

COMUNE DI ARCISATE (VA)

**PIANO ATTUATIVO VELAMIO VIA SS. GIACOMO E FILIPPO –
COSTRUZIONE DI N. 7 UNITA' IMMOBILIARI ADIBITE A CIVILE
ABITAZIONE**

PROPRIETA': IMMOBILIARE ROCCOLO S.R.L.

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO 1

RELAZIONE TECNICA

1. Inquadramento territoriale e normativo

- 1.1. Piano del Governo e Territorio – norme urbanistiche
- 1.2. Vincoli ambientali Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
- 1.3. Studio geologico del Comune di Arcisate

2. Stato del luogo

- 2.1. Morfologia del terreno
- 2.2. Sottosuolo, indagine geologica
- 2.3. Relazione con l'ambiente circostante
- 2.4. Urbanizzazioni primarie e secondarie

3. Proprietà dei lottizzanti

- 3.1. Terreni di proprietà dei lottizzanti compresi nel Piano Attuativo

4. Progetto del Piano Attuativo

- 4.1. Inserimento ambientale
- 4.2. Sistemazione morfologica del terreno
- 4.3. Sistemazione forestale
- 4.4. Superficie territoriale
- 4.5. Aree standard ed aree da destinare a spazi pubblici nel comparto
- 4.6. Edificabilità e verifica volumetrica
- 4.7. Tipologia edilizia
- 4.8. Norme di edificazione nel Piano Attuativo

5. Urbanizzazioni primarie e secondarie

- 5.1. Fognatura e acque nere – rete di raccolta e scarico delle acque bianche
- 5.2. Rete idrica
- 5.3. Reti di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono e del gas metano
- 5.4. Pubblica illuminazione
- 5.5. Marciapiede del Piano Attuativo
- 5.6. Parcheggio del Piano Attuativo
- 5.7. Verde pubblico

6. Conclusioni

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NORMATIVO

1.1. Piano del Governo e Territorio - norme urbanistiche

Il vigente Piano del Governo e Territorio del comune di Arcisate è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 20 aprile 2009 e successiva variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 20 dicembre 2013.

La porzione di terreno oggetto d'intervento risulta classificata come segue: ambito urbanistico "T3 della città contemporanea di trasformazione", ambito del paesaggio "P3 della città strutturata", il tutto inserito in perimetrazione di "Stato di urbanizzazione Su1" e gamma funzionale "GF2". Lo strumento urbanistico vigente, impone per l'area in oggetto, un vincolo procedimentale, in cui l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato.

Come si evince dagli elaborati grafici allegati alla presente, la porzione di terreno di proprietà oggetto di piano attuativo corrisponde a mq. 2162,79 ed i principali parametri di edificabilità sono i seguenti:

Slp ammessa: 0,35 mq/mq

Slp massima ammessa: 0,45 mq/mq

Sc massima: 30%

Sfiltrante massima: 35%

Altezza massima: m. 8.50

Le destinazioni ammesse sono:

Residenziale

Artigianale di servizio

Commerciale (esercizi di vicinato)

Direzionale e terziaria minuta

Ricettiva

Ricovero di autovetture

Servizi di interesse generale

Si precisa però che la zona ha una vocazione principalmente residenziale.

1.2. Vincoli ambientali Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità. Verranno comunque previsti approfondimenti per l'individuazione di possibili problematiche geologiche.

1.3. Studio geologico del Comune di Arcisate

Il vigente P.G.T. è corredato da una relazione geologica idrogeologica e sismica. La zona oggetto di piano attuativo è identificata in classe di fattibilità geologica con modeste limitazioni, sottoclasse "II b". Tali aree sono per lo più moreniche caratterizzate da pendenze da nulle a medio basse senza particolari problematiche geomorfologiche in atto.

Come da Relazione geologica allegata alla presente redatta dal dott. Geologo Arduino Belli.

2. STATO DEL LUOGO

2.1. Morfologia del terreno

Il terreno interessato dal piano attuativo si presenta come un'area a prato non coltivato, avente una modesta pendenza, situato lungo la strada via SS. Giacomo e Filippo, nella periferia di Arcisate (VA), località Velmaio a ridosso di fabbricati di vecchia edificazione e prati con vegetazione spontanea.

2.2. Sottosuolo, indagine geologica

Per la specifica analisi del terreno dal punto di vista geologico si rimanda alla apposita indagine e relazione geologica redatta dal dott. Geologo Arduino Belli.

2.3. Relazione con l'ambiente circostante

L'area interessata dal P.A. è posta ad Arcisate nella località Velmaio, dista dal centro cittadino circa Km. 3, a ridosso della chiesetta di Velmaio e di fabbricati agricoli-residenziali di vecchia costruzione, disabitati.

Il vicino centro abitato di Arcisate presenta al suo interno tutte le strutture principali e secondarie: ufficio comunale, scuole, negozi, bar, ambulatorio, farmacia, ecc. per lo svolgimento della vita comunitaria.

2.4. Urbanizzazioni primarie e secondarie

L'area risulta servita da tutte le urbanizzazioni primarie: strada (via SS. Giacomo e Filippo), acquedotto, fognatura, energia elettrica e telefono, si prevede di interrare le attuali linee elettriche e telefoniche approfittando della realizzazione di nuovo marciapiede lungo la via SS. Giacomo e Filippo (vedi foto allegate).

Gli insediamenti previsti nel P.A. sono costituiti da edifici monofamiliari che si uniformeranno con i vicini insediamenti abitativi e con l'ambiente circostante.

3. PROPRIETA' DEI LOTTIZZANTI

3.1. Terreni di proprietà del lottizzante compresi nel Piano Attuativo

L'area oggetto del presente P.A., risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di Arcisate sezione Cantello con il seguente mappale:

- Mappale n. 168, foglio logico 9 seminativo arborato, classe 2, superficie are 3180, reddito dominicale € 18,07 e reddito agrario € 18,9, di proprietà della società "IMMOBILIARE ROCCOLO S.R.L.";

4. PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO

4.1. Inserimento ambientale

Il progetto denominato "piano attuativo Velmaio Via SS. Giacomo e Filippo", considera la conformazione naturale del luogo, rispettandone l'andamento morfometrico ed ambientale.

L'intento perseguito con le edificande unità abitative è quello sulla compatibilità con il tessuto urbano proprio della zona "T3 contemporanea di trasformazione" esistente e al contempo del suo completamento in maniera non invasiva. Tenuto conto della natura del terreno e della sua collocazione si sono individuate le aree da destinarsi alle nuove edificazioni.

4.2. Sistemazione morfologica del terreno

L'area di parcheggio privato previsto all'interno del piano attuativo, sarà realizzato tramite tettoie in quota con funzione di collegamento tra i diversi edifici erigendi, aventi le

medesime caratteristiche delle coperture dei fabbricati. Tale scelta è dovuta alla necessità di rendere il progetto il meno invasivo possibile e articolato mantenendo così l'attuale andamento naturale del terreno.

Il progetto prevede la formazione di un marciapiede pubblico di m. 1,20, a ridosso della strada via SS. Giacomo e Filippo e di un'area a parcheggio pubblico, comune alla strada privata di accesso necessaria per raggiungere le nuove costruzioni, sarà ovviamente necessario prevedere la servitù di passo su tale area (vedi elaborati grafici di progetto allegati alla presente).

Si è prevista inoltre la realizzazione di una piazzola da adibire al deposito transitorio dei rifiuti domestici per le raccolte differenziate lungo la via SS. Giacomo e Filippo.

4.3. Sistemazione forestale

Come già accennato nei precedenti capitoli, il progetto cerca di migliorare la presenza di essenze arboree all'interno dell'area di P.A. per integrarlo con l'ambiente circostante.

4.4. Superficie territoriale

La superficie reale rilevata del comparto oggetto del P.A. è di mq. 2162,79, superficie utilizzata per tutte le verifiche urbanistiche (vedi elaborato grafico allegato alla presente).

4.5. Aree standard ed aree da destinare a spazi pubblici nel comparto

Sono state calcolate le superfici minime da destinare a spazi pubblici come previsto dall'art. 16 del piano dei servizi del vigente P.G.T., come qui di seguito riportato:

Mq. $756,98 \times 0,60 = \text{mq. } 454,19$

Di cui indicativamente:

per aree a parcheggio: mq. $756,98 \times 0,20 = \text{mq. } 151,40$ (previste nel progetto)

per aree a verde pubblico, etc. Mq. $756,98 \times 0,40 = \text{mq. } 302,79$ (monetizzate)

Le Aree per i servizi in progetto nel “Piano Attuativo Velmaio Via SS. Giacomo e Filippo” sono le seguenti: mq. 224,70 – per aree a parcheggio e manovra (vedi elaborati grafici allegati) .

4.6. Edificabilità e verifica volumetrica

I parametri di edificabilità previsti nel P.G.T. sono riferiti all’indice di edificabilità territoriale pari a 0,35 mq/mq fino ad un massimo pari a 0,45 mq/mq; la superficie coperta ammessa nel comparto è del 30%, e l’altezza massima degli edifici è di m. 8.50, la superficie filtrante è 35%.

Slp ammessa: mq. 2162,79 x 0,35 mq/mq = mq. 756,98

Slp massima ammessa: mq. 2162,79 x 0,45 mq/mq = mq. 973,25

Sc massima: mq. 2162,79 x 0,30 = mq. 648,84

Sfiltrante massima: mq. 2162,79 x 0,35 = mq. 756,98

Altezza massima: m. 8.50

Vedi tavola allegata alla presente.

4.7. Tipologia edilizia

Per tutto quanto sopra analizzato si ritiene che l’edificazione del comparto deve essere molto semplice per conferire dignità e sobrietà al luogo, priva di forzature architettoniche favorendo bensì lo studio e la cura della qualità del dettaglio.

Vengono individuate le seguenti tipologie: Villette unifamiliari, bifamiliari, a schiera o appartamenti.

4.8. Norme di edificazione del Piano Attuativo

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di progetto in relazione all’inserimento ambientale ed alla tipologia edilizia, ampiamente descritti nei capitoli precedenti, si sono elaborate alcune semplici normative di edificazione nel P.A. che si aggiungono a quelle vigenti del P.G.T.

5. URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

5.1 Fognatura e acque nere – rete di raccolta e scarico delle acque bianche

L'intervento prevede la realizzazione di una rete di distribuzione delle acque nere e bianche, le nere si immetteranno nel collettore fognario esistente in via SS. Giacomo e Filippo, mentre le bianche in appositi pozzi perdenti.

La fognatura di raccolta e scarico delle acque nere sarà costituita da tubazione in PVC UNI 303/1 di vario diametro posta interrata ed intervallata da camerette di ispezione.

Lo scarico avverrà nel collettore comunale di cui sopra, in corrispondenza di camerette esistenti.

5.2. Rete idrica

Dalla tubazione di acquedotto esistente nella via SS. Giacomo e Filippo si dipartirà una derivazione per l'alimentazione degli edifici del P.A. come indicato dall'ente responsabile.

5.3. Reti di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono.

Le reti di distribuzione di questi servizi verranno adeguati, realizzandoli interrati, lungo il marciapiede di nuova realizzazione a ridosso della via SS. Giacomo e Filippo, secondo le indicazioni delle società erogatrici saranno poste in opera tubazioni interrate intervallate da opportuni pozzetti di ispezione.

5.4. Pubblica illuminazione

Si precisa che l'illuminazione è attualmente presente ma è necessario l'adeguamento della stessa, si prevede per tanto di interrare l'attuale linea e di realizzare nuovi lampioni stradali su pali in acciaio zincato collegati con dispersore di terra e linea di alimentazione interrata entro tubi in PVC Ø 150 mm. avvolti in calcestruzzo, collegati alla rete della pubblica illuminazione il tutto in accordo con i responsabili della rete di distribuzione.

5.5. Marciapiede del Piano attuativo

Lungo la via SS. Giacomo e Filippo a ridosso del piano attuativo si realizzerà un marciapiede avente una larghezza di mt. 1,2 utile per i circostanti fabbricati e per quelli erigendi.

Il marciapiede è previsto a 15 cm. d'altezza rispetto al livello della pavimentazione stradale. La pavimentazione sarà con tappetino con relativi cordoli in pietra.

5.6. Parcheggio del Piano Attuativo

Il parcheggio pubblico previsto è posizionato lungo la via SS. Giacomo e Filippo a ridosso dell'area servizi identificata nel P.G.T. vigente, facilmente accessibile.

Il piano del parcheggio viene realizzato in asfalto.

5.7. Verde Pubblico

Si precisa che l'area è circondata da piantumazioni spontanee e numerosi spazi verdi, vista la dimensione dell'intervento e la sua ubicazione si ritiene non necessario prevedere all'interno del piano attuativo aree verdi, le stesse verranno monetizzate.

6. CONCLUSIONI

Il piano attuativo sin qui descritto rappresenta un intervento che costituisce un completamento delle costruzioni residenziali nella frazione di Velmaio.

Nella convinzione che il progetto sia stato elaborato attraverso un attento ed armonico utilizzo del territorio per i bisogni dell'uomo; studiando soluzioni rispettose dell'ambiente in cui si opera; si conclude la presente relazione, sottoponendolo alle prescritte approvazioni.

Il progetto si compone di:

- n. 10 tavole grafiche con documentazione fotografica
- relazione tecnica
- bozza di convenzione
- norme di edificazione
- computo estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire

- autocertificazione di proprietà.