

## **1) ANALISI TECNICA DELL'AREA A DISPOSIZIONE**

L'immobile oggetto dell'intervento è situato in Comune di Travedona Monate (VA) e si trova in località "Granvigne", zona periferica dell'abitato in prossimità del confine territoriale con il Comune di Comabbio, inserito fra la superstrada statale SS629 e la strada interna al paese "Via G. Matteotti".

La proprietà è inserita nel PGT vigente in AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT8 ed è costituita da un laboratorio artigianale dismesso da svariati anni (ex camiceria) con sovrastante abitazione che un tempo apparteneva al titolare dell'attività e dall'area pertinenziale di apprezzabile estensione.

Attualmente l'immobile è intestato agli eredi di Leva Felice e, limitatamente all'abitazione a primo piano, alla famiglia Incognito-Trapella che ebbe a comprare nell'anno 2001 dagli eredi Leva, tale porzione della proprietà con piccolo giardino perlopiù escluso dall'ambito di trasformazione.

L'ambito è servito da strade private in comune fra i frontisti che terminano in loco a fondo cieco e che hanno avuto origine dalla divisione dei F.lli Corti Notaio Giani G. C. rep. 36354/13094 del 12.07.1958 e dalla Convenzione Immobiliare Notaio G. Battistoni rep. 5192 in data 18.07.1974.

Il terreno pertinenziale è di forma allungata pressochè rettangolare, con andamento planimetrico costante e presenta una leggera pendenza trasversale, degradante verso la strada.

Nelle tavole 1-2-3 dis. 15/15 sono meglio precisate le informazioni sullo stato di fatto del terreno e del fabbricato, con calcolo dettagliato dei volumi esistenti nonché analisi dei permessi edilizi rilasciati con relativi volumi approvati.

Ne risulta che il volume rilevato è leggermente inferiore a quanto approvato nel tempo dal Comune di Travedona Monate, dando così conferma della legittimità delle volumetrie esistenti.

La dotazione di servizi canalizzati attorno all'area è rappresentata nella tavola 6 e risulta completa ; è presente anche la doppia canalizzazione delle acque bianche e delle acque nere .

## **2) ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°8 (AT8)**

Il progetto è sviluppato a partire dai dati di fatto esaminati al punto 1). La strada di accesso principale con andamento est/ovest, avente natura privata e comune fra i frontisti, e verrà definitivamente sistemata come previsto dagli atti notarili costitutivi per una larghezza di ml. 4,00 oltre agli opportuni smussi in prossimità dell'imbocco del tratto orientata da sud a nord.

Non sarà necessaria la realizzazione di ulteriori strade in quanto l'area è già perfettamente servita da quella esistente.

Il PGT definisce gli obiettivi dell'attuazione dell'ambito di trasformazione, indicando la demolizione del fabbricato artigianale in disuso e la ricostruzione del volume con riconversione residenziale, in modo da rendere i nuovi fabbricati più coerenti con il contesto insediativo.

Verrà invece mantenuta l'ex abitazione del titolare posta a primo piano e conseguentemente la porzione di laboratorio sottostante, da riconvertire anch'essa ad uso residenziale o accessorio della residenza.

Altro obiettivo indicato nel PGT è quello di rinaturalizzare la porzione di ambito più vicina al versante del lago, attualmente occupata dal laboratorio, spostando più all'interno le nuove costruzioni.

Il progetto pertanto ripercorre questi obiettivi prevedendo la realizzazione di n°4 edifici mono o bifamigliari, previa demolizione del laboratorio artigianale mantenendo l'unità abitativa esistente a piano primo e prevedendo la ristrutturazione con cambio d'uso del piano terra sottostante.

Nelle tavole n°4-5 dis. 15/15 viene sviluppato il progetto con le

verifiche urbanistiche e le indicazioni di dettaglio.

Il recupero dell'area verde in luogo del capannone esistente avverrà attraverso opere di rimodellamento del terreno, eliminazione delle opere di fondazione del fabbricato demolito, e piantumazione con specie autoctone.

La strada privata interessata dalle opere verrà completamente riasfaltata ed adeguata alle larghezze previste dagli atti notarili costitutivi.

Verranno mantenuti gli allacciamenti del fabbricato esistente ai servizi canalizzati mentre per le nuove costruzioni si provvederà con nuovi allacciamenti direttamente sulla Via Granvigne.

L'amministrazione non ha ravvisato l'opportunità di acquisire in loco aree pubbliche.

La monetizzazione di aree per parcheggi e verde attrezzato e la corresponsione di un onere per standard qualitativo saranno regolamentate con apposita convenzione da stipulare con il Comune di Travedona Monate e sono meglio illustrate e specificate nell'Al. E dis. 15/15.

### **3 ) VERIFICHE DI CARATTERE GENERALE**

Il progetto attuativo rispetta le ipotesi assunte in sede di Documento di Piano e verrà sottoposto alla dovuta verifica ambientale.

Le destinazioni previste sono esclusivamente di tipo residenziale e l'area è dotata di tutti i servizi necessari, posti sulla Via Granvigne.

#### **Studio Geologico e Sismico**

Si allega uno studio geologico con relazione ai sensi della DGR 2616/2011 che funge anche da orientamento per la futura fase progettuale.

#### **Recupero aree dismesse**

Il fabbricato artigianale dismesso presente sull'area era utilizzato come camiceria e conseguentemente tale utilizzo non ha creato situazioni di inquinamento a carico del suolo.

Nella struttura non vi è presenza di amianto.

#### **Tutela dall'inquinamento acustico stradale**

Si allega studio del clima acustico con verifica nelle 24 ore ai sensi....

#### **Tutela dall'inquinamento elettromagnetico**

Non vi è presenza di impianti di radio telecomunicazioni né di elettrodotti pertanto non necessitano verifiche di impatto generato dal campo elettromagnetico.

#### **Piano Di illuminazione del territorio comunale**

La nuova illuminazione avverrà esclusivamente all'interno delle singole aree private e, nella fase progettuale successiva al presente Piano Attuativo, dovrà essere documentato il rispetto della LR. 17/2000.

#### **Criticità inquinamento idrogeologico e idraulico**

Nella zona oggetto di intervento non si riscontrano criticità per

assenza di corsi d'acqua.

Si avrà cura di garantire i rapporti filtranti dei terreni e di convogliare le acque bianche e nere nelle rispettive reti comunali presenti.

#### **4)FINALITA' DELL'INTERVENTO**

L'intervento attua le previsioni del PGT vigente ed introduce, senza alcun incremento volumetrico, nuovi fabbricati residenziali in luogo della volumetria artigianale esistente concentrata in unico corpo.

Si ottiene nel contempo una riqualificazione della zona, eliminando il fabbricato ormai datato ed in disuso e rendendo omogenea la destinazione residenziale con il contesto insediativo.

L'inserimento di una nuova area verde sul versante lago rappresenta un ulteriore miglioramento del territorio dalle molte potenzialità naturalistiche.

Travedona Monate, 10.06.2016

Il progettista