

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO APA9 IN OLGiate OLONA POSTO TRA LA VIA PAPA PIO IX E LA VIA MENTANA

RELAZIONE TECNICA

- 1- Analisi dello stato di fatto
- 2- Contenuti del progetto
- 3- Elenco degli elaborati costituenti il Piano

1- ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Il terreno oggetto della presente proposta di piano attuativo e' ubicato nella parte nord del territorio comunale di Olgiate Olona ed e' compreso tra la via Papa Pio IX a Nord e la via Mentana a Sud. L'immediato intorno e' da tempo edificato con costruzioni a destinazione residenziale.

Il lotto e' caratterizzato da forma quadrangolare con i lati minori in cui sono situati gli accessi ed e' completamente recintato con lastre in cemento risalenti agli anni '70. Esistono due accessi carrabili sulla via Mentana e due accessi carrabili sulla via Pio IX, mentre i lati est e ovest confinano con insediamenti residenziali realizzati negli anni '60.

L'area e' lambita dal sedime autostradale dell' A8 Milano Laghi ed è interessata nell'angolo Sud Ovest dalla fascia di rispetto autostradale con vincolo di inedificabilità, come riportato nelle tavole grafiche. Il terreno e' completamente pianeggiante ed ha il proprio piano di campagna che degrada lievemente verso sud, al suo interno è privo di edificazione fatta eccezione per una "casetta di campagna" risalente ai primi del '900 e utilizzata come ricovero attrezzi agricoli., attualmente i terreni non sono più coltivati da tempo e al loro interno sono presenti alcuni alberi da frutto e alcuni alberi ornamentali d'alto fusto.

L'area è in prossimità di tutti gli impianti tecnologici posti sulla via A. Diaz: fognatura comunale collegata all'impianto di depurazione consortile, rete acquedotto, rete gas metano, telecom e pubblica illuminazione. Il lato di via Papa Pio IX è invece sprovvisto di impianti tecnologici.

2- CONTENUTI DEL PROGETTO

Il presente Piano Attuativo è disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole Vigente nel Comune di Olgiate O, in particolare la tabella A fissa in valore assoluto la volumetria massima ammessa pari a mc. 6065, area minima da cedere mq. 996 e area da monetizzare pari a mq 7582. Il Piano è inserito in ambito C3 con destinazioni d'uso specificate nell'allegato X delle Norme Tecniche del Piano delle Regole. Le stesse sono così riassumibili: residenza, uffici, studi professionali, artigianato di servizio, pubblici esercizi.

Il progetto si muove da queste premesse di carattere generale contenute nello Strumento Urbanistico, per caratterizzare puntualmente l'intervento in funzione delle peculiarità territoriali.

Nella predisposizione dell'impianto urbanistico si è cercato, come primo obiettivo, di risolvere la problematica viabilistica che riguarda l'innesto della via Mentana sulla via A. Diaz; tale innesto, attualmente a doppio senso di marcia, presuppone una immissione difficoltosa sulla via A. Diaz essendo scarsa la visibilità soprattutto riguardo agli automezzi provenienti dal sottopasso autostradale.

Sulla base di un accurato rilievo celerimetrico, che ha definito la precisa posizione dell'asse autostradale e della relativa fascia di rispetto di mt. 30, si è progettato quindi prevedendo un asse viario a senso unico con ingresso da via Mentana/Diaz e uscita su via Papa Pio IX, tale asse stradale è stato sviluppato modificando il sistema dei flussi su via Mentana in modo da non permettere l'attuale difficoltosa uscita su via Diaz. Tale futura sistemazione è stata preventivamente concordata con il Comando di Polizia locale.

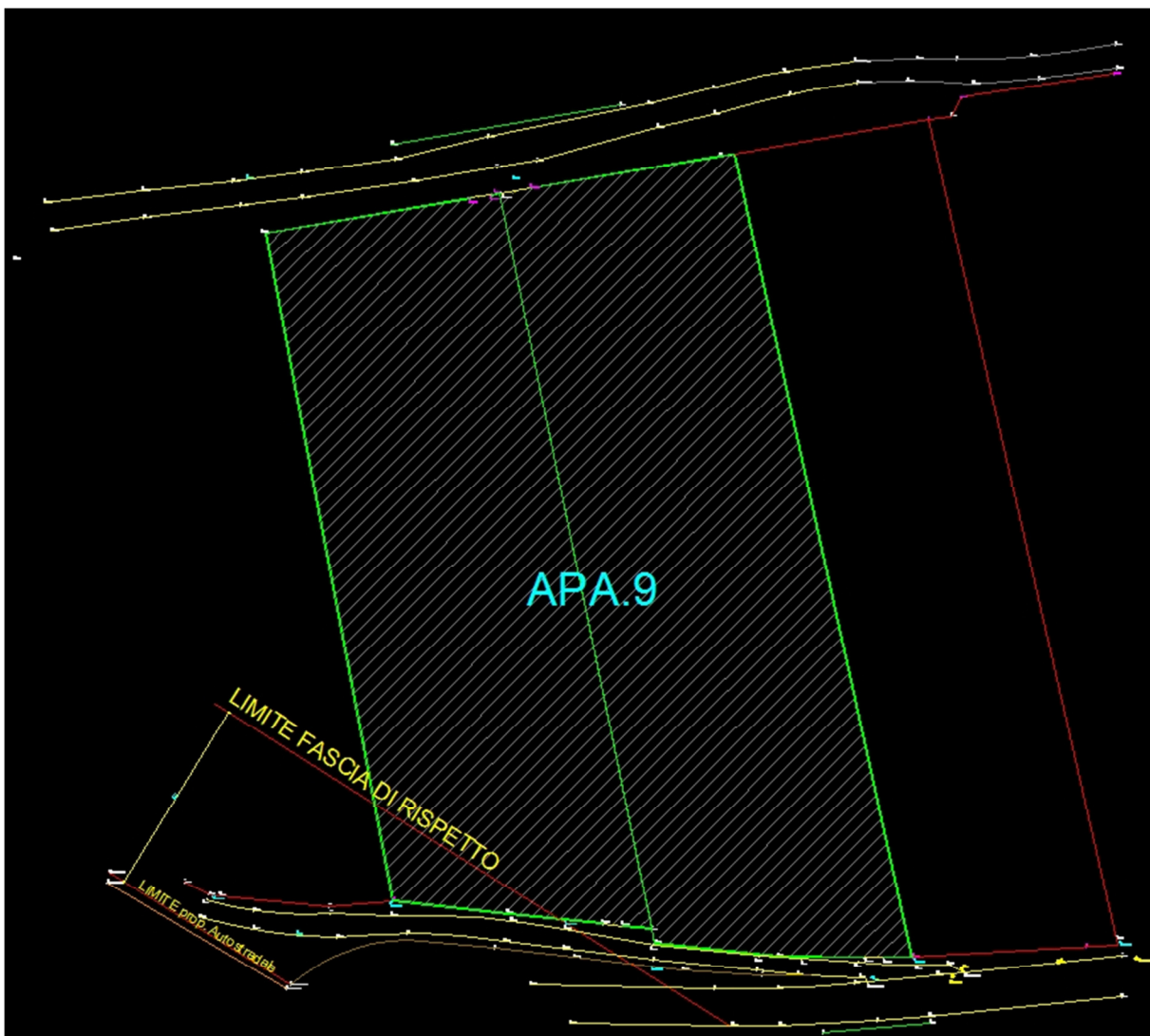
Riguardo la conformazione dei lotti e le destinazioni d'uso previste si è ipotizzato un edificio di circa 1000 mc ad uso uffici nella porzione sud ovest in quanto la vicinanza del nastro autostradale ha sconsigliato il posizionamento di un edificio a destinazione residenziale come invece viene previsto nei restanti lotti in cui è stata suddivisa l'area. Detti lotti prevedono alcune tipologie di palazzine plurifamiliari, abitazioni mono e bifamiliari.

In prossimità dell'edificio ad uso uffici è stato posizionato un parcheggio a servizio sia dell'attività che delle costruzioni plurifamiliari. Lungo tutta la strada interna sono stati inseriti ulteriori parcheggi pubblici a servizio delle abitazioni.

Le aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale sono state dimensionate in ragione dei parametri minimi definiti dalla già citata tabella A del Piano delle Regole. Lo sviluppo del progetto ha comunque resa necessaria una cessione totale di aree superiore al minimo previsto, in particolare per la realizzazione della nuova strada.

Le aree pubbliche verranno attrezzate con viabilità carrabile, parcheggi, marciapiedi e verde così come specificate nel dettaglio negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo.

Vengono inoltre previste tutte le reti tecnologiche necessarie secondo le prescrizioni degli Enti Gestori. In particolare verrà realizzata la rete fognaria, rete gas metano, rete acquedotto, rete enel, telecom e pubblica illuminazione.



3- ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO :

Relazione tecnica e computo opere urbanizzazione

Tavola 1 estratti

Tavola 2 Aree in Cessione

Tavola 3 Planivolumetrico e verifiche urbanistiche

Tavola 4 Particolari arredo Urbano

Tavola 5 Reti Infrastrutturali

Tavola 6 Foto inserimenti

Bozza di convenzione