

COMUNE DI SALTRIO

I COMMITTENTI:

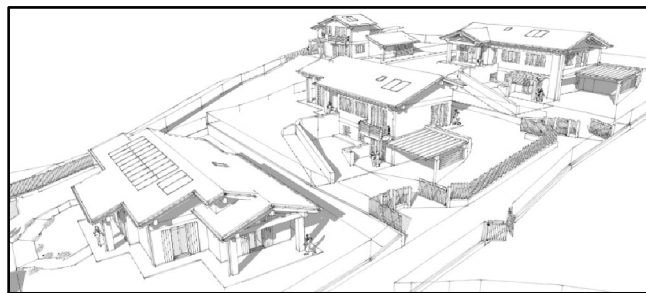
PIRAS Antonio _____

ADRO Maria Luisa _____

BETTONI Giuseppina _____

ADRO Giuseppe _____

FRANZONI Laura _____



L'IMPRESA ESECUTRICE _____

IL PROGETTISTA

TIZIANI Geom. Gianpaolo _____

IL DIRETTORE DEI LAVORI

MASSINISSA Geom. Davide _____

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

dei Geometri Davide MASSINISSA, Paolo FRISON e Gianpaolo TIZIANI

Via Goldoni, 37 - 21100 - Varese

Tel: 0332/239091 - Fax: 0332/216567

e-mail: studio.massinissa@fastwebnet.it

Committenti :

PIRAS Antonio , nato a Uras (OR) il 13/10/1942
residente a Saltrio (VA), in via Elvezia n. 1

c.f.: PRS NTN 42R13 L496N

ADRO Maria Luisa , nata a Viggiu' (VA) il 31/10/1948
residente a Saltrio (VA), in via Elvezia n. 1

c.f.: DRA MLS 48R71 L876N

BETTONI Giuseppina , nata in Svizzera (EE) il 20/01/1943
residente a Riva San Vitale (Svizzera), in via Franscini n. 16

c.f.: BTT GPP 43A60 Z1331

ADRO Giuseppe, nato a Viggiu' (VA) il 19/03/1952
residente a Saltrio (VA), in via Grasso n. 19

c.f.: DRA GPP 52C19 L876N

FRANZONI Laura , nata a Milano (MI) il 15/11/1957
residente a Saltrio (VA), in via Grasso n. 19

c.f.: FRN LRA 57S55 F205M

Oggetto :

Riproduzione vietata senza preventiva autorizzazione

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA n. 1
NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

Elaborato :

ALLEGATO 2
RELAZIONE TECNICA

Tavola :

AL 2

Scala :

Archivio :

1921

Località :

Comune di : Saltrio (VA)

Indirizzo : Via Grasso - Via Pravello s.n.c.

Identificativi catastali :

Sezione : - Foglio : 4

Mappali : 143 - 2927 - 2928 - 2929 - 2930 - 3869

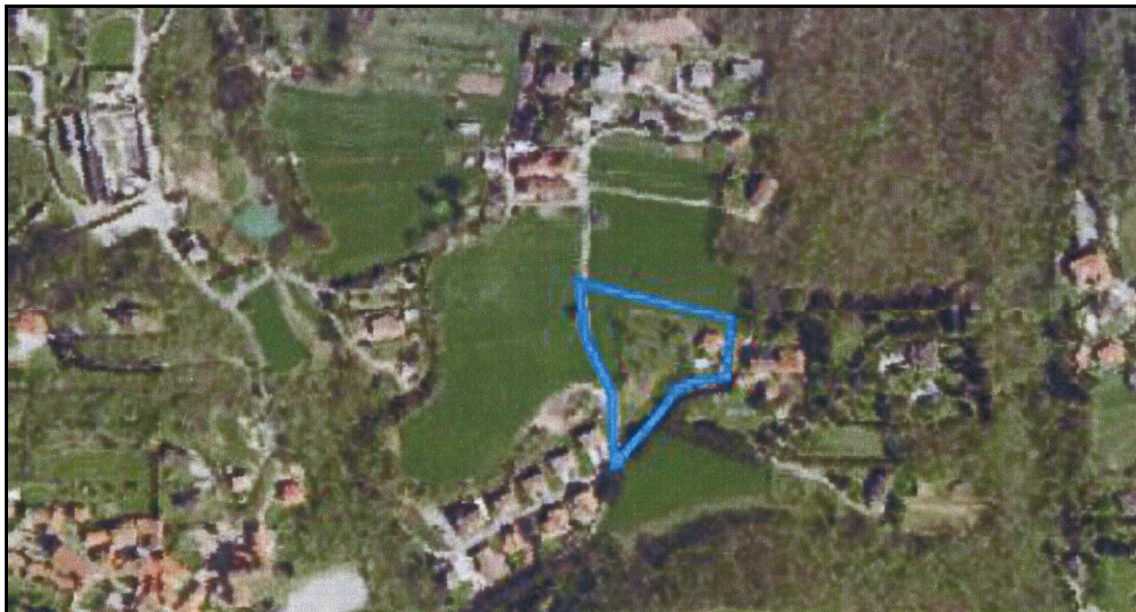
Data :

Novembre 2014

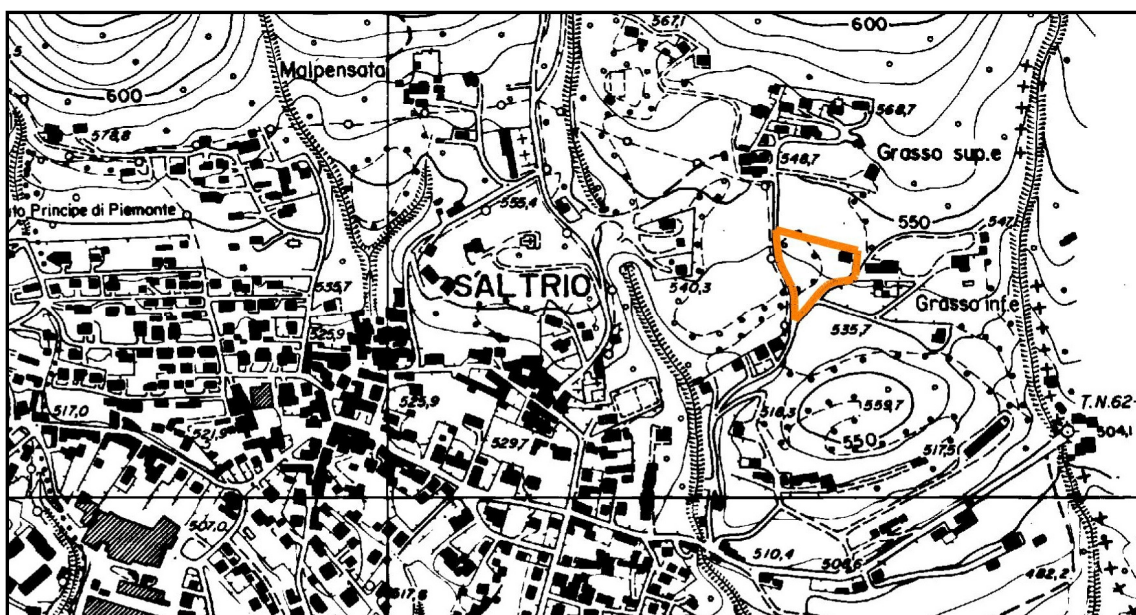
AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. 1

RELAZIONE TECNICA

L'intervento progettato e di seguito descritto trova ubicazione nel comune di Saltrio (Va). Il lotto oggetto d'intervento si trova all'incrocio tra via Grasso e via Pravello ed è collocato a nord-est rispetto al centro del paese.



VISTA AEREA

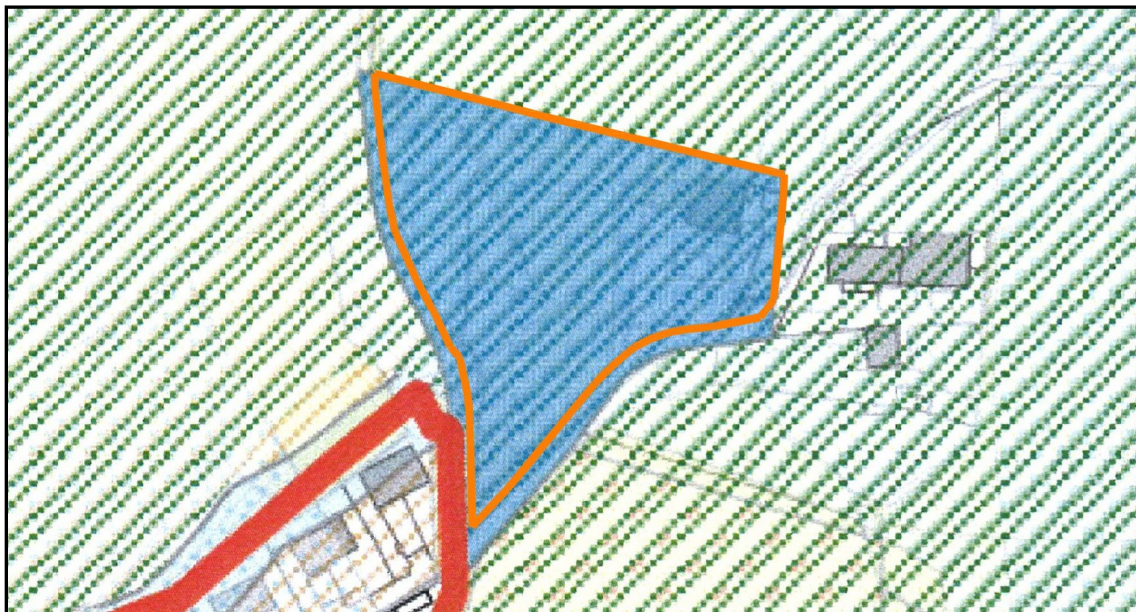


ESTRATTO C.T.R.

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

L'intervento è soggetto a particolare disciplina in quanto ricade all'interno dell' "Ambito di trasformazione urbanistica n. 1".



ESTRATTO P.G.T.

La scheda di ambito, contenuta all'interno del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio, indica un'area di intervento pari a 7.658,00 mq, tuttavia viene limitata l'edificabilità ai lotti di proprietà, tralasciando le porzioni già adibite a strada pubblica, denominate in ambito locale via Grasso e via Pravello, mantenendo invariata l'edificabilità assegnata, come risulta dall'estratto di PGT allegato.

L'area oggetto di intervento ha una superficie reale di 6.539,95 mq. Le particelle catastali interessate dall'ambito sono le numero 143, 2927, 2928, 2929, 2930 e 3869.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

I mappali numero 143, con una superficie catastale di 1.230,00 mq, e numero 3869, con una superficie catastale di 300,00 mq, sono intestati alla signora BETTONI Giuseppina, nata in Svizzera (EE) il 20/01/1943, C.F. BTT GPP 43A60 Z133I, proprietaria per 1.000/1.000.

I mappali numero 2927, con una superficie catastale di 1.795,00 mq, e numero 2929, con una superficie catastale di 725,00 mq, sono intestati ai signori PIRAS Antonio, nato a Uras (OR) il 13/10/1942, C.F. PRS NTN 42R13 L496N, proprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni e ADRO Maria Luisa, nata a Viggiu' (VA) il 31/10/1948, C.F. DRA MLS 48R71 L876N, proprietaria per ½ in regime di comunione legale dei beni.

I mappali numero 2928, con una superficie catastale di 1.455,00 mq, e numero 2930, con una superficie catastale di 30,00 mq, sono intestati ai signori ADRO Giuseppe, nato a Viggiu' (VA) il 19/03/1952, C.F. DRA GPP 52C19 L876N, proprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni e FRANZONI Laura, nata a Milano (MI) il 15/11/1957, C.F. FRN LRA 57S55 F205M, proprietaria per ½ in regime di comunione legale dei beni.

Al fine di implementare la viabilità e di creare un contesto "più ordinato", benché non fosse richiesto, si è prevista la cessione di porzione delle aree di proprietà al fine di allargare la sede stradale di via Pravello, creando una strada con larghezza pari a 4,5 metri e realizzando una zona di parcheggio adeguata al contesto urbano. L'area ceduta ha una superficie pari a 390,82 mq. Inoltre per mantenere la tipologia dell'abitato circostante si è deciso di creare dei lotti di media dimensione con superficie simile tra loro. La divisione e la cessione predette creano quindi 4 lotti edificabili e 2 porzioni di aree da cedere per allargamento stradale e creazione parcheggio.

L'intervento prevede pertanto la creazione delle seguenti porzioni:

- LOTTO 1 con superficie reale di 1.197,12 mq;
- LOTTO 2/A con superficie reale di 1.199,08 mq;
- LOTTO 2/B con superficie reale di 966,88 mq;
- LOTTO 2/C con superficie reale di 975,89 mq;
- STRADA PRIVATA DI ACCESSO con superficie reale di 148,86 mq;
- AREE IN CESSIONE con superficie reale di 390,82 mq;

Il calcolo delle quote percentuali, di ripartizione degli oneri derivanti dalla pianificazione attuativa, viene effettuato proporzionando la superficie reale complessiva, dell'Ambito di trasformazione urbanistica, con le singole proprietà, pertanto il risultato è il seguente:

BETTONI Giuseppina =	$(1.319,32 / 6.539,95) * 100 =$	20,1732 %
PIRAS Antonio - ADRO Maria Luisa =	$(3.559,33 / 6.539,95) * 100 =$	54,4245 %
ADRO Giuseppe - FRANZONI Laura =	$(1.661,30 / 6.539,95) * 100 =$	25,4023 %

Il progetto prevede la realizzazione dei seguenti edifici:

- n. 4 ville singole

Sul **LOTTO 1** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su due piani fuori terra, con la realizzazione di un fabbricato accessorio esterno ad uso ricovero auto.

La villa sarà composta da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un locale di servizio, un ripostiglio, un disimpegno ed un locale caldaia al piano terra e da una camera da letto, un bagno, tre sgomberi ed un disimpegno al piano primo.

L'edificio prevede la realizzazione di 73,99 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di un posto auto coperto, per una superficie complessiva di 35,91 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 858,22 mq.

L'altezza massima è prevista pari a 6,00 metri data dalla moltiplicazione di 2 piani abitabili fuori terra per l'altezza virtuale di 3,00 metri.

Sul **LOTTO 2/A** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su di un piano fuori terra ed un piano interrato, con la realizzazione di un fabbricato accessorio esterno ad uso ricovero auto.

La villa sarà composta da un soggiorno, una cucina, una dispensa, tre camere da letto, due bagni ed un disimpegno al piano terra e da uno sgombero, un locale di servizio, un locale caldaia ed una cantina al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 111,64 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di un posto auto coperto, per una superficie complessiva di 35,00 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 711,13 mq.

L'altezza massima è prevista pari a 3,00 metri data dalla moltiplicazione di 1 piano abitabile fuori terra per l'altezza virtuale di 3,00 metri.

Sul **LOTTO 2/B** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su di un piano fuori terra ed un piano interrato, con la realizzazione di un fabbricato accessorio esterno ad uso ricovero auto.

La villa sarà composta da un soggiorno, una cucina, uno studio, tre camere da letto, due bagni ed un disimpegno al piano terra e da uno sgombero, una cantina, un locale di servizio, un locale caldaia, un ripostiglio ed un disimpegno al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 101,85 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 posto auto coperto e 1 posto auto scoperto, per una superficie complessiva di 35,60 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 561,50 mq.

L'altezza massima è prevista pari a 3,00 metri data dalla moltiplicazione di 1 piano abitabile fuori terra per l'altezza virtuale di 3,00 metri.

Sul **LOTTO 2/C** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su di un unico piano fuori terra, con la realizzazione di un fabbricato accessorio esterno ad uso ricovero auto.

La villa sarà composta da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno, un locale di servizio, un locale caldaia ed una lavanderia al piano terra.

L'edificio prevede la realizzazione di 91,36 mq di S.L.P.

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 posto auto coperto e 1 posto auto scoperto, per una superficie complessiva di 37,25 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 515,38 mq.

L'altezza massima è prevista pari a 3,00 metri data dalla moltiplicazione di 1 piano abitabile fuori terra per l'altezza virtuale di 3,00 metri.

L'intervento, nel suo complesso prevede la realizzazione di 378,84 mq di SLP, inferiore rispetto ai 383 mq di SLP previsti dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione urbanistica n.1.



PLANIMETRIA DI PROGETTO

L'intervento prevede la cessione dell'area, per l'allargamento della sede stradale lungo la via Pravello e la cessione dell'area destinata alla formazione di un parcheggio pubblico, mediante la realizzazione dei seguenti interventi:

- demolizione muratura di recinzione e relativa rete plastificata;
- realizzazione di nuovo muro di recinzione con rete metallica plastificata;
- formazione di pavimentazione in conglomerato bituminoso;
- posa in opera di cordoli in cls per delimitazione aree verdi;
- realizzazione di pavimentazione in "prato armato";
- creazione di griglia per smaltimento acque meteoriche con allacciamento alla rete comunale;
- spostamento di palo di pubblica illuminazione.

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

I parametri di progetto risultano verificati rispetto alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, come dimostrato nella seguente tabella riassuntiva:

PARAMETRI	PREVISIONE	PROGETTO	VERIFICA
DESTINAZIONE D'USO	Residenza	Residenza	VERIFICATO
VALORE DEL PROGETTO	Assicurare una urbanizzazione coerente di un'area tra due nuclei già residenziali	Realizzazione di fabbricati residenziali di tipo monofamiliare	VERIFICATO
S.L.P.	383,00 mq	378,84 mq	378,84 < 383,00 VERIFICATO
ABITANTI TEORICI	8 abitanti (1 abitante/150 mc)	8 abitanti (1 abitante/150 mc)	8 = 8 VERIFICATO
OBIETTIVI PROGETTAZIONE	La morfologia e tipologia dei nuovi fabbricati deve tener conto della particolare situazione ambientale, curando al massimo grado l'impatto paesaggistico, osservando la minima altezza possibile tra gli edifici di nuova costruzione, la riduzione tendente a zero dell'impatto ambientale e l'attestazione degli edifici lungo la strada esistente in modo da ridurre al minimo il nuovo tessuto connettivo	Basso impatto ambientale. Fabbricati prevalentemente su di un piano fuori terra. Esposizione dei fabbricati lungo la strada esistente.	VERIFICATO
CESSIONE GRATUITA AREE	26,5 mq/abitante	390,82 mq	390,82 > 212,00 VERIFICATO
NOTE	Rispettare le limitazioni all'edificazione previste per la fascia B delle Norme di Attuazione del PAI. Verificare la sostenibilità viabilistica dell'intervento	L'intervento non ricade in fascia B. Creazione di strada privata di accesso interna	VERIFICATO
ALTEZZA	NON SPECIFICATA	6,00 m	VERIFICATO
PARCHEGGI	1 MQ / 10 MC	143,76 mq	143,76 > 113,65 VERIFICATO
SUPERFICIE DRENANTE	30 % della superficie scoperta	2.646,23 mq	2.646,23 > 1.078,83 VERIFICATO

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

La progettazione è stata redatta dal Geom. Gianpaolo TIZIANI, con studio a Varese (VA) in via Goldoni n. 37 – Tel. 0332 239091 – Email: gianpaolo.tiziani@fastwebnet.it ed è costituito dai seguenti elaborati grafici e scritti:

ALLEGATI

- ✓ **ALLEGATO 1** RELAZIONE PAESAGGISTICA
- ✓ **ALLEGATO 2** RELAZIONE TECNICA
- ✓ **ALLEGATO 3** BOZZA DI CONVEZIONE
- ✓ **ALLEGATO 4** COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ✓ **TAVOLA 1** INQUADRAMENTO TERRITORIALE:
ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE, P.G.T., C.T.R. e BENI PAESAGGISTICI
- ✓ **TAVOLA 2.1** STATO DI FATTO: PLANIMETRIA GENERALE
RILIEVO FOTOGRAFICO – CONI OTTICI
- ✓ **TAVOLA 2.2** STATO DI FATTO: RILIEVO FOTOGRAFICO – FOTO
- ✓ **TAVOLA 3** COMPARATIVA: PLANIMETRIA GENERALE
- ✓ **TAVOLA 4.1** PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE
- ✓ **TAVOLA 4.2** PROGETTO: VISTE TRIDIMENSIONALI - RENDERING
- ✓ **TAVOLA 4.3** PROGETTO: SIMULAZIONE FOTOGRAFICA
INSERIMENTI FOTOREALISTICI
- ✓ **TAVOLA 5** PROGETTO: PLANIMETRIA IMPIANTI TECNOLOGICI
PARTICOLARI CAMERETTA E BRAGA-SIFONE-ISPEZIONE
- ✓ **TAVOLA 6** PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE
SUPERFICIE ATU4, AREE IN CESSIONE E S.L.P.
- ✓ **TAVOLA 7** PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE
SUPERFICIE VERDE TRASPIRANTE E SUPERFICIE SPAZI PER PARCHEGGIO
DIMOSTRAZIONE ALTEZZA MEDIA PONDERALE
- ✓ **TAVOLA 8** STATO DI FATTO E PROGETTO: SEZIONI AMBIENTALI
X-X', Y-Y', A-A', F-F' e H-H'
- ✓ **TAVOLA 9** PROGETTO: RECINZIONI
PARTICOLARI ACCESSI CARRAI E PEDONALI

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

TAVOLE GRAFICHE PARTICOLARI - LOTTO 1

- ✓ **TAVOLA 10/d** PROGETTO - LOTTO 1: Pianta Piano Terra, Primo, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 11/d** LOTTO 1: SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE ADATTABILITA' Pianta Piano Terra e Primo
- ✓ **TAVOLA 12/d** LOTTO 1: PROGETTO IMPIANTI Pianta Piano Terra e Primo
- ✓ **TAVOLA 13/d** LOTTO 1: PARTICOLARI COSTRUTTIVI PARTICOLARE PROSPETTO E SEZIONE

TAVOLE GRAFICHE PARTICOLARI - LOTTO 2/A

- ✓ **TAVOLA 10/a** PROGETTO - LOTTO 2/A: Pianta Piano Interrato, Terra, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 11/a** LOTTO 2/A: SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE ADATTABILITA' Pianta Piano Interrato e Terra
- ✓ **TAVOLA 12/a** LOTTO 2/A: PROGETTO IMPIANTI Pianta Piano Interrato e Terra
- ✓ **TAVOLA 13/a** LOTTO 2/A: PARTICOLARI COSTRUTTIVI PARTICOLARE PROSPETTO E SEZIONE

TAVOLE GRAFICHE PARTICOLARI - LOTTO 2/B

- ✓ **TAVOLA 10/b** PROGETTO - LOTTO 2/B: Pianta Piano Interrato, Terra, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 11/b** LOTTO 2/B: SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE ADATTABILITA' Pianta Piano Interrato e Terra
- ✓ **TAVOLA 12/b** LOTTO 2/B: PROGETTO IMPIANTI Pianta Piano Interrato e Terra
- ✓ **TAVOLA 13/b** LOTTO 2/B: PARTICOLARI COSTRUTTIVI PARTICOLARE PROSPETTO E SEZIONE

TAVOLE GRAFICHE PARTICOLARI - LOTTO 2/C

- ✓ **TAVOLA 10/c** PROGETTO - LOTTO 2/C: Pianta Piano Terra, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabella R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 11/c** LOTTO 2/C: SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE ADATTABILITA' Pianta Piano Terra
- ✓ **TAVOLA 12/c** LOTTO 2/C: PROGETTO IMPIANTI Pianta Piano Terra

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

✓ **TAVOLA 13/c** LOTTO 2/C: PARTICOLARI COSTRUTTIVI
PARTICOLARE PROSPETTO E SEZIONE

✓ **TAVOLA 14/c** PROGETTO - LOTTO 2/C: PROGETTO BOX ESTERNO
PIANTA PIANO TERRA, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONE E TABELLA R.A.I.

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

La progettazione dell'Ambito prevede la cessione di aree al fine di allargare la sede stradale lungo la via Pravello e la creazione di un'area adibita a parcheggio pubblico. L'area da cedere all'Amministrazione Comunale ha una superficie di mq 390,82.

Per quanto riguarda le infrastrutture primarie (U1), vengono proposti i seguenti servizi:

ALLARGAMENTO SEDE STRADALE

Si prevede l'allargamento della via Pravello a 4,5 metri e la sistemazione dell'allargamento stesso con successiva asfaltatura.

CREAZIONE DI AREA A PARCHEGGIO

Si prevede la realizzazione, di un'area destinata a parcheggio pubblico con pavimentazione in asfalto, una porzione in "prato armato" e due aiuole.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avviene attraverso la posa di un'idonea griglia di raccolta.

L'illuminazione avviene tramite lo spostamento di un palo di illuminazione pubblica.

IL PROGETTISTA

Geom. Gianpaolo TIZIANI