



COMUNE di vittuone

Provincia di Milano

PIANO ESECUTIVO IN VIA SABOTINO ANGOLO VIA DEL CARSO

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

N. TAVOLA O ALLEGATO -

1

SCALA -

no

IL TECNICO INCARICATO



LA PROPRIETA'

CONSTRUTTORI EDILI
G. CARRETTONI & C.

COMUNE DI VITTUONE
PROTOCOLLO N° 14146
ARRIVATO IL 26/11/2019
Cat.6.... Clas. ...3.... Fog. 0

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA
DOTT. ARCH. FAUSTO QUATTROCCHI
ALBO ARCH. MILANO N. 4274

data NOVEMBRE 2019

dis. S.G.

archivio

via C. Battisti 2/A - 20010 VITTUONE (MI) tel. 02/901.10.607

P R E M E S S E

La presente Relazione Tecnica ha lo scopo di illustrare le caratteristiche del PIANO ESECUTIVO, ed il suo inquadramento nella strumentazione urbanistica vigente.

Essa si articola nei seguenti capitoli:

- 1) Generalita';
- 2) Inquadramento del PIANO ESECUTIVO nella strumentazione urbanistica;
- 3) Illustrazione del progetto;
- 4) Indici di utilizzazione dell'area.

GENERALITA'

a) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

Il PIANO ESECUTIVO in esame, è localizzato in una zona a Est del Comune di VITTUONE (MI) ed è compreso tra la via Sabotino e la via Del Carso.

Comprende un'area su cui insistono edifici produttivi e direzionali dismessi e fatiscenti.

b) TITOLARIETA' DELL'AREA E DATI CATASTALI

Catastralmente l'area in oggetto e' interamente compresa nel Foglio n° 5 ed e' individuata nel seguente modo:

CATASTO FABBRICATI

PARTICELLA CATASTALE: Foglio n° 5 Mappale n° 184 subalterno 701 graffato con i mappali 186 e 670 – categoria D/7 – immobile industriale

PARTICELLA CATASTALE: Foglio n° 5 Mappale n° 184 subalterno 702 – categoria D/1

INQUADRAMENTO DEL P.E. NELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

a) PIANO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

L'attività urbanistica ed edilizia nel territori del Comune di VITTUONE e' disciplinata dal Piano delle Regole allegato al PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO.

b) ESTREMI DI APPROVAZIONE DEI PIANI URBANISTICI

Il Comune di VITTUONE è dotato di PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO approvato dalla Consiglio Comunale il 28.01.2011 con delibera n. 4 e divenuto efficace con pubblicazione sul BURL del 20.07.2011

c) PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI PER L'AREA IN OGGETTO

Il Piano delle Regole del vigente P.G.T. Classifica l'area in zona "SUB AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – EDIFICI NON RESIDENZIALI DISMESSI O IN DISMISSIONE".

d) NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA COMUNALE VIGENTE

Il Piano delle Regole prevede per il terreno in oggetto uno sviluppo urbanistico residenziale.

e) INDICI URBANISTICI PREVISTI SULL'AREA IN ESAME**a) SUB AMBITI b.1 (manufatti non residenziali)**

"art. 8.1.7.b – Quando si ritiene di procedere alla demolizione ed alla sostituzione dei manufatti per la realizzazione di nuove residenze o di nuovi spazi per attività ammesse, la progettazione deve essere preceduta dalla predisposizione di un piano attuativo (P.P.E.) e debbono essere rispettati i limiti planivolumetrici seguenti:

Sub ambiti b.1	Limite "a" per operazioni di cui al punto 8.1.7.a; in mq/mq fondiario	Limite "b" per operazioni di cui al punto 8.1.7.b; in mc/mq fondiario
b.1 manufatti non residenziali	Pari all'esistente S.l.p.	Non superiore a 2,80 mc/mq, comprendendo in detta dotazione anche i sottotetti, le mansarde e gli spazi comunque abitabili

PIANO DEI SERVIZI – TAE ELLA CALCOLO CESSIONI

verifica dotazione SC RESIDENZIALE per singola funzione						
funzione	mq. da P.G.T.	abitanti da P.G.T.	mq/abitante da P.G.T.	L.r. 51/75		Δ mq.
				mq/ab.	min. mq.	
istruzione	44.259,71	10.972,54	4,03	4,50	49.376,44	-5.116,73
istruzione superiore	29.436,03	10.972,54	2,68			
interesse comune AR	28.006,13	10.972,54	2,55	4,00	43.890,17	34.348,67
interesse comune	50.232,71	10.972,54	4,58			
verde attrezzato	196.438,43	10.972,54	17,90	15,00	164.588,12	52.082,01
P.I.I. 1a	20.231,70	10.972,54	1,84	3,00	32.917,62	29.415,91
parcheeggi	62.133,53	10.972,54	5,68			
totali	430.938,24	10.972,54	39,27	26,50	290.772,35	140.165,89

f) RICHIAMI DELLA LEGISLAZIONE REGIONALE

La Legge Regionale n. 51 del 15 Aprile 1975, riguardante la "Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico", all'art. 22 prevede che nella formulazione di piani attuativi, deve essere assicurata una dotazione complessiva minima di aree per ogni abitante insediabile così distinta:

a) Aree per l'istruzione inferiore, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.	4,50 mq./abitante
b) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).	4,00 mq./abitante
c) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, escluse le fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale.	15,00 mq./abitante
d) Aree per parcheggio di uso pubblico.	3,00 mq./abitante

TOTALE	26,50 mq./abitante
Dotazione complessiva di aree per la formazione di attrezzature pubbliche	29,50 mq./abitante

Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, lo stesso articolo di Legge prevede che venga destinato a parcheggio, verde, ecc., il 100 % della superficie lorda di pavimento. Altra norma Regionale significativa per i Piani Attuativi sono gli art. 6 - 7 della Legge 23/97 che consente di apportare, in fase esecutiva e senza approvazione di preventive varianti, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo.

g) RICHIAMI DELLA LEGGE URBANISTICA NAZIONALE

In merito alla Lottizzazione di aree, l'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 che ha profondamente modificato ed integrato la Legge Urbanistica Nazionale del 17 Agosto 1942 n. 1150, subordina l'autorizzazione all'impegno assunto dal privato per Convenzione a quanto segue:

- Cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e di parte delle aree per l'urbanizzazione secondaria a favore del Comune.

- Assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e degli oneri relativi a quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, oppure delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi.

Lo stesso articolo di Legge richiama anche le normative che identificano le opere primarie e secondarie, cioè:

- Art. 4 della Legge 29 Settembre 1964 n. 847 riguardante le opere di urbanizzazione primaria;
- Art. 44 della Legge 22 Ottobre 1971 n. 865 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione che i Lottizzanti eseguiranno direttamente, a propria cura e spese, sono puntualmente individuate nel "Computo Metrico Estimativo" e nella tavola "Planimetria delle opere di Urbanizzazione".

Esse essenzialmente comprendono:

- a) La formazione dei parcheggi, dei marciapiedi e del verde lungo le due strade e la sistemazione delle medesime aree in cessione

Il Computo Metrico Estimativo, redatto sulla base dei prezzi unitari desunti, ove possibile dal Listino n° 01/2019 della C.C.I.A.A. di Milano, quantificato in una spesa complessiva di €. 74.823,56 (Euro settantaquattromilaottocentoventitre/56), scontata del 20% €. 59.858,85 (Euro cinquantanovemilaottocentocinquantotto/85).=.

La spesa complessiva può essere così ragionevolmente suddivisa (vedi importi singoli in Computo):

1 - Opere di urbanizzazione primaria

- a) Formazione area a verde.
- b) Formazione di marciapiedi.
- c) Formazione parcheggi.

2 - Opere di urbanizzazione secondaria

- a) Asili nido e scuole materne.
- b) Scuole dell'obbligo.
- c) Mercati di quartiere.
- d) Delegazioni comunali.
- e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi.
- f) Impianti sportivi di quartiere.
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitari.

h) Aree verdi di quartiere.

Nel progetto, le prime opere sono previste in parte a carico della parte lottizzante, in quanto buona parte già esistenti.

Le seconde essendo già presenti presso che tutte le strutture a breve distanza, non vengono previste nel progetto in esame.

ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

a) GENERALITA' SULLO STUDIO DEL P.E.

Lo studio del PIANO ESECUTIVO e' stato condotto nel rispetto delle norme fissate dalla strumentazione urbanistica vigente adottata e delle Leggi Nazionali e Regionali.

Per l'area in esame si e' cercato di coordinare l'attività edilizia attraverso la stesura di un Piano Organico che preveda, oltre agli spazi destinati alla edificazione, anche spazi per i fabbisogni primari degli abitanti che vi si insedieranno e che sono già insediati nelle vicinanze.

Infatti all'interno del comparto vengono realizzati parcheggi pubblici e privati in dimensioni tali da soddisfare le attuali e le future esigenze degli abitanti della zona.

b) CRITERI DI COMPOSIZIONE URBANISTICA

I criteri seguiti nella composizione del PIANO ESECUTIVO sono finalizzati al conseguimento di un risultato urbanistico ed edilizio soddisfacente non solo in termini quantitativi e funzionali ma anche in termini qualitativi e ciò in rapporto sia all'articolazione del progetto, sia alle parti già edificate.

c) CRITERI SEGUITI NELLA DISTRIBUZIONE EDILIZIA E NELLA SCELTA TIPOLOGICA

Il Piano del Governo del Territorio approvato e Vigente, non prevede per l'area oggetto di intervento un vincolo di altezza dei fabbricati; pertanto nel progetto di massima si prevede una tipologia edilizia fino a 4 piani fuori terra abitabili, ed un piano seminterrato uso servizi ed autorimesse.

Coerentemente con quanto sopra, in sede di progettazione, si e' prevista la costruzione di un edificio che prevede n. 5 appartamenti per i primi tre piani e n. 2 appartamenti per il quarto piano oltre il piano seminterrato.

L'edificio in progetto è inserito in un comparto la cui superficie sia territoriale che fondiaria è sufficiente a garantire lo sfruttamento volumetrico.

d) VIABILITA' E PARCHEGGI

La viabilità prevista è indicata dallo strumento urbanistico.

Non sono previste altre strade di disimpegno; gli spazi di sosta saranno suddivisi con segnaletica orizzontale ed i posti macchina avranno dimensioni normalizzate di m. 5,00 x m. 2,50 e saranno disposti in prossimità della via Sabotino e via Del Carso.

INDICI DI UTILIZZAZIONE DELL'AREA**a) DATI TECNICI ED URBANISTICI**

SUPERFICIE RILEVATA mq. 1.968,11

b) VERIFICA DELLE DOTAZIONI PRESCRITTE DALLO STRUMENTO QUADRO**Zona Residenziale soggetta a P.E.**

	<u>P.G.T. Vigente</u>		<u>nel P.P.E.</u>
- Superficie Territoriale	mq. 1.968,1100		mq. 1.968,1100
- Superficie da cedere nel comparto	mq. 1.377,6000		mq. 188,6700
- Superficie Fondiaria	mq. 1.968,1100		mq. 1.779,4400
- Superficie Coperta Consentita	mq. 593,1466		mq. 582,2450
-- Volumetria Massima Consentita	mc. 5.510,0000		mc. 4.982,0000

Il calcolo della superficie coperta e del volume è stato eseguito in base alla Legge Regionale n. 31 del 28 Novembre 2014 articolo 4 comma 2-ter che dice "Negli interventi di nuova costruzione, che ricadono all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, che raggiungono una riduzione superiore al 20% rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 20% rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici."