

# COMUNE DI SALTRIO

I COMMITTENTI:

PARIS Cinzia \_\_\_\_\_

LENZO Maria \_\_\_\_\_

LENZO Silvio Calogero \_\_\_\_\_

LANZA - S.R.L. \_\_\_\_\_

IL PROGETTISTA

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 :

PARIS Cinzia , nata a Viadana (BG) il 22/07/1964  
domiciliata a Bisuschio (VA) via Machiavelli n. 22

c.f.: PRS CNZ 64L62 L827G

LENZO Maria , nata a Sant'Angelo di Brolo (ME) il 09/07/1957  
domiciliata a Saltrio (VA), in via Clivio n. 18

c.f.: LNZ MRA 57L49 I283H

LENZO Silvio Calogero , nato a Sant'Angelo di Brolo (ME) il 05/03/1955  
domiciliato a Saltrio (VA), in via Clivio n. 18

c.f.: LNZ SVC 55C05 I283E

LANZA S.R.L.  
con sede a Viggio' (VA), in via Roma n. 33

p.iva: 03218520124

Oggetto :

Riproduzione vietata senza preventiva autorizzazione

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA n. 2

## NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

Elaborato :

## ALLEGATO 2

## RELAZIONE TECNICA

Tavola :

AL 2

Scala :

Archivio :  
1501

Località :

COMUNE DI : Saltrio (VA)

INDIRIZZO : Via Clivio - Via Bellini s.n.c.

Identificativi catastali :

SEZIONE : - FOGLIO : 6  
MAPPALI : 3354 - 3360 - 3369 - 3374 - 3708 - 3711  
3385 - 3709 - 3707 - 3710 - 3705 - 3703  
3371 - 3702 - 3700 - 3698 - 3696 - 3695  
3697 - 3699 - 3701 - 3704 - 3706

Data :

Marzo 2015

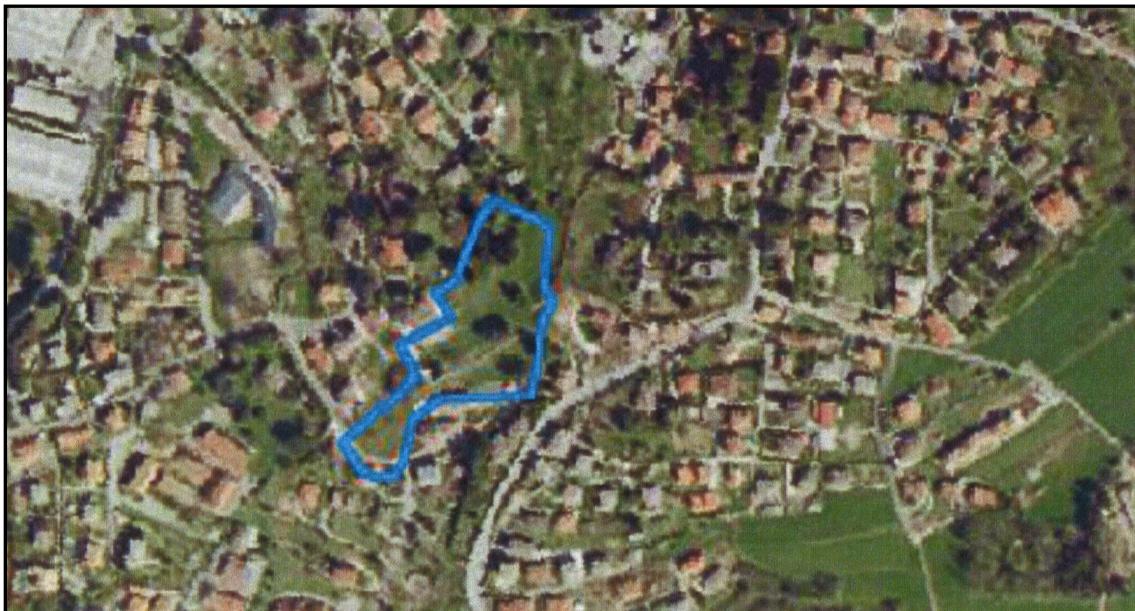
# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

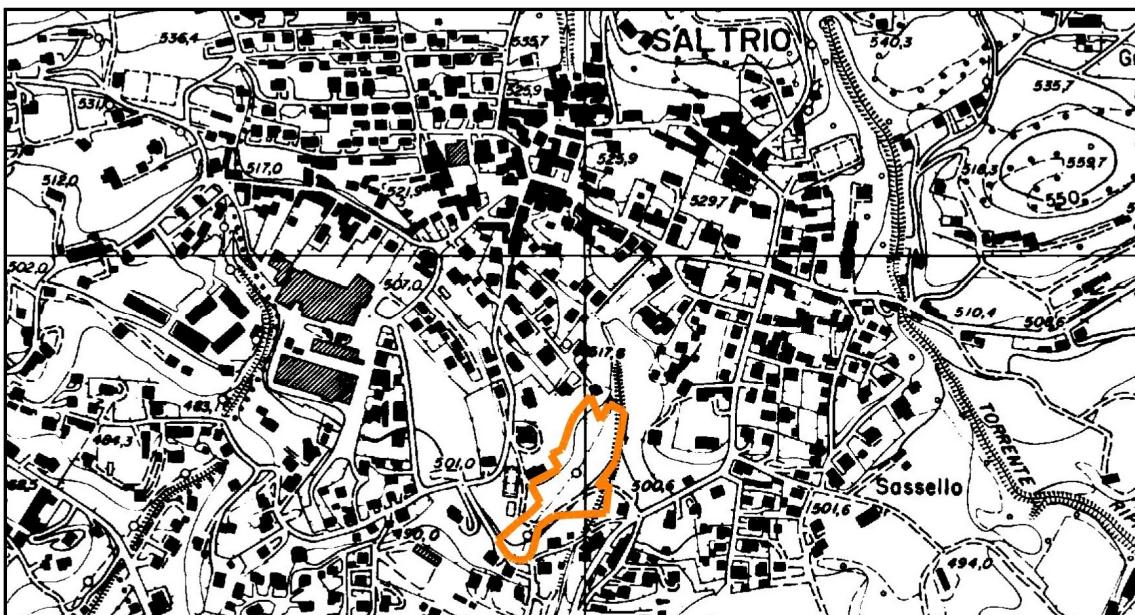
## AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. 2

### RELAZIONE TECNICA

L'intervento progettato e di seguito descritto trova ubicazione nel comune di Saltrio (Va). Il lotto oggetto d'intervento si trova tra via Clivio e via Bellini ed è collocato a sud rispetto al centro del paese.



VISTA AEREA

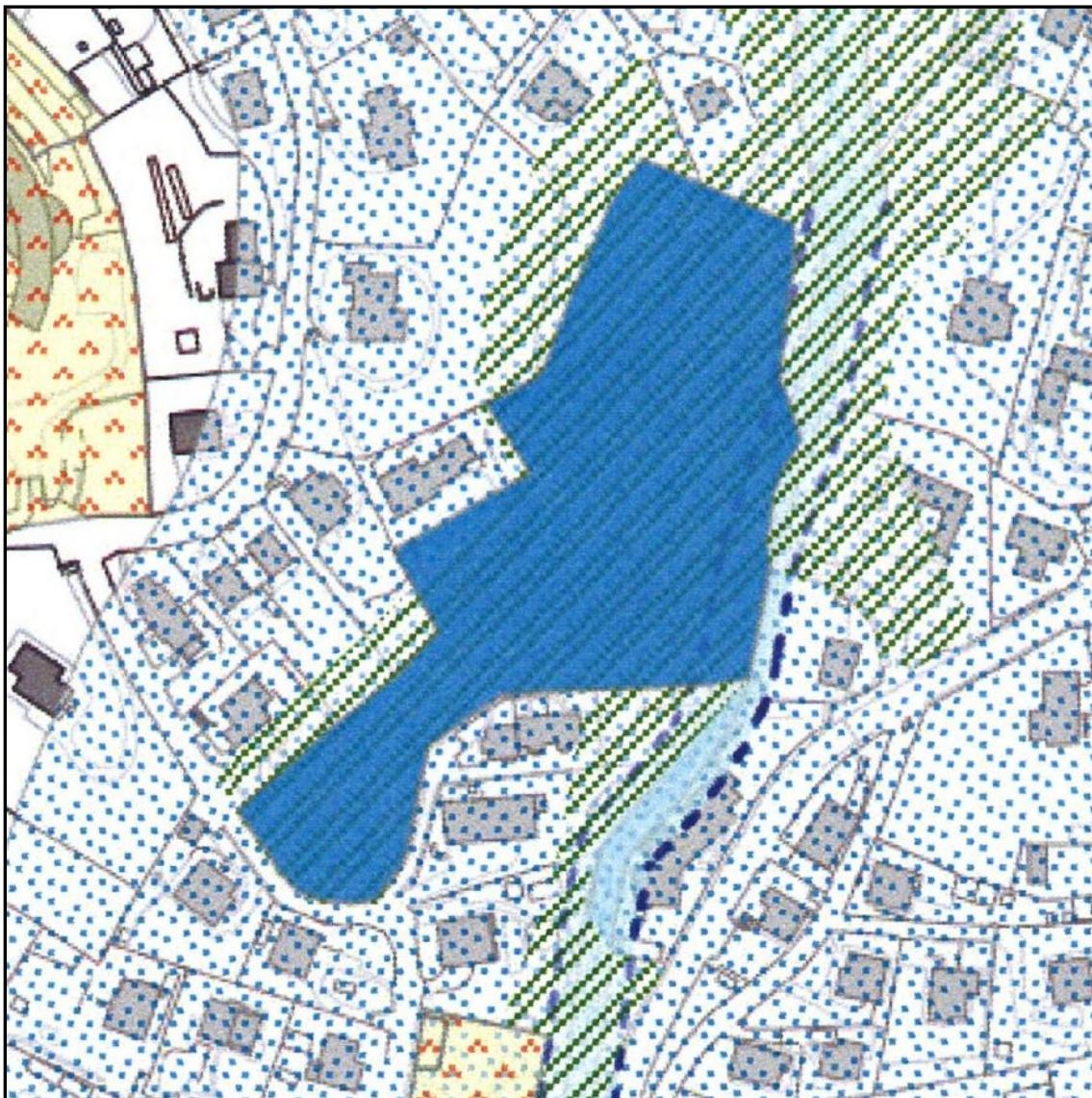


ESTRATTO C.T.R.

# 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. 2".



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 12.348,00 mq, tuttavia viene ridefinita tale superficie in relazione ai lotti di proprietà, identificati dalla stessa scheda d'ambito, mantenendo invariata l'edificabilità assegnata, come risulta dall'estratto di PGT allegato.

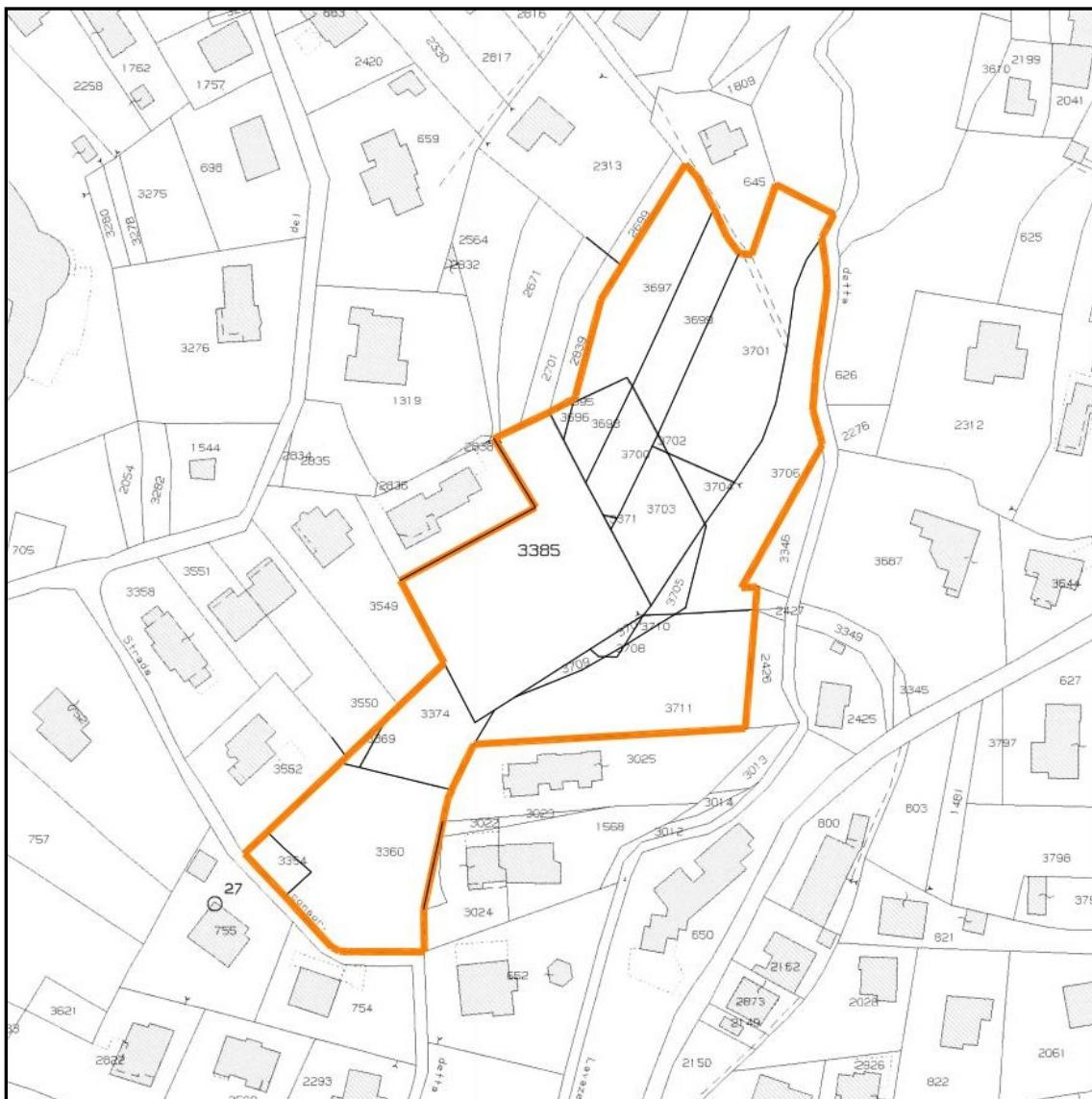
L'area oggetto di intervento ha una superficie reale di 12.928,35 mq.

Pertanto mantenendo invariata l'edificabilità e sviluppandola su di una superficie maggiore si ottiene una riduzione dell'indice urbanistico fittizio assegnato.

Le particelle catastali interessate dall'ambito sono le numero 3354, 3360, 3369, 3374, 3708, 3711, 3385, 3709, 3707, 3710, 3705, 3703, 3371, 3702, 3700, 3698, 3696, 3695, 3697, 3699, 3701, 3704 e 3706.

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



## ESTRATTO MAPPA CATASTALE

I mappali numero 3354, con una superficie catastale di 160,00 mq, 3360, con una superficie catastale di 1.840,00 mq, 3369, con una superficie catastale di 50,00 mq, 3374, con una superficie catastale di 630,00 mq, 3708, con una superficie catastale di 5,00 mq, 3711, con una superficie catastale di 1.657,00 mq, 3695, con una superficie catastale di 2,00 mq, 3697, con una superficie catastale di 810,00 mq, 3699, con una superficie catastale di 665,00 mq, 3701, con una superficie catastale di 1.665,00 mq, 3704, con una superficie catastale di 110,00 mq e 3706, con una superficie catastale di 1.350,00 mq, sono di proprietà della signora PARIS Cinzia, nata a Viadanica (BG) il 22/07/1964, C.F. PRS CNZ 64L62 L827G, proprietaria per 1.000/1.000

Il mappale numero 3385, con una superficie catastale di 3.620,00 mq, è di proprietà dei signori LENZO Maria, nata a Sant'Angelo di Brolo (ME) il 09/07/1957, C.F. LNZ MRA 57L49 I283H, proprietaria per ½ in regime di comunione legale dei beni e LENZO Silvio Calogero, nato a Sant'Angelo di Brolo (ME) il 05/03/1955, C.F. LNZ SVC 55C05 I283E, proprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni.

PAGINA 3 DI 18

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

TEL : 0332 239091 - FAX : 0332 216567 - E MAIL: studio.massinissa@fastwebnet.it

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

I mappali numero 3709, con una superficie catastale di 46,00 mq, 3707, con una superficie catastale di 45,00 mq, 3710, con una superficie catastale di 27,00 mq, 3705, con una superficie catastale di 150,00 mq, 3703, con una superficie catastale di 600,00 mq, 3371, con una superficie catastale di 10,00 mq, 3702, con una superficie catastale di 15,00 mq, 3700, con una superficie catastale di 340,00 mq, 3698, con una superficie catastale di 260,00 mq e 3696, con una superficie catastale di 18,00 mq, sono di proprietà della società "LANZA S.R.L.", con sede a Viggiu' (VA), in via Roma n. 33, p.iva 03218520124.

Tuttavia ai fini dell'attuazione, dell'intervento urbanistico previsto, si rende necessario provvedere alla "ridistribuzione immobiliare", tra i proprietari dei terreni ricadenti all'interno dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica, al fine della definizione dei singoli lotti previsti in progetto. Pertanto si provvederà, prima o contestualmente alla stipula dell'atto di convenzione con il Comune di Saltrio, alla sottoscrizione di atto notarile di "ridistribuzione di aree ai fini dell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 2 in Comune di Saltrio".

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 Bellini, creando una strada con larghezza pari a 7,40 metri e realizzando una zona di parcheggio adeguata al contesto urbano.

Inoltre verrà realizzata una strada interna di collegamento con larghezza di 5,00 metri e marciapiede di 1,50 metri, con relative aree verdi e spazi a parcheggio.

L'area prevista in cessione ha una superficie pari a 3.348,60 mq.

Allo scopo di mantenere la tipologia dell'abitato circostante si è deciso di creare dei lotti di media dimensione con superficie simile tra loro.

L'intervento prevede pertanto la creazione dei seguenti lotti:

| LOTTO         | SUPERFICIE TERRENO | S.L.P. IN PROGETTO |
|---------------|--------------------|--------------------|
| A             | 751,68             | 172,58             |
| B             | 789,30             | 172,58             |
| C             | 551,00             | 109,88             |
| D             | 524,39             | 109,88             |
| G             | 575,52             | 123,71             |
| H             | 496,71             | 128,75             |
| I             | 516,96             | 122,13             |
| L             | 730,96             | 89,48              |
| N             | 592,47             | 108,51             |
| E             | 473,48             | 102,85             |
| F             | 474,51             | 102,85             |
| P             | 1.721,98           | 86,29              |
| M             | 710,75             | 94,77              |
| O             | 670,04             | 89,48              |
| <b>TOTALE</b> | <b>9.579,75</b>    | <b>1.613,74</b>    |

PAGINA 4 DI 18

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

TEL : 0332 239091 - FAX : 0332 216567 - E MAIL: studio.massinissa@fastwebnet.it

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

L'intervento, nel suo complesso prevede pertanto la realizzazione di 1.613,74 mq di SLP, inferiore di circa il 25 % rispetto ai 2.100,00 mq di SLP previsti dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 2.

Alla luce della ridistribuzione delle aree predette ed in considerazione del notevole disavanzo di SLP, tra quella prevista in progetto e quella assegnata dalla scheda d'ambito, ed anche per meglio gestire eventuali varianti future, si assegna una SLP fittizia ad ogni singolo lotto come evidenziato nella tabella seguente:

| LOTTO         | SUPERFICIE TERRENO | S.L.P. ASSEGNATA |
|---------------|--------------------|------------------|
| A             | 751,68             | 184,00           |
| B             | 789,30             | 184,00           |
| C             | 551,00             | 143,00           |
| D             | 524,39             | 143,00           |
| G             | 575,52             | 143,00           |
| H             | 496,71             | 143,00           |
| I             | 516,96             | 143,00           |
| L             | 730,96             | 143,00           |
| N             | 592,47             | 143,00           |
| E             | 473,48             | 120,00           |
| F             | 474,51             | 120,00           |
| P             | 1.721,98           | 145,00           |
| M             | 710,75             | 100,00           |
| O             | 670,04             | 143,00           |
| <b>TOTALE</b> | <b>9.579,75</b>    | <b>1.997,00</b>  |

Il totale delle S.L.P. assegnate risulta pari a 1.997,00 mq, pertanto inferiore rispetto a quanto previsto dalla scheda d'ambito (2.100,00 mq).

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

Il calcolo delle quote percentuali, di ripartizione degli oneri derivanti dalla pianificazione attuativa, viene effettuato proporzionando il totale delle S.L.P. assegnate alla S.L.P. assegnata ad ogni singolo lotto, con i seguenti risultati:

| LOTTO         | S.L.P.<br>ASSEGNATA | percentuale di<br>ripartizione |
|---------------|---------------------|--------------------------------|
| A             | 184,00              | 9,2140%                        |
| B             | 184,00              | 9,2140%                        |
| C             | 143,00              | 7,1607%                        |
| D             | 143,00              | 7,1607%                        |
| G             | 143,00              | 7,1607%                        |
| H             | 143,00              | 7,1607%                        |
| I             | 143,00              | 7,1607%                        |
| L             | 143,00              | 7,1607%                        |
| N             | 143,00              | 7,1607%                        |
| E             | 120,00              | 6,0090%                        |
| F             | 120,00              | 6,0090%                        |
| P             | 145,00              | 7,2609%                        |
| M             | 100,00              | 5,0075%                        |
| O             | 143,00              | 7,1607%                        |
| <b>TOTALE</b> | <b>1.997,00</b>     | <b>100,00 %</b>                |

Sul **LOTTO A**, si prevede la realizzazione di un fabbricato di tipo bifamiliare diviso verticalmente. Le due abitazioni, architettonicamente ben distinte e sviluppate su due piani fuori terra ed un piano interrato, verranno unite tramite l'autorimessa. Unici elementi comuni tra le unità sono la zona di accesso carraio e pedonale.

Le singole unità saranno composte da un soggiorno, una cucina, un bagno ed un disimpegno al piano terra, tre camere da letto, un bagno ed un disimpegno al piano primo ed uno sgombero, una lavanderia, una cantina, un locale caldaia ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede nel suo complesso la realizzazione di 172,58 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 2 autorimesse doppie, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 56,00 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 345,93 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 B**, si prevede la realizzazione di un fabbricato di tipo bifamiliare diviso verticalmente. Le due abitazioni, architettonicamente ben distinte e sviluppate su due piani fuori terra ed un piano interrato, verranno unite tramite l'autorimessa. Unici elementi comuni tra le unità sono l'accesso carraio e la prima parte dell'accesso pedonale.

Le singole unità saranno composte da un soggiorno, una cucina, un bagno ed un disimpegno al piano terra, tre camere da letto, un bagno ed un disimpegno al piano primo ed uno sgombero, una lavanderia, una cantina, un locale caldaia ed un box al

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

---

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

piano interrato.

L'edificio prevede nel suo complesso la realizzazione di 172,58 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 2 autorimesse doppie, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 56,51 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 293,09 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 C** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su due piani fuori terra ed un piano interrato.

La villa sarà composta da un soggiorno, una cucina, un bagno ed un disimpegno al piano terra, tre camere da letto, un bagno, una cabina armadio ed un disimpegno al piano primo ed uno sgombero, un locale caldaia, una lavanderia, un disimpegno ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 109,88 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 36,52 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 324,19 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 D** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su due piani fuori terra ed un piano interrato.

La villa sarà composta da un soggiorno, una cucina, un bagno ed un disimpegno al piano terra, tre camere da letto, un bagno, una cabina armadio ed un disimpegno al piano primo ed uno sgombero, un locale caldaia, una lavanderia, un disimpegno ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 109,88 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 36,52 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 281,82 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 E** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su un piano fuori terra ed un piano interrato.

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

L'edificio prevede la realizzazione di 102,85 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 36,86 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 225,78 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 F** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su un piano fuori terra ed un piano interrato.

La villa sarà composta da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni ed

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

un disimpegno al piano terra ed uno sgombero, una cantina, una lavanderia, un locale caldaia, un locale di servizio ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 102,85 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 36,86 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 232,06 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 G** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su due piani fuori terra ed un piano interrato.

La villa sarà composta da un soggiorno/pranzo, una cucina, una camera, un bagno ed un disimpegno al piano terra, tre camere da letto, un bagno ed un disimpegno al piano primo ed uno sgombero, una lavanderia/locale caldaia, una cantina ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 123,71 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia ed 1 posto auto scoperto, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 42,50 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 353,90 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 H** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su due piani fuori terra ed un piano interrato.

La villa sarà composta da un soggiorno/pranzo, una cucina, una camera, un bagno ed un disimpegno al piano terra, tre camere da letto, un bagno ed un disimpegno al piano primo ed uno sgombero, una lavanderia/locale caldaia, una cantina ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 128,75 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia ed 1 posto auto scoperto, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 42,50 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 273,90 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 I** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su due piani fuori terra ed un piano interrato.

La villa sarà composta da un soggiorno/pranzo, una cucina, una camera, un bagno ed un disimpegno al piano terra, tre camere da letto, un bagno ed un disimpegno al piano primo ed uno sgombero, una lavanderia/locale caldaia, una cantina ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 122,13 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia ed 1 posto auto scoperto, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 42,50 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 296,87 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.

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

---

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

Sul **LOTTO L** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su un piano fuori terra ed un piano interrato.

La villa sarà composta da un soggiorno/cottura, tre camere, due bagni ed un disimpegno al piano terra ed uno sgombero, una lavanderia, un locale caldaia, un disimpegno ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 89,48 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 31,00 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 477,81 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 M** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su un piano fuori terra ed un piano interrato.

La villa sarà composta da un soggiorno/cottura, tre camere da letto, due bagni ed un disimpegno al piano terra e due sgomberi, un locale di servizio, una lavanderia, un locale caldaia, un disimpegno ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 94,77 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 48,66 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 344,84 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 N** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su un piano fuori terra ed un piano interrato.

La villa sarà composta da un soggiorno/cottura, tre camere, tre bagni e due disimpegni al piano terra ed uno sgombero, una lavanderia, un locale caldaia, un disimpegno ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 108,51 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 36,40 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 297,33 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 O** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su un piano fuori terra ed un piano interrato.

La villa sarà composta da un soggiorno/cottura, tre camere, due bagni ed un disimpegno al piano terra ed uno sgombero, una lavanderia, un locale caldaia, un disimpegno ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 89,48 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 31,00 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 402,30 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.

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

Sul **LOTTO P** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su due piani fuori terra ed un piano interrato.

La villa sarà composta da un soggiorno, una cucina, un bagno, un disimpegno ed un box al piano terra, tre camere da letto, un bagno ed un disimpegno al piano primo ed uno sgombero, una lavanderia, una cantina ed un locale caldaia al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 86,29 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 33,60 mq.

La superficie drenante è prevista pari a 1.006,48 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.

A scopo riepilogativo ed ai fini di evidenziare il ridotto uso del suolo si riporta la tabella seguente con evidenziate le dimensioni dei singoli lotti, la SLP in progetto e la tipologia edilizia in progetto:

| LOTTO         | SUPERFICIE TERRENO | S.L.P. IN PROGETTO | TIPOLOGIA                           |
|---------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|
| A             | 751,68             | 172,58             | Bifamiliare unita dal box interrato |
| B             | 789,30             | 172,58             | Bifamiliare unita dal box interrato |
| C             | 551,00             | 109,88             | Villa singola                       |
| D             | 524,39             | 109,88             | Villa singola                       |
| G             | 575,52             | 123,71             | Villa singola                       |
| H             | 496,71             | 128,75             | Villa singola                       |
| I             | 516,96             | 122,13             | Villa singola                       |
| L             | 730,96             | 89,48              | Villa singola                       |
| N             | 592,47             | 108,51             | Villa singola                       |
| E             | 473,48             | 102,85             | Villa singola                       |
| F             | 474,51             | 102,85             | Villa singola                       |
| P             | 1.721,98           | 86,29              | Villa singola                       |
| M             | 710,75             | 94,77              | Villa singola                       |
| O             | 670,04             | 89,48              | Villa singola                       |
| <b>TOTALE</b> | <b>9.579,75</b>    | <b>1.613,74</b>    | <b>Edifici mono o bifamiliari</b>   |

L'intervento, nel suo complesso prevede la realizzazione di 1.613,74 mq di SLP, inferiore rispetto ai 2.100,00 mq di SLP previsti dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione urbanistica n.2.

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



PLANIMETRIA DI PROGETTO

La scheda d'ambito prescrive il completo stombinamento del torrente Lavazée, appartenente al reticolio idrico minore.

Il torrente Lavazée è un affluente di destra del torrente Clivio e ha origine dalla confluenza di vari impluvi a monte della località Malpensata; l'asta principale ha una lunghezza di circa 2.370 m e sottende un bacino imbrifero di circa 0,76 Km<sup>2</sup>.

Presenta un primo tratto tobinato da via Torrente a valle di via Lavatoio (circa 400 m) ed un secondo tratto fra via Mameli sino all'altezza del parco di via Clivio (circa 290m).

Dopo aver raccolto le acque della località Crotto del Centro attraversa la SP9 entrando nel territorio di Clivio quindi sfocia nel Torrente Clivio a quota 442 m s.l.m.

Il tratto di torrente, ricadente all'interno dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 2, appartiene alla porzione tobinata fra via Mameli ed il parco di via Clivio, e ha uno sviluppo di circa 55 metri a fronte di un tratto tobinato di circa 290 metri; pertanto pari a meno del 20 % del tratto tobinato.

La scheda d'ambito prescrive pertanto lo stombinamento solo di una piccola porzione di torrente, spostando di conseguenza l'imbocco del tratto tobinato da una zona priva di costruzioni in una zona dove sono presenti edifici residenziali, contrariamente ad una situazione esistente che non ha mai creato alcun problema.

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

L'imbocco rappresenta una situazione di criticità per eventuali esondazioni, possibili in concomitanza con eventi meteorologici eccezionali, e pertanto deve essere collocato in posizione di sicurezza, tale da poter disperdere le acque senza coinvolgere edifici.

Ne consegue che si richiede di derogare dalla prescrizione suddetta, al fine di non modificare una situazione esistente, da oltre 50 anni, che non ha mai creato alcun problema.

Si prevede anzi il risanamento del tratto di tombinatura esistente, con sostituzione delle tubature, aumentandone il diametro a 150 cm.

All'interno della fascia di rispetto e di attenzione è prevista unicamente la realizzazione di opere di interesse pubblico (strada e sottoservizi), tali da non modificare il regime idraulico esistente, in conformità a quanto prescritto dalle norme di polizia idraulica.

L'intervento prevede la cessione delle aree derivanti dall'allargamento della sede stradale lungo la via Bellini e la realizzazione di una zona di parcheggio adeguata al contesto urbano, dalla realizzazione di una nuova strada interna con relativi sottoservizi ed adeguate aree verdi e spazi a parcheggio.

Le opere di urbanizzazione primaria previste, relativamente alle aree in cessione, sono meglio descritte nel computo metrico estimativo, allegato al progetto, e sommariamente riepilogabili come segue:

✓ A - FORMAZIONE STRADA CARRABILE, MARCIAPIEDE, PARCHEGGI E ALLARGAMENTO STRADALE (VIA CLIVIO E VIA BELLINI)

- scavo;
- formazione dei sottofonti e rilevati stradali;
- formazione di nuove pendenze e livellette;
- formazione di pavimentazione in conglomerato bituminoso;
- posa in opera di cordoli in granito grigio per delimitazione strada;
- posa in opera di cordoli in cls per delimitazione aree verdi;
- formazione massetto cls per realizzazione marciapiedi;
- predisposizione basi appoggio pali e segnali stradali;
- demolizione muratura di recinzione e relativa rete plastificata;
- realizzazione di nuovo muro di recinzione con rete metallica plastificata.

✓ B - NUOVO CONDOTTO PER COLLEGAMENTO ALLA FOGNATURA

- scavo;
- fornitura e posa di tubo per condotte di scarico;
- fornitura e posa di camerette;
- fornitura e posa di pozzetti sifonati;
- allacciamento alla rete esistente e ripristino;
- reinterro.

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

---

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

✓ C – OPERE INERENTI L'ALLACCIAIMENTO DELLA RETE ELETTRICA E TELEFONICA

- scavo;
- fornitura e posa di tubazioni;
- fornitura e posa di pozzi di ispezione;
- reinterro.

✓ D – LAVORI PER L'ALLACCIAIMENTO RETE IDRICA E GAS-METANO

- scavo;
- fornitura e posa di tubazioni;
- reinterro.

✓ E – OPERE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA STRADA DI P.A.

- scavo;
- formazione di plinti per lampioni stradali;
- fornitura e posa di tubi per linea illuminazione;
- fornitura e posa di pozzi di ispezione;
- formazione di punti luce per illuminazione stradale;
- fornitura e posa di cavo elettrico;
- reinterro.

✓ F – INTERVENTI DI SISTEMAZIONE IDRAULICA

- scavo;
- fornitura e posa di tubi circolari;
- fornitura e posa di camerette;
- reinterro.

L'area ricompressa all'interno dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 2 non confina direttamente con la via Clivio, e pertanto, al fine di creare un'unica viabilità definitiva, si prevede inoltre la cessione, a titolo gratuito, al Comune di Saltrio, dei mappali numero 2427, 3349, 3345 e la parte esterna all'A.T.U. del mappale 3706. La superficie di detta area, definita "area in cessione esterna ATU" risulta pari a 327,74 mq.

# 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     | Ripristino del significativo valore paesaggistico del corso d'acqua, prevedendone il completo stombinamento. Valorizzazione strategica di un'area in prossimità dell'ambito urbano   | Interventi di sistemazione idraulica. Realizzazione di fabbricati residenziali di tipo monofamiliare o bifamiliare.   | VERIFICATO                        |
| S.L.P.                  | 2.100,00 mq  | 1.613,74 mq   | 1.613,74 < 2.100,00<br>VERIFICATO |
| ABITANTI TEORICI        | 42 abitanti<br>(1 abitante/150 mc)   | 33 abitanti<br>(1 abitante/150 mc)  | 33 < 42<br>VERIFICATO             |
| OBIETTIVI PROGETTAZIONE | Attorno al sistema di percorsi pedonali in progetto ed al corso d'acqua, si prevede l'inserimento di unità residenziali; la morfologia e tipologia dei nuovi fabbricati deve tener conto della particolare situazione ambientale curando al massimo grado l'impatto paesaggistico. Nuove costruzioni con altezza e sviluppo armonico, ma tali da perseguire una ricerca architettonica innovativa; inserimento di destinazioni e localizzazione di servizi che generino dinamismo nel contesto comunale, provocando il miglioramento della qualità urbana del contesto | Basso impatto ambientale.<br>Fabbricati in progetto con tipologia e altezze simili ai circostanti, con elementi architettonici innovativi.<br>Esposizione dei fabbricati lungo la strada esistente e la strada di progetto. | VERIFICATO                        |
| CESSIONE GRATUITA AREE  | 26,5 mq/abitante   | 3.348,60 mq   | 3.348,60 > 874,50<br>VERIFICATO   |
| NOTE                    | Rispettare le limitazioni all'edificazione previste per la fascia B delle Norme di Attuazione del PAI.<br>Verificare la sostenibilità viabilistica dell'intervento   | Risanamento tombinatura esistente.<br>Appartenenza Lavazée al reticolto idrico minore.<br>Creazione nuova strada di dimensioni adeguate.  | VERIFICATO                        |
| ALTEZZA                 | NON SPECIFICATA  | 6,00 m  | VERIFICATO                        |
| PARCHEGGI               | 1 MQ / 10 MC   | 567,43 mq   | 567,43 > 484,12<br>VERIFICATO     |
| SUPERFICIE DRENANTE     | 30 % della superficie scoperta   | 5.146,30 mq   | 5.146,30 > 2.349,73<br>VERIFICATO |

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

## URBANIZZAZIONI PRIMARIE

La progettazione dell'Ambito prevede la cessione di aree al fine di allargare la sede stradale di via Bellini, realizzando una zona di parcheggio adeguata al contesto urbano e la creazione di una strada interna di collegamento a via Clivio con relative aree verdi e zone di parcheggio pubblico.

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 Bellini, creando una strada con larghezza pari a 7,40 metri e realizzando una zona di parcheggio adeguata al contesto urbano.

Inoltre verrà realizzata una strada con larghezza di 5,00 metri oltre a marciapiede di 1,50 metri, con relative aree verdi e di parcheggio, che collegherà le proprietà interne alla via Clivio.

L'area da cedere all'Amministrazione Comunale ha una superficie di mq 3.348,60.

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

### ALLARGAMENTO SEDE STRADALE VIA BELLINI – REALIZZAZIONE STRADA INTERNA

Si prevede l'allargamento della via Bellini a 7,4 metri e la realizzazione della strada con larghezza di 5,00 metri e marciapiede di 1,50 metri, di collegamento a via Clivio, con la sistemazione delle stesse con successiva asfaltatura e creazione di tutti i sottoservizi.

### CREAZIONE DI AREA A PARCHEGGIO

Si prevede la realizzazione, di aree destinate a parcheggio pubblico con pavimentazione in asfalto.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà attraverso la posa di idonee caditoie di raccolta.

L'illuminazione di via Bellini non verrà modificata, mentre si provvederà al posizionamento di pali di illuminazione pubblica per la strada di collegamento a via Clivio.

La progettazione è stata redatta dal Geom. Davide MASSINISSA, con studio a Varese (VA) in via Goldoni n. 37 – Tel. 0332 239091 – Email: [davide.massinissa@fastwebnet.it](mailto:davide.massinissa@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
- ✓ **ALLEGATO 5** ADEGUAMENTO PERIMETRO PIANO ATTUATIVO

PAGINA 15 DI 18

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI  
**TAVOLE GRAFICHE GENERALI**

- ✓ **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 - GENERALI AMBITO
- ✓ **TAVOLA 4.3** PROGETTO: VISTE TRIDIMENSIONALI  
RENDERING - PARTICOLARI LOTTI
- ✓ **TAVOLA 5** PROGETTO: PLANIMETRIA IMPIANTI TECNOLOGICI  
PARTICOLARI CAMERETTA E BRAGA-SIFONE-ISPEZIONE
- ✓ **TAVOLA 6** PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE  
SUPERFICIE ATU2-LOTTI DERIVATI-AREE IN CESSIONE
- ✓ **TAVOLA 7.1** PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE  
SUPERFICIE LORDA DI PIANO URBANISTICA (Slp)
- ✓ **TAVOLA 7.2** PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE  
SUPERFICIE LORDA DI PIANO URBANISTICA (Slp)
- ✓ **TAVOLA 8** PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE  
SUPERFICIE COPERTA E SUPERFICIE SPAZI PER PARCHEGGIO
- ✓ **TAVOLA 9** PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE  
SUPERFICIE VERDE TRASPIRANTE
- ✓ **TAVOLA 10.1** STATO DI FATTO E PROGETTO: SEZIONI AMBIENTALI  
X-X' , Y-Y' , K-K' e W-W'
- ✓ **TAVOLA 10.2** STATO DI FATTO E PROGETTO: SEZIONI AMBIENTALI  
J-J' , S-S' e R-R'
- ✓ **TAVOLA 11** PROGETTO: RECINZIONI  
PARTICOLARI ACCESSI CARRAI E PEDONALI
- ✓ **TAVOLA 12** PROGETTO: PLANIMETRIA IMPIANTI-ALLACCIAIMENTI TECNOLOGICI  
PARTICOLARI CAMERETTA E BRAGA-SIFONE-ISPEZIONE
- ✓ **TAVOLA 13** PROGETTO STRADA: PLANIMETRIA GENERALE  
PARTICOLARE STRADA IN PROGETTO
- ✓ **TAVOLA 14** PROGETTO STRADA:  
PROFILO LONGITUDINALE E SEZIONI

PAGINA 16 DI 18

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

TEL : 0332 239091 - FAX : 0332 216567 - E MAIL: studio.massinissa@fastwebnet.it

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

## TAVOLE GRAFICHE PARTICOLARI

- ✓ **TAVOLA 15/A** PROGETTO - LOTTO A: PIANA PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONI E TABELLE R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 15/B** PROGETTO - LOTTO B: PIANA PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONI E TABELLE R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 15/C** PROGETTO - LOTTO C: PIANA PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONI E TABELLE R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 15/D** PROGETTO - LOTTO D: PIANA PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONI E TABELLE R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 15/E** PROGETTO - LOTTO E: PIANA PIANO INTERRATO, TERRA, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONI E TABELLE R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 15/F** PROGETTO - LOTTO F: PIANA PIANO INTERRATO, TERRA, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONI E TABELLE R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 15/G** PROGETTO - LOTTO G: PIANA PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONI E TABELLE R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 15/H** PROGETTO - LOTTO H: PIANA PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONI E TABELLE R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 15/I** PROGETTO - LOTTO I: PIANA PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONI E TABELLE R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 15/L** PROGETTO - LOTTO L: PIANA PIANO INTERRATO, TERRA, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONI E TABELLE R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 15/M** PROGETTO - LOTTO M: PIANA PIANO INTERRATO, TERRA, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONI E TABELLE R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 15/N** PROGETTO - LOTTO N: PIANA PIANO INTERRATO, TERRA, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONI E TABELLE R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 15/O** PROGETTO - LOTTO O: PIANA PIANO INTERRATO, TERRA, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONI E TABELLE R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 15/P** PROGETTO - LOTTO P: PIANA PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO, COPERTURA, PROSPETTI, SEZIONI E TABELLE R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 16** LOTTI A - B - C - D - P: PARTICOLARI COSTRUTTIVI  
PARTICOLARE PROSPETTO E SEZIONE
- ✓ **TAVOLA 17** LOTTI E - F : PARTICOLARI COSTRUTTIVI  
PARTICOLARE PROSPETTO E SEZIONE
- ✓ **TAVOLA 18** LOTTI G - H - I : PARTICOLARI COSTRUTTIVI  
PARTICOLARE PROSPETTO E SEZIONE

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

---

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

✓ **TAVOLA 19**      LOTTI L - N - O : PARTICOLARI COSTRUTTIVI  
                          PARTICOLARE PROSPETTO E SEZIONE

✓ **TAVOLA 20**      LOTTO M : PARTICOLARI COSTRUTTIVI  
                          PARTICOLARE PROSPETTO E SEZIONE

IL PROGETTISTA  
**Geom. Davide MASSINISSA**

PAGINA 18 DI 18

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

TEL : 0332 239091 - FAX : 0332 216567 - EMAIL: [studio.massinissa@fastwebnet.it](mailto:studio.massinissa@fastwebnet.it)