

PIANO ATTUATIVO RFR 17

Oggetto : RELAZIONE TECNICA - allegato B

Ubicazione : OLGiate COMASCO, Via A. Gabelli
mapp. 1231, 7111, 7112, 7113, 7119, 7120, 7121, 8571, 12003 foglio 15

Proprietà: IMMOBILIARE ESSETIEMME Srl -
Via Vecchie Scuderie, 34 – Olgiate Comasco - CO

Il progettista

La proprietà

Olgiate Comasco, 6 agosto 2018

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area oggetto del progetto di P.A. risulta censito in mappa del Catasto Terreni del Comune di Olgiate Comasco come sotto riportato:

<u>foglio</u>	<u>mappale</u>	<u>superficie mq.</u>
9	7111	480
9	7112	540
9	7113	550
9	7119	630
9	7120	570
9	7121	560
9	1231	800
9	8571	219
9	12003	250

totale mq. 4.599

I mappali risultano di proprietà della società Essetiemme srl con sede ad Olgiate Comasco in via delle Vecchie Scuderie, 34 – partita Iva 03516280132.

La superficie reale dei mappali inseriti nella perimetrazione del Piano Attuativo ammonta a mq. 4.328,65 come da rilievo e dimostrazione grafica su tav. 2 di progetto.

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Nel vigente P.G.T. il comparto oggetto del presente progetto di P.A. è previsto in AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE – RESIDENZIALE, RFR-17.

Così come normato all'art. 18.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, l'edificazione è soggetta a preventiva approvazione di Piano Attuativo.

Art. 18.3- R.F.R. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE

Comprende ambiti interstiziali rispetto al tessuto urbano consolidato che per dotazioni urbanizzative, fungono da naturale integrazione insediativa. Tali comparti risultano peraltro ricompresi nell' "area urbanizzata" secondo i disposti del P.T.C.P..

Destinazioni

Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie² (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta.
- Edificabilità in termini di volume assoluto predeterminato:

I dati planovolumetrici previsti dal P.G.T. Per il Piano Attuativo RFR 17 sono:

<u>Denominazione</u>	<u>sito</u>	<u>superficie</u>	<u>volume</u>	<u>altezza massima</u>
RFR 17	via Gabelli	mq. 4.386	mc. 3.290	mt. 7,50

La convenzione urbanistica dovrà prevedere:

“L'assoggettamento a regime di tutela della fascia adiacente via Gabelli comunque compatibile con l'apprestamento di parcheggi ad uso pubblico”

STATO DI FATTO

Il P.A. RFR 17, come previsto dall'azzonamento del vigente P.G.T. e come risulta evidente nella tavola n. 1 di rilievo progettuale interessa aree totalmente inedificate.

E' ubicato in via Gabelli, in un contesto già edificato.

Gli edifici circostanti presentano destinazione prevalentemente residenziale, con tipologie di edilizia monofamiliare e ad appartamenti, con altezze massime di 2-3 piani senza precise connotazioni architettoniche.

Dal punto di vista morfologico il terreno si presenta pianeggiante.

L' area si presenta mantenuta a prato soggetta a taglio stagionale, con presenza di alcuni alberi.

Non sono rilevate presenze arboree di pregio ad eccezione di un noce che viene mantenuto.

L'area può essere ritenuta ormai già dotata di quasi tutte le infrastrutture urbanizzative primarie, infatti, così come evidenziato sulla tavola progettuale n. 3, lungo la Via Gabelli sono presenti le reti di fognatura, acquedotto, gas metano, energia elettrica, illuminazione pubblica e telecomunicazione.

VINCOLI

L'area in oggetto non risulta sottoposta ad alcun vincolo.

INDAGINE GEOLOGICA

Per quanto riguarda l'aspetto geologico si rileva che l'area è ricompresa nella classe di fattibilità geologica :non presenza di classe 4^

Il progetto presenta una modesta incidenza sotto questo profilo, essendo previsti edifici residenziali con non più di due piani fuori terra.

In sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione verrà allegata relazione geologica e geotecnica così come previsto dalla vigente normativa.

PROGETTO

Il Piano Attuativo , nel rispetto delle previsioni del P.G.T. intende conformarsi alla topografia del terreno conservando lo schema della viabilità esistente che è funzionale sia ai nuovi insediamenti che a quelli già realizzati al di fuori del perimetro del P.A., nonché ricavare, nell'area in fregio a via Gabelli, un'area a parcheggio e a verde così come previsto dagli obiettivi di P.G.T.

L'edificazione è prevista nella parte retrostante l'area standard posta su tutto il fronte di via Gabelli.

Tutte le superfici rappresentate sono riferite alla superficie reale, così come risultante dal rilievo strumentale effettuato e rappresentato sulle tavole progettuali n. 1, 2 e 4.

La distribuzione della nuova edificazione è stata progettata per 5 lotti omogenei con due accessi come rappresentati sulla tavola progettuale n. 3.

La suddivisione dei vari lotti è riassunta nella sottostante tabella.

<u>lotto</u>	<u>superficie mq.</u>	<u>volume mc.</u>
1	1.105,98	1.098,00
2	603,90	548,00
3	633,04	548,00
4	593,60	548,00
5	581,87	548,00
<hr/>		
totale	3.518,39	3.290,00

Verranno realizzate tipologie edilizie come già presenti in zona (edifici uni-bifamiliari o a schiera con dimensionamenti contenuti in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali dei vari lotti di P.A.

La distribuzione dei volumi, peraltro indicata di massima, risulta comunque omogenea con la tessitura planimetrica degli edifici esistenti al di fuori del perimetro di piano di lottizzazione.

L'edificazione dovrà avvenire entro la delimitazione fissata dalle tavole n. 3 e 4, saranno possibili accorpamenti di edifici anche appartenenti a lotti diversi, nel caso di accorpamenti o frazionamenti in sede esecutiva, comunque sempre nel rispetto dei parametri edificatori di zona.

Potranno inoltre essere consentite, senza ricorso a variazione di P.A., modifiche ai confini dei vari lotti, alle relative distanze nonché traslazione di volumi tra i vari lotti.

STANDARDS URBANISTICI

Gli standards urbanistici sono così determinati:

- volumetria edificabile di piano	mc. 3.290,00
- abitanti insediabili per volumetria di piano mc. 3.290,00 : 150 mq/abitante =	21,93 abitanti
- dimensionamento aree a standards per volumetria di piano 21,93 abitanti x 39,75 mq/ab =	mq. 871,85

A verifica di quanto sopra, il progetto prevede la localizzazione di complessivi mq. 810,47 di aree destinate a verde e parcheggi come indicato nella tavola 4.

Dovranno pertanto essere monetizzati mq. 61,38 (mq. 871,85 – 810,47).

Inoltre è prevista la cessione di mq. 270,35 esterni al Piano Attuativo, attualmente già destinati a sede stradale – via Gabelli -

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto di P.A. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione così come dettagliatamente indicate sulle tavole 3 e 5, di seguito descritte:

VIABILITÀ

Gli accessi ai lotti dall'area standard (tavola n. 3) sono indicati di massima, gli stessi, in fase esecutiva ed in funzione alla definitiva ubicazione dei fabbricati, potranno subire traslazioni o modifiche o nuovi posizionamenti.

Il disimpegno viabilistico dei lotti 1, 2, 3 e 4,5 avverrà attraverso due strade private aventi un calibro di m. 4,50.

Tutte le sedi stradali saranno pavimentate come meglio specificato negli ulteriori elaborati progettuali.

FOGNATURA

E' prevista la formazione di due nuovi collettori per le acque di fognatura lche dall'inizio delle strade di penetrazione convoglieranno le acque in una cameretta posta nell'area standard e da questa verranno collegati al collettore comunale nella cameretta presente in via Gabelli contraddistinta dal n. 1461 così come indicato sulla tavola n. 3.

Le acque meteoriche relative all'area a parcheggio saranno convogliate e disperse negli strati superficiali del sottosuolo tramite due o più pozzi perdenti opportunamente dimensionati.

I singoli fabbricati avranno l'obbligo di disperdere le acque meteoriche con appositi pozzi perdenti opportunamente dimensionati al fine di non gravare in maniera significativa sulla tombinatura di P.A.

RETE IDRICA

E' prevista la realizzazione un nuovo stacco su via Gabelli collegato ad una saracinesca di intercettazione generale e da questa saranno realizzate due reti distributive per gli allacciamenti ai singoli lotti.

Gli allacciamenti saranno realizzati come da indicazione dei rispettivi enti gestori.

Il P.A. sarà dotato di un idrante soprasuolo.

RETE TELEFONICA

Saranno realizzate le reti di distribuzione lungo l'area parcheggio come da indicazioni che saranno fornite dall'ente gestore.

E' previsto l'allacciamento ad una nuova colonnina di derivazione collegata a due pozzetti posti all'inizio delle strade di servizio ai lotti.

RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

Saranno realizzate le reti di distribuzione nell'area standard, come da indicazioni che saranno fornite dall'ente gestore.

Si prevede un allacciamento sulla via Gabelli con posa di colonnina enel collegata poi agli alloggiamenti contatori posti agli accessi dei lotti.

RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Per l'illuminazione pubblica sarà previsto n°1 palo per un complessivo di 2 lampade di potenza adeguata ad illuminazione del nuovo parcheggio di P.A.

DATI ECONOMICI

La spesa prevista per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie direttamente eseguite dai lottizzanti ammontano complessivamente ad euro 70.286,50.

Tale importo risulta dettagliatamente specificato nell'allegato computo metrico e riassunto nella sottostante tabella, è composto da euro 22.104,50 per opere di urbanizzazione primaria ed euro 48.182,00 per opere di urbanizzazione secondaria.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
1	Rete acquedotto	€. 4.794,35
2	Rete illuminazione pubblica	€. 4.624,50
3	Rete energia elettrica	€. 3.095,90
4	Rete telecom	€. 2.627,15
5	Rete fognatura	€. 6.962,60
		Somma €. 22.104,50

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
1	Area parcheggio pubblica, verde	€. 41.415,00
2	Rete smaltimento acque meteoriche parcheggio	€. 6.767,00
		Somma €. 48.182,00

TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA + SECONDARIA	€. 70.286,50
---	--------------

Il volume attribuito al Piano Attuativo RFR 17 è di mc. 3.290,00, ne consegue un costo a mc. :

- opere di urbanizzazione primaria:

$$\text{€. } 22.104,50 : \text{mc } 3.290,00 = 6,72 \text{ €/mc}$$

tale importo unitario risulta maggiore a quello previsto per la zona urbanistica in oggetto pari ad €/mc. 5,38.

- opere di urbanizzazione secondaria:

$$\text{€. } 48.182,00 : \text{mc } 3.290,00 = 14,64 \text{ €/mc}$$

tale importo unitario risulta maggiore a quello previsto per la zona urbanistica in oggetto pari ad €/mc. 8,60.

Saranno a carico dei lottizzanti gli oneri riferiti agli allacciamenti tecnologici dell'intera lottizzazione, così come quantificati in sede esecutiva dai rispettivi enti gestori.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Viste da via Gabelli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ELENCO ELABORATI

Il presente progetto del Piano Attuativo RFR 17 si compone dei seguenti elaborati:

- Tav, 01 RILIEVO
- Tav, 02 SEZIONI STATO DI FATTO – DIMOSTRAZIONE SUPERFICI
- Tav, 03 INDIVIDUAZIONE LOTTI IN PROGETTO – RETI URBANIZZAZIONI
- Tav, 04 SEZIONI DI PROGETTO – DIMOSTRAZIONE SUPERFICI LOTTI
- Tav, 05 PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- all. A COMPUTO METRICO
- all. B RELAZIONE TECNICA
- all. C SCHEMA DI CONVENZIONE