

COMUNE di LUISAGO (CO)

PIANO ATTUATIVO "6 - VIA ALBERTI"

Lottizzanti

Bottinelli Andrea

Della Vigna Pierluigi

Evolvi Giuseppe

Evolvi Fernanda

Evolvi Carlo

Evolvi Luigi

Elaborato

07

Contenuto

RELAZIONE TECNICA NTA DI COMPARTO

Scala

VARIE

Data

AGO. 2020

Tecnici



Sede operativa: Como - via L. Leoni, 18
Domic. fiscale: Lurate C. - via Giotto, 16
CF & Partita Iva 02360110130
Telefono: +39 031 390629
www.ghstudio.it - info@ghstudio.it



Ufficio: Como - via L. Leoni, 18
CF PMNVTR61P21A752F
Partita Iva 03225040132
Telefono: +39 031 260204
studiopomoni@libero.it

ricorreranno le condizioni progettuali tecnico-normative da documentare in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

La stessa scheda riporta superfici di riferimento articolate le quali sostanzialmente esprimono un obbligo di cessione di ampie superfici sia a standard sia come compensazione ambientale, le quali cessioni assolvono il requisito di utilità pubblica dell'intervento.

Si tratta di un comparto già perfettamente urbanizzato e che quindi non richiede l'effettuazione di complesse opere di infrastrutturazione (tranne una modesta porzione d'accesso), bensì contempera il beneficio dell'edificazione privata con l'arricchimento del patrimonio comunale mediante l'acquisizione di ampie superfici di terreno, ben superiori al tradizionale rapporto tra cubatura e aree standard.

Il progetto urbanistico allegato è conforme alle previsioni di PGT.

4 DETERMINAZIONE DEL PERIMETRO

La determinazione del perimetro segue le indicazioni cartografiche di PGT e le linee di mappa rispetto alle quali vi è un recente frazionamento richiamato sulle tavole.

Come indicato dal PGT stesso soltanto una parte del PL è adibita alla concentrazione volumetrica. A sua volta l'estrema porzione sud della stessa ricade in zona boscata come cartografato dal vigente Piano di Indirizzo Forestale, pertanto si è attivata apposita istanza di trasformazione.

La Tav. 04 "planivolumetrico" raffigura tale situazione, precisando che il limite esatto tra la porzione edificabile (derivante dal bosco trasformato) e la zona che invece è vincolata come bosco non trasformabile, sarà puntualmente individuata ad avvenuto perfezionamento dell'istanza di cambio d'uso di suolo boscato cui si è fatto cenno.

5 CRITERI GENERALI DELLA LOTTIZZAZIONE

5.1 Viabilità ed opere di urbanizzazione

La riqualificazione della via Alberti e la sua completa infrastrutturazione con acque chiare, nere ed altri sotto-servizi è in corso di realizzazione da parte della amministrazione comunale all'interno di un complesso di opere che interessa tutto l'intorno della esistente scuola materna. Fra queste opere è anche previsto un grande parcheggio proprio nell'area comunale limitrofa al piano di lottizzazione in argomento, al quale pertanto non verrà fatto carico di alcuna urbanizzazione, tranne che quelle interne al proprio perimetro. Per questo motivo non vi sarà alcun scomputo degli oneri urbanizzativi, come disciplinato dalla relativa convenzione.

5.2 Aree standard

Il Piano Attuativo assolverà gli obblighi di PGT con la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici interni al perimetro dell'ambito, oltre che di ingenti porzione boschive in aree limitrofe esterne al perimetro.

5.3 Quote altimetriche

Le quote altimetriche di cui agli elaborati grafici ed alle sezioni di progetto si devono intendere esemplificative in quanto la situazione geologica impone maggior approfondimento in sede di progettazione esecutiva.

Si configura una gerarchia progettuale che vede come primo passaggio l'altimetria delle strade e solo conseguentemente quella dei lotti privati, i quali a loro volta dovranno potersi riconfigurare altimetricamente sia per raccordarsi alle strade, sia per distaccarsi dal suolo di scarsa qualità.

5.4 Fascia di mitigazione ambientale

E' prevista la formazione di un'area di verde piantumato in funzione di fascia di mitigazione ambientale tra area pubblica e privata. Essa rimarrà privata con costi realizzativi a carico degli stessi e senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

6 NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL COMPARTO

6.1 Norme di riferimento e possibilità di variazioni planivolumetriche

Si confermano i limiti volumetrici del "Piano Attuativo n. 6 – via Alberti" definiti all'Art. 32 delle vigenti NTA del Piano delle Regole, fatti salvi i criteri di premialità indicati al precedente Art. 3 della presente.

Per le modalità di computazione degli altri parametri urbanistici si riprendono in generale le NTA del Piano delle Regole vigenti, integrate dalle seguenti norme speciali di comparto le quali in caso di contrasto si intendono come prevalenti alle prime, invocando in tal senso quanto consentito dell'Art. 12 comma 3 della L.R. 12/2005 e Art. 9 ultimo comma del D.I. 1444/1968.

Sono recepite, *favor libertatis*, possibilità di scomputo dagli indici urbanistici di porzioni di fabbricati, di spessori totali o parziali di involucro murario, purché basate e documentate come previsto da norme applicabili all'atto della richiesta dei singoli titoli abilitativi.

Sono recepite, *favor libertatis*, possibilità di variazioni dei lotti e dei fabbricati senza che ciò renda necessaria alcuna variazione dello strumento attuativo, purché fatta salva la quantificazione delle aree standard e di compensazione ambientale previste in cessione.

Ad esempio, alle condizioni sopra indicate, potranno variare:

- numero (fusione o suddivisione) e posizionamento dei lotti;
- numero di fabbricati e suddivisioni interne ai lotti ;
- volumetrie assegnate ai lotti con possibilità di travaso tra un lotto e l'altro ;

- distribuzione viaria interna al comparto, degli accessi carrai, etc.;
- le quote altimetriche dei fabbricati in base alle quote reali di esecuzione della strada di P.L. o a seguito di altre motivate ragioni tecniche. In particolare laddove motivazioni di carattere geologico impongano incrementi generalizzati di quota dei fondi (ad es. dovuti alla presenza di falde superficiali) tali nuove quote costituiranno il profilo naturale di progetto da cui calcolare le grandezze urbanistiche contenute nelle NTA comunali.

Si prevede altresì esplicitamente:

- obbligo a carico dei lottizzanti di realizzazione di recinzione a delimitazione del comparto edificatorio entro 1 anno dalla sottoscrizione della convenzione;

6.2 Disciplina delle distanze interne

All'interno del Piano attuativo

- vi è in generale possibilità di deroga dalla distanza minima di mt. 10 tra pareti finestrate e dall'obbligo di arretramento di mt. 4,50 dei cancelli carrai rispetto al filo stradale.
- non devono essere verificate le distanze dei fabbricati dai confini, anche in caso di costruzione non contemporanea degli edifici.
- ogni progetto dovrà farsi carico della verifica delle distanze da eventuali confini, fabbricati ed accessori esterni al comparto, considerando solo esemplificativi i "poligoni di scorrimento" indicati.

7 - ELABORATI DI PROGETTO

Tav. 01 – Inquadramento urbanistico e territoriale

Tav. 02 – Rilievo planialtimetrico

Tav. 03 – Sezioni di rilievo

Tav. 04 – Planivolumetrico di progetto e tipologie edilizie

Tav. 05 – Sezioni di progetto

Tav. 06 – Urbanizzazioni di progetto

Como, 11-09-2020

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Il punto di ingresso dalla via Alberti



Vista del terreno, da nord a sud. Da sinistra si vedono: l'autostrada, la porzione prativa in cessione al comune (circa la metà di quanto visibile), la porzione edificabile. Sullo sfondo le zone boschive.