RELAZIONE TECNICO/URBANISTICA GENERALE

PREMESSA

Il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Lentate Sul Seveso sostituisce la vecchia strumentazione urbanistica, la cui filosofia di sviluppo ancora affondava le sue radici nelle attività artigianali a conduzione famigliare prevalenti e diffuse su tutto il territorio comunale e del Nord Milano sin dal primo dopoguerra.
Sul territorio comunale ancora oggi suddiviso in cinque frazioni distribuite su una superficie di circa 14,00 Kmq. sono presenti edifici monumentali e ville d'epoca di grande rilievo storico.
Tra gli edifici storici più significativi l'oratorio di S. Stefano risalente al XIV secolo con il suo importante ciclo di affreschi di scuola giottesca.
A partire dal secondo dopoguerra con l'avvio della migrazione interna, prima da Est verso Ovest, poi, dagli anni '60 da Sud verso Nord, la morfologia urbana dell'intero territorio comunale e della valle del Seveso in generale andò modificandosi addensando nei Comuni e nelle frazioni, nuove tipologie di edifici residenziali e produttivi, recependo spontaneamente le nuove esigenze che si venivano a determinare con l'arrivo di centinaia di nuove famiglie.
Le aree sulle quali è stato elaborato il presente progetto sono individuate nel vigente P.G.T. con la sigla P.A.1 coincidenti esattamente con l'area industriale dismessa ex "Tessitura Schiatti" compresa tra le Vie Battisti, Matteotti, Garibaldi, sulla quale insistono ancora le strutture produttive originarie risalenti ai primi anni del secolo scorso.
L'Amministrazione Comunale, attraverso lo strumento urbanistico vigente (P.G.T.), molto opportunamente ha ritenuto di consentire l'edificabilità su dette aree mediante lo strumento del Piano Attuativo, potendo così orientarne gli interventi secondo una logica di ricucitura e completamento della maglia edificata e viaria esistente, garantendo nel contempo la residua dotazione di servizi primari e di quartiere altrimenti carente.
Gli operatori, consapevoli delle esigenze dell'Amministrazione Comunale e della necessità di dover avviare a soluzione problemi, annosi, di degrado urbanistico/edilizio dovuti, nel caso specifico, alla dismissione e all'abbandono degli edifici Ex Schiatti, propongono un intervento mediante lo strumento di pianificazione P.I.I. (Piano Integrato d'Intervento) attuando nel contempo una parziale variante al P.G.T. tesa a rendere più flessibili le modalità di intervento.
Il presente progetto di P.A., pur nel rispetto dello spirito generale del P.G.T., è redatto con riferimento alle proposte di variante alla scheda urbanistica del P.A.1, presentata con nota del 29/03/2018 prot. 7439 aggiornata ed integrata dalla nuova scheda in variante, riprodotta a pag. 3 della presente relazione.

VARIANTI

Per una migliore comprensione degli elaborati, delle finalità del P.I.I. e nello spirito delle previsioni generali del P.G.T. vigente, che si vogliono perseguire, elenchiamo di seguito le varianti introdotte nell'elaborazione del presente P.I.I. (comparto P.A.1).

- Correzione della perimetrazione del comparto con l'esclusione di un piccolo edificio a corte, posto lungo la Via Battisti, con una conseguente riduzione della volumetria del comparto da mc. 44.265,00 a mc. 43.004,37;
- Ammissione delle attività GF5.4 (MS3).
- Riduzione ulteriore della volumetria max realizzabile come sopra determinata da mc. 43.004,37 a mc. 39.000,00 corrispondenti ad una S.L.P. di mq. 13.000,00. (Detta S.L.P. è stata introdotta nella "scheda PGT-PA1 in variante (P.I.I.)" al punto 4 – Capacità edificatoria).

Pertanto i nuovi parametri urbanistici introdotti in variante sono i seguenti:

- S.L.P. max realizzabile mq. 13.000,00

Così ripartita:

- S.L.P. max realizzabile a destinazione terziario/commerciale (con mq. 2.500,00 di superficie max di vendita (MS3) mq. 4.350,00
- S.L.P. max realizzabile a destinazione sanitaria/assistenziale mq. 8.650,00
- Inserimento nel Piano dei Servizi dell'area a destinazione sanitario/assistenziale come evidenziata nelle tavole di progetto.
- Altezza massima degli edifici pari a mt. 16,00 che potrà essere superata per la realizzazione di volumi tecnici o elementi di mitigazione degli impianti in copertura.
- Nella dotazione di aree per servizi e spazi pubblici sono stati soppressi:
  - formazione di piazza civica e percorsi ciclopedonali….;
  - realizzazione di una sala civica/auditorium;
  - realizzazione di una piazza coperta …;
  - recupero e mantenimento della "palazzina uffici";
  - cessione all'Amministrazione Pubblica di una S.L.P. di mq. 300,00.
- Si è invece prevista:
  - formazione di una piazza multifunzionale parzialmente coperta.
  - destinare gli "oneri qualitativi" pari alla cifra di € 170.000,00 alla manutenzione straordinaria dello stabile di Via Matteotti, angolo Via Aureggi.

Il comparto di P.A.1 dovrà essere oggetto di intervento mediante Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) da predisporsi a cura della Proprietà finalizzato alla riqualificazione urbana, edilizia e ambientale della parte di territorio interessata dall'intervento.

Le schede che seguono rappresentano la vecchia scheda urbanistica 4.1 – P.A.1 Ex Area Schiatti e la nuova scheda urbanistica 4.1 – P.A.1 Ex Area Schiatti – P.I.I. – Piano Integrato d'Intervento in Variante.

SCHEDA P.G.T. – P.A. 1 –
VIGENTE

4.1 – SCHEDA PIANO ATTUATIVO: "PA1" EX AREA SCHIATTI –

1. <u>Localizzazione e caratteri del sito</u>

Il comparto assoggettato a Piano Attuativo corrisponde all'area occupata dall'ex area Schiatti, il sito fruisce di un centralità unica per quanto riguarda la sua ubicazione territoriale.

2. <u>Obiettivi di intervento</u>

Recupero di un'area dismessa e degradata, ubicata in posizione centrale del tessuto urbano di Lentate, al fine di una riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso la collocazione di una pluralità di funzioni e di servizi di interesse pubblico e generale.

3. <u>Destinazioni d'uso</u>

Sono ammesse tutte le destinazioni funzionali con esclusione: delle attività Gf 5.4 (MS3) Gf 6 (n Agricoltura) e Gf 2 (attività produttive) con eccezione del gruppo Gf 2.4 (Attività artigianale di servizio).

4. Capacità edificatoria

Indici e parametri urbanistici:

- **Volume** massimo realizzabile: V = mc. 44.265
- **Altezza** massima: H = metri 16

  - Le altezze devono comunque essere modulate in sede progettuale e potranno essere autorizzate altezze superiori per singoli comparti e per singoli edifici o loro porzioni, comunque non prospettanti la via Matteotti e la nuova piazza Civica, necessarie al completamento volumetrico che, comunque, dovranno essere valutate e preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale.

  - L'altezza massima generale potrà altresì essere incrementata per lo stretto necessario ai fini dell'ottenimento dei requisiti di abitabilità dei piani sottotetti.

5. Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

La realizzazione dell'intervento è subordinata al perseguimento dei presenti obiettivi prioritari di interesse pubblico e generale:

a) formazione di una piazza civica e di percorsi ciclopedonali per le direttrici N - S ed E - O;

b) realizzazione di una sala civica/auditorium, per una capienza di circa 300 posti, da cedersi comprensiva di arredi ed impianti specifici;

c) realizzazione di una Piazza coperta, mediante anche il recupero di edifici e/o strutture esistenti di pregio da cedersi all'Amministrazione Comunale;

d) recupero e mantenimento della "palazzina uffici" in fregio a via G. Garibaldi;

e) cessione all'Amministrazione pubblica di una superficie lorda di pavimento (SLP) di mq. 300 da localizzarsi in fase di predisposizione della proposta di riqualificazione urbanistica.

Le volumetrie cedute per dotazioni urbanizzative non sono computate nel volume massimo realizzabile.
Le aree da cedere in forza dell'art. 12 del Piano dei Servizi potranno, in accordo con l'Amministrazione Comunale, essere reperite totalmente o in parte esternamente al perimetro del Piano Attutivo in alternativa alla eventuale monetizzazione, fatta salva sempre la possibilità della eventuale monetizzazione delle stesse.

6. Modalità d'intervento

6.1 L'intero comparto perimetrato dovrà essere oggetto di un unico Piano Attuativo che dovrà essere accompagnato da un contestuale procedimento di Valutazione Ambientale, entro il quale i soggetti competenti in materia ambientale concorrono alla definizione di eventuali ed opportune misure di contestualizzazione, mitigazione e compensazione dell'intervento.

6.2 Fatta salva la modalità di attuazione unitaria attraverso un Piano Attuativo, il Comparto potrà essere realizzato anche attraverso l'individuazione di ambiti minimi d'intervento così come riportato nelle precedenti "Premesse generali" della presente Appendice 4.

6.3 Sino al convenzionamento ovvero all'approvazione di un Piano Attuativo di cui al punto precedente 6.1 o all'Accordo Preliminare di cui ai punto precedente 6.2, saranno ammessi solo interventi manutentivi ordinari o straordinari per gli immobili esistenti e nel rispetto delle destinazioni assentite o in atto in passato.

SCHEDA P.G.T. – P.A. 1
IN VARIANTE
(P.I.I.)

4.1 – SCHEDA PIANO ATTUATIVO: "PA1" EX AREA SCHIATTI –

1. **Localizzazione e caratteri del sito**
   Il comparto assoggettato a Piano Attuativo corrisponde all'area occupata dall'ex area Schiatti, per una superficie territoriale complessiva di mq. 18.299,73. Il sito (ex area Schiatti) fruisce di un centralità unica per quanto riguarda la sua ubicazione territoriale.

2. **Obiettivi di intervento**
   Recupero di un'area dismessa e degradata, ubicata in posizione centrale del tessuto urbano di Lentate, al fine di una riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso la collocazione di una pluralità di funzioni e di servizi di interesse pubblico e generale.

3. **Destinazioni d'uso**
   Sono ammesse tutte le destinazioni funzionali con esclusione: delle attività Gf 6 (n Agricoltura) e Gf 2 (attività produttive) con eccezione del gruppo Gf 2.4 (Attività artigianale di servizio).

4. **Capacità edificatoria**
   Indici e parametri urbanistici:

   - **S.L.P.** massima realizzabile : mq. 13.000,00
     Così ripartita:
   - **S.L.P.** massima realizzabile destinazione Commerciale/Terziaria: mq. 4.350,00 (con mq. 2.500,00 di superficie massima di vendita Gf 5.4 (MS3)
   - **S.L.P.** massima realizzabile destinazione Sanitaria/Assistenziale: mq. 8.650,00 nel piano dei servizi
   - **Altezza** massima: H = metri 16 oltre volumi tecnici, impianti in copertura ed elementi di mitigazione degli impianti in copertura.

- Le altezze devono comunque essere modulate in sede progettuale e potranno essere autorizzate altezze superiori per singoli comparti e per singoli edifici o loro porzioni, comunque non prospettanti la via Matteotti e la nuova piazza Civica, necessarie al completamento volumetrico che, comunque, dovranno essere valutate e preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale.

- **Parcheggi di pertinenza :**
  - I parcheggi di pertinenza con quantità come definita dal P.G.T. vigente e dalle norme nazionali, potranno essere ubicati anche al piano terreno delle aree e dei cortili di pertinenza degli edifici.

5. <u>Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici</u>

La realizzazione dell'intervento è subordinata al perseguimento dei presenti obiettivi prioritari di interesse pubblico e generale:

a) formazione di una piazza civica multifunzionale e parzialmente coperta;
b) destinare gli "oneri qualitativi" pari alla cifra di € 170.000,00 alla manutenzione straordinaria dello stabile di Via Matteotti angolo Via Aureggi.

La SLP ceduta per dotazioni urbanizzative non sono computate nella SLP massima realizzabile.
Le aree da cedere in forza dell'art. 12 del Piano dei Servizi e la superficie filtrante necessaria potranno, in accordo con l'Amministrazione Comunale, essere reperite totalmente o in parte esternamente al perimetro del Piano Attutivo in alternativa alla eventuale monetizzazione, fatta salva sempre la possibilità della eventuale monetizzazione delle stesse.

6. <u>Modalità d'intervento</u>

6.1 L'intero comparto perimetrato dovrà essere oggetto di un unico Piano Attuativo (Programma Integrato d'Intervento) finalizzato alla riqualificazione urbana, edilizia, ambientale della parte di territorio individuata con la sigla PA 1 nel vigente PGT da predisporsi a cura della proprietà, che potrà essere accompagnato da un contestuale procedimento di Valutazione Ambientale, entro il quale i soggetti competenti in materia ambientale concorrono alla definizione di eventuali ed opportune misure di contestualizzazione, mitigazione e compensazione dell'intervento.

6.2 Fatta salva la modalità di attuazione unitaria attraverso un Piano Attuativo, il Comparto potrà essere realizzato anche attraverso l'individuazione di ambiti minimi d'intervento così come riportato nelle precedenti "Premesse generali" della presente Appendice 4.

6.3 Sino al convenzionamento ovvero all'approvazione di un Piano Attuativo di cui al punto precedente 6.1 o all'Accordo Preliminare di cui ai punto precedente 6.2, saranno ammessi solo interventi manutentivi ordinari o straordinari per gli immobili esistenti e nel rispetto delle destinazioni assentite o in atto in passato.

6.4 Per quanto riguarda la destinazione sanitaria (RSA) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno calcolati con la tariffa per attrezzature sanitarie assistenziali vigenti. Il contributo per il costo di costruzione sarà esente in forza dell'art. 17 comma 3 lett. C) del D.P.R. 380/01. Il lotto di competenza e la corrispondente S.L.P. sono inseriti nel Piano dei Servizi.

6.5 Le spese relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti il Piano Attuativo, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, verranno effettuate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e, se e in quanto dovuto, del costo di costruzione.

CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DEL COMPARTO

Il comparto sottoposto a P.A. con lo strumento del P.I.I. in variante è ubicato al centro del Territorio Comunale del capoluogo, coincide esattamente con i confini dell'ex opificio "Tessitura Schiatti" ed è compreso tra le Vie Battisti, Matteotti e Garibaldi da Nord a Sud, confinando con altre proprietà a Ovest.
La sua forma è quadrangolare regolare con un'appendice sporgente verso Via Garibaldi con una inclinazione sul piano di circa due metri da Nord a Sud. Ha superficie rilevata celerimetricamente di mq. 18.299,73, già dedotto l'isolato a nord lungo la Via Battisti escluso dal P.A.
Il comparto è di fatto interamente occupato dagli edifici produttivi che, estendendosi in orizzontale con ampie zone asfaltate, non lasciano spazio che a pochi metri quadrati di superficie permeabile (stimata in circa il 5% dell'intero comparto).
Sull'area P.A.1 insistono ancora gli edifici, già adibiti dai primi anni del secolo scorso, ad attività di produzione di tessuti e velluti di grande pregio venduti in tutto il mondo.
Il presente piano, considerata l'onerosità di un recupero di detti edifici ma anche la estrema difficoltà a renderli funzionali allo svolgimento di attività oggi compatibili con la globalizzazione dei mercati, prevede la totale demolizione delle strutture esistenti e la contestuale costruzione di un supermercato, di una casa di risposo e di una piazza polifuzionale parzialmente coperta sul lato degli edifici pubblici.
L'isolato e l'intero quartiere sono dotati di fognatura e di tutte le linee generali dei servizi. Questi ultimi, ai quali dovrà allacciarsi l'intero comparto, appaiono sufficientemente dimensionati e comunque se ne è verificata l'idoneità in sede di stesura del presente progetto di P.A. presso gli Enti gestori, impegnandosi i Lottizzanti a realizzare gli eventuali interventi di completamento, ove necessari.

DIMENSIONI DEL P.A.

La superficie complessiva di competenza del comparto di P.A. P.A1 comprendente il comparto Ex Area Schiatti, così come ridefinito con la presente variante, è pari a mq. 18.299,73.
Tale superficie assume valore puramente indicativo e non determinante ai fini del dimensionamento del Piano, essendosi predeterminate le volumetrie in ambito di P.G.T.. La variante alla scheda urbanistica ridefinisce pertanto anche le volumetrie di P.G.T. riducendole e aggiornandole in termini di S.L.P..
I dati cui si è fatto riferimento nel presente progetto sono pertanto quelli riportati nella scheda P.G.T. in variante, avente destinazione sanitaria/assistenziale all'interno del Piano dei Servizi e altre destinazioni funzionali con l'esclusione delle sole destinazioni G.F.6 e G.F.2 (da G.F.2 escluso artigianato di servizio).
Ovvero:

DATI DI PIANO (IN VARIANTE):

Definizione del Piano Attuativo (Piano Integrato di Intervento P.I.I.)	P.A.1
St – Superficie territoriale ambito	mq. 18.299,73
S.L.P. massima realizzabile	mq. 13.000,00 dei quali mq. 8.650,00 a destinazione sanitaria/assistenziale nel piano dei servizi mq. 4.350,00 per altre destinazioni commerciali, terziarie, ecc. (escluse GF6 e GF2 – da GF2 escluso artigianato di servizio)
Altezza massima	mt. 16,00 (oltre volumi tecnici, impianti in copertura ed elementi di mitigazione degli impianti)

Il P.A. prevede la realizzazione di una R.S.A. (Residenza Sanitaria Assistenziale) avente una S.L.P. massima di mq. 8.650,00 distribuiti su quattro piani fuori terra inserito nel Piano dei Servizi.
Prevede altresì la realizzazione di una struttura a destinazione terziario/commerciale, con una S.L.P. massima di circa mq. 4.350,00 avente parte dei parcheggi di uso pubblico al Piano Interrato (vedi tavv. 2 e 8).
I parcheggi di cui alla Legge 122/89 e all'Art. 6 delle N.T.A. sono evidenziati nella Tav. 8 nella quale, in termini di numero di posti auto privati ne sono stati individuati complessivamente n. 183, dei quali N. 99 al servizio della R.S.A. e N. 84 al servizio dell'edificio terziario/commerciale, questi ultimi individuati quasi esclusivamente nel seminterrato dell'edificio stesso. In sede di istanza autorizzativa dei singoli edifici, le citate superfici per parcheggi privati saranno dimensionate in ragione delle effettive volumetrie autorizzate.
E' prevista, ai sensi dell'art. 32.3 delle N.T.A. (spazio di parcamento) la realizzazione di ulteriori parcheggi per complessivi mq. 2.180,00, corrispondenti a n. 168 posti auto di uso pubblico, oltre agli spazi di manovra, (vedi tav. 9). Sono collocati per circa mq. 1.632,50 al piano terreno e per circa mq. 547,50 al piano interrato dell'edificio commerciale.
La superficie in cessione ad uso pubblico prevista in progetto (parcheggi e verde) somma mq. 6.637,48 dei quali mq. 5.124,85 al P.T. e mq. 1.512,63 al Piano Interrato dell'edificio commerciale (tav. 9).
All'angolo Sud/Est del comparto, all'incrocio tra la Via Garibaldi e la Via Matteotti sarà realizzata una piazza pubblica multifunzionale e parzialmente coperta di mq. 1.120,45 che sarà ceduta all'Amministrazione Comunale unitamente ad altre piccole porzioni di area per adeguamento marciapiedi lungo le Vie Matteotti e Battisti e per la formazione della piccola rotatoria sulla Via Garibaldi per ulteriori mq. 428,56. Per totali mq. 1.549,01 ceduti all'Amministrazione Comunale (tav. 9).
In prossimità dell'accesso ai parcheggi da Via Garibaldi sono previsti alcuni spazi a parcheggio di uso pubblico per cicli e motocicli (circa mq. 25,00). Saranno realizzati in sostituzione di N. 2 posti auto al fine di agevolare l'accesso al parcheggio senza intralciare le vetture in uscita.
E' prevista altresì la realizzazione di N. 5 posti auto disabili (uno ogni circa N. 34 posti auto previsti di uso pubblico).
La presente proposta di progetto in variante prevede infine la realizzazione di una S.L.P. max complessiva di mq. 13.000,00 (mc. 39.000,00) anziché mq. 14.334,79 (mc. 43.004,37) con una riduzione di mq. 1.334,79 di S.L.P. insistenti su una superficie di comparto pari a mq. 18.299,73 (vedi tav. 8).

IL PROGETTO

Sul comparto di P.A.1 da attuarsi mediante Piano Integrato d'Intervento in variante, insistono edifici produttivi che, in sede di attuazione del Piano dovranno essere abbattuti con parziale recupero di alcuni elementi simbolici che potranno essere utilizzati a testimonianza di una attività produttiva storicamente importante per la cittadinanza di Lentate Sul Seveso.
Sin da ora, è possibile affermare che i nuovi edifici, la cui tipologia è pressoché obbligata dai limiti posti dalle volumetrie assegnate e dalla dimensione dei lotti disponibili, saranno progettati con attenzione alle nuove tecnologie per la produzione di energie alternative e rinnovabili, sia pure integrate con impiantistica tradizionale.
L'intero impianto progettuale è improntato all'ottenimento delle finalità poste dal P.G.T. in relazione ai Programmi Integrati di intervento. In concreto, dette finalità saranno perseguite come segue:

- Creazione nuovi posti di lavoro.
  Per entrambe le strutture, senza considerare l'indotto, è previsto un incremento di nuovi posti di lavoro di circa 250 unità, distribuiti tra le due strutture previste, in pieno regime di attività.
- Risoluzione/eliminazione delle situazioni di conflitto con le residenze adiacenti, ove esistenti. I nuovi interventi, considerata la loro peculiare attività a valenza sociale, garantiscono l'eliminazione sostanziale delle situazioni di conflitto.
- Realizzazione di nuovi servizi. In parte sono costituiti dagli spazi di relazione previsti in progetto, ma soprattutto sono quelli garantiti dalle opportunità offerte dall'accordo convenzionato tra R.S.A. (essa stessa servizio pubblico) e Amministrazione Comunale, al servizio esclusivo dei cittadini di Lentate Sul Seveso. A tal proposito una bozza di convenzione sociale è allegata alla documentazione di progetto e previo accordo tra le Parti, sarà sottoscritta prima o contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica stessa (es. posti letto a tariffe ridotte, assistenza giornaliera nel C.D.I. ecc.).
- Inserimento nel Piano dei Servizi del lotto derivato attribuito alla R.S.A. (Residenza Sanitaria Assistenziale) riducendo il peso insediativo sul comparto e incrementando la diffusione degli standards urbanistici sul territorio.
- La RSA in progetto, è un presidio socio sanitario assistenziale di carattere residenziale permanente o temporaneo rivolto a persone anziane in difficoltà, per le quali non sia possibile anche tramite altri servizi domiciliari, la permanenza presso il proprio domicilio.

Prevede nuclei di 20 posti letto ciascuno come per Legge, per persone affette da varie patologie (Alzheimer, Cure Intermedie, Subacuti, ecc.) e sarà aperta ad altre Unità di offerta previste da Regione Lombardia nell''ambito Sociale e /o Sanitario e/o Assistenziale. Sarà presente anche un CDI (Centro Diurno Integrato) finalizzato ad offrire un supporto di carattere sociale ed assistenziale di medio rilievo con l'erogazione contestuale di prestazioni sanitarie e riabilitative che rappresenta il punto intermedio tra la risposta residenziale offerta dalle RSA e i servizi domiciliari .

La struttura di R.S.A. in progetto con le caratteristiche sopra elencate, unitamente all'Accreditamento e al convenzionamento regionale, che potrà avvenire solo dopo l'inizio dell'attività, come previsto dalla normativa dell'ATS, presenta le caratteristiche che ne permettono la qualificazione tra i servizi di interesse pubblico ancorché realizzata da privati e pertanto può essere inserito nel Piano dei Servizi, come peraltro avviene in tutti i Comuni nei quali si sono realizzate strutture con identiche caratteristiche.

Alla convenzione urbanistica sarà allegata anche una convenzione sociale che stabilirà, previo accordi con gli uffici comunali competenti, il numero, la modalità e le agevolazioni economiche effettuate per gli utenti residenti nel comune di Lentate sul Seveso o comunque indicati dall'Amministrazione comunale.

Detta struttura, per le ragioni di cui al punto precedente, risponde compiutamente alle esigenze di interesse pubblico generale per la quale è pertanto applicabile la tariffa prevista nella tabella comunale per gli oneri di urbanizzazione corrispondenti (sanitario/assistenziali) Si precisa che, in relazione al disposto dell'art. 17 comma 3 lettera C) del D.P.R. 380/1, gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione di edifici esistenti relativi alle R.S.A., sono qualificabili come opere di urbanizzazione secondaria, anche quando realizzate da soggetti privati e conseguentemente usufruiscono dell'esenzione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 dello stesso D.P.R. 380/1. Ovviamente tale agevolazione è riconosciuta fintanto che la costruzione mantenga la destinazione d'uso di Residenza Sanitaria Assistenziale.

- Adeguamento del sistema viario con interventi di manutenzione e arredo urbano sull'esistente. Formazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico e formazione di aiuole alberate di mitigazione degli edifici esistenti esclusi dalla partecipazione al presente P.A.. Formazione di una piazza multifunzionale parzialmente coperta per lo svolgimento delle attività ludiche e delle manifestazioni popolari.
- Impiego di tecnologie e materiali di costruzione tra i più avanzati. Impianti di geotermia e impianti fotovoltaici all'insegna del minor impatto possibile sull'ambiente.

- Architettura dell'intervento, sia per quanto attiene gli edifici privati sia per quanto attiene gli spazi pubblici, finalizzata al raggiungimento di una buona funzionalità dei flussi di traffico locali e sovracomunali e di una gradevole qualità architettonica con uso di materiali di prima qualità e con particolare attenzione agli elementi storici recuperabili e riutilizzabili a testimonianza di un grande passato di civiltà del lavoro.
- Disponibilità a destinare a titolo di "oneri qualitativi" la somma di € 170.000,00 finalizzata alla manutenzione straordinaria dello stabile di Via Matteotti angolo Via Aureggi.

La proposta di progetto qui presentata è informata a linee di progettazione semplici ed in parte già codificate nella proposta di variante del 29/03/2018 prot. 7439 per quanto attiene l'impianto planimetrico.
Sono previsti due interventi di nuova costruzione, l'uno con destinazione Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) inserito nel Piano dei Servizi, ininfluente dal punto di vista del carico urbanistico, l'altro con destinazione commerciale a media struttura di vendita. Entrambi gli edifici avranno materiali di finitura tradizionali con facciate intonacate e tinteggiate con colori tenui alternati a porzioni tinteggiate con colori più forti, particolarmente nell'edificio R.S.A. per dare rilievo alle diverse funzioni in essa contenute.
In posizione centrale rispetto al comparto, sono previste una grande area a parcheggio alberata di uso pubblico e una piazza civica multifunzionale posta all'angolo sud/est del comparto tra Via Garibaldi e Via Matteotti, in prossimità degli edifici pubblici esistenti. Unico elemento di fruizione pubblica, alla piazza è stata riservata una particolare attenzione nella scelta dei materiali di finitura e nella collocazione di alcune zone coperte, nel tentativo di realizzare uno spazio civico parzialmente "chiuso" nel suo perimetro a guisa di piazza "protetta" e nuovo centro della socialità comunale. La pavimentazione in cubetti di porfido a formare riquadri delimitati da lastre in pietra, sarà estesa sino a comprendere la Via Matteotti e prolungata verso Nord sino alla porzione antistante l'ingresso dell'edificio del Comune. Pur nella continuità cromatica dei materiali utilizzati, avrà la superficie frammentata e caratterizzata da geometrie diverse a rappresentare le possibili diverse funzioni che vi si svolgeranno. A favore di una maggiore e plurale fruibilità della piazza, è prevista la realizzazione di un percorso porticato lungo il lato ovest, quale elemento di raccordo tra la struttura commerciale e la porzione di piazza più propriamente riservata alle attività ludiche. Tra queste è prevista una modesta area semicoperta costituita da un piccolo anfiteatro a cavea parzialmente "avvolto" da una quinta in muratura semicircolare rivestita in piastrelle di ceramica "effetto tessuto" (o altro rivestimento di effetto equivalente).

L’immagine, in pianta, con le linee curve della gradinata e della quinta in muratura che avvolgono lo spazio e si racchiudono su se stesse, vuole astrattamente, ricordare i bachi da seta in quiescenza, adagiati su “cannicci” e foglie di gelso. I bachi, materia prima per ogni attività di tessitura della seta sono stati “allevati” nei nostri paesi, sino alla prima metà del secolo scorso, costituendo modesta e parziale integrazione di reddito per le popolazioni contadine della Brianza.
La struttura del percorso porticato pubblico ed in particolare i montanti verticali portanti (ove tecnicamente possibile) saranno realizzati con pilastrini in ferro/ghisa recuperati dalle vecchie strutture dell’edificio Ex Schiatti da demolire. I pilastrini in ferro/ghisa, come pure la forma di alcune finestre (dell’edificio da demolire) saranno riproposti anche nei nuovi edifici, oggetto del presente intervento.
La sede stradale di Via Matteotti, in questo tratto, sarà delimitata da elementi dissuasori transennanti asportabili per consentire l’ampliamento della piazza nelle occasioni di manifestazioni e/o eventi culturali pubblici.
Il parcheggio sarà accessibile sia da Via Garibaldi che da Via Battisti e sarà percorso lungo tutto il lato Ovest da marciapiedi e da un’aiuola alberata a parziale mitigazione delle stesse aree a parcheggio di uso pubblico. Le pavimentazioni dei percorsi carrabili e dei marciapiedi saranno realizzate con masselli di cemento colorato autobloccanti del tipo drenante e per quanto riguarda gli stalli con elementi in pvc tipo “prato armato” per consentire il drenaggio dell’acqua piovana.
Sul sedime dei parcheggi (come da indicazioni di progetto) potranno essere realizzati scale e scivoli per consentire l’accesso ai parcheggi posti al piano interrato. La loro ubicazione definitiva sarà verificata in sede di progettazione esecutiva delle OO.PP..
La piazza e le aree a parcheggio saranno in parte alberate e delimitate da aiuole verdi arredate con panchine fisse in c.a.. Il tutto meglio precisato nel computo metrico estimativo ed illustrato nelle tavole di progetto allegate.
I nuovi interventi sono qui proposti a livello planivolumetrico e verificati analiticamente rispetto alla volumetria massima consentita e rispetto alla superficie filtrante.

E’ importante ribadire la sostanziale riduzione della capacità volumetrica prevista nel presente progetto di P.A. (pari a mc. 4.004,37) rispetto alla volumetria prevista dal P.G.T. vigente anche considerando il ridimensionamento del comparto con l’esclusione del lotto posto a Nord.
Questo ha consentito di migliorare funzionalmente anche l’impianto complessivo del nuovo intervento garantendo spazi pubblici e parcheggi a disposizione della cittadinanza, prima inesistenti.
E’ altresì significativo ribadire che rispetto allo schema di deflusso generale delle acque meteoriche, il nuovo impianto progettuale è decisamente migliorativo rispetto all’esistente.
La superficie filtrante oggi esistente è pari a circa mq. 900 a fronte di una superficie filtrante prevista in progetto di mq. 4.897,91. Non solo, ma le acque provenienti dai tetti degli edifici, attraverso i pluviali, ora sono convogliate direttamente nella fognatura pubblica senza filtri o ispezioni formali di sorta. Nel presente progetto, tutte le acque meteoriche provenienti dai pluviali e dalle superfici impermeabili defluiscono in pozzi perdenti previo passaggio nei pozzi desoleatori e quindi a rimpinguare le falde acquifere sottostanti.
I pochi alberi esistenti (sei) saranno sostituiti da almeno 50 (cinquanta) alberi di medio e alto fusto che contribuiranno a migliorare ulteriormente il sistema ambientale e paesaggistico dell’intero comparto e dell’intorno, come facilmente verificabile dal confronto grafico/fotografico di progetto.
La planimetria che segue riporta “plasticamente” gli ingombri degli edifici prima e dopo, evidenziando la maggiore dimensione degli spazi liberi di progetto.

Tutto l'intervento, sia per quanto attiene le opere pubbliche, che per ciò che riguarda gli interventi privati, sarà oggetto di approfondimento architettonico in sede di presentazione di Istanza di Permesso di Costruire (o altra modalità concessoria).
In quella sede saranno possibili varianti che non stravolgano l'impianto viabilistico e planivolumetrico e, per quanto riguarda gli edifici, che siano contenute nel poligono di intervento (o area di galleggiamento) indicato nelle tavole di progetto di P.A..

Conclusioni

La dismissione dell'attività preesistente dell'ex tessitura Schiatti e il mutare dei tempi, impongono oggi su quel sito, un intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che contemperi le esigenze di riqualificazione ambientale con le esigenze di carattere sociale valorizzando nella nuova progettazione elementi e testimonianze della storica struttura che tanto rilievo ha avuto nella vita dei cittadini di Lentate Sul Seveso.
La variante parziale alle vigenti previsione del P.G.T., che si vuole perseguire con la presente proposta di Programma Integrato d'Intervento, trova fondamento nella improcrastinabile necessità di rimuovere una situazione di degrado di una parte importante del centro storico del Comune di Lentate Sul Seveso, situazione che si trascina da decenni e potrebbe dilatarsi nel tempo per altri decenni. **Le destinazioni ed i vincoli oggi previsti dal P.G.T. sul nostro comparto non paiono economicamente sostenibili ponendosi ad ostacolo per un qualsiasi intervento imprenditoriale che abbia anche natura e finalità sociali.**
La crisi, epocale, del settore dell'edilizia, non accenna a ridursi. La mancanza di domanda che si accompagna alla "stretta" del credito e la conseguente crisi di produttività, ha decimato il numero di operatori/investitori disponibili ad avviare nuove iniziative immobiliari, particolarmente del livello medio /economico.
Le previsioni, prevalentemente a destinazione residenziale, contenute oggi nel P.G.T. (la residenza è il settore dell'edilizia maggiormente in crisi), unitamente ad una serie di vincoli decisamente onerosi, non hanno consentito ad oggi di attrarre investitori seri e disponibili ad intervenire nel compendio immobiliare di cui parliamo.

Al fine di rimuovere questo forzato immobilismo e volendo concretamente partecipare all'attuazione del programma di risanamento indicato dal P.G.T. nel suo Documento di Piano, la Società Nord Milano Sviluppo S.r.l., proprietaria oggi degli immobili, confortata dal favore dell'Amministrazione, ha elaborato con i suoi tecnici, una proposta di variante che modifica le destinazioni d'uso e ridimensiona gli interventi di carattere pubblico rinunciando alla costruzione della sala civica /auditorium ed al recupero della palazzina pubblica, estremamente onerosi, anche nella gestione e apparentemente oggi non prioritari rispetto alle esigenze della popolazione. Mantiene invece la formazione della piazza civica multifunzionale e parzialmente coperta e una vasta area a parcheggio alberata coerentemente fruibile anche dai lavoratori/cittadini con destinazione negli uffici pubblici dei palazzi civici adiacenti. Rendendo così tutto l'intervento indubbiamente più sostenibile anche dal punto di vista economico.

E' una proposta che, assieme alla struttura di Residenza Sanitaria Assistita e all'edificio a destinazione commerciale, non rinuncia a disegnare un nuovo centro urbano con valenza sovracomunale là dove oggi insiste un agglomerato di edifici architettonicamente modesti, tecnicamente ed economicamente irrecuperabili.

La memoria storica di essi è legata all'attività manifatturiera svolta nei decenni con l'impiego di numerose maestranze provenienti dalla popolazione di Lentate che senza dubbio ha acquisito e conservato una cultura del lavoro che nei decenni ha fatto la fortuna economica dei comuni della "Valle del Seveso" e della Brianza.

Il progetto, nel suo insieme, vuole salvaguardare la memoria avendo cura di testimoniare le preesistenze storiche (sia in termini di attività che di architettura), attraverso la riproposizione di elementi e manufatti recuperati dalla demolizione degli edifici esistenti e coerentemente inseribili nelle nuove strutture di progetto.

In particolare, oltre al recupero dei pilastrini interni in acciaio e ghisa riutilizzati per la struttura di pensiline e tettoie nei nuovi interventi, verrà riproposta sul lato di Via Matteotti, con tecnologie contemporanee, la facciata dell'edificio storico della ex tessitura Schiatti con la stessa forma delle sue finestre modulari arretrata rispetto all'attuale per ragioni di funzionalità viabilistica, che andrà a costituire parte dell'involucro della nuova costruzione a destinazione commerciale.

A conclusione di queste riflessioni a noi pare legittimo affermare come l'intervento qui proposto, con le funzioni in esso contenute (socio-sanitarie assistenziali, commerciali, terziarie, spazi per attività di servizio e di svago) e la già programmata (dall'Amministrazione Comunale) riqualificazione dell'asse stradale Ex Nazionale dei Giovi, contemperi e recepisca a pieno gli indirizzi programmatici del P.G.T. vigente nei suoi principi generali. "Mescolare forma e funzioni" con l'obiettivo specifico di "favorire il ritorno a una certa mescolanza che, pur non prevedendo la "fabbrica in centro" (meritoriamente, secondo noi) crei le condizioni affinché le aree residenziali, debitamente connesse, costituiscano un incentivo all'apertura di esercizi commerciali, piccole attività artigianali compatibili e soprattutto all'incontro con le persone".
I principi enunciati saranno meglio esplicitati in sede di progettazione architettonica esecutiva nella quale sarà posta grande cura alla progettazione delle piazza, particolarmente per quanto riguarda le funzioni e i materiali di finitura.
In quella sede, saranno inoltre messe in atto forme di collaborazione tra tecnici progettisti e tecnici dell'U.T.C. al fine di perseguire la massima qualità progettuale complessiva nel rispetto delle norme e delle Leggi vigenti.

Cesano Maderno il 20 maggio 2019

PROGETTISTI

PROPONENTE