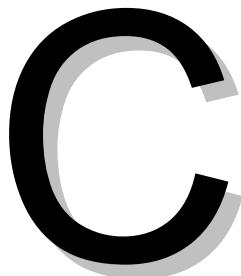


COMUNE DI CASSINA RIZZARDI

Provincia di Como

PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

- Ambito di trasformazione AT04 -



ter

RELAZIONE TECNICA

ADOZIONE: delibera di G.C. n..... del.....

APPROVAZIONE: delibera di G.C. n..... del.....

Il Progettista

I Proponenti

D A T A: ottobre 2018

Io sottoscritto Architetto Gualtiero Luraschi nato a Como il 02/02/1974 c.f. LRSGTR74B02C933Z, con studio in Via Puccini n.6, 22070 Bulgarograsso (CO), iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Como al n. A2080, redigo il seguente documento tecnico a seguito di incarico professionale conferitomi dai Sig.ri: Biesuz Federico, Biesuz Marcella, Casarin Maria e Negrini Primina.

1 – DESCRIZIONE DEL PROGETTO

1.1 Scelte progettuali

Il progetto prevede la formazione di quattro lotti di terreno da destinare alla futura realizzazione di edifici residenziali con tipologia mono e bifamiliare.

In attuazione a quanto fissato dalla scheda dell'ambito di intervento AT04 del Documento di Piano vigente, si accederà al nuovo insediamento da via Papa Giovanni XIII attraverso via Campagnola, in prossimità della quale viene prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico.

Il profilo naturale del terreno sale verso la via Introzzi con un dislivello complessivo di circa tre metri; si è pertanto optato per impostare la quota di riferimento degli edifici dei vari lotti a quote altimetriche differenti, in modo tale da consentire un inserimento ottimale rispetto all'andamento altimetrico esistente e alle quote di riferimento degli edifici circostanti.

1.2 Area parcheggio e cessione aree

La scheda d'ambito richiede che sul lato est del comparto venga realizzato un posteggio pubblico e venga ceduto il sedime stradale necessario al prolungamento della via Campagnola. Il progetto attua le disposizioni della scheda d'ambito, individuando diciannove posteggi per auto e un posteggio destinato a portatori di handicap, si è scelta la distribuzione “a pettine” con sensi di marcia obbligata in quanto è la soluzione che consente di individuare il maggior numero possibile di stalli.

La disposizione degli stalli e la larghezza delle corsie di manovra sono progettati tenendo conto dei raggi di svolta necessari a consentire l'accesso ad eventuali mezzi di soccorso (il dimensionamento degli spazi e dei raggi di svolta è stato effettuato considerando come riferimento le indicazioni contenute nelle norme tecniche di prevenzione incendi).

Oltre ai posteggi si realizzerà anche un marciapiede in continuazione con quello esistente su via Campagnola, il nuovo manufatto sarà realizzato con accorgimenti tecnico-dimensionali e utilizzo di materiali in grado di assicurare il rispetto delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Tutte le aree di transito delle auto saranno pavimentate in asfalto, parte degli stalli (parcheggi) saranno realizzati con pavimentazione drenante e delimitati da cordoli a raso in cemento.

La porzione di sedime stradale destinata alla futura prosecuzione di via Campagnola non sarà oggetto di alcun intervento e sarà ceduta all'amministrazione comunale come nello stato di fatto in modo da non precludere alcuna soluzione futura.

Lungo la via Introzzi sono identificate due porzioni di terreno che saranno cedute nello stato di fatto per l'allargamento del sedime della strada consortile identificata catastalmente come "Strada consorziale detta della Campagna".

Detto allargamento stradale lungo via Introzzi è così definito:

- lungo il mappale 1945 è costituito dalla porzione esterna alla recinzione esistente, edificata in arretramento di mt 1,50 rispetto al confine catastale della strada consorziale, come risultante da Concessione Edilizia n. 11/85 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n.19/2017 del 02/05/2017;
- lungo il mappale 3811 è rappresentato dalla porzione esterna all'allineamento che congiunge gli spigoli delle limitrofe recinzioni esistenti, così come meglio descritto nelle tavole grafiche di progetto.

Nello stato di fatto la via Introzzi presenta un fondo strada sterrato.

1.3 Opere di urbanizzazione esterne al perimetro del piano attuativo

Al fine di garantire l'accesso al comparto e la dotazione dei sottoservizi si dà atto che le opere di urbanizzazione verranno realizzate interessando parte del mappale 2790 (via Campagnola) di proprietà comunale.

Il mappale di cui sopra risulta essere una via pubblica di cui l'Amministrazione Comunale ha recentemente perfezionato gli atti ufficiali di acquisizione.

1.4 Reti tecnologiche

Al fine di dotare di reti tecnologiche i nuovi lotti in progetto è prevista la realizzazione di nuove linee di sottoservizi interrati che, partendo dalla via Papa Giovanni XXIII e attraversando la via Campagnola ed il parcheggio, raggiungeranno i nuovi insediamenti.

Nella Tav. 5 bis – "Stato di fatto/Progetto: reti tecnologiche" sono rappresentati gli schemi delle nuove reti a progetto.

Lo schema della rete di smaltimento delle acque meteoriche rispetta i principi di invarianza idraulica così come esplicato nella relazione di compatibilità idraulica allegata al piano.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, previa presentazione del progetto esecutivo.

Si riporta di seguito l'elenco delle reti tecnologiche di uso pubblico previste:

- RETE ELETTRICA: si prevede la predisposizione di cavalletto interrato con relativi pozzetti che collegherà la rete aerea esistente con il vano contatori a servizio delle nuove unità abitative.

- RETE TELEFONICA/FIBRA OTTICA: si prevede la predisposizione di cavidotti interrati con relativi pozzetti che collegheranno la rete esistente su via Papa Giovanni XXIII con il vano di distribuzione linee a servizio delle nuove unità abitative.
- ILLUMINAZIONE PUBBLICA: è prevista la posa di pali di illuminazione e relativo cavidotto interrato con relativi pozzetti per il collegamento con la rete esistente su via Papa Giovanni XXIII.
- GAS METANO: è prevista la posa di tubazione di adduzione interrata che collegherà la linea esistente su via Papa Giovanni XXIII con il vano contatori a servizio delle nuove unità abitative.
- ACQUEDOTTO: è prevista la posa di tubazione di adduzione interrata che collegherà la linea esistente su via Papa Giovanni XXIII con il vano contatori a servizio delle nuove unità abitative.
- FOGNATURA ACQUE NERE: è prevista una tubazione interrata che raccoglierà i reflui di scarico delle fosse biologiche dei nuovi insediamenti e li convoglierà alla fognatura mista esistente su via Papa Giovanni XXIII.
- FOGNATURA ACQUE CHIARE: non essendoci lungo via Papa Giovanni XXIII una fognatura dedicata alla raccolta delle acque chiare, tutti gli scarichi delle acque piovane dovranno essere raccolti mediante tombinature e dispersi nel sottosuolo mediante pozzi perdenti.

La Tav. 5 bis – “Stato di fatto/Progetto: reti tecnologiche” riporta anche le reti private di sottoservizi di possibile futura realizzazione a servizio del mappale 1541 (attualmente di proprietà di Negrini Primina, Biesuz Sara Giovanna e Biesuz Simone) esterno al perimetro di Piano Attuativo. In corrispondenza dell’area destinata alla realizzazione del parcheggio pubblico e lungo la strada di accesso (via Campagnola) è pertanto costituita servitù di passaggio per le suddette reti di sottoservizi.

2 – INDICI URBANISTICI

2.1 Le norme del Piano di Governo del Territorio

Il PGT vigente individua nel piano delle regole la porzione di territorio oggetto del presente progetto come ambito AMB04.

Nel documento di piano sono contenute le schede di attuazione degli ambiti di trasformazione; si riporta di seguito tabella riassuntiva degli indici fissati dalla scheda dell'ambito di trasformazione AT04 corrispondente alla perimetrazione AMB04:

INDICI URBANISTICI FISSATI DALLA SCHEMA D'AMBITO “AT04” DEL PGT VIGENTE						
Area	Superficie (mq)	Indice territoriale It (mc/mq)	Volume territoriale Vt (mc)	Altezza max (mt)	R.C. max (%)	Volume premiale Vp (%)
R	3.909,70	0,4	1.563,9	7,5	40%	--
Sp1	1.075,52	0,4	430,2	0	0%	
4.985,22			1.994,10			+ 15%

2.2 Proprietà delle aree

Gli appezzamenti di terreno ricompresi nell'ambito AMB04 risultano essere individuati al Catasto Terreni come segue:

Comune di Cassina Rizzardi (codice C020)

foglio	particella		ha	ca	RD	RA
9	3811	Seminativo arborato cl 2	38	74	€ 18,01	€ 18,01
9	1945	Seminativo arborato cl 2	10	40	€ 4,83	€ 4,83

Il mappale 1945 è di proprietà della Sig.ra Negrini Primina.

Il mappale 3811 è di proprietà dei Sig.ri Biesuz Federico e Biesuz Marcella in quote indivise e Casarin Maria quale usufruttuaria.

Si evidenzia che il perimetro dell'ambito AMB04 ricomprende per intero il mappale 1945 e solo parzialmente il mappale 3811.

Si riporta di seguito tabella riassuntiva delle proprietà e delle relative quote millesimali:

SUPERFICI - PROPRIETA' - QUOTE MILLESIMALI				
	Superficie catastale totale del mappale (mq)	Superficie catastale ricompresa nell'ambito AMB04 (mq)	Superficie reale ricompresa nell'ambito AMB04 Sup. territoriale (mq)	Quota millesimale di proprietà (*)
Mappale 3811	3.874,00	3.200,00	3.812,36	770/1000
Mappale 1945	1.040,00	1.040,00	1.139,90	230/1000
			4.952,26	1000/1000

(*) i millesimi riportati in tabella sono calcolati sulla superficie reale dei mappali ricompresa nel piano attuativo

2.3 Verifiche urbanistiche

VERIFICA INDICI URBANISTICI						
	Superficie territoriale St (mq)		Sup. fondiaria Sf (mq) ⁽²⁾	Superficie Coperta Sc realizzabile (mq) ⁽³⁾	Volume realizzabile (mc)	
	PGT	Progetto	Progetto	Progetto	PGT	Progetto
Area edificabile “R” ⁽¹⁾	3.909,70	3.863,64				
Area a posteggio “Sp1”	1.075,52	1.088,62	3.760,54	1.504,21	1.563,90 + 430,20 =	1.980,90
4.985,22 > 4.952,26					1.994,10 >	1.980,90

Gli indici di progetto risultano ammissibili rispetto agli indici fissati dal PGT.

NOTE:

- (1) *l'area "R" ricomprende anche le porzioni di allargamento stradale su via Introzzi identificate con "As1" e "As2"*
- (2) *la Superficie Fondiaria (Sf) di progetto è pari alla differenza tra la superficie territoriale complessiva del piano attuativo e le superfici destinate ad urbanizzazione primaria (area da destinare a parcheggio pubblico "Sp1" e porzioni di allargamento stradale su via Introzzi identificate con "As1" e "As2"):*

$$Sf = St - Sp1 - As1 - As2 = (4.952,26 - 1.088,62 - 64,70 - 38,40) \text{ mq} = 3.760,54 \text{ mq}$$

- (3) *la massima superficie coperta Sc realizzabile è pari al 40% della Superficie Fondiaria di progetto del piano attuativo:*

$$Sc \text{ massima} = 40\% \times Sf = 40\% \times 3.760,54 \text{ mq} = 1.504,21 \text{ mq}$$

VERIFICA AREE IN CESSIONE			
	Area	PGT (mq)	Progetto (mq)
Mappale 3811	Sp1	1.075,52	1.088,62
	As1	Non fissato	64,70
Mappale 1945	As2	Non fissato	38,40
			1.191,72 mq

Le superfici delle aree in cessione a progetto sono conformi a quanto stabilito dal PGT.

2.4 Assegnazione del volume edificabile e della superficie coperta ai singoli lotti

ASSEGNAZIONE VOLUMETRIA e SUPERFICIE COPERTA - MAPPALI				
	Superficie territoriale (mq)	Volume realizzabile (mc)	Superficie Coperta Sc realizzabile (**) (mq)	Volume premiale (mc)
Mappale 3811	3.812,36	1.524,94	1.063,61	228,75
Mappale 1945	1.139,90	455,96	440,60	68,39
	4.952,26	1.980,90	1.504,21	297,14

(**) La superficie coperta Sc è pari, per ciascun mappale, al 40% della superficie dello stesso, decurtata delle aree in cessione per allargamento stradale di via Introzzi e realizzazione di nuovo parcheggio pubblico.

Nel dettaglio:

- MAPPALE 3811: $(3.812,36 - 1.088,62 - 64,70) \text{ mq} \times 40\% = 1.063,61 \text{ mq}$
- MAPPALE 1945: $(1.139,90 - 38,40) \text{ mq} \times 40\% = 440,60 \text{ mq}$

ASSEGNAZIONE VOLUMETRIA e SUPERFICIE COPERTA - LOTTI				
	Superficie lotto (mq)	Volume edificabile (mc)	Superficie Coperta Sc realizzabile (mq)	Volume premiale (mc)
Lotto A	823,90	508,31	354,5	76,25
Lotto B	829,54	508,31	354,5	76,25
Lotto C	693,60	508,32	354,61	76,25
Lotto D	1.101,50	455,96	440,60	68,39
		1.980,90	1.504,21	297,14

NOTA:

in caso di cessione di porzione del mappale 1945 (attualmente di proprietà Negrini Primina) ai proprietari del limitrofo mappale 1541 (attualmente di proprietà di Negrini Primina – Biesuz Sara Giovanna – Biesuz Simone) per formazione di percorso pedonale di accesso/area di passaggio sottoservizi (larghezza indicativa pari a mt 3,00), l'assegnazione di volumetria al LOTTO D viene definita come riportato nella tabella sottostante (vedi nel dettaglio la Tav. 7 – Stato di Fatto/Progetto: rilievo aree - calcolo e attribuzioni delle volumetrie):

		Volume edificabile (mc)	Volume premiale (mc)
Lotto D (superficie 1.101,50 mq)	Lotto edificabile	455,96	68,39
	Percorso pedonale/ area passaggio impianti "PP"	0	0

3 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

	Importo oneri di urbanizzazione primaria	Importo oneri di urbanizzazione secondaria
Volume edificabile di progetto (1.980,90 mc)	10.597,82 €	14.480,38 €
Volume premiale di progetto (297,14 mc)	1.589,70 €	2.172,09 €
	12.187,52 €	16.652,47 €

L'importo unitario degli oneri vigenti utilizzato per il calcolo riportato nella tabella soprastante corrisponde a 5,35 €/mc per gli oneri PRIMARI e a 7,31 €/mc per gli oneri SECONDARI, così come stabilito con Delibera di Giunta Comunale n.33 del 30/03/2018.

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n.12, l'importo complessivo derivante dalla somma degli oneri di urbanizzazione PRIMARIA e SECONDARIA verrà interamente scomputato dal costo delle opere di urbanizzazione primaria a progetto (a).

Considerato che l'importo delle opere di urbanizzazione di cui è prevista la realizzazione a carico dei Lottizzanti copre ampiamente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pur nell'ipotesi di considerare il volume originario incrementato nella misura massima del 15% (volume premiale), si dà atto che il rilascio dei titoli abilitativi avverrà senza che vengano corrisposti gli oneri primari e secondari, il tutto fatto salvo il ricalcolo degli oneri sulla base del volume effettivamente licenziato e del parametro tabellare vigente all'atto del rilascio dei titoli abilitativi stessi.

Bulgarograsso, 08 ottobre 2018

(a) l'ammissibilità dello scomputo in maniera indistinta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a fronte di realizzazione diretta da parte dei lottizzanti di sole opere di urbanizzazione primaria è stato ribadito dalla Corte dei Conti Lombardia con deliberazione 154/2018/PAR in data 8 maggio 2018