Destinazione funzionale commerciale/ristorazione	superficie (mq)	22734	€ 17,86		**€ 406.021,02**
Destinazione funzionale produttivo/logistica, terziaria	superficie (mq)	69412	€ 11,71		**€ 812.818,03**
TOTALE IMPORTO COMPENSATIVO PER PLUSVALORE AREA					**€ 1.218.839,06**

IL SUDDETTO IMPORTO VERRA' VERSATO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE CON RIPARTIZIONE STABILITA PREVIO ACCORDI TRA I SOGGETTI PROPONENTI

ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

LOTTO 1.A (TIGROS S.p.A.)					
Commerciale	SLP prevista (mq)	2850	€ 37,24		€ 106.134,00
LOTTO 1.B (TIGROS S.p.A.)					
Ristorazione	SLP prevista (mq)	1425	€ 37,24		€ 53.067,00
LOTTO 2 (CALDERA - FERIOLI)					
Produttivo	SLP prevista (mq)	4500	€ 8,59		€ 38.655,00
LOTTO 2 (CALDERA - FERIOLI)					
Terziario	SLP prevista (mq)	1500	€ 37,24		€ 55.860,00
LOTTO 3.A (OTTAGONO s.r.l.)					
Produttivo-Logistica	SLP prevista (mq)	7850	€ 8,59		€ 67.431,50
LOTTO 3.B (OTTAGONO s.r.l.)					
Produttivo-Logistica	SLP prevista (mq)	2650	€ 8,59		€ 22.763,50
TOTALE ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA					**€ 343.911,00**
maggiorazione 5% - art. 43 comma 2 bis L.R. 12/2005 e s.m.i.					***€ 17.195,55***
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO ONERI					
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO (via Lavaredo)					€ 142.339,50
RETE FOGNATURA (ACQUE NERE)					€ 229.533,36
RIQUALIFICAZIONE STRADA VICINALE + MARCIAPIEDE					€ 77.803,63
TOTALE OPERE A SCOMPUTO ONERI					**€ 449.676,49**
PROGETTAZIONE e D.L. + SICUREZZA (stimato)					€ 40.000,00
TOTALE COMPLESSIVO					**€ 489.676,49**
€ 489.676,49 > € 343.911,00					

CONSIDERATO CHE L'IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DA REALIZZARE E' SUPERIORE AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DOVUTI SARA' PREVISTO IL SOLO VERSAMENTO DELLA MAGGIORAZIONE PERCENTUALE IN BASE ALLA NORMATIVA VIGENTE

LOTTO 1.A e 1.B (TIGROS S.p.A.)	maggiorazione 5% - art. 43 comma 2 bis L.R. 12/2005 e s.m.i.	€ 7.960,05
LOTTO 2 (CALDERA - FERIOLI)	maggiorazione 5% - art. 43 comma 2 bis L.R. 12/2005 e s.m.i.	€ 4.725,75
LOTTO 3.A e 3.B (OTTAGONO s.r.l.)	maggiorazione 5% - art. 43 comma 2 bis L.R. 12/2005 e s.m.i.	€ 4.509,75
TOTALE ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA VERSARE		**€ 17.195,55**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_C\P - CAIRATE (VA)

ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

	COSTO DI COSTRUZIONE					
	LOTTO 1.A (TIGROS S.p.A.)	SLP prevista (mq)	2850			€ 230.000,00
	LOTTO 1.B (TIGROS S.p.A.)	SLP prevista (mq)	1425			€ 120.000,00
	LOTTO 2 (CALDERA - FERIOLI)	SLP prevista (mq)	1500			€ 90.000,00
	TOTALE stimato (10% costo di realizzazione)					**€ 440.000,00**
	maggiorazione 5% - art. 43 comma 2 bis L.R. 12/2005 e s.m.i.					
	LOTTO 1.A (TIGROS S.p.A.)	maggiorazione 5%				€ 11.500,00
	LOTTO 1.B (TIGROS S.p.A.)	maggiorazione 5%				€ 6.000,00
	LOTTO 2 (CALDERA - FERIOLI)	maggiorazione 5%				€ 4.500,00
	TOTALE maggiorazione 5%					***€ 22.000,00***
	maggiorazione 30% - art. 43, comma 2 sexies, lettera a) L.R. 12/2005 e s.m.i.					
	LOTTO 1.A (TIGROS S.p.A.)	maggiorazione 30%				€ 69.000,00
	LOTTO 1.B (TIGROS S.p.A.)	maggiorazione 30%				€ 36.000,00
	LOTTO 2 (CALDERA - FERIOLI)	maggiorazione 30%				€ 27.000,00
	TOTALE maggiorazione 30%					***€ 132.000,00***
	TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					**€ 594.000,00**

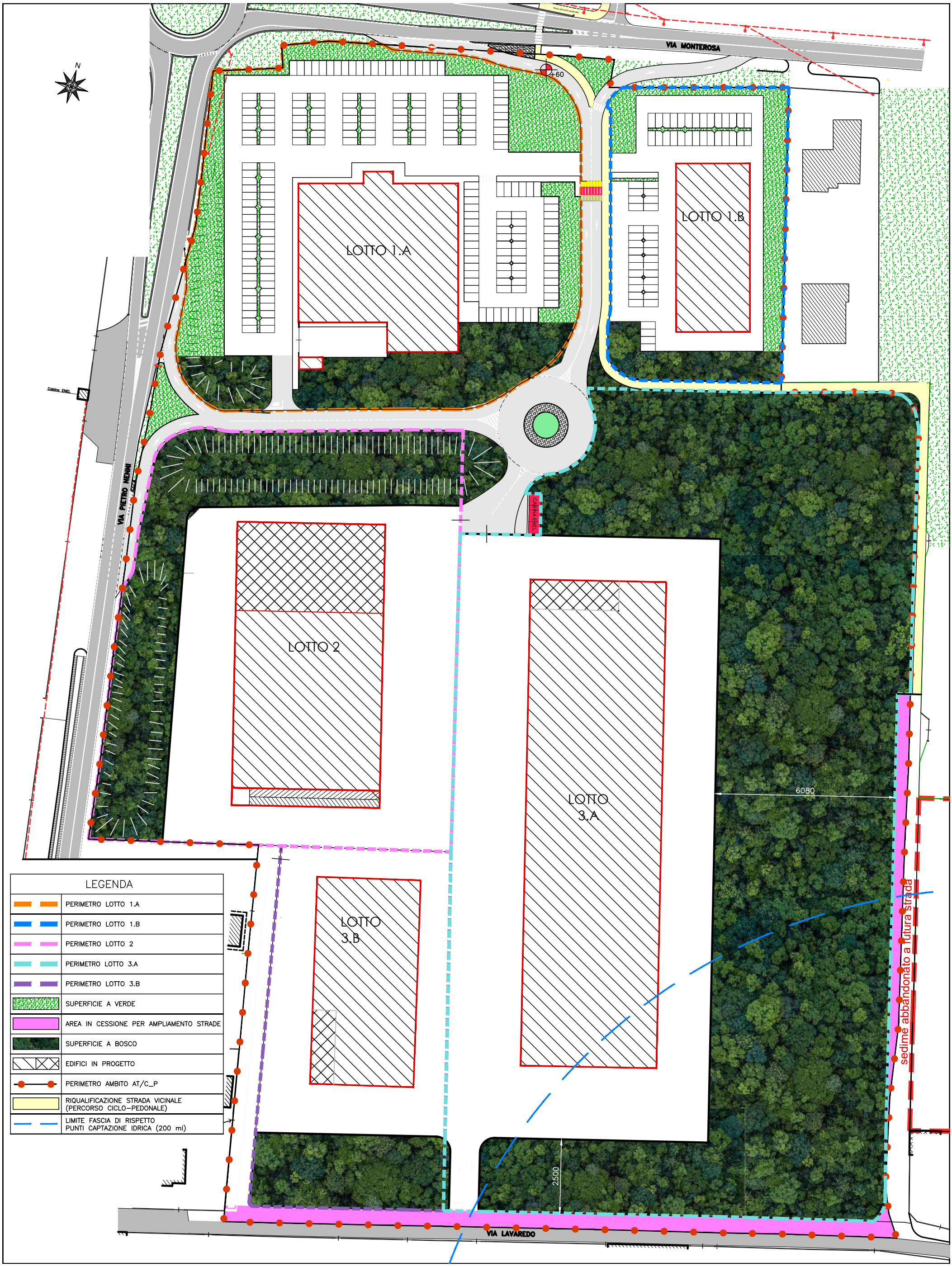
	ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA					
	LOTTO 1.A (TIGROS S.p.A.)					
	Commerciale	SLP prevista (mq)	2850	€ 17,43		€ 49.675,50
	LOTTO 1.B (TIGROS S.p.A.)					
	Ristorazione	SLP prevista (mq)	1425	€ 17,43		€ 24.837,75
	LOTTO 2 (CALDERA - FERIOLI)					
	Terziario	SLP prevista (mq)	1500	€ 17,43		€ 26.145,00
	LOTTO 2 (CALDERA - FERIOLI)					
	Produttivo	SLP prevista (mq)	4500	€ 6,72		€ 30.240,00
	LOTTO 3.A (OTTAGONO s.r.l.)					
	Produttivo-Logistica	SLP prevista (mq)	7850	€ 6,72		€ 52.752,00
	LOTTO 3.B (OTTAGONO s.r.l.)					
	Produttivo-Logistica	SLP prevista (mq)	2650	€ 6,72		€ 17.808,00
	TOTALE					**€ 201.458,25**
	maggiorazione 5% - art. 43 comma 2 bis L.R. 12/2005 e s.m.i.					
	LOTTO 1.A e 1.B (TIGROS S.p.A.)	maggiorazione 5%				€ 3.725,66
	LOTTO 2 (CALDERA - FERIOLI)	maggiorazione 5%				€ 2.819,25
	LOTTO 3.A e 3.B (OTTAGONO s.r.l.)	maggiorazione 5%				€ 3.528,00
	TOTALE maggiorazione 5%					***€ 10.072,91***
	TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA					**€ 211.531,16**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_C\P - CAIRATE (VA)

	SMALTIMENTO RIFIUTI					
	LOTTO 2 (CALDERA - FERIOLI)					
	Produttivo	SLP prevista (mq)	4500	€ 2,39		€ 10.755,00
	LOTTO 3.A (OTTAGONO s.r.l.)					
	Produttivo-Logistica	SLP prevista (mq)	7850	€ 2,39		€ 18.761,50
	LOTTO 3.B (OTTAGONO s.r.l.)					
	Produttivo-Logistica	SLP prevista (mq)	2650	€ 2,39		€ 6.333,50
	TOTALE					**€ 35.850,00**
	maggiorazione 5% - art. 43 comma 2 bis L.R. 12/2005 e s.m.i.					
	LOTTO 2 (CALDERA - FERIOLI)	maggiorazione 5%				€ 537,75
	LOTTO 3.A e 3.B (OTTAGONO s.r.l.)	maggiorazione 5%				€ 1.254,75
	TOTALE maggiorazione 5%					***€ 1.792,50***
	maggiorazione del 30% - art. 43, comma 2 sexies, lettera a) L.R. 12/2005 e s.m.i.					
	LOTTO 2 (CALDERA - FERIOLI)	maggiorazione 30%				€ 3.226,50
	TOTALE maggiorazione 30%					***€ 3.226,50***
	maggiorazione del 50% - art. 43, comma 2 sexies, lettera c) L.R. 12/2005 e s.m.i.					
	LOTTO 3.A e 3.B (OTTAGONO s.r.l.)	maggiorazione 50%				€ 12.547,50
	TOTALE maggiorazione 50%					***€ 12.547,50***
	TOTALE SMALTIMENTO RIFIUTI					**€ 53.416,50**

ALLEGATO C

STRALCIO PLANIMETRIA AREE IN CESSIONE


N
VIA MONTEROSA
+60
LOTTO 1.A
LOTTO 1.B
Cabina ENEL
VIA PIETRO NENNI
CABINA ENEL
LOTTO 2
LOTTO 3.A
LOTTO 3.B
6080
2500
sedime abbandonato a futura strada
VIA LAVAREDO
LEGENDA
PERIMETRO LOTTO 1.A
PERIMETRO LOTTO 1.B
PERIMETRO LOTTO 2
PERIMETRO LOTTO 3.A
PERIMETRO LOTTO 3.B
SUPERFICIE A VERDE
AREA IN CESSIONE PER AMPLIAMENTO STRADE
SUPERFICIE A BOSCO
EDIFICI IN PROGETTO
PERIMETRO AMBITO AT/C_P
RIQUALIFICAZIONE STRADA VICINALE (PERCORSO CICLO-PEDONALE)
LIMITE FASCIA DI RISPETTO PUNTI CAPTAZIONE IDRICA (200 ml)