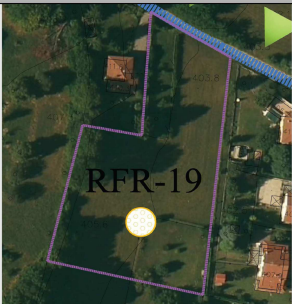



1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

1.1. Previsioni del Piano di Governo del Territorio

L'ambito attuativo in progetto è identificato nel Piano di Governo del Territorio come “**RFR 19**” e risulta normato nel Documento di piano (D.P.)

Il D.P. racchiude in una scheda le prescrizioni riferire all'ambito, indicazioni che di seguito si riportano:

R.F.R. - 19	
ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
	
	
IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Via S. Giovanni Bosco
Superficie territoriale	5.129 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 ^a
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Molto alta
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona C5
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo	Prato da sfalcio prevalente
definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn , scheda n°. 54
PARAMETRI EDIFICATORI	
Volume ammissibile	2.540 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita
MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO	
<p>Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 13% della volumetria ammessa.</p> <p>Ripropone sostanzialmente il P.A. n° 28 di zona C5 del PRUG vigente, assumendo l'obbligo di contribuire in quota parte alla regolarizzazione geometrica di via S. Giovanni Bosco ai fini della completa carrabilità.</p>	
INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.	

Nella fase di pianificazione generale relativa alla redazione del P.G.T. il Comune ha previsto un *“beneficio pubblico”* correlato con l’attuazione dell’ambito in progetto, con la seguente formulazione generica :

“obbligo di contribuire in quota parte alla regolarizzazione geometrica di via San Giovanni Bosco ai fini della completa carrabilità”.

La definizione dell’entità e delle caratteristiche dell’intervento di adeguamento della via San Giovanni Bosco ,posto a carico dei privati attuatori venne demandata alla fase di attuazione dell’ambito.

Alla luce dei seguenti fattori:

- a. l’ambito stradale oggetto d’intervento risulta esterno alla perimetrazione del RFR 19,
- b. l’adeguamento del calibro stradale interessa proprietà terze,

d’intesa con l’Ufficio Tecnico Comunale si è optato per scindere, per quanto riguarda la fase progettuale preliminare e la fase autorizzativa, gli interventi interni ed esterni all’ambito.

In altri termini, la fase progettuale risulta così organizzata

- il Comune ha definito le esatte modalità di ampliamento e di adeguamento viario della via San Giovanni Bosco correlato con l’attuazione dell’ambito in progetto , conferendo all’intervento stesso le caratteristiche di opera pubblica ed attivando, di conseguenza, le pratiche acquisitive per quanto concerne i terreni di proprietà di terzi;

- gli attuatori, in accordo con le previsioni del suddetto progetto di adeguamento di via San Giovanni Bosco, elaborano e propongono per l’approvazione comunale il progetto di piano attuativo.

Risolti in tal modo gli elementi progettuali ed attuativi interessanti soggetti esterni al comparto, si è proceduto alla predisposizione del presente progetto dell’ambito R.F.R. 19 nel rispetto dei “parametri edificatori” previsti dal P.G.T.

1.2. Previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano d'Intervento Forestale

L'area del piano attuativo R.F.R. 19 non è interessata da vincoli sovrordinati derivanti dalla pianificazione a livello provinciale.

In particolare, non interessa la rete ecologica, né altri ambiti presidiati dal P.T.C.P. e non interessa aree boscate ricadenti nella pianificazione forestale (P.I.F.)

1.3. Vincoli (fattibilità geologica, reticolo idrico, ambiti paesaggistici,)

L'ambito attuativo RFR 19 è ubicato in zona con classe di fattibilità geologica e non presenta particolari vincoli sotto il profilo geologico e sismico.

L'area perimetrata di comparto:

- non è soggetta a vincoli paesaggistici e monumentali ,
- non è soggetta a vincolo idrogeologico,
- non interferisce con il reticolo idrico,
- non presenta vincoli di altra natura.

1.4. Considerazioni di sintesi

Alla luce dell'inquadramento territoriale e delle previsioni urbanistiche relative all'ambito RFR 19 sin qui illustrate si possono esprimere le seguenti considerazioni:

1. l'adeguamento viabilistico di via San Giovanni Bosco assume caratteristiche di opera pubblica e, fatti salvi gli accordi convenzionali, viene definito nelle sue caratteristiche dall'Amministrazione Comunale;
2. la progettazione urbanistica di dettaglio del piano attuativo, acquisiti gli elementi di cui al punto precedente, non risulta aggravata dalla presenza di vincoli di ordine idrogeologico, idrologico, geologico, paesaggistico o monumentale.

2. ASSETTO DELLE PROPRIETA'

L'ambito attuativo in progetto interessa le proprietà indicate nella seguente tabella, in cui si specificano i nominativi dei soggetti proprietari e gli elementi catastali.

Gli attuali proprietari della particelle catastali costituenti l'ambito RFR 19 sono i seguenti:

- particella n. 9245 proprietaria signora Beghi Liana,
- particella n. 9247 proprietario signor Beghi Massimiliano,
- particella n. 2135 comproprietari signori Castiglioni Federico, Castiglioni Maria Pia e Castiglioni Mario,
- particelle n. 1651 e n.1389 comproprietari signori Ghilotti Francesco e Eftimiu Cornelia
- particelle n. 6134 e n. 6135 proprietario signor Stellini Raffaele.

Si riporta la tabella di calcolo delle superfici interessate dall'ambito in progetto.

CALCOLO SUPERFICI				FORMULA DI ERONE		
Mappale	lato a	lato b	lato c	semiperimetro	area	area totale
				$p = \frac{a+b+c}{2}$	$S = \sqrt{p(p-a)(p-b)(p-c)}$	
	ml	ml	ml	ml	mq	mq
1389						
1	3,33	23,42	23,92	25,34	38,87	
2	1,55	23,89	23,92	24,68	18,51	57,38
9247						
1	32,43	48,26	31,07	55,88	497,73	
2	48,26	26,66	35,23	55,08	460,05	957,78
9248						
1	29,96	27,27	43,04	50,14	405,08	
2	34,67	43,04	27,12	52,42	469,64	874,72
2135 in rfr19						
1	21,68	34,71	42,46	49,43	374,89	
2	34,48	42,46	24,83	50,89	428,07	802,96
6134 in rfr19						
1	26,14	13,65	29,45	34,62	178,40	
2	14,82	24,83	29,45	34,55	183,83	362,23
6135 in rfr19						
1	12,98	26,14	29,25	34,19	169,65	
2	14,30	27,48	29,25	35,52	194,75	364,40
9246						
1	19,60	46,90	57,97	62,24	416,58	
2	53,04	57,97	17,09	64,05	448,71	865,30
9245						
1	5,97	46,55	49,03	50,78	129,51	
2	3,76	45,36	46,55	47,84	81,89	
3	8,93	6,67	11,09	13,35	29,78	
4	10,18	5,28	11,09	13,28	26,79	267,97
1651						
1	48,29	55,10	12,22	57,81	260,42	
2	3,00	55,10	55,57	56,84	81,95	
3	8,11	55,57	53,09	58,39	209,17	
4	0,71	9,43	9,34	9,74	3,30	
5	1,55	9,40	9,34	10,15	7,23	
6	3,00	0,75	2,92	3,34	1,09	563,17
TOTALE					5115,90	5115,90

La **tavola PA 02** che riporta l'inquadramento catastale dell'area, tutti i rilievi altoplanovolumetrici, le riconfinazioni con le proprietà di terzi controfirmate dagli interessati e il perimetro dell'ambito R.F.R.19,

sono desunte dagli elaborati grafici redatti dal Geom. Luca Parravicini e vengono allegati quale parte integrante del presente Piano Attuativo.

3. CONSIDERAZIONI RELATIVE ALLO STATO DI FATTO

3.1 Descrizione dell'intorno urbanizzato e naturale

L'ambito d'intervento è ubicato nella porzione est del territorio comunale di Olgiate Comasco. L'area, gravitante sulla strada pubblica via San Giovanni Bosco, ha destinazione prettamente residenziale e l'ambito in progetto costituisce, urbanisticamente, un completamento del contesto edificato.

L'ambito urbanizzato, incluso il piano RFR 19, è delimitato ad est e a nord dalla citata strada pubblica.

Oltre la via San Giovanni Bosco si estende, a settentrione, un'area naturale con destinazione agricola e boschiva.

La situazione sopra descritta è chiaramente evidenziata nell'ortofoto inclusa nella tavola PA_01.

3.2 Caratteristiche geologiche dell'area

Per l'inquadramento delle caratteristiche geologiche dell'area dell'ambito attuativo si rimanda alla *Relazione geologica* redatta dal dott. geologo Stefano Frati.

3.3 Ambito perimetrato RFR: forma, giacitura e caratteristiche.

Lo stato di fatto dell'area di progetto è rilevabile dal rilievo plano-altimetrico redatta dal geom. Luca Parravicini e dalla documentazione fotografica di progetto.

La forma geometrica dell'ambito è facilmente riscontrabile dagli elaborati progettuali.

La giacitura dell'area è sub-pianeggiante con lieve pendenza (quota digradante da ovest ad est) .

Morfologia e giacitura sono tali da non presentare particolari difficoltà per l'utilizzo edificatorio dell'area ed alla relativa dotazione di urbanizzazioni.

L'area non presenta copertura boschiva.

Nell'ambito non sono presenti manufatti.

3.4 Ambito esterno: strada d'accesso attuale, aree limitrofe.

Come accennato al punto 1.1 all'area si accede per tramite della via San Giovanni Bosco che, contestualmente con l'attuazione del presente ambito, verrà ampliata ed adeguata.

L'area residenziale limitrofa presenta:

- ad est del comparto una zona con edificazione di media intensità con edifici di piccole e medie dimensioni, "T.U.C.2"
- a sud del comparto lotti a destinazione residenziale, "T.U.C.2"
- ad ovest del comparto un ambito classificato urbanisticamente come "V.I.S. 1 "

3.5 Ambito esterno: urbanizzazioni

La zona risulta urbanizzata ferme restando la già citata necessità di adeguamento della via San Giovanni Bosco e la necessità di prolungare le linee tecnologiche.

Per l'adeguamento di dette reti e dotazioni lungo la via San Giovanni Bosco lo schema degli interventi è indicato nel progetto di opera pubblica.

Per quanto concerne le urbanizzazioni interne all'ambito RFR 19 si rimanda ai paragrafi successivi della presente relazione ed agli elaborati specifici delle urbanizzazioni in progetto.

4. ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO

4.1 Impostazione progettuale

Al fine di poter proporre una soluzione equilibrata sul piano urbanistico dopo diversi studi si è individuata una soluzione progettuale che permette, come descritto nei paragrafi che seguono ed illustrato negli elaborati grafici, di contemperare le seguenti esigenze :

- realizzare una strada interna all'ambito opportunamente raccordata con la via San Giovanni Bosco e con le opere di adeguamento previste su di essa,
- distribuire in modo funzionale le aree a standard pubblico, ponendo le stesse all'ingresso dell'ambito,
- allocare i nuovi volumi mediante una ripartizione per lotti che replica l'edificazione a medio-bassa intensità presente nell'intero quartiere,
- servire con le opere di urbanizzazione primarie (strada e reti) gli adiacenti lotti edificabili (posti al margine sud del RFR 19), altrimenti difficilmente fruibili

4.2 Scelta distributiva: strada e parcheggio

La strada interna al RFR, avente larghezza di m. 5, si dirama dalla San Giovanni Bosco e giunge sino al confine sud dell'ambito dove una rotatoria con diametro di 12 metri consente agevolmente l'inversione di marcia.

La rotatoria è adiacente ai lotti edificabili posti, esternamente all'ambito attuativo, a sud dello stesso. Questa soluzione consentirà un utilizzo agevole di tali aree senza la necessità di dover prolungare o modificare la viabilità in progetto.

La strada è dotata di marciapiede in lato est. Il marciapiede, avente larghezza di m. 1,5 è in continuità con quello previsto nel progetto preliminare di adeguamento della via San Giovanni Bosco e, in tal modo, consente di servire l'intera area attualmente sprovvista di percorso per i pedoni.

Il parcheggio e l'area verde annessa, computabili al fine degli standard, sono posti all'inizio del R.F.R.. In tal modo si agevolano la sua fruizione collettiva e l'acquisizione da parte del Comune.

Il parcheggio è disimpegnato dalla strada di piano attuativo e non interferisce con la via San Giovanni Bosco.

All'interno dell'ambito è ipotizzata l'esecuzione di altri posti auto lungo la strada di penetrazione. Tali parcheggi non vengono considerati nel conteggio delle aree a standards e la loro effettiva realizzazione non deve considerarsi obbligatoria in fase esecutiva.

4.3 Scelta distributiva: lotti e perimetro di scorrimento dei volumi

Dalla descritta impostazione planimetrica della strada e del parcheggio discende una distribuzione dei lotti lineare lungo i due lati della strada di piano.

Nella definizione dei lotti si è cercato, com'è d'uso negli ambiti attuativi con più proprietari, di trovare una perequazione tra i proprietari con riferimento alle quote iniziali di possesso delle aree incluse nel perimetro dell'ambito.

Tale intenzione è stata temperata con la volontà di ottenere lotti di forma regolare e di facile utilizzo.

All'interno dei singoli lotti sono stati evidenziati i perimetri di scorrimento dei volumi edificabili, anche al fine di rappresentare chiaramente le possibili collocazioni dei medesimi.

Ciascun lotto ha almeno un accesso carraio dedicato dalla strada interna di piano.

4.4 Incentivi premiali: utilizzo e distribuzione

Il Documento di Piano del P.G.T. prevede alla scheda dedicata al R.F.R. 19 una premialità in termini di volumetria pari ad un massimo del 13% del volume ammissibile assegnato, determinato in mc 2.540.

Pertanto, attivando i meccanismi di premialità secondo le modalità previste dal Piano di governo del territorio si ottiene la seguente volumetria massima realizzabile:

volumetria assegnata	mc 2.540,0
premialità aggiuntiva (13%)	mc 330,2
volumetria totale	mc 2.870,2

L'utilizzo della quota premiale è previsto in quota proporzionale per ciascun lotto.

In fase di progettazione si è riscontrato che la volumetria, anche incrementata con la quota premiale, è agevolmente realizzabile nei superificie e forma dei lotti in progetto.

Questo nel rispetto dei limiti di altezza (m 7,50) e di rapporto di copertura imposti dal P.G.T.

Il suddetto volume viene così ripartito per lotti:

- LOTTO A mc 348,17 (costituiti da mc 308,12 di volumetria e mc 40,05 di volumetria premiale);
- LOTTO B mc 395,50 (costituiti da mc 350,00 di volumetria e mc 45,50 di volumetria premiale);
- LOTTO C mc 450,51 (costituiti da mc 398,69 di volumetria e mc 51,83 di volumetria premiale);
- LOTTO D mc 407,69 (costituiti da mc 360,79 di volumetria e mc 46,90 di volumetria premiale);
- LOTTO E mc 1268,38 (costituiti da mc 1122,41 di volumetria e mc 145,97 di volumetria premiale)

5. AREA A STANDARDS

5.1 Urbanizzazioni secondarie: parcheggi ed aree verdi

All'interno del perimetro dell'ambito vengono previste le seguenti aree a standards :

- area a parcheggio, posta in prossimità della via San Giovanni Bosco, mq 270
- aree a verde, poste al contorno dell'area a parcheggio, complessivi mq 107,

Dette aree, qualificandosi come aree di urbanizzazione secondaria, verranno cedute al Comune quali standards ricavati all'interno dell'ambito.

5.2 Urbanizzazioni secondarie: calcolo dotazioni

Il vigente P.G.T., all'art. 11 delle NTA prevede per gli ambiti di nuova formazione una superficie a standards pari a mq/ab 39,75 (mc/ab 150) per ogni abitante teorico insediato.

Riportando tali previsioni all'ambito in progetto (R.F.R. 19) si ottengono il seguente conteggio:

- abitanti teorici n. 17, corrispondenti ad un abitante ogni 150 mc edificabili,
- aree a standards richieste mq 675,75, corrispondenti a mq 39,75 per ciascun abitante teorico,
- aree a standards reperite e cedute mq 373,38

5.3 Urbanizzazioni secondarie: monetizzazioni

Al fine di assolvere appieno alla richiesta di aree a standards si propone la monetizzazione delle superfici mancanti, così quantificate:

- superficie da monetizzare mq 302,37, derivante dalla differenza tra superficie prevista dal P.G.T. (mq 675,75) e superficie reperita in sito e ceduta al Comune. (270,38mq area a parcheggio e 50,80mq Area verde)

La monetizzazione avverrà, ai sensi dell'art. 46 comma 1 della Legge Regionale 12/2005, previa valutazione economica del valore unitario di monetizzazione.

6. URBANIZZAZIONI

6.1 Strada , parcheggi e aree a verde

La distribuzione e le caratteristiche geometriche della strada interna, dotata di marciapiede, dei parcheggi e delle aree a verde sono illustrate negli elaborati grafici di progetto.

In sede di progettazione esecutiva delle opere verranno definiti i dettagli costruttivi ed esecutivi delle opere.

6.2 Reti tecnologiche

Le reti tecnologiche previste (energia elettrica, telefonia, gas naturale, acquedotto, fognatura acque nere e tombinatura) sono illustrate negli elaborati grafici di progetto.

In sede di progettazione esecutiva delle opere dovranno essere definiti i dettagli costruttivi ed esecutivi delle opere con particolare riguardo al sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche ed alla rete di acque nere, questo compatibilmente con le esistenti reti e in accordo con gli enti preposti (Comune, Azienda Colline Comasche, Azienda Alto Lura)

6.3 Computo estimativo delle opere

Le opere di urbanizzazione sono descritte qualitativamente e quantitativamente e preventivate economicamente nel computo metrico estimativo allegato.

Il computo sviluppa tutte le principali voci e risulta rappresentativo ai fini della quantificazione dei costi di realizzazione delle opere.

6.4 Quadri economici di progetto

La quantificazione dei costi presunti dei lavori è completata con gli allegati quadri economici che, oltre ai costi per le opere, includono gli oneri correlati (allacciamenti, spese tecniche, IVA, imprevisti, ecc.).

I distinti quadri economici sono riferiti alle opere di urbanizzazione interne al RFR da cedere e dalle opere di urbanizzazione interne al RFR al servizio del comparto stesso.

7. ELABORATI PROGETTUALI

7.1 Elenco elaborati progettuali

R	- Relazione Generale
CM	- Computo Metrico
C1	-Bozza di Convenzione
G1	-Relazione geologica
PA1	-Inquadramento Generale
PA2	-Stato di fatto calcolo delle superfici e calcoli planivolumetrici
PA3	-Documentazione fotografica
PA4	-Rilievo altoplanivolumetrico dello stato di fatto e delle urbanizzazioni esistenti
PA5	-Sezioni stato di fatto
PA6	-Sezioni stato di fatto
PA7	-Planimetria generale di progetto
PA8	-Sezioni di progetto
PA9	-Sezioni di progetto
PA10	-Planimetria con indicazione delle aree in cessione
PA11	-Planimetria con schema delle urbanizzazioni