

PREMESSA

Il Programma ha come obiettivo prioritario la realizzazione della nuova scuola primaria dell'infanzia ed il recupero ad uso residenziale della zona identificata come comparto di via Lambertenghi.

Fattore distintivo e qualificante dell'intervento è la realizzazione a spese dell'attuatore, oltre alle aree per servizi di uso pubblico all'interno del comparto residenziale di via Lambertenghi, di una nuova scuola dell'infanzia, che sarà localizzata in via Monti, in un lotto adiacente alla palestra della scuola primaria, e andrà a costituire, insieme agli altri edifici destinati all'istruzione un vero e proprio "polo" scolastico comunale.

Il nuovo plesso scolastico, di circa 1.150 mq di superficie coperta, sarà costituito da 5 aule per 150 alunni, un locale mensa, cucina (ricevimento catering), aule specialistiche e spazi di servizio. Importante elemento di grande valenza ambientale è che la scuola sarà costruita sulla base dei principi dell'architettura bioclimatica. In particolare, le caratteristiche della scuola saranno:

1. Esposizione delle aule principali a sud;
2. Muri perimetrali esterni con isolamenti elevati, con l'impiego di materiali naturali;
3. Pannelli solari;
4. Grande attenzione al comfort degli ambienti interni, attraverso l'uso di serramenti in legno con vetri bassoemissivi, frangisole in legno a sud per evitare fenomeni di irraggiamento estivo, controsoffitti in pannelli naturali per aumentare benessere acustico, studio del colore degli ambienti adatto a bambini di questa fascia d'età (giallo, rosso, arancio, marrone);
5. Impianto elettrico a bassa emissività e a "stella" per limitare l'inquinamento elettromagnetico

La spesa stimata per l'esecuzione della scuola completa di ogni finitura e dell'impiantistica d'uso con esplicita esclusione degli arredi è di circa € 1.300.000.

Il Programma prevede il recupero dell'ambito di via Lambertenghi, di circa 11.000 mq. di superficie, ad uso residenziale.

La zona è di buona valenza ambientale e l'edificato circostante è costituito in massima parte da fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale di recente edificazione, caratterizzati da una buona dotazione di verde. A nord del lotto vi è un grosso fabbricato produttivo, il cui impatto visivo è in parte mitigato dall'andamento del terreno, che si trova ad una quota inferiore rispetto a quella dell'ambito interessato dal presente Programma.

Il comparto, posto tra via Lambertenghi, via del Bettolino e via del Vecchio Forno, è facilmente accessibile, dotato di tutte le principali urbanizzazioni, e nelle sue immediate vicinanze sono localizzati tutti i più importanti servizi pubblici e privati dell'abitato del comune di Cassina Rizzardi.

Il progetto prevede la realizzazione di cinque edifici destinati a residenza, uno dei quali posizionato sul sedime del centro civico esistente, che verrà demolito. Lungo il confine nord dell'ambito vi è un'ampia zona filtro con l'adiacente zona industriale, che verrà piantumata e attrezzata a verde.

Sono previste diverse aree destinate a parcheggio, poste in corrispondenza dei principali punti di accesso, le quali, assieme alle parti a verde ed ai nuovi percorsi pedonali, soddisfano ampiamente la necessaria dotazione di aree per servizi dovuta in base al peso insediativo dei nuovi fabbricati in progetto.

1. CARATTERISTICHE GENERALI DEL PROGETTO E SUA COERENZA CON LO STRUMENTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

In estrema sintesi, quindi, il progetto di riqualificazione del compendio in oggetto prevede:

- a) *la realizzazione a cura del soggetto attuatore della nuova scuola per l'infanzia in via Monti per una superficie coperta di circa 1.150 mq, realizzata in coerenza con i principi della bioarchitettura (edificio almeno in classe B secondo le indicazioni del D.lgs 311/06).*
- b) *la realizzazione, sulle aree comprese nell'ambito di intervento identificato nel P.I.I. (via Lambertenghi), di insediamenti per complessivi mc 15.000 a destinazione residenziale, funzionalmente suddivise in cinque palazzine di tre piani fuori terra.*
- c) *la realizzazione ed asservimento ad uso pubblico dei parcheggi, dotati di tutte le necessarie infrastrutture, funzionali al compendio ed ai futuri insediamenti e delle aree a verde di quartiere.*

Le aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale di cui alla lettera c) del comma precedente configurano una dotazione di aree per servizi pari a complessivi mq. 3.990, superiore a quella (mq. 3.975) dovuta in base ai vigenti parametri, cui si aggiunge la realizzazione della nuova scuola per l'infanzia di via Monti di cui al precedente paragrafo (lett. a precedente comma).

A fronte di tali contenuti, si evidenzia immediatamente l'inidoneità degli strumenti ordinari di pianificazione attuativa.

Lo strumento puntualmente idoneo a recepire le esigenze sottese all'intervento in oggetto è esclusivamente quello del Programma Integrato di Intervento, disciplinato dagli artt. 87 e segg. della L.R.12/05 e s.m.i., che in questa sede si propone.

Ciò in primo luogo in quanto detto istituto è esattamente rivolto a programmare operazioni complesse di riqualificazione del tessuto urbano, indirizzate ad obiettivi di riordino in senso plurifunzionale di ambiti complessi: caratteristiche, queste, che corrispondono in pieno ai connotati dell'intervento di cui trattasi.

In secondo e prevalente luogo. La disciplina legislativa dei Programmi Integrati, nel perseguimento di tali obiettivi, considera elemento non solo positivo ma preferenziale del progetto l'integrazione tra funzioni pubbliche e private, tra infrastrutture ed edificazione.

Si veda, a tal proposito, la lett. a) del comma 2 dell'art.87 della Legge che, nel prevedere il requisito della presenza nel Programma di "pluralità di destinazioni e funzioni", comprende in tale ultima definizione anche "quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico".

Analogamente, la lettera b) del medesimo comma, recante l'indicazione dell'ulteriore requisito della "compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate", fa riferimento in merito, altresì, alla "realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria".

Dette norme, quindi, individuano come tratto distintivo originario del Programma Integrato la previsione di un sistema complesso ed interrelato di interventi nel quale la parte di interesse pubblico e quella di interesse privato delle opere sono equiparate in funzione del comune obiettivo della riqualificazione dell'ambito.

Valorizzando questa caratteristica, dal punto di vista delle modalità operative, all'art. 87 comma 3, la Legge indica, anche la possibilità di una compartecipazione tra risorse finanziarie pubbliche e private per l'attuazione dell'intervento. Poiché l'esecuzione della nuova scuola per l'infanzia costituisce obiettivo prioritario del presente P.I.I., il Comune pone a disposizione un contributo costituente concorso di risorse pubbliche agli obiettivi individuati nel Programma.

Si determina, conseguentemente, una compartecipazione pubblico-privata all'attuazione del Programma, che del resto rientra nello spirito della programmazione negoziata.

Da ultimo, la realizzazione della nuova scuola dell'infanzia, in aggiunta alla dotazione di aree e attrezzature di interesse pubblico o generale ordinariamente prevista dalla normativa vigente, assume un valore, dal punto di vista qualitativo e prestazionale, che va ben al di là del dato quantitativo e rappresenta una sostanziale contropartita per il pubblico a fronte dei mutamenti di destinazione richiesti dal privato.

Per le caratteristiche fin qui menzionate, il presente Programma Integrato di Intervento è assolutamente idoneo a recepire e disciplinare, in unico contesto programmatico, retto da solide basi legislative, le complesse ed articolate esigenze di riqualificazione urbanistica ed infrastrutturale che il comparto in oggetto presenta.

2. RICORRENZA DEI REQUISITI PER LA QUALIFICAZIONE DELL'INTERVENTO COME PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Da quanto esposto in precedenza, si evidenzia la sussistenza, nei contenuti e nelle caratteristiche dell'intervento proposto, dei presupposti che, secondo l'art. 87 della L.R. 12/05 e s.m.i., devono ricorrere per la qualificazione quale Programma Integrato di Intervento.

Quanto, infatti, al requisito della pluralità di funzioni (di cui alla lett.a) del 2° comma dell'art. 87, si è già detto che la nuova edificazione risultante dalla riqualificazione urbanistica del compendio di via Lambertenghi comprenderà destinazioni miste: residenziale, aree di uso pubblico a parcheggio e verde in via Lambertenghi, scuola dell'infanzia.

Quanto, inoltre, al requisito della compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate (di cui alla lett.b) del 2° comma dell'art. 87), l'intervento progettato risulterà dalla *summa* di operazioni differenziate: nuova costruzione per la residenza, cessione dal comune al soggetto attuatore del centro civico esistente e successiva demolizione e nuova costruzione, ancora nuova costruzione per i futuri parcheggi e aree a verde, nuova costruzione extracomparto della scuola dell'infanzia. Il Programma prevede anche la "realizzazione e il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria", parte delle quali saranno eseguite secondo le modalità tradizionali (esecuzione privata e asservimento ad uso pubblico al Comune dopo il collaudo delle opere), altra parte è quella della realizzazione della scuola per l'infanzia, disciplinata in maniera innovativa quale servizio di tipo "qualitativo" fornito dal soggetto privato, nell'ambito della programmazione negoziata.

Infine, l'ultimo requisito, previsto dalla lett.c) del 2° comma dell'art. 87, quello, cioè, della "rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano", è sicuramente riferibile al compendio di intervento in oggetto: secondo quanto specificato dalla Circolare esplicativa della L.R. 9/99 (approvata con D.G.R.L. n. VI/44161 del 9.7.1999 richiamata dall'art. 91 della L.R. 12/05), infatti, detto requisito "è da intendersi prioritariamente in senso qualitativo", o meglio l'intervento deve essere considerato addirittura "quali-quantitativo", non riferito, quindi, solo alle dimensioni dell'ambito di intervento, ma piuttosto alla "significatività degli interventi inclusi, tali da incidere sulla riqualificazione di un intero ambito urbano, riflettendosi anche oltre i limiti territoriali degli interventi individuati (...); oppure per il carattere strategico (dal punto di vista della localizzazione o significatività nel contesto urbano) dell'area di intervento".

Nel caso di specie, è evidente che anche l'ultimo requisito indicato sussiste in entrambi i profili applicativi segnalati dalla C. R..

3. COERENZA CON IL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO APPROVATO CON DERIBERAZIONE DEL C.C. N. 29 DEL 29.09.2008

Il Programma Integrato di Intervento è coerente con il Documento di Inquadramento approvato dal Comune di Cassina Rizzardi con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 29.09.2008.

In particolare, il P.I.I. presentato risponde a molti degli indirizzi strategici fissati nel Documento, quali:

- il miglioramento della qualità dell'ambiente costruito e dello spazio pubblico, poiché l'intervento proposto è estremamente attento agli aspetti qualitativi sia per quanto concerne la residenza che le aree e le opere in cessione;
- il potenziamento dell'offerta dei servizi e valorizzazione delle aree di proprietà comunale, in quanto è prevista la realizzazione a carico dell'attuatore di un'opera di interesse pubblico di "eccellenza" quale la scuola dell'infanzia, realizzata su un'area di proprietà pubblica;
- adeguamento e miglioramento della rete delle connessioni viabilistiche, ciclabili e pedonali, attraverso un attento studio dei percorsi interni al comparto, sia pubblici che privati;
- cura del verde urbano, poiché il Programma prevede una particolare attenzione alla progettazione degli spazi di esterni di relazione, compreso le sistemazioni del verde.

Inoltre, il P.I.I. è pienamente conforme ai criteri generali fissati. Da un lato, infatti, come dimostrato sopra, risponde ai disposti del comma 2, art. 87 della L.R. 12/05, dall'altro l'entità dell'opera di interesse pubblico da realizzare è tale da concorrere per sua stessa natura al miglioramento della vivibilità e della qualità dell'ambiente urbano.

Per quanto riguarda i parametri d'intervento, essi risultano rispettati. Da un'analisi dell'intorno si constata che il comparto si trova in un contesto in cui è prevalente la zona C – residenziale semintensiva, la destinazione dei fabbricati in progetto è residenziale, pertanto il parametro stabilito dal PRG per questa destinazione è di 1,2 mc/mq, con una maggiorazione ammessa dal Documento di Inquadramento del 30%. Il parametro di riferimento risulta quindi essere 1,56 mc/mq.

Il P.I.I. proposto, a fronte di una superficie territoriale di 11.040 mq, prevede un'edificabilità di 15.000 mc, con un indice di 1,36 mc/mq circa, di molto inferiore all'indice massimo ammissibile.

Gli interventi si integrano nel contesto e ne migliorano la dotazione infrastrutturale, e la scuola per l'infanzia, che l'attuatore realizzerà a proprie spese fuori dal perimetro del comparto, costituisce un vero e proprio "standard qualitativo" che si aggiunge ai 3.990 mq di aree vincolate ad uso pubblico all'interno dell'ambito.

4. PARAMETRI URBANISTICI

CAPACITA' INSEDIATIVA

Superficie territoriale comparto (St) = mq. 11.040

VOLUME massimo ammissibile = mc. 15.000

DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Superficie aree ad uso pubblico

di cui :

- sistemazione a verde = mq. 1.187

- parcheggi a raso = mq. 1.074

- area destinata alla viabilità = mq. 1.729

Totale aree ad uso pubblico mq. 3.990

Superficie fondiaria (Sf):

= (Sup. territoriale mq. 11.040 – Standard mq. 3.990) = Sf = mq. 7.050

VERIFICA AREE STANDARD (come indicato nel P.R.G. vigente)

Standard necessari derivanti:

Residenziale: Volume mc. 15.000/100 x 26.5 = 3.975 Mq < 3.990 Mq.

H. max = ml. 10.50 con 3 p.f.t.

5. **URBANIZZAZIONI**

La zona è già servita delle principali urbanizzazioni.

In particolare:

- fognatura comunale su via Lambertenghi e via del Bettolino;
- acquedotto: presente in via Lambertenghi e via del Bettolino;
- gas: presente in via Lambertenghi e via del Bettolino;
- telefoni: rete esistente in via Lambertenghi e via del Bettolino;
- energia elettrica in via Lambertenghi e via del Bettolino:

In ogni caso il progetto prevede le ulteriori opere per completare le urbanizzazioni del comparto.

a) **URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

- Parcheggi ad uso pubblico di via del Vecchio Forno, via Lambertenghi e via del Bettolino;
- Strade di accesso e distribuzione ai parcheggi di via Lambertenghi e via del Vecchio Forno;
- infrastrutturazione del comparto (reti acqua, gas, energia elettrica, fognatura, illuminazione pubblica) sulle strade o vialetti pedonali.

Il totale del costo delle opere di urbanizzazione primaria previste (vedi allegata stima dei costi) è di complessivi € 194.000,00.-

Questo costo è superiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria, che deriva dal seguente calcolo:

- Residenziale: Volume Mc. 15.000 x €/mc.4,43 = € 66.450,00

e quindi i proponenti non dovranno versare alcuna somma aggiuntiva.

b) **URBANIZZAZIONI SECONDARIE**

- Aree verdi di quartiere e viabilità pedonale

Il totale del costo delle opere di urbanizzazione secondaria di nuova formazione previste (vedi allegata stima dei costi) è di complessivi € 91.000,00.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria

- Residenziale: Volume Mc. 15.000 x €/mc.6,05 = € 90.750,00

e quindi i proponenti non dovranno versare alcuna somma aggiuntiva.

c) **OPERE PUBBLICHE ULTERIORI ED EXTRA-COMPARTO DI INTERESSE COMUNALE**

E' prevista inoltre la realizzazione di opere ulteriori ed extracomparto, consistenti in:

- Realizzazione nuova scuola per l'infanzia con una S.l.p. complessiva di circa 1.150 mq., composta da 5 aule per un totale di 150 alunni, un locale mensa, cucina (ricevimento catering), aule specialistiche e spazi di servizio. Tutto meglio evidenziato nella tavole progettuali 9.05 – 9.06.

Il totale del costo per la realizzazione della nuova scuola per l'infanzia ammonta a complessivi € 1.300.000,00.

6. TUTELA DELL'AMBIENTE

Al fine di indagare l'impatto degli interventi previsti dal P.I.I. sull'ambiente, sono stati effettuati analisi e studi specialistici, in particolare fanno parte integrante della presente relazione tecnica:

Elaborato A.01 Valutazione di clima acustico

Elaborato A.02 Requisiti acustici passivi degli edifici

Elaborato A.03 Valutazione compatibilità geologica dell'intervento

Gli studi effettuati dimostrano che i nuovi programmati interventi sono pienamente rispettosi del sistema ambientale all'interno del quale si colloca il comparto.

7. COMPATIBILITA' DEGLI SCARICHI DELL'INSEDIAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DELL'ART. 36 DELLA L.R. 62/85

Il 2° comma dell'art. 36 della Legge Regionale 27.05.1985 n.62 testualmente recita:

“ ... Le autorizzazioni delle nuove lottizzazioni e le concessioni edilizie relative ai nuovi insediamenti possono essere rilasciate purché i relativi progetti indichino le opere e modalità dirette a rendere gli scarichi conformi alle disposizioni della presente legge ... “.

Gli scarichi del presente P.I.I, alla luce della classificazione prevista dall'Art. 1 della citata L.R. 62/85, rientrano in categoria A “scarichi provenienti da insediamenti abitativi, alberghieri, turistici, sportivi, ricreativi, scolastici e

sanitari di consistenza inferiore a cinquanta vani o a cinquanta metri cubi, che non comprendono laboratori chimici, fisici o biologici”.

Il comparto è servito da pubblica fognatura e pertanto, ai sensi dell'art. 2, comma 1 della L.R. 62/85 “gli scarichi di cui al precedente art. 1 sono ammessi nelle pubbliche fognature purché osservino i regolamenti emanati dall'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura”.

Il progetto prevede:

- separazione delle reti con canalizzazioni indipendenti per le acque inquinate e non inquinate;
- utilizzo di materiali idonei per le condotte, in particolare per le canalizzazioni relative alle acque inquinate si garantirà la tenuta idraulica;
- recapito delle acque meteoriche in pozzo perdente o nella rete comunale di smaltimento delle acque meteoriche;
- immissione delle acque reflue nel condotto di fognatura comunale posto in via della Costa e sulla strada Provinciale con realizzazione, prima dell'immissione, di una cameretta contenente presa d'aria, sifone ed ispezione per la pulizia, posizionata all'esterno delle recinzioni.

8. COMPATIBILITA' CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PROVINCIALI

L'ambito d'intervento risulta perfettamente compatibile con le prescrizioni sovracomunali contenute nel P.T.C.P., così come illustrato nella Tav. 2.00 del presente programma.

L'ambito rientra nelle aree urbanizzate della rete ecologica provinciale e non va a intaccare nessuno degli elementi costitutivi della stessa, mantenendo la situazione esistente.