

COMUNE DI SALTRIO

I COMMITTENTI:

RIPIANTINO S.r.l.

MUSTARDA Davide

MUSTARDA Riccardo

MUSTARDA Romano

IL PROCURATORE

P.U.M.A. S.r.l.

IMMOBILIARE Pineta 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 :

RIPIANTINO S.r.l.
con sede a Viggiù (VA)

c.f.: 03219100124

MUSTARDA Davide , nato a Varese il 14 giugno 1966
residente a Viggiù (VA) in via Madonnina n. 32

c.f.: MST DVD 66H14 L682X

MUSTARDA Riccardo , nato a Varese il 6 novembre 1968
residente a Viggiù (VA) in via Madonnina n. 32

c.f.: MST RCR 68S06 L682W

MUSTARDA Romano , nato a San Felice sul Panaro (MO) il 7 settembre 1937
residente a Viggiù (VA) in via Madonnina n. 32

c.f.: MST RMN 37P07 H835S

P.U.M.A. S.r.l.
con sede a Vieste (FG)

c.f.: 03274720717

IMMOBILIARE Pineta S.r.l.
con sede a Legnano (MI)

c.f.: 07726730968

Oggetto :

Riproduzione vietata senza preventiva autorizzazione

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA n. 5
NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

Elaborato :

ALLEGATO 2
RELAZIONE TECNICA

Tavola :

AL2

Scala :

Archivio :

1439

Località :

COMUNE DI : Saltrio (VA)

INDIRIZZO : Via Ripiantino s.n.c.

Identificativi catastali :

SEZIONE : - FOGLIO : 6
MAPPALI : 523 - 2431 - 2432 - 2435 - 3674 - 3679
3713 - 3714 - 3715 - 3716 - 3717 - 3718
3719 - 3721 - 3722 - 3733 - 3734 - 3769
3770 - 3771 - 3875 - 4145

Data :

Settembre 2015

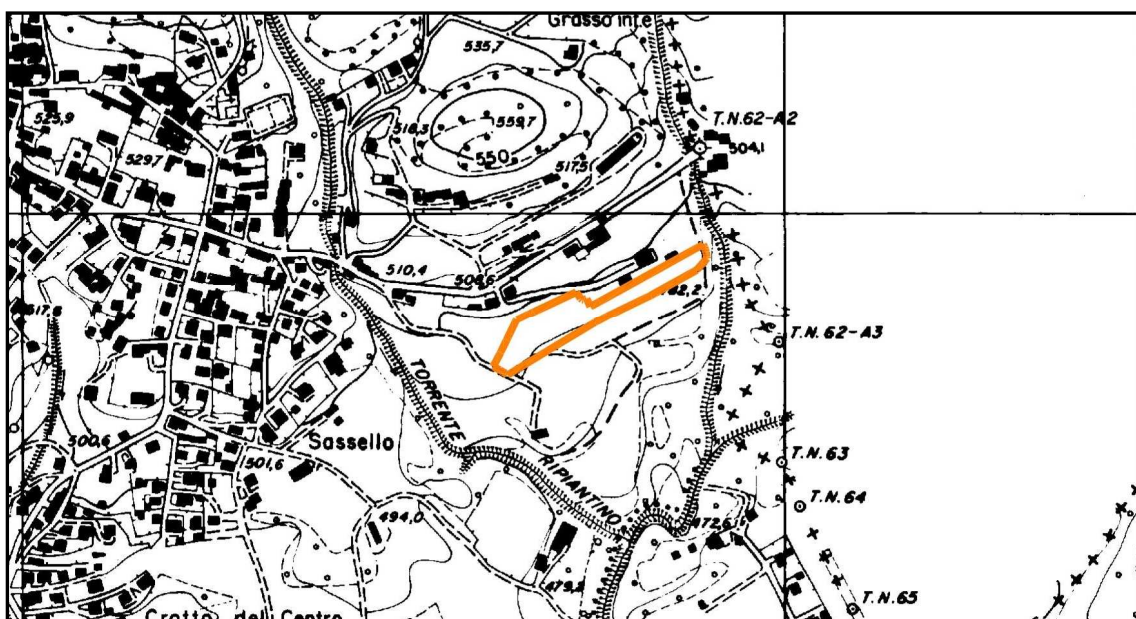
AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. 5

RELAZIONE TECNICA

L'intervento progettato e di seguito descritto trova ubicazione nel comune di Saltrio (Va). Il lotto oggetto d'intervento si trova in via Ripiantino ed è collocato ad est rispetto al centro del paese.

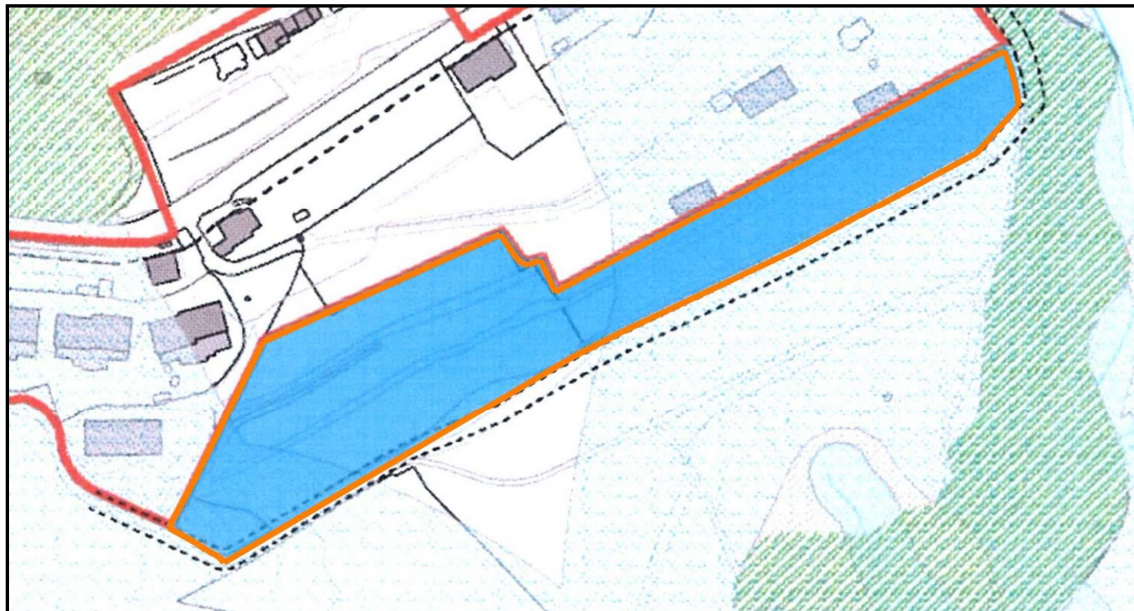


VISTA AEREA



ESTRATTO C.T.R.

L'intervento è soggetto a particolare disciplina in quanto ricade all'interno dell' "Ambito di trasformazione urbanistica n. 5".

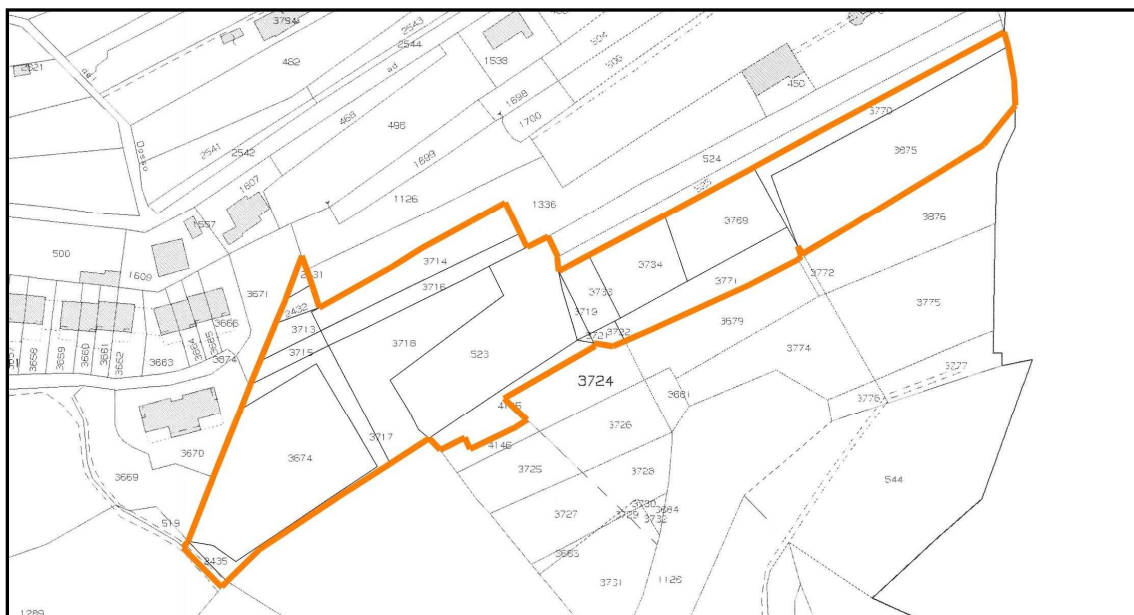


ESTRATTO P.G.T.

La scheda di ambito, contenuta all'interno del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio, indica un'area di intervento pari a 10.766,00 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 10.764,93 mq.

Le particelle catastali interessate dall'ambito sono le numero 523 - 2431 - 2432 - 2435 - 3674 - 3679 - 3713 - 3714 - 3715 - 3716 - 3717 - 3718 - 3719 - 3721 - 3722 - 3733 - 3734 - 3769 - 3770 - 3771 - 3875 e 4145.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE

I mappali numero 2431, con una superficie catastale di 50,00 mq, 2432, con una superficie catastale di 85,00 mq, 2435, con una superficie catastale di 35,00 mq, 3674, con una superficie catastale di 2.200,00 mq, 3713, con una superficie catastale di 190,00 mq, 3715, con una superficie catastale di 180,00 mq e 3717, con una superficie catastale di 560,00 mq, sono di proprietà della società "RIPIANTINO S.R.L.", con sede a Viggiù (VA), C.F./p.iva 03219100124, proprietaria per 1/1.

I mappali numero 523, con una superficie catastale di 1.750,00 mq, 3714, con una superficie catastale di 630,00 mq, 3716, con una superficie catastale di 450,00 mq e 3718, con una superficie catastale di 1.070,00 mq, sono di proprietà dei signori MUSTARDA Davide, nato a Varese il 14 giugno 1966, C.F. MST DVD 66H14 L682X, proprietario per 1/2 e MUSTARDA Riccardo, nato a Varese il 6 novembre 1968, C.F. MST RCR 68S06 L682W, proprietario per 1/2.

I mappali numero 3719, con una superficie catastale di 90,00 mq, 3721, con una superficie catastale di 20,00 mq, 3733, con una superficie catastale di 270,00 mq e 4145, con una superficie catastale di 610,00 mq, sono di proprietà del signor MUSTARDA Romano, nato a San Felice sul Panaro (MO) il 7 settembre 1937, C.F. MST RMN 37P07 H835S, proprietario per 1/1.

I mappali numero 3679, con una superficie catastale di 850,00 mq, 3734, con una superficie catastale di 640,00 mq, 3769, con una superficie catastale di 860,00 mq e 3771, con una superficie catastale di 600,00 mq, sono di proprietà della società "PU.MA. S.R.L.", con sede a Vieste (FG), C.F./p.iva 03274720717, proprietaria per 1/1.

I mappali numero 3722, con una superficie catastale di 100,00 mq, 3770, con una superficie catastale di 520,00 mq e 3875, con una superficie catastale di 2.340,00 mq, sono di proprietà della società "IMMOBILIARE Pineta S.R.L.", con sede a Legnano in via della Vittoria n. 2, C.F./p.iva 07726730968, proprietaria per 1/1.

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

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 alla sottoscrizione di atto notarile di "ridistribuzione di aree ai fini dell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 5 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 prolungare l'esistente via Ripiantino, creando una strada con larghezza pari a 6,00 metri e marciapiede di 1,50 metri e realizzando delle zone di parcheggio adeguate al contesto urbano.

L'area prevista in cessione ha una superficie pari a 3.813,18 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 LOTTO	S.L.P. IN PROGETTO
A	699,09	101,48
B	554,24	94,98
C	691,87	94,98
D/1	546,80	104,55
D/2	572,33	104,55
E/1	421,24	123,54
E/2	395,07	123,54
F	868,06	120,50
G	758,22	113,97
I	694,19	113,97
L	805,91	120,50
M	710,41	113,97
N	825,40	120,50
O	675,79	91,94

L'intervento, nel suo complesso prevede la realizzazione di 1.542,97 mq di SLP, inferiore di circa il 16 % rispetto ai 1.830,00 mq di SLP previsti dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 5.

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI
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 LOTTO	S.L.P. ASSEGNATA
A	699,09	120,00
B	554,24	105,00
C	691,87	105,00
D/1	546,80	127,00
D/2	572,33	127,00
E/1	421,24	135,00
E/2	395,07	135,00
F	868,06	175,00
G	758,22	170,00
I	694,19	125,00
L	805,91	130,00
M	710,41	130,00
N	825,40	140,00
O	675,79	106,00

Il totale delle S.L.P. assegnate risulta pari a 1.830,00 mq, corrispondente a quanto previsto dalla scheda d'ambito.

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. ASSEGNATA	percentuale di ripartizione
A	120,00	6,5575 %
B	105,00	5,7377 %
C	105,00	5,7377 %
D/1	127,00	6,9399 %
D/2	127,00	6,9399 %
E/1	135,00	7,3770 %
E/2	135,00	7,3770 %
F	175,00	9,5628 %
G	170,00	9,2896 %
I	125,00	6,8306 %
L	130,00	7,1038 %
M	130,00	7,1038 %
N	140,00	7,6504 %
O	106,00	5,7923 %
TOTALE	1.830,00	100,00 %

Sul **LOTTO A** 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, 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 101,48 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 46,60 mq.

La superficie drenante non risulterà inferiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato.

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 B** 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 ed uno sgombero, una lavanderia, un locale caldaia, un disimpegno ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 94,98 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 46,60 mq.

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

La superficie drenante non risulterà inferiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato. 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 C** 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 ed uno sgombero, una lavanderia, un locale caldaia, un disimpegno ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 94,98 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 46,60 mq.

La superficie drenante non risulterà inferiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato.

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 D**, si prevede la realizzazione di un fabbricato di tipo bifamiliare diviso verticalmente. Le due abitazioni, architettonicamente ben distinte e sviluppate su di un unico piano fuori terra, verranno unite tramite l'autorimessa.

Le singole unità saranno composte da un soggiorno/cottura, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno, un locale caldaia ed un box.

L'edificio prevede nel suo complesso la realizzazione di 209,10 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 72,76 mq.

La superficie drenante non risulterà inferiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato.

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 E**, 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, verranno unite tramite l'autorimessa.

Le singole unità saranno composte da un soggiorno/cottura, un bagno, un disimpegno, un locale caldaia ed un box al piano terra, tre camere da letto, un bagno ed un disimpegno al piano primo.

L'edificio prevede nel suo complesso la realizzazione di 247,08 mq di S.L.P.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 2 autorimesse doppie e due posti auto scoperti, per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 75,56 mq.

La superficie drenante non risulterà inferiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato.

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 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/cottura, tre camere da letto, uno studio, tre bagni e due disimpegni al piano terra ed uno sgombero, una lavanderia, un locale caldaia ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 120,50 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 44,19 mq.

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

La superficie drenante non risulterà inferiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato.
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 un piano fuori terra ed un piano interrato.

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

L'edificio prevede la realizzazione di 113,97 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 51,88 mq.

La superficie drenante non risulterà inferiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato.

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 I** 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, uno studio, due bagni ed un disimpegno al piano terra ed uno sgombero, una lavanderia, un disimpegno, un locale caldaia ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 113,97 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 51,88 mq.

La superficie drenante non risulterà inferiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato.

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 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 da letto, uno studio, tre bagni e due disimpegni al piano terra ed uno sgombero, una lavanderia, un locale caldaia ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 120,50 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 44,19 mq.

La superficie drenante non risulterà inferiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato.

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, uno studio, due bagni ed un disimpegno al piano terra ed uno sgombero, una lavanderia, un disimpegno, un locale caldaia ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 113,97 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 51,88 mq.

La superficie drenante non risulterà inferiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato.

PAGINA 8 DI 15

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

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 da letto, uno studio, tre bagni e due disimpegni al piano terra ed uno sgombero, una lavanderia, un locale caldaia ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 120,50 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 44,19 mq.

La superficie drenante non risulterà inferiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato.

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, una cucina, tre camere da letto, due bagni ed un disimpegno al piano terra ed uno sgombero, una lavanderia, un disimpegno, un locale caldaia ed un box al piano interrato.

L'edificio prevede la realizzazione di 91,94 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 37,72 mq.

La superficie drenante non risulterà inferiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato.

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

A scopo riepilogativo ed ai fini di evidenziare il ridotto uso del suolo si riporta la tabella seguente con indicate 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	699,09	101,48	Villa singola
B	554,24	94,98	Villa singola
C	691,87	94,98	Villa singola
D/1	546,80	104,55	Porzione di villa bifamiliare
D/2	572,33	104,55	Porzione di villa bifamiliare
E/1	421,24	123,54	Porzione di villa bifamiliare
E/2	395,07	123,54	Porzione di villa bifamiliare
F	868,06	120,50	Villa singola
G	758,22	113,97	Villa singola
I	694,19	113,97	Villa singola
L	805,91	120,50	Villa singola
M	710,41	113,97	Villa singola
N	825,40	120,50	Villa singola
O	675,79	91,94	Villa singola
TOTALE	9.218,62	1.542,97	Edifici mono o bifamiliari

L'intervento, nel suo complesso prevede la realizzazione di 1.542,97 mq di SLP, inferiore rispetto ai 1.830,00 mq di SLP previsti dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione urbanistica n. 5.



PLANIMETRIA DI PROGETTO

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

L'intervento prevede la cessione delle aree derivanti dal prolungamento della via Ripiantino, 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 DI P.L.

- scavo;
- formazione dei sottofondi 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 marciapiede;
- posa in opera di cordoli in cls per delimitazione strada;
- formazione massetto cls per realizzazione marciapiedi;
- formazione di muri di sostegno in calcestruzzo;
- realizzazione parcheggi in "prato armato";
- manomissione e ripristino via ripiantino per collegamento impianti.

✓ 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;
- fornitura e posa di impianto di sollevamento fognario con allacciamento elettrico;
- reinterro.

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

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

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

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

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

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

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

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
VOCAZIONE FUNZIONALE E DEL VALORE DEL PROGETTO	Residenza Completare le opere urbanistiche, soprattutto viarie, dei recenti insediamenti residenziali	Realizzazione di fabbricati residenziali di tipo monofamiliare o bifamiliare. Realizzazione di nuova strada prevista da P.G.T. e relativi sottoservizi.	VERIFICATO
S.L.P.	1.830,00 mq	1.542,97 mq	1.542,97 < 1.830,00 VERIFICATO
ABITANTI TEORICI	37 abitanti (1 abitante/150 mc)	31 abitanti (1 abitante/150 mc)	31 < 37 VERIFICATO
OBIETTIVI PROGETTAZIONE E INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	Stante la particolare sensibilità dei luoghi, occorre che la progettazione sia attenta e particolarmente esigente rispetto all'inserimento ambientale e paesaggistico	Basso impatto ambientale. Fabbricati in progetto con tipologia simile ai circostanti, altezza principalmente di un piano fuori terra e con rivestimenti architettonici con materiali naturali. Esposizione dei fabbricati lungo la strada di progetto.	VERIFICATO
CESSIONE GRATUITA AREE	26,5 mq/abitante	3.813,18 mq	3.813,18 > 980,50 VERIFICATO
NOTE	Verificare la sostenibilità viabilistica dell'intervento	Creazione nuova strada di dimensioni adeguate.	VERIFICATO
ALTEZZA	NON SPECIFICATA	6,00 m	VERIFICATO
PARCHEGGI	1 MQ / 10 MC	614,05 mq	614,05 > 462,89 VERIFICATO

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

La progettazione dell'Ambito prevede la cessione di aree e la realizzazione del prolungamento di via Ripiantino, formando delle zone di parcheggio adeguate al contesto urbano.

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 prolungare l'esistente via Ripiantino, creando una strada con larghezza pari a 6,00 metri e marciapiede di 1,50 metri e realizzando delle zone di parcheggio adeguate al contesto urbano.

L'area prevista in cessione ha una superficie pari a 3.813,18 mq.

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

PROLUNGAMENTO DI VIA RIPIANTINO - REALIZZAZIONE STRADA INTERNA

Si prevede il prolungamento di via Ripiantino creando una strada con larghezza pari a 6,00 metri e marciapiede di 1,50 metri e la realizzazione di ulteriore tratto di strada con larghezza di 5,00 metri, 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.

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

Si provvederà al posizionamento di pali di illuminazione pubblica sia per il prolungamento di via Ripiantino che per la strada interna.

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 ed è costituita 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

TAVOLE GRAFICHE GENERALI

- ✓ **TAVOLA 1** INQUADRAMENTO TERRITORIALE:
ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE, P.G.T., C.T.R. e BENI PAESAGGISTICI

PAGINA 13 DI 15

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

- ✓ **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-ALLACCIAMENTI TECNOLOGICI
PARTICOLARI CAMERETTA E BRAGA-SIFONE-ISPEZIONE
PARTICOLARE IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO FOGNARIO
- ✓ **TAVOLA 6** PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE
SUPERFICIE ATU5 - LOTTI DERIVATI - AREE IN CESSIONE
- ✓ **TAVOLA 7** PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE
SUPERFICIE LORDA DI PIANO URBANISTICO (Slp)
- ✓ **TAVOLA 8** PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE
SUPERFICIE COPERTA E SUPERFICIE SPAZI PER PARCHEGGIO
- ✓ **TAVOLA 9** STATO DI FATTO E PROGETTO: SEZIONI AMBIENTALI
X-X' , Y-Y' , W-W' , K-K' e J-J'
- ✓ **TAVOLA 10** PROGETTO: RECINZIONI
PARTICOLARI ACCESSI CARRAI E PEDONALI
- ✓ **TAVOLA 11** PROGETTO STRADA: PLANIMETRIA GENERALE
PARTICOLARE STRADA IN PROGETTO
- ✓ **TAVOLA 12** PROGETTO STRADA:
PROFILO LONGITUDINALI E SEZIONI

TAVOLE GRAFICHE PARTICOLARI

- ✓ **TAVOLA 13/A** PROGETTO - LOTTO A: Pianta Piano Interrato,
Terra, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 13/B** PROGETTO - LOTTO B: Pianta Piano Interrato,
Terra, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 13/C** PROGETTO - LOTTO C: Pianta Piano Interrato,
Terra, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 13/D** PROGETTO - LOTTO D: Pianta Piano Terra,
Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.

PAGINA 14 DI 15

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

- ✓ **TAVOLA 13/E** PROGETTO - LOTTO E: Pianta Piano Terra, Primo, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 13/F** PROGETTO - LOTTO F: Pianta Piano Interrato, Terra, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 13/G** PROGETTO - LOTTO G: Pianta Piano Interrato, Terra, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 13/I** PROGETTO - LOTTO I: Pianta Piano Interrato, Terra, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 13/L** PROGETTO - LOTTO L: Pianta Piano Interrato, Terra, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 13/M** PROGETTO - LOTTO M: Pianta Piano Interrato, Terra, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 13/N** PROGETTO - LOTTO N: Pianta Piano Interrato, Terra, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 13/O** PROGETTO - LOTTO O: Pianta Piano Interrato, Terra, Copertura, Prospetti, Sezioni e Tabelle R.A.I.
- ✓ **TAVOLA 14** LOTTI A - B - C : Particolari Costruttivi
Particolare Prospetto e Sezione
- ✓ **TAVOLA 15** LOTTO D : Particolari Costruttivi
Particolare Prospetto e Sezione
- ✓ **TAVOLA 16** LOTTO E : Particolari Costruttivi
Particolare Prospetto e Sezione
- ✓ **TAVOLA 17** LOTTI F - G - I - L - M - N : Particolari Costruttivi
Particolare Prospetto e Sezione
- ✓ **TAVOLA 18** LOTTO O : Particolari Costruttivi
Particolare Prospetto e Sezione

IL PROGETTISTA

Geom. Davide MASSINISSA