

COMUNE DI INDUNO OLONA

(Provincia di Varese)

P.A. “Pantini”

OGGETTO: Relazione tecnica

Induno Olona, marzo 2022

Progettista

Dott. Ing. Gianluca Brunetti

Geom. Gianni Proverbio

Committente

Lagattolla Chiara

1. INTRODUZIONE

Il Comune di Induno Olona è dotato di P.G.T. approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2013 ed efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. – serie avvisi e concorsi n. 14 del 02.04.2014.

La proprietà dei Lottizzanti ha una superficie complessiva reale, territoriale e misurata con metodo celerimetrico e calcolata con programma CAD di 8.483,00 mq. e risulta essere classificata come segue:

- sede stradale (via Pantini) per mq. 380,00 (non costituiscono sup. terr.);
- area inserita in zona "Aree residenziali in contesti agro-ambientali (art. 51 NdA del Piano delle Regole) per mq. 8.103,00 assoggettato a pianificazione attuativa a cui va dedotta la superficie asservita all'abitazione (lotto D) esistente pari a mq. 3.332,30.

Ne deriva quindi che la superficie computabile ai fini volumetrici è di **4.770,70 mq.**

L'indice volumetrico territoriale assegnato dal P.G.T. è 0,50 mc/mq.e ne deriva che il volume massimo ammesso è quindi di **2.385,35 mc.**

L'altezza massima degli edifici è fissata in **5,50 metri.**

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE AREE DI PROPRIETA' DEI LOTTIZZANTI

L'area oggetto di piano attuativo è così censita nel Catasto del Comune di Induno Olona:

Lagattolla Chiara, nata a Milano, il 03.11.1975

C.T.	Fg. 9	Particella 7234	Ha 0.00.70					
C.T.	Fg. 9	Particella 5441	Ha 0.87.60					
N.C.E.U.	Fg. 18	Particella 5441	sub. 2	Cat. C6	Cl. 9	Con. 35mq.	Rend. € 99.42	
N.C.E.U.	Fg. 18	Particella 5441	sub. 3	Cat. C6	Cl. 8	Con. 58 mq.	Rend. € 140.79	
N.C.E.U.	Fg. 18	Particella 5441	sub. 4	Cat. A2	Cl. 3	Vani 5,5	Rend. € 497.09	
N.C.E.U.	Fg. 18	Particella 5441	sub. 6	Cat. C6	Cl. 9	Con. 26	Rend. € 73.85	
N.C.E.U.	Fg. 18	Particella 5441	sub. 502	Cat. A2	Cl. 3	Vani 8	Rend. € 723.04	
N.C.E.U.	Fg. 18	Particella 5441	sub. 503	Cat. A2	Cl. 3	Vani 8	Rend. € 723.04	

In particolare la particella n. 5441 sub. 501 è individuata al catasto fabbricati come BCNC a tutti i subalterni (giardino, locale caldaia, portici e piscina).

3. INDIVIDUAZIONE REALE DELLE AREE DI PROPRIETA' DEI LOTTIZZANTI

La superficie rientrante nel piano attuativo in oggetto è pari a 8.103,00.

Le superfici sono state rilevate con metodo celerimetrico ed elaborate con software apposito.

Il piano attuativo in oggetto si assume il seguente carico urbanistico:

1. Cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie.
2. Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria – parcheggi.

4. ASPETTI TIPOLOGICI, FUNZIONALI

Il Piano attuativo ricade in zona prevalentemente a destinazione residenziale: la tipologia funzionale in progetto è di tipo residenziale e su tale base sono stati calcolati gli oneri di urbanizzazione.

I materiali sono prescritti nelle N.T.A. del Piano attuativo.

Le tipologie rappresentate nel Piano attuativo non sono vincolanti, ma solo indicative delle proporzioni plano-volumetriche in progetto: la futura progettazione dovrà comunque rispettare i limiti di edificabilità, gli indici di edificabilità assegnati ai vari lotti e le norme tecniche di attuazione vigenti.

5. ASPETTI ARCHITETTONICI

Il lotto rientrante nel Piano attuativo oggetto di progettazione si presenta come un prato pianeggiante partendo dall'inizio della via Pantini per poi salire proseguendo verso la zona collinare per poi diventare bosco.

Descritta tale morfologia del terreno si è scelta una tipologia di costruzione residenziale del tipo monofamiliare disposta su un unico piano fuori terra andando quindi ad utilizzare e rispettare gli indici previsti dal P.G.T. vigente al fine mantenere il più possibile verde la zona.

6. SUDDIVISIONE LOTTI E URBANIZZAZIONI

Il Piano attuativo in progetto prevede la formazione dei seguenti lotti:

Lotto	Superf. lotto	SLP attribuita	Volume attribuito
Lotto A	940.00 mq	156.67 mq	470.00 mc
Lotto B	1.180.00 mq	196.67 mq	590.00 mc
Lotto C	1030.00 mq	171.67 mq	515.00 mc
Lotto D*	4.748.00 mq	270.12 mq	810.35 mc
Area per servizi	205.00 mq.	- -	- -
TOTALE	8.103,00 mq	795.13 mq	2.385,35 mc

* Sul lotto D esiste attualmente un edificio a destinazione residenziale e inoltre a questo lotto viene attribuita la SLP relativa all'area in cessione.

Volume esistente: 1.666,15mc.

Superficie terreno asservita all'abitazione: $1.666,15/0,50 = 3.332,30$ mq.

Superficie libera ai fini volumetrici:

$4.748,00 - 3.332,30 + 205,00 = 1.620,70$ mq.

Volume residuo edificabile $1.620,70 \times 0,50 =$ mc. 810,35.

7. VIABILITA'

7.1 Viabilità veicolare

Il P.G.T. vigente non prevede adeguamenti del calibro stradale della via Pantini.

8. DISTANZA

8.1 Distanze minime da mantenere nelle future edificazioni

(cfr. art. 2, comma 5 NTA P.G.T. vigente)

- Distanza dai fabbricati: 10.00 ml
- Distanza dal confine di proprietà: 5.00 ml.
- Altre distanze vedi norme di P.G.T.

9. CARATTERISTICHE ED ENTITA' DELL'INTERVENTO

La superficie territoriale del piano attuativo è di	8.103,00 mq
Superficie asservita all'abitazione esistente	3.332,30 mq
Superficie netta ai fini volumetrici	4.770,70 mq
Indice volumetrico secondo P.G.T.	0.5mc/mq
Volume massimo utilizzabile	2.385,35 mc

9.1 Cessioni per servizi in loco previste dal P.G.T.

Le aree previste in cessione per servizi in loco sono le seguenti:

- Abitanti teorici	
$2.385,35 / 150 =$	15.90 abitanti teorici
- Aree da cedere per servizi in loco previste dal P.G.T.	
$27.40 \text{ mq/ab} \times 15.90 \text{ ab.} =$	435,66 mq
- Aree minime da cedere per servizi in loco previste dal P.G.T.	
$10 \text{ mq/ab.} \times 15.90 \text{ ab.} =$	159,00 mq
- Aree previste in cessione per servizi	205,00 mq > 15900 mq

9.2 Cessioni per la viabilità

Cessione dell'area adibita a sede stradale (via Pantini) esterna al piano attuativo di **380,00 mq.**

9.3 Opere di urbanizzazione

Il P.A. prevede a carico della proprietà e a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione la realizzazione di:

- 9.3.1 Posteggi pubblici intervallati da aiuole verdi piantumate;
- 9.3.2 Rimozione dei pali di telefonia pubblica esistenti andando ad interrare la linea (già effettuato sopralluogo da parte dell'ente telefonico)

A carico dei lottizzanti rimangono le derivazioni delle reti esistenti nei lotti:

- 9.3.3 La formazione delle recinzioni lungo i parcheggi comunali;
- 9.3.4 Le derivazioni dalla rete telefonica;

- 9.3.5 Le derivazioni dalla rete dell'acquedotto;
- 9.3.6 Gli allacciamenti dalla rete di fognatura esistente;
- 9.3.7 Le derivazioni dalla rete del gas metano;
- 9.3.8 La derivazione dalla rete Enel

Rimangono inoltre a carico dei lottizzanti eventuali adeguamenti agli impianti richiesti dagli enti.

Allegati:

- 9.3.9 Copia documenti attestanti le proprietà.

Induno Olona, marzo 2022