



Comune di Olgiate Olona Provincia di Varese

OGGETTO : APA 6 di via San Giovanni

RELAZIONE SUI CARATTERI E L'ENTITA DELL'INTERVENTO

OFFICINA DI ARCHITETTURA

Via Foscolo, 33

20025 Legnano (MI)

tel./fax 0331/440178

E.mail: officinadiarchitettura@hotmail.com

RELAZIONE SUI CARATTERI E L'ENTITA' DELL'INTERVENTO

Inquadramento geografico

Il lotto di intervento, di complessivi mq 1.516.48 è posto nella periferia nord-est del Comune di Olgiate Olona e precisamente ai margini dell'area urbana in direzione di Solbiate Olona, in un contesto edilizio di completamento con presenza edilizia principalmente del tipo residenziale. L'ambito urbano di riferimento è, al contorno, interamente edificato ed è dotato di tutte le urbanizzazioni. L'area soggetta a pianificazione esecutiva risulta attualmente libera da costruzioni, è occupata da terra di coltura.



Inquadramento catastale

La proprietà Bassi Andrea Marcello è composta da numero due mappali non equivalenti, e precisamente;

per la parte di minor superficie dal mappale:

- Catasto Terreni al Foglio 9 mappale 2042 ed al Catasto Fabbricati Foglio 4 mappale 2042 sub 501-502

per la parte di maggior superficie dal mappale:

- Catasto Terreni al Foglio 9 mappale 2018

Il lotto identificato al Catasto Terreni al Foglio 9 mappale 2018 è parte di superficie maggiore della stessa proprietà Bassi Marcello Andrea è ricompreso dal Piano di Governo del Territorio come porzione del Piano denominato APA 6

estratto mappa catastale con individuazione proprietà



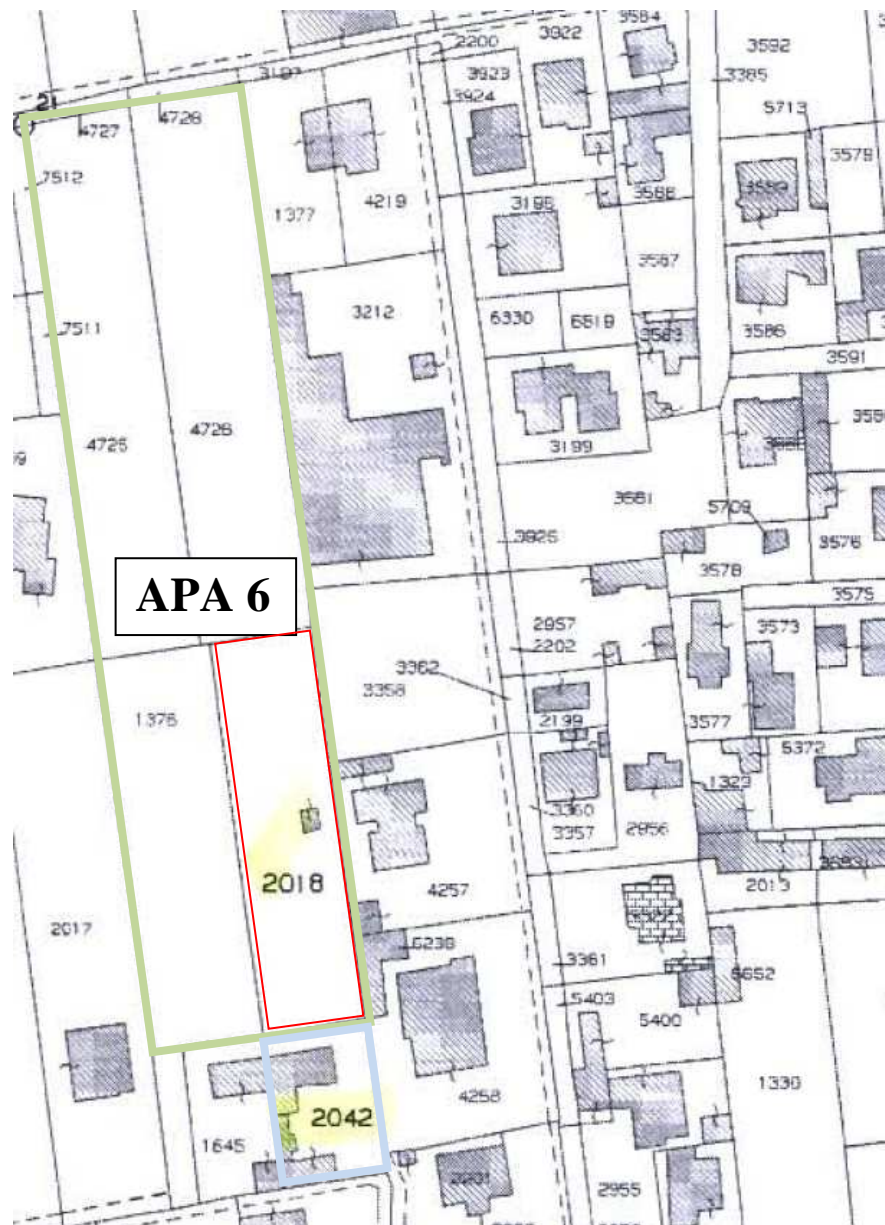
Inquadramento urbanistico




La parte di area di proprietà e precisamente il mappale 2018 è parte del piano APA6 come riportato nello stralcio.

La tabella degli ambiti di pianificazione attuativa ove ricade la proprietà Bassi prevede una volumetria complessiva per l'intero piano assegnata e di contro vi è la possibilità di monetizzare una parte della superficie delle aree a servizio.

APA 4	P.E. 13/b	C3		992	3.968		
APA 5	P.E. 41	C2			3.287		PEEP
APA 6	P.E. 8	C3		1.500	6.000		
APA 7		C2			2.600		PEEP
APA 8	P.A. 19	D3		3.720		3.720	

estratto PGT con individuazione dell'area di proprietà (mappale 2018)



-  - identificazione dell'area intero piano APA 6
-  - individuazione dell'area di proprietà parte del Piano attuativo in oggetto
-  - individuazione area di proprietà NON compresa nella pianificazione

Il lotto di proprietà Bassi oggetto del Pianificazione in oggetto risulta funzionale in quanto oggettivamente facente parte del resto del mappale di proprietà non oggetto della pianificazione. Il lotto risulta direttamente collegato con la via San Giovanni Battista via in fase di ultimazione. Il lotto così stralciato dalla restante area di pianificazione non compromette la pianificazione stessa.

Il lotto è da considerarsi funzionale a tutti gli effetti.

La zona dal Piano di Governo del Territorio classificata ambito "C3" all'Art. 17 del Piano delle Regole prevede quanto sotto riportato:

- ART. 17.AMBITO "C3"

La zona "C3" comprende aree, non interessate da costruzioni esistenti o con preesistenze di cui è prevista la demolizione, che necessitano di una specifica preventiva organizzazione urbanistica per essere utilizzate edificatoriamente.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Interventi

Nuova costruzione previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole del P.G.T.

Al fine di favorire l'attuazione del Piano di Governo del Territorio gli strumenti di pianificazione attuativa relativi agli ambiti C3 possono essere attuati, su parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, anche per "lotti funzionali", mediante presentazione di Piano Attuativo riferito ad una porzione del perimetro individuato dalle tavole del Piano delle Regole. In tal caso la volumetria assegnata nonche' le aree in cessione o in monetizzazione saranno quelle corrispondenti agli imponibili catastali facenti parte del "lotto funzionale".

Le costruzioni così realizzate, una volta data piena esecuzione a detto strumento, potranno formare oggetto di interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione con ricostruzione.

Indici

Il volume realizzabile è prescritto, in valore assoluto, per ciascuna area e per ciascun strumento di pianificazione

esecutiva, dalla allegata tabella A;

detto volume deve avere destinazione:

- minimo del 50% per residenza;

H = 10,00 ml. max.

Rc = 30%.

Sv = 35%

Prescrizioni speciali

Con i singoli piani attuativi le aree pubbliche, a di uso pubblico, qualora espressamente individuate, possono essere allagate diversamente, previo parere favorevole della Amministrazione Comunale e ferma restando la loro consistenza complessiva, quale prescritta dalla allegata tabella A.

Qualora le aree di cui sopra non siano espressamente individuate, sulle tavole del P.G.T.. ed all'interno dei P.A., la loro cessione è sostituita obbligatoriamente con la monetizzazione. Le aree per attrezzature pubbliche a di uso pubblico relative alle destinazioni d'uso previste diverse da quella residenziale saranno cedute o monetizzate secondo le quantità fissate dalla normativa vigente. Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

Alla luce di quanto sopra riportato, di seguito i riparti delle aree funzionali dei mappali interessati alla pianificazione e le conseguenti restanti risultanze del piano.

estratto PGT con individuazione dell'area di proprietà (mappale 2018)



 - individuazione dell'area di proprietà in oggetto

<i>mappale</i>	<i>sup. cat. mq</i>	volume mc	riparto %	riparto mc	da monetizzare	riparto %	da monetizzare mq
4725	1.995	6.000	27,90%	1.674	1.500	27,90%	419
4726	1.995		27,90%	1.674		27,90%	419
2018	1.580		22,10%	1.326		22,10%	331
1376	1.580		22,10%	1.326		22,10%	331
<i>totale mq</i>	<i>7.150</i>		<i>100,00%</i>	<i>6.000</i>		<i>100,00%</i>	<i>1.500</i>

Come illustrato nell'allegata tabella A delle NTA zona omogenea "C3" la volumetria ammessa complessiva di progetto è pari a mc 6.000 e da monetizzare 1500 a fronte del riparto di 1.516,80 mq individuati nell'area del complessivo P.E. le aree previste dal PGT quali residenziali da monetizzare rimangono mq 331.

APA 4	P.E. 13/b	C3		992	3.968		
APA 5	P.E. 41	C2			3.287		PEEP
APA 6	P.E. 8	C3		1.500	6.000		
APA 7		C2			2.600		PEEP
APA 8	P.A. 19	D3		3.720		3.720	

Il piano prevede nel complesso la realizzazione di fabbricato residenziale di 2 piani fuori-terra, disposti all'interno del lotto oggetto del Piano, all'interno dell'area di galleggiamento.

Tale fabbricato, è stato previsto per completare il tessuto residenziale e mantenere la tipologia adottata nella zona, quindi permettendo la più ampia permeabilità visiva, garantita anche dalla tipologia di recinzione prevista su strada di tipo aperto con superficie permeabile alla vista minima del 30%.

Il progetto intende realizzare una integrazione urbana attraverso il dialogo tra l'edificato esistente e quello di nuova edificazione con lo spazio aperto.

Per quanto concerne la viabilità è già esistente un accesso carraio di proprietà dell'unità sulla via San Giovanni.

Il progetto, per concludere, vuole concentrare tutte le energie per elevare a qualità formale un margine urbano perché diventi un segno di riconoscimento strutturale della periferia stessa, una radice solida per la vita di una famiglia e che sia un segno per il futuro.

VERIFICHE URBANISTICHE						
VERIFICHE URBANISTICHE		ZONA PGT	ammesso		in progetto	
		C3				
Superficie del Lotto	mq	1516,48				
Rc-Rapporto di Copertura		30%	454,94	mq	172,36	mq
H altezza massima	m	10				
	SV	35%	530,77	mq	358,41	mq
	da calcolo percentuale APA 6		1.326,00	mc	674,16	mc

Disponibilità delle aree

Le aree necessarie alla realizzazione dell'intervento sono disponibili a seguito di atti di compravendita regolarmente registrato. Oggi sono tutte proprietà dei richiedenti. Non si rende necessario anche per i futuri allacciamenti o urbanizzazioni secondarie la necessità di chiedere a terzi privati alcuna autorizzazione, passaggio, servitù e pertanto non esiste alcun vincolo in tal senso.

Il lotto in oggetto è di fatto da considerare lotto funzionale.

Accessibilità, utilizzo e manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti

Trattandosi di comparto funzionale, oltre agli impianti di progetto si dovrà tenere conto anche di quelli esistenti, che sono tutti quelli necessari e che dovranno essere mantenuti in esercizio ed al servizio dei relativi utenti. In ogni caso tali impianti saranno a disposizione, durante lo svolgimento dei lavori, per qualsiasi ulteriore determinazione da parte degli enti erogatori.

ELABORATI GRAFICI ALLEGATI.

- Tav. 1: Inquadramento territoriale.
 - estratto carta tecnica regionale
 - Vista aerea
 - Estratto mappa
 - Estratto Pgt
- Tav. 2 : Stato di fatto.
 - Planimetria generale
 - Planimetria lotti
 - Planimetria reti esistenti
- Tav. 3 : Progetto.
 - Planimetria generale
 - Individuazione area galleggiamento
 - Calcolo superficie lotto
- Tav. 4 : Progetto
 - Planimetria schema urbanizzazioni
 - Verifiche urbanistiche
 - Sezione fabbricato tipo
- Tav. 5 : Progetto:
 - Planivolumetrico

In fede

Arch. Maurizio Barbotti

OFFICINA DI ARCHITETTURA

Via Foscolo, 33

20025 Legnano (MI)

tel./fax 0331/440178

E.mail:officinadiarchitettura@hotmail.com