Progettista

Arch. Corrado Mirandola
Viale Giustiniano, 7
20129 Milano

Ordine degli Architetti di Milano n.8657
mail: corrado.mirandola@alice.it
pec: mirandola.8657@oamilano.it

Committenti

EDIL 2000 SCALDAFERRI DOMENICO
Via Ferrini n.95
21017 Samarate (Va)

De Luca Marisa
via Napoli n.25
21017 Samarate (Va)

Progetto

PIANO ATTUATIVO
Ambito di Completamento ACR1
Completamento residenziale di Via Ercole Ferrario

Ubicazione

Via Ercole Ferrario, Samarate

Fg.1, Mapp.14522, 14523, 14520, 14521, 12972, 12967, 12961, 14518, 14519, 14517, 14516, 14515, 13353, 13382, 13351, 13380, 13378, 13376

Nome elaborato	Scala:	All.
RELAZIONE TECNICA	Data: Agosto 2017	**D**

RELAZIONE TECNICA

AMBITO DI INTERVENTO

Il progetto di Piano Attuativo oggetto della presente richiesta riguarda un'area sita nel Comune di Samarate, frazione di Verghera, in via E.Ferrario, angolo via Pasolini, denominata dal PGT vigente "Ambito di completamento ACR1 – Completamento residenziale di via E.Ferrario".

L'ambito di intervento è identificato dai seguenti mappali: 12972, 12967, 12961, 14515, 14516, 14517, 14518, 14519, 14520, 14521, 14523, 13351, 13353, 13376, 13378, 13380, 13382, Fg.1, di proprietà del Sig. Scaldaferri Domenico, in qualità di titolare della ditta individuale "EDIL 2000 SCALDAFERRI DOMENICO" e del seguente mappale: 14522, Fg.1, di proprietà della Sig.ra De Luca Marisa.

L'ambito in oggetto si trova a ridosso di un complesso residenziale a disegno unitario di recente realizzazione costituito da villette a schiera e bifamigliari.

L'area è attualmente libera da edificazioni e confina a sud con la via E.Ferrario, a nord con il complesso residenziale sopracitato, ad est con la via Pasolini e ad ovest con un'area verde privata. Lo strumento urbanistico prevede, per l'ambito di intervento, il completamento residenziale di un comparto già esistente a nord avente vocazione prettamente residenziale secondo un disegno morfologico e tipologico coerente con il contesto.

Dal punto di vista infrastrutturale, inoltre, lo strumento urbanistico subordina l'intervento all'esecuzione di opere di completamento della viabilità della zona attraverso la realizzazione di un tratto di viabilità urbana che migliorerà il collegamento tra la via E.Ferrario e la Via Borsi posta a nord del comparto. Nello specifico verrà realizzato un nuovo tratto di strada di collegamento tra Via Pasolini e via Borsi che contribuirà alla realizzazione della circonvallazione urbana.

Il contesto paesaggistico-ambientale in cui si inserisce l'intervento è costituito da una zona edificata periferica rispetto al centro storico di Samarate e Verghera con una vocazione prettamente residenziale a bassa densità. Gli edifici immediatamente limitrofi a nord ed est possiedono caratteristiche riconducibili ad interventi di pianificazione tipici dell'ultimo decennio, costituiti da edifici pluripiano e villette a schiera. Ad un raggio più ampio, soprattutto a nord e ovest troviamo edifici tipici dell'architettura degli anni '70-'80, isolati gli uni dagli altri, le abitazioni sono mono o bifamiliari e presentano altezze e sviluppi

planimetrici contenuti, mentre gli spazi liberi sono occupati da piccoli giardini ed orti. Ad est un'ampia area verde è costituita dalle fasce boschive che si estendono fino ai confini comunali con Busto Arsizio.

PRESCRIZIONI E CAPACITA' EDIFICATORIA

La scheda dell'ambito di completamento ACR1 prevede che l'intervento dovrà avere esclusivamente funzioni residenziali, nonché funzioni complementari previste dalle norme di attuazione del PdR. Inoltre la capacità edificatoria complessiva prevista sarà determinata da un indice di base (ITs) pari a 0,15 mq/mq e da undice derivato (ITd) pari a 0,20 mq/mq.

L'indice derivato sarà ottenuto mediante l'acquisizione dei diritti edificatori derivanti da perequazione di un area individuata tra quelle previste nella tavola DdP C2.3, destinate alla realizzazione di nuovi servizi, come disciplinato dal Piano dei Servizi, da attuare mediante acquisizione con meccanismo di perequazione diffusa. L'area individuata allo scopo è una porzione dell'area S22, individuata nel PGT dalla tavola PS 5.1 che genera diritti volumetrici pari a ITd 0,15 mq/mq. L'area individuata dal mappale 14047, Fg1, di proprietà del Sig. Scaldaferri Domenico, in qualità di titolare della ditta individuale "EDIL 2000 SCALDAFERRI DOMENICO", possiede una superficie catastale pari a 3760 mq ed effettiva pari a 3630,12 mq . Pertanto la capacità edificatoria del terreno individuato è pari a:

mq 3630,12 x 0,15 mq/mq = **544,52 mq**

Tale capacità edificatoria verrà fatta atterrare sull'Ambito ACR1, mediante il meccanismo della perequazione diffusa, così come individuato nella Tav. DP C2.3a del PGT.

L'ambito di completamento residenziale individuato dal P.G.T. come ACR1 presenta una superficie territoriale propria che sviluppa una determinata SLP, secondo quanto stabilito

dalle schede degli ambiti di completamento del Piano delle Regole del P.G.T. pari a **2.086,11 mq.**

Così come previsto dalla scheda di Ambito ACR1 l'area di intervento del presente piano attuativo comprenderà anche una porzione di terreno limitrofa al sedime proprio dell'ambito, già oggetto di piani esecutivi conclusi ed attualmente esterna alla recinzione esistente; l'area di intervento sarà costituita dalla somma della superficie dell'ambito e della superficie dell'area sopra citata, pari a **mq 2.366,80** e costituirà il riferimento per la determinazione degli indici edilizi (Superficie coperta, Superficie Drenante, ecc).

L'intervento dovrà obbligatoriamente prevedere l'utilizzo della capacità edificatoria derivata dalla somma degli indici di base e derivato che non potrà essere inferiore a 0,30 mq/mq e non superiore a 0,40 mq/mq.

Ne consegue che la capacità edificatoria dell'ambito ACR1 è pari a:

Sup. Territoriale x ITs di base

mq 2.086,11 x 0,15 mq/mq = **312,92 mq**

La capacità edificatoria totale derivante da quella dell'area per servizi S22 e dalla capacità edificatoria dell'ambito ACR1 è pari a:

mq 544,52 + 312,92 mq = **857,44 mq**

La capacità edificatoria massima dell'ambito ACR1 è pari a:

mq 2.086,11 x 0,40 mq/mq = **834,44 mq**

La differenza tra la capacità edificatoria teorica e la capacità edificatoria massima, pari a **23,00 mq,** sarà individuata nella convenzione come diritto edificatorio disponibile per altri interventi.

REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'intervento sull'ambito ACR1, prevede ai sensi dell'art.38 delle Norme di Attuazione, la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione di aree da destinarsi a parcheggi pubblici da realizzare all'interno dell'ambito in misura di 5 mq per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali, con un minimo di 1 posto auto ogni unità abitativa, avente superficie convenzionale di 12,50 mq. Nel caso specifico considerato che il progetto prevede la realizzazione di n°10 unità residenziali e che gli abitanti teorici sono pari a:

Volume/150 = (SLP max edificabile x 3) / 150 =

(834,44 mq x 3 m) /150 = 2.503,32/150 = 16,69 = n° 17

La superficie minima da cedere dovrà essere pari a: n°17 x 5 mq = 85 mq.

Inoltre n°10 posti auto x 12,5 mq = 125 mq

Nel progetto sono state individuate due porzioni all'interno del lotto di intervento, una collocata ad ovest sulla via Ferrario ed una collocata sulla via Pasolini da destinare a parcheggio pubblico. La divisione in due punti opposti del comparto permette una più facile fruizione da parte degli utenti considerata la forma dell'ambito.

Il parcheggio sulla via Ferrario va a sopperire la carenza di aree destinate allo scopo lungo la strada e sarà costituito da n°5 posti auto e n°1 posto auto per disabili, saranno comprese le aree di manovra e delle aiuole verdi che verranno piantumate con manto erboso e arbusti inoltre saranno realizzate a corredo tutte le necessarie opere di smaltimento acque meteoriche.

Il parcheggio su via Pasolini sarà costituito da n°4 posti auto e andrà a completare il disegno dei parcheggi pubblici a filo strada già presenti più a nord realizzati con il Piano di Lottizzazione di Via Borsi.

La superficie totale di parcheggi in progetto da cedere ad uso pubblico all'Amministrazione sarà pari a 215,43 mq > 125 mq minimi da cedere.

VIABILITA' E MOBILITA'

Tra gli obiettivi dell'Amministrazione previsti nella scheda di ambito ACR1 vi sono la progettazione e realizzazione da parte degli attuatori del Piano degli interventi di adeguamento della viabilità esistente, consistente nella realizzazione di un nuovo tratto di viabilità di collegamento tra la via Pasolini e Via Borsi.

Il progetto prevede la rimozione di una parte dell'area verde e dei parcheggi esistenti tra via Borsi e via Pasolini realizzati mediante il PL residenziale di Via Borsi. Si prevede la rimozione di n°6 posti auto, del manto erboso con substrato e di n°7 alberi esistenti sull'area verde con la successiva ricollocazione. Il nuovo intervento consisterà nella realizzazione di un nuovo tratto stradale in asfalto che sarà il proseguimento della via Pasolini fino all'intersezione con via Borsi. Verranno realizzati i marciapiedi in asfalto a completamento e prosecuzione degli esistenti e verranno ripristinate le aiuole verdi. Infine verrà realizzata la segnaletica orizzontale e verticale con l'inserimento di due segnali di stop alle due nuove intersezioni: Via Borsi/via Pasolini e via Pasolini/via Pasolini.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'intervento sull'ambito ACR1 prevede la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo il seguente calcolo:

Volumetria massima edificabile edificio in progetto: Capacità edificatoria massima x 3 m = 834,44 mq x 3 m = **2.503,32 mc**

Oneri di Urbanizzazione primaria:	2.503,32 mc x 10,81 €/mc =	**27.060,89 €**
Oneri di Urbanizzazione secondaria:	2.503,32 mc x 9,72 €/mc =	**24.332,27 €**
	TOTALE Oneri di Urbanizzazione I e II =	**51.393,16 €**

Le norme dell'ambito prevedono la realizzazione di opere di adeguamento della viabilità, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici (opere di urbanizzazione primaria).

Il progetto ne prevede l'esecuzione, mediante l'intervento di viabilità su via Pasolini/via Borsi; l'area a parcheggio pubblico su Via Ferrario e l'area a parcheggio pubblico su via Pasolini.

Il dettaglio delle opere previste e la loro stima quantitativa viene riportata nella tavola 4 e nell'allegato B.

Nel dettaglio si prevede la seguente spesa:

- intervento di viabilità su via Pasolini/via Borsi:	17.360,04 €
- parcheggio pubblico su Via Ferrario:	13.056,43 €
- parcheggio pubblico su via Pasolini:	3.509,55 €
TOTALE	**33.926,02 €**

La proposta di convenzione contempla la richiesta di scorporo delle opere di urbanizzazione.

PROGETTO EDIFICIO RESIDENZIALE

Il progetto dell'edificio residenziale prevede la realizzazione di un complesso edilizio a sviluppo lineare su tre piani fuori terra ed uno interrato, costituito da n°10 unità abitative distribuite a due a due su cinque fabbricati identici separati tra loro dai box realizzati al piano terra e dalle soprastanti terrazze.

Ogni edificio è costituito da una unità abitativa che si sviluppa al piano terra ed interrato, mentre la seconda unità è provvista di una scala esterna che conduce all'ingresso posto al primo piano. L'appartamento è costituito da una zona giorno posta al primo piano mentre al piano secondo è posta una camera matrimoniale ed alcuni ripostigli-sottotetto aventi altezza interna pari 240 cm.

Tutte le unità sono munite di accessi pedonali e carrai lungo la via E.Ferrario, solo l'unità di testa posta ad est avrà due accessi lungo la via Pasolini.

Milano, 03/08/2017

Il progettista

_____