

COMUNE di OLGiate COMASCO (CO)

AMBITO URBANISTICO "ATR 4"

Lottizzanti - firma per accettazione

Ciapparelli Antonio

Ciapparelli Federica

Talana Virginia

Tettamanti Tiziana

Tettamanti Viviana

Bollini Alberto

Maino Federica

Lanzoni Anna

Tettamanti Manuela

Tettamanti Maurizio

Elaborato

7

Contenuto

RELAZIONE TECNICA NTA DI COMPARTO

Scala

1:200

Data

Ott 2015

Note

TECNICI



Via Giotto, 16 - 22075
Lurate Caccivio (CO)
+ 39 031 390629
info@ghstudio.it



Via del Pozzetto, 2 - 22070
B i n a g o (C O)
+ 39 031 942153
r.lanzarotti@architettolanzarotti.it

1 – PREMESSE

Il Comune di Olgiate Comasco (Co) è dotato di Piano di Governo del Territorio definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 20.02.2014 ed assolti successivi atti di pubblicazione su BURL e Siti Web istituzionali di Regione Lombardia.

Il comparto di intervento è ubicato ad est del nucleo di Olgiate Comasco in zona di cerniera tra il consolidato urbano e le zone verdi di corona, nella zona che l'uso corrente locale identifica come "Tennis". Viabilisticamente l'area si colloca all'incrocio tra le vie Malvisino e San Francesco.

Il compendio si presenta attualmente come una vasta estensione prativa, in leggero declivio, con accentuazione del dislivello in corrispondenza dei lati sud-est e sud-ovest. L'estensione complessiva delle proprietà private effettivamente rilevate in ATR ammonta a Mq. 16.068,11, cui si deve aggiungere il sedime della strada consortile (urbanisticamente perimetrata assieme al comparto) per Mq. 377,98.

2 - SITUAZIONE URBANISTICA

Il Documento di Piano così cataloga il comparto: "Ambito di Trasformazione – ATR4" con destinazione residenziale. La volumetria di base assegnata è pari a Mc. 4.700,00 con obbligo di concentrazione della stessa nel sub-ambito a sud, mentre la parte settentrionale rimarrà zona E1.

Sono previsti criteri di premialità sul volume base fino ad un massimo aggiuntivo del 15%.

Il progetto urbanistico allegato alla presente è conforme alle previsioni di PGT.

3 - SITUAZIONE DI PROPRIETÀ E DESCRIZIONE CATASTALE

I mappali interessati dall'intervento e le rispettive proprietà sono di seguito descritti, come da verifiche catastali e rilievo strumentale in sito:

TABELLA 1

PROPRIETARI	MAPP. N.	MQ. CATASTALI	MQ. RILEVATI	
CIAPPARELLI	845	2.790,00	2.488,55	
CIAPPARELLI	5585	1.830,00	1.938,99	
CIAPPARELLI	5586	2.070,00	2.310,53	
CIAPPARELLI	5587	2.290,00	2.313,12	9.051,19
TETTAMANTI Tiziana e Viviana	1504	1.040,00	1.042,00	
TETTAMANTI Tiziana e Viviana	5143	950,00	962,00	2.004,00
BOLLINI	1910	1.360,00	1.389,65	1.389,65
MAINO Federica	1911	2.440,00	2.472,05	2.472,05
LANZONI / TETTAMANTI	5142	1.060,00	1.151,22	1.151,22
		15.830,00		16.068,11

4 – DETERMINAZIONE DEL PERIMETRO

La cartografia del PGT è stata redatta sulla base di rilievo aerofogrammetrico, mentre l'articolazione delle proprietà è desumibile dai fogli di mappa. Come sempre le due cartografie non sono automaticamente sovrapponibili.

Sostanzialmente il PGT indica i seguenti limiti: a nord strada consortile, ad est limiti di proprietà, a sud ed ovest recinzioni esistenti. Pertanto, in base a queste indicazioni e a diversi elementi (rilievo, cartografia citata, pratiche autorizzative pregresse) si è determinato il perimetro secondo il seguente schema (Rif. Tavola 01):

TABELLA 2

PUNTO E/O TRATTO	DESCRIZIONE
A-B-C	Limite nord consortile su mappale privato, da pratica autorizzativa recinzione
A'	Spigolo recinzione rilevato (paline e rete)
A'-B'-C'	Raccordo fino al calibro di metri 3 della consortile
C-D	Da mappa e in linea retta fino a punto battuto 332
C'-D'	Parallelismo di metri 3
D'-E	Linea retta tra punti battuti 322 e 214
E-F	Linea retta tra punti battuti 214 e 135
E	Limite est linea dividente sub-ambiti, punto 214 = indicazione grafica PGT
F-G	Linea retta tra punti battuti 135 e 208
G-H	Sommità gradinata
H-I	Linea spezzata su bordo recinzione
I-L	Linea spezzata su bordo recinzione
L-M	Linea spezzata su bordo recinzione
M	Limite ovest linea sub-ambiti = indicazione grafica PGT
M-A'	Linea spezzata su bordo recinzione
X	Vertice centrale della linea dividente i due sub-ambiti = indicaz. grafica PGT

5 – GRANDEZZE URBANISTICHE E CRITERI DI PROGETTO

5.1 Superfici iniziali in ATR e quote millesimali

Le superfici iniziali in ATR sono frutto di rilevazione strumentale dello stato fisico dei luoghi e ricostruzione delle linee di mappa. Dalla proporzione reciproca delle superfici dei diversi soggetti attuatori vengono desunti i millesimi in base ai quali verranno suddivisi sia il monte volumetrico, sia la ripartizione degli oneri urbanizzativi (vedasi tabella seguente).

L'aliquota volumetrica di mc. 2.197,40 citata all'ultimo comma dell'art. 18.1 delle NTA del vigente PGT – Piano delle Regole viene considerata già ricompresa nel volume base nell'ATR, fusa indistintamente nel monte volumetrico globale.

TABELLA 3

PROPRIETARI	MQ. RILEVATI	MILLESIMI	CUBATURA (BASE)
CIAPPARELLI	9.051,19	563,75	2.649,63
TETTAMANTI Tiziana e Viviana	2.004,00	125,68	590,70
BOLLINI	1.389,65	86,42	406,17
MAINO Federica	2.472,05	154,35	725,45
LANZONI / TETTAMANTI	1.151,22	69,80	328,06
	16.068,11	1.000,00	4.700,00

5.2 Premialità volumetria

La scheda d'ambito "ATR4" del Piano delle Regole rende possibile la concessione di incentivi premiali, secondo le finalità della LR 12/05 nella misura massima del 15% rispetto al volume di Mc. 4.700,00 (definito "volume base"), che potrebbe quindi passare a (4.700,00 x 1,15) Mc. 5.405,00 (definito "volume incrementato").

Il presente progetto, nel recepire tale possibilità, delinea le seguenti modalità attuative:

- . rimanda alla facoltà di ciascun soggetto l'eventuale richiesta di volume premiale, all'atto di richiesta dei singoli titoli abilitativi;
- . rimanda alla LR 12/05 ed alle norme corrispondenti, anche comunali, l'individuazione delle soglie qualitative progettuali che ciascun edificio dovrà possedere per accedere alla premialità;
- . prevede fin da subito il dimensionamento globale degli standard di comparto, in termini di localizzazione e cessione, sulla base della misura massima del volume incrementato.

5.3 Superfici delle aree in cessione e dei lotti

La determinazione delle aree in cessione per viabilità e standard si posizionano e vengono quantificate in base a criteri tecnici di progettazione (calibro, raggi di curvatura, etc). Analogamente i lotti recintabili all'interno dei quali verrà concentrata la volumetria sono disegnati e dimensionati secondo criteri prevalentemente compensativi che tengono conto anche del loro posizionamento, oltre che di accordi diretti tra gli attuatori, il tutto come descritto nelle tavole grafiche a corredo della presente.

5.4 Calcolo della dotazione di aree standard

L'estensione globale del comparto è tale per cui si opera una cessione integrale degli standard.

Una parte delle aree standard, nella misura di Mq. 191,03 non viene localizzata in quanto risulta già assolta da parte del lottizzante interessato, come sancito dall'art. 18.1 delle NTA del vigente PGT – Piano delle Regole al penultimo comma, nonché come chiarito dalla tabella seguente con il simbolo ***.

In ogni caso il dimensionamento degli standard è operato fin da subito sulla base del volume incrementato nella misura massima secondo i criteri volumetrici premiali sopra richiamati, secondo la formula $St = \text{Volume incrementato} / 150 \times 39,5$ (rif. Tabella 5).

TABELLA 4

PROPRIETARI	CUBATURA (BASE)	STANDARD TEORICO	STANDARD ASSOLTO ***	STANDARD DOVUTO
CIAPPARELLI	2.649,63	697,73		697,73
TETTAMANTI Tiziana e Viviana	590,70	155,55		155,55
BOLLINI	406,17	106,96		106,96
MAINO Federica	725,45	191,03	- 191,03	0,00
LANZONI / TETTAMANTI	328,06	86,39		86,39
	4.700,00	1.237,67	- 191,03	1.046,63

TABELLA 5

PROPRIETARI	CUBATURA (INCREMENTATA)	STANDARD TEORICO	STANDARD ASSOLTO ***	STANDARD DOVUTO
CIAPPARELLI	3.047,07	802,39		802,39
TETTAMANTI Tiziana e Viviana	679,30	178,88		178,88
BOLLINI	467,10	123,00		123,00
MAINO Federica	834,26	219,69	- 191,03	28,66
LANZONI / TETTAMANTI	377,27	99,35		99,35
	5.405,00	1.423,32	- 191,03	1.232,28

5.5 Dimensionamento aree standard effettive di progetto

Le aree standard effettive di progetto ammontano a Mq. 1.272,80, quindi superiori al minimo richiesto.

Anche la quota parte di parcheggi di progetto pari a Mq. 236,20 assolve il minimo richiesto a sua volta calcolato sulla volumetria incrementata di $(5.405,00 / 150 \times 4,5)$ Mq. 162,15.

Non si presenta la necessità di monetizzazioni.

5.6 Descrizione qualitativa delle aree standard di progetto

. Aree a parcheggio: concentrate nel sub-ambito di concentrazione volumetrica, distribuiti in maniera continua lungo la strada di distribuzione. Ogni posto auto è di m. 5 x 12,5 oltre a due posteggi uso disabili.

. Aree verdi: concentrate a ridosso della strada consortile, ideate per formare una cortina arborea a coronamento del comparto laddove le diverse altimetrie della strada e del terreno naturale vengono necessariamente raccordate con una certa pendenza.

5 – NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL COMPARTO

Per la porzione edificabile del sub-ambito sud, si recepiscono in generale le NTA del Piano delle Regole vigenti e – fatti salvi i parametri volumetrici propri dell'“ATR4” – si assumono come riferimento le norme del Tessuto Urbano di Completamento (TUC) dell'Art. 17.1, integrate dalle seguenti norme speciali di comparto.

Sono recepite, *favor libertatis*, possibilità di scomputo dagli indici urbanistici di porzioni di fabbricati, di spessori totali o parziali di involucro murario, purché basate e documentate come previsto da norme applicabili all'atto della richiesta dei singoli titoli abilitativi.

Sono recepite, *favor libertatis*, possibilità di variazioni dei lotti e dei fabbricati senza che ciò renda necessaria alcuna variazione dello strumento attuativo, purché fatti salvi:

- volumetria massima ammessa, nella misura “base” o “incrementata” (o intermedia) secondo le intenzioni dei singoli richiedenti atti abilitativi;
- quantificazione della dotazione standard;
- impostazione della viabilità pubblica di comparto, come definita da specifico atto abilitativo che verrà richiesto preliminarmente alla realizzazione della stessa.

Ad esempio, alle condizioni sopra indicate, potranno variare:

- numero (fusione o suddivisione) e posizionamento dei lotti;
- numero di fabbricati e suddivisioni interne ai lotti ;
- volumetrie assegnate ai lotti con possibilità di travaso tra un lotto e l'altro ;
- distribuzione viaria interna al comparto, compresi il posizionamento dei parcheggi pubblici, degli accessi carrai, etc.;
- le quote altimetriche dei fabbricati in base alle quote reali di esecuzione della strada di P.L. o a seguito di altre motivate ragioni tecniche. In particolare laddove motivazioni di carattere geologico impongano incrementi generalizzati di quota dei fondi (ad es. dovuti alla presenza di falde superficiali) tali nuove quote costituiranno il profilo naturale di progetto da cui calcolare le grandezze urbanistiche contenute nelle NTA comunali.

Ulteriori indicazioni per la redazione dei progetti edilizi:

- ogni progetto dovrà farsi carico della verifica delle distanze da fabbricati ed accessori esterni al comparto.
- la conformazione del comparto e dei lotti, unitamente all'auspicio di armonizzare l'orientamento delle diverse costruzioni, suggerisce (sebbene in maniera non tassativa) di mantenere l'orientamento dei fabbricati coerente al planivolumetrico Tav. 03. Si intendono comunque non vincolanti le

eventuali indicazioni inerenti l'orientamento privilegiato comprese nel Regolamento Edilizio, parte "energetica".

6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'analisi delle reti esistenti e l'esigenza di connettere il comparto con le aree ed i servizi di zona esistenti ha portato alla formulazione della proposta progettuale di cui agli elaborati grafici.

Si prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- . strada pubblica avente calibro di metri 6,
- . marciapiedi di ampiezza pari a metri 1,50,
- . posteggi con misura minima di m. 5 x 2,5 oltre a due uso disabili,
- . piantumazioni.

Si prevede la realizzazione delle seguenti reti e sottoservizi:

- . fognatura (acque nere),
- . tombinatura (acque meteoriche delle strade),
- . illuminazione pubblica,
- . acqua potabile,
- . energia elettrica,
- . linea telefonica,
- . distribuzione gas,
- . rete idranti, solo se obbligatoria secondo norme vigenti.

Per la quantificazione economica si rimanda ad apposito computo metrico.

9 - ELABORATI DI PROGETTO

tav. 1 – Rilievo, inquadramento ed identificazione dei fondi

tav. 2 – Rilievo, sezioni dello stato di fatto

tav. 3 – Progetto, Planivolumetrico

tav. 4 – Progetto, Urbanizzazioni e sottoservizi - Sezioni

tav. 5 – Progetto, Urbanizzazioni e sottoservizi – Planimetria generale

tav. 6 – Standard urbanistici

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**

*La consortile (a destra)
ed il comparto (a sinistra)*



Vista da sud



Vista da nord

