

COMUNE DI CASORATE SEMPIONE
PIANO ESECUTIVO APR 04a

Proprietà varie

ALLEGATO "B"

RELAZIONE TECNICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

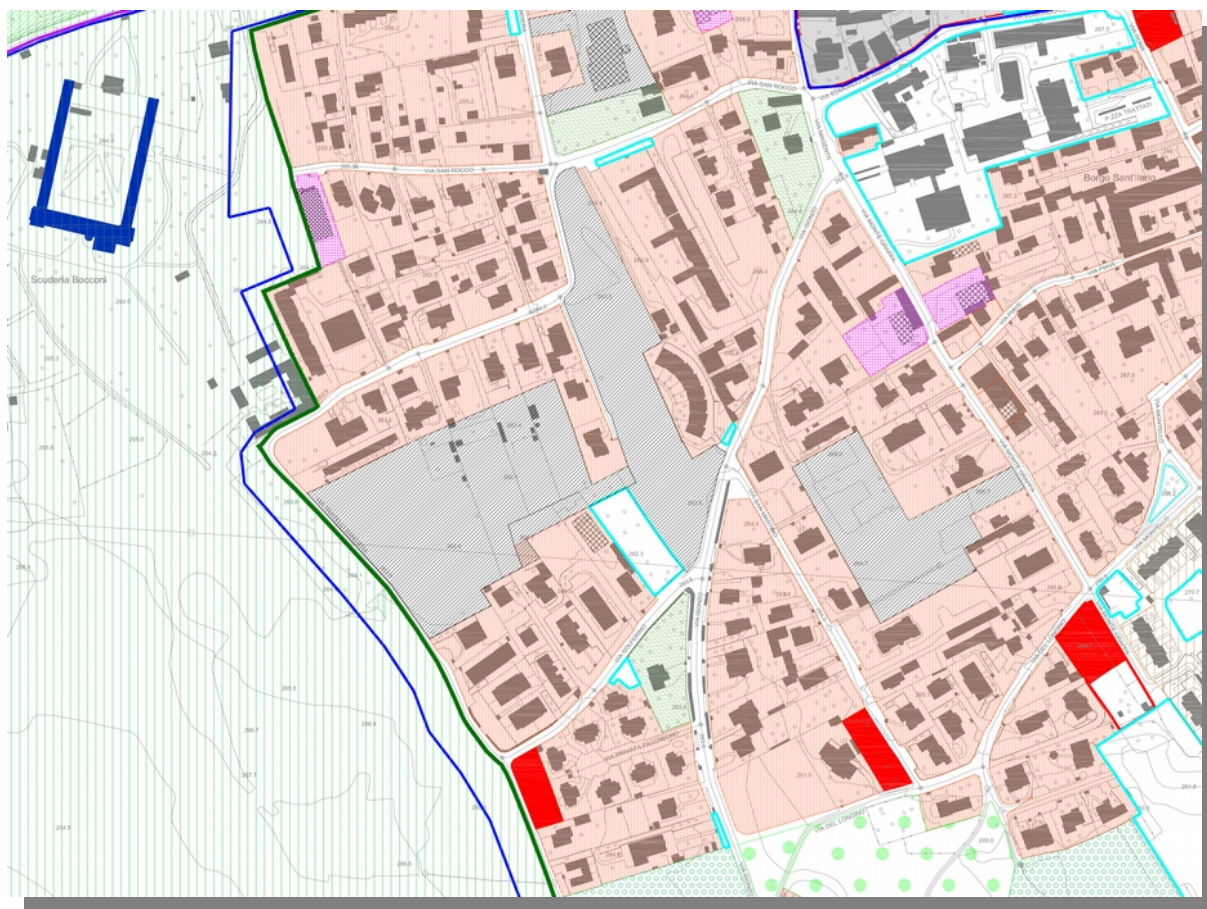
RELAZIONE TECNICA

L'area compresa nel Piano Attuativo APR4a è ubicata nella zona occidentale del territorio di Casorate Sempione, al limite dell'edificato.

Il Piano è individuata al Catasto Terreni come segue (vedasi visure allegate - al presente ALL. "A"):

INQUADRAMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CON IL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO

L'area risulta individuata nello strumento urbanistico generale vigente del Comune di Casorate Sempione come "Piano Attuativo da realizzare" tra le Aree di Trasformazione di proprietà privata (vedi Elaborato A27 – Schede aree di Trasformazione): APR_4 (segue alla pagina successiva, estratto dall'Elaborato A27).



APR_4 piano attuativo da realizzare in via Solferino

Indirizzo		Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD TOTALE
via Solferino		residenziale	4.332,59
mq SUPERFICIE		INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
20.024,00		0,80	16.019,20
APR_4a			
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI	mq SUPERFICIE A STANDARD
11.637,00	0,80	9.309,60	2.521,00
APR_4b			
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI	mq SUPERFICIE A STANDARD
8.387,00	0,80	6.709,60	1.811,59

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona ovest del territorio comunale, al limite dell'edificato. Confina a nord con una zona residenziale, a sud con una residenziale di recente costruzione e a sud-ovest con la via Solferino.

Il Piano con le indicazioni urbanistiche, le dimensioni e le caratteristiche tipologiche è sviluppato sull'elaborato A31 del Documento di Piano.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

~~L'area è soggetta ad un piano attuativo già previgente e riconfermato.~~

Il piano attuativo è realizzabile attraverso due piani specifici ma complementari nella individuazione dei tracciati viari, dei parcheggi e delle aree standard. I piani dovranno uniformarsi nell'orientamento, nell'impianto urbanistico e nello schema tipologico.

Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort

Lungo la via Fratelli Bandiera dovrà essere realizzato un filare alberato di essenze autoctone di prima grandezza. Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

INQUADRAMENTO AMBIENTALE.

L'area interessata dal P.L. è ubicata ai limiti della parte fabbricata, nella porzione nord-est, in un "vuoto" urbano, dal momento che sia nella parte a nord del lotto, sia in quella a sud, sono presenti insediamenti residenziali mono/bi/plurifamiliari, con prevalenza di unità a due piani fuori terra.



Ad est dell'area, si vede un'alternanza di radure prative e di aree boscate, che segnano il confine tra il territorio la cui pianificazione è di competenza dell'Amministrazione Comunale (Iniziativa comunale) ed il territorio la cui pianificazione urbanistica è di competenza del Parco del Ticino (Zona G1 "Area di pianura asciutta a preminente vocazione forestale", come definita dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco del Ticino).

OPERE DI URBANIZZAZIONE E RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI DOTAZIONE GENERALE DELLA ZONA

Il tratto di via Solferino, attualmente strada bianca, presenta solo alcune urbanizzazioni necessarie per le zone residenziali; in particolare, è già presente la rete di acque reflue, con una tubazione in grès del diametro di 300 mm., e la rete gas metano a bassa e media pressione (vedi Tav. 06A).

Nella strada di nuova formazione, che unirà i tratti della via Fratelli Bandiera e Solferino, saranno presenti gli altri sottoservizi: estensione della rete dell'acquedotto, con tubazione DE 110 PE a chiudere l'anello; rete di pubblica illuminazione, rete energia elettrica, rete di telefonia / dati; rete di smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento.

ACQUEDOTTO

La rete idrica, gestita da ALFA Servizio Idrico Integrato, presenta una tubazione DE110PE da via Fratelli Bandiera, mentre da via Solferino è presente una tubazione DN50ACC; sarà eseguita l'estensione di rete a chiusura dell'anello, una tubazione DE110PE. L'esecuzione del collegamento sarà a cura di ALFA, con costi a carico dei lottizzanti.

FOGNATURA

La rete fognaria è presente lungo la via Solferino con una tubazione circolare in grès, diametro 300 mm.; su tale anello sarà realizzato uno o più innesti, con relativa cameretta di ispezione, a servizio delle nuove unità abitative.

GASDOTTO

Secondo indicazioni di Italgas Reti, è presente una tubazione di gas metano a bassa e media pressione (vedi Tav. 06A).

PUBBLICA ILLUMINAZIONE, RETE ELETTRICA, TELEFONICA

La rete di pubblica illuminazione sarà caratterizzata dalla presenza di n. 5 pali H 600, con corpo illuminante a LED, disposti lato Parco San Giorgio; vi saranno poi n. 9 pali H 400, con corpo illuminante a LED, disposti lungo il percorso ciclo-pedonale.

La rete elettrica nella strada di nuova formazione verrà realizzata con una doppia tubazione PVC; la rete di telefonia / dati con un tubo PVC.

RETE TERNA

L'area del Piano Esecutivo è attraversata in direzione Nord-ovest/Sud-est dalla Linea di elettrodotto Mercallo - Cameri (tronco Casorate Sempione – Golasecca) di terna, a 132 kV; nella progettazione del Piano ci si è attenuti alle Norme tecniche di Terna.

CRITERI PROGETTUALI ADOTTATI NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Considerazioni generali

I criteri progettuali nella configurazione del Piano si sono basati sui seguenti punti:

- concentrazione dell'area a standard da cedere all'Amministrazione Comunale lungo la via Solferino di nuova formazione, con ampia dotazione di posti auto pubblici, percorso ciclo-pedonale lungo l'asse longitudinale e fascia a verde parallela al percorso ciclo-pedonale (fascia di filtrazione) sino al confine con i singoli lotti.
- Fascia di rispetto della linea di elettrodotto, nella quale non è possibile ubicare insediamenti residenziali né attività con permanenza di persone.
- Suddivisione delle aree edificabili in lotti edificabili, proporzionali, per quanto possibile, agli attuali lotti di proprietà, al netto delle aree a standard, di rispetto etc
- Formazione di una strada privata, in proiezione della linea di elettrodotto, a servizio dei singoli lotti, con n. 34 posti auto esterni privati di uso pubblico. Due lotti (Lotto 01 e Lotto 03) hanno la possibilità di avere accesso diretto all'area standard, con ingressi carrai e pedonali dedicati (vedi Tav. 05).

ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO

La conformazione trapezoidale del terreno, l'osservazione del costruito e degli orientamenti già presenti, i vincoli oggettivi e la necessità di dare ad ogni lottizzante un proprio lotto di terreno ha suggerito, in fase di composizione progettuale, un allineamento ordinato dei fabbricati, paralleli al confine nord ed alla stecca residenziale presente.

Partendo da nord, il progetto prevede quindi:

- LOTTO 01 di 626 mq., ove è ubicato l'Edificio "A", che presenta n. 2 piani fuori terra, per una SLP di mq. 120 per piano e mq. 240 totali.
- LOTTO 02 di 1442 mq., ove sono ubicati gli Edifici "B" e "C", che presentano n. 2 piani fuori terra, per una SLP di mq. 190 per piano e mq. 380 totali, ciascuno.
- LOTTO 03 di 689 mq., ove è ubicato l'Edificio "D", che presenta n. 2 piani fuori terra, per una SLP di mq. 112 per piano e mq. 224 totali.
- LOTTO 04 di 1048 mq., ove è ubicato l'Edificio "E", che presenta n. 2 piani fuori terra, per una SLP di mq. 192 per piano e mq. 384 totali.
- LOTTO 05 di 803 mq., ove è ubicato l'Edificio "F", che presenta n. 2 piani fuori terra, per una SLP di mq. 190 per piano e mq. 380 totali.
- LOTTO 06 di 1020 mq., ove è ubicato l'Edificio "G", che presenta n. 2 piani fuori terra, per una SLP di mq. 190 per piano e mq. 380 totali.
- LOTTO 07 di 1610 mq., ove sono ubicati gli Edifici "H", che presenta n. 2 piani fuori terra, per una SLP di mq. 125 per piano e mq. 250 totali. e "I", che presenta n. 2 piani fuori terra, per una SLP di mq. 170 per piano e mq. 340.

Come accennato, i Lotti 01 e 03 hanno gli accessi carraio e pedonale dall'area a standard, mentre i Lotti 02, 04, 05, 06 e 07 hanno gli accessi carraio e pedonale dalla strada privata.

La quantificazione del numero di unità immobiliari risulta, in questa fase, non definita, dipendendo dai singoli tagli che verranno proposti nei progetti esecutivi; per quanto riguarda la dotazione di posti auto (privati di uso pubblico), ne sono stati previsti in numero di 34.

AREA A STANDARD DA CEDERE AL COMUNE

L'area a standard, da cedere all'Amministrazione Comunale, è pari a mq. 2374, maggiore della dotazione minima, pari a mq. 2350; si tratta di una fascia larga circa 17,70 ml. e che si sviluppa su tutta la lunghezza del frontestrada, per oltre 110 ml..

Come illustrato dalla Tav. 06B, questo spazio presenta un corsello carraio a servizio di n. 34 posti auto pubblici; una pista / percorso ciclo – pedonale arretrato rispetto al filo strada, ed una fascia a verde con caratteristiche di fascia di filtrazione.

In particolare, la pavimentazione del corsello carraio e degli stalli è realizzata con grigliato di calcestruzzo, con una capacità drenante pari al 100%, in modo da favorire il deflusso delle acque meteoriche e prevenire accumuli d'acqua; sono previste comunque delle caditoie verso strada, che si raccordano all'impianto di smaltimento delle acque meteoriche presente su strada, convogliando le stesse verso i disolatori/disabbiatori e quindi nei pozzi perdenti.

La pista / percorso ciclo – pedonale presenta analoghe caratteristiche di capacità drenante pari al 100% (anche se la superficie è evidentemente specifica per l'uso); come accennato, è arretrata rispetto al filo strada, per ragioni di sicurezza; presenta una pendenza in senso trasversale, in modo che le acque non assorbite direttamente dal terreno, possano scolare nel verde adiacente. L'auspicio è che, in tempi futuri, tale percorso ciclo – pedonale possa proseguire verso via Solferino e verso via Fratelli Bandiera.

Anche la fascia a verde di 350 cm. di larghezza presenta una certa attenzione al regime delle acque; infatti, sono previste delle fasce di filtrazione, vale a dire degli avvallamenti filtranti, che raccolgano le acque meteoriche sino a formare dei micro-laghetti, per poi disperderle nel terreno, lentamente.

Tali accorgimenti possono essere estremamente utili in caso di bombe d'acqua ed eventi meteo estremi.

La fascia a verde viene seminata con manto erboso e piantumata con arbusti acidofili autoctoni.

La futura gestione e manutenzioni dell'area a standard sarà a cura dei lottizzanti, come previsto nella bozza di Convenzione.

OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione prevedono la formazione del cassonetto stradale dell'attuale strada bianca che raccorda via Fratelli Bandiera e via Solferino, oltre alle opere previste nell'area a standard, di cui sopra.

La strada di nuova formazione sarà dotata di tutti i sottoservizi necessari; alla rete gas – metano ed alla rete fognaria (già presenti) saranno aggiunte la rete acquedotto, la pubblica illuminazione, la rete di telefonia / dati e la rete elettrica.

CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione oggi dovuti per gli interventi in progetto risultano determinati come segue:

- per urbanizzazione primaria
mc. 8.676,76 x €/mc. 3,37 = € 29.240,68
- per urbanizzazione secondaria
mc. 8.676,76 x €/mc. 4,77 = € 41.388,14

IMPORTO COMPLESSIVO ONERI € 70.682,82

Gli importi dovuti per il costo di costruzione verranno calcolati in sede di richiesta del singolo Permesso di Costruire, secondo gli importi in vigore.

OPERE REALIZZATE A SCOMPUTO

L'importo delle opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione è in corso di definizione.

ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTALI

- **Allegato A**: TITOLO DI PROPRIETA' / VISURE CATASTALI;
- **Allegato B**: RELAZIONE TECNICA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- **Allegato C**: CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI, VERIFICHE URBANISTICHE, COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELAZIONE ECONOMICA;
- **Allegato D**: BOZZA DI CONVENZIONE;
- **Tav. 01**: STATO ATTUALE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AMBITO DEL PIANO ESECUTIVO, con estratto mappa catastale, estratto PGT, estratto aerofotogrammetrico 1:2000, planimetria quotata estesa al contorno 1:500;
- **Tav. 02**: RILIEVO DELLO STATO ATTUALE, CON VERIFICA DELLA SUPERFICIE CON LA FORMULA DI ERONE;
- **Tav. 03**: PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DI P.L., scala 1:200;
- **Tav. 04A**: INDIVIDUAZIONE GRAFICA ED URBANISTICA DELLE AREE A STANDARD, DELLE SUPERFICI FONDIARIA, COPERTA E PERMEABILE, scala 1:200;
- **Tav. 04B**: VERIFICA ANALITICA DELLE AREE A STANDARD, DELLE SUPERFICI FONDIARIA, COPERTA E PERMEABILE, scala 1:200;
- **Tav. 05**: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI, CON LE AREE ESTERNE ALLE RECINZIONI E LE AREE A STANDARD, scala 1: 500;
- **Tav. 06A**: OPERE DI URBANIZZAZIONE-SCHEMA DELLE RETI TECNOLOGICHE;
- **Tav. 06B**: OPERE DI URBANIZZAZIONE-SEZIONE TIPO













