

SALTRI HOME Srl

VIA SAPETO N. 2

MILANO

saltrihome@pec.it

COMUNE DI SALTRIO (VA)
VIA LOGACCIO - ATU
REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

ELABORATO

ATU

TAVOLA N°

ALL 1

TITOLO **PROGETTO**
 Relazione tecnica

DATA 12.12.2023

REVISIONE 01

REVISIONE 02

PROPRIETA' **SALTRI HOME Srl**
 VIA SAPETO N. 2
 MILANO
 saltrihome@pec.it

PROGETTISTA **ARCH. ANNA LAZZARINI**
DIREZIONE LAVORI VIA PALESTRO N. 51
 LEGNANO (MI)

IMPRESA
ESECUTRICE

SALTRI HOME S.R.L.

via Sapeto n.2 MILANO
C.f.: e P.IVA: 12137480963

COMUNE DI SALTRIO (VA)

Via Logaccio

Mappali 981 – 983 – 985 – 936 – 987 – 982 – 986 – 943 – 988

Ambito di Trasformazione Urbanistica

REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA

L'intervento progettato trova ubicazione nel comune di Saltrio (Va).

Saltrio, comune dell'alto varesotto di ridotte dimensioni, ha estensione di circa 3,5 Km².

Il territorio comunale ha quote variabili tra i 460 metri sul livello del mare e i 1.050 metri sul livello del mare del Monte Pravello.

Il territorio è per il 30% pianeggiante, per il 20% di modesta pendenza, e per il resto montagnoso.

Saltrio confina a nord con il Comune di Besano ad est con la Confederazione Elvetica a sud con il comune di Clivio ed a ovest con il Comune di Viggù.

Il sottosuolo riguardante la parte montagnosa è principalmente roccioso, mentre il resto del suolo è di tipo alluvionale.

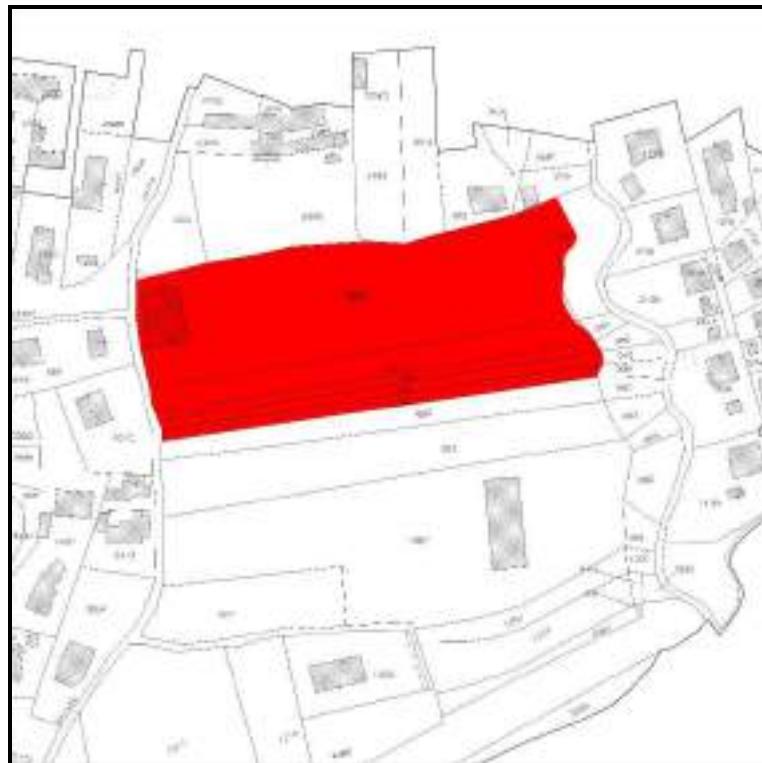
Il terreno è del tipo che si definisce "terraforte" e pertanto idoneo alla costruzione, salvo in limitate zone assai ripide e quindi franose site in corrispondenza delle sponde di piccoli corsi d'acqua.

L'appezzamento oggetto d'intervento si trova in via Logaccio, ed è collocato a sud rispetto al centro del paese.



IMMAGINE SATELLITARE

La classificazione urbanistica del terreno in oggetto, identificato al Catasto dei Terreni con i mappali numero 981, 983, 985, 936, 987, 982, 986, 943, 988, è Ambito di Trasformazione Urbanistica, ed è soggetto a piano attuativo.



ESTRATTO MAPPA Foglio 8 mappale 4531

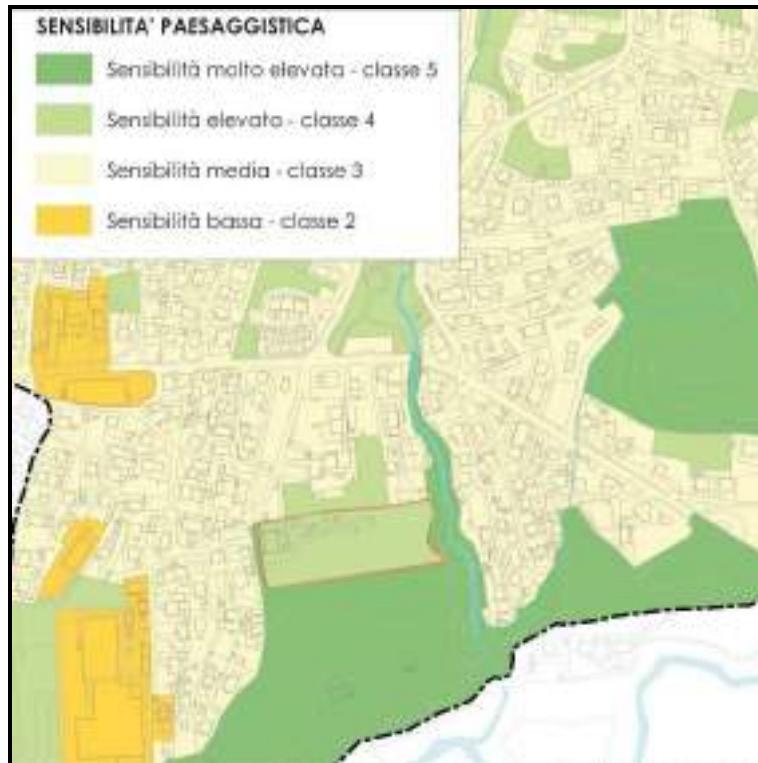


ESTRATTO PGT

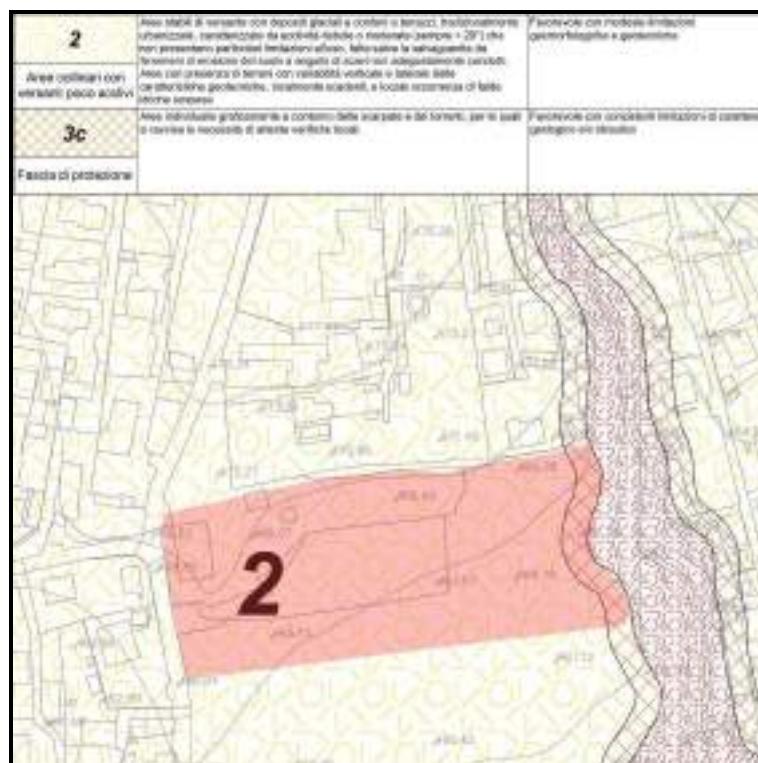
| | |
|---|---|
| INDIVUAZIONE |  |
| DESCRIZIONE DELL'AREA | Area parzialmente libera, a sud dell'abitato principale, comprendente un fabbricato rurale non completato ed una serie di costruzioni precarie e in abbandono. |
| DATI DI/ENSIONALI | Superficie territoriale: mq 11.433 mq |
| OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE | La trasformazione è volta alla realizzazione di un complesso residenziale con l'obiettivo di migliorare la situazione attuale di degrado ambientale e paesaggistico, ricomponendo il margine tra il tessuto residenziale esistente, a nord, e gli areali liberi a vocazione agricola, a sud. |
| VOCAZIONE FUNZIONALE | Residenziale |
| DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI | /// |
| CRITERI DI INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO | L'area di concentrazione dei nuovi volumi residenziali dovrà essere localizzata preferibilmente in adiacenza del tessuto consolidato esistente, a nord, realizzando una fascia a verde verso il margine agricolo, a sud. Inoltre, dovrà essere previsto il mantenimento di un corridoio verde di permeabilità e connessione fisica tra l'areale residuale agricolo a nord e gli ambiti agro-forestali a sud. |
| LIMITI QUANTITATIVI | SPL di progetto: mq 1.945 |
| IMPOSTAZIONE MORFO-TIPOLOGICA DEGLI INTERVENTI | /// |
| STRUMENTO ATTUATIVO | Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento |

ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO

La sensibilità paesaggistica è classificata come elevata con classe assegnata 4.

**SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA**

La classe di fattibilità geologica è di tipo 2, prevista per aree collinari con versanti poco acclivi, favorevole all'edificazione.

**FATTIBILITA' GEOLOGICA**

La scheda di ambito, contenuta all'interno del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio, indica un'area di intervento pari a 11.433,00 mq; tuttavia, viene ridefinita tale superficie in relazione ai lotti di proprietà, come chiara intenzione 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 12.370,01 mq.

Le particelle catastali interessate dall'ambito sono le numero 981, 983, 985, 936, 987, 982, 986, 943, 988.

Viene inoltre progettata, come espressamente richiesto dall'Amministrazione Comunale, la sistemazione dell'attuale scarpata verso il torrente Lavazee.

Tutti i mappali predetti sono di proprietà della società "SALTRI HOME S.r.l.", con sede a Milano, C.F. e P.IVA 12137480963.

Al fine di implementare la viabilità e di creare un contesto "più ordinato", si è prevista la cessione di porzione delle aree di proprietà al fine di creare due diramazioni della via Logaccio, creando due strade con larghezza pari a 5,00 metri e realizzando delle zone di parcheggio adeguate al contesto urbano. Si è inoltre prevista la cessione di una piccola area a verde che verrà adibita a parco di quartiere con la messa a dimora di essenze arboree e la posa di panchine.

L'area prevista in cessione ha una superficie pari a 1.792,54 mq, comprensiva di una piccola porzione di 11 mq posta a nord ovest necessaria a creare un allargamento della strada d'ambito nord in prossimità dell'incrocio con la via Logaccio.

Allo scopo di mantenere la tipologia dell'abitato circostante si è deciso di creare dei lotti di media dimensione con superficie simile tra loro e due lotti di maggiori dimensioni, ma pur sempre contenuti.

L'intervento prevede pertanto la creazione dei seguenti lotti:

| LOTTO | SUPERFICIE LOTTO | S.L.P. IN PROGETTO |
|----------|---------------------|-----------------------|
| A | 714,50 | 106,50 |
| B | 805,62 | 131,10 |
| C | 880,54 | 125,60 |
| D | 922,75 | 123,80 |
| E | 869,95 | 125,30 |
| F | 900,36 | 123,80 |
| G | 869,95 | 125,30 |
| H | 900,36 | 123,80 |
| I | 1'806,41 | 731,00 |
| L | 1'689,19 | 731,00 |

L'intervento, nel suo complesso prevede la realizzazione di 2'447,20 mq di SLP, inferiore di circa il 5 % rispetto ai 2'559,40 mq di SLP realizzabili, dati dalla somma dei 1'945,00 mq assegnati dalla scheda d'ambito sommati ai 614,40 mq esistenti.

Alla luce della ridistribuzione delle aree predette ed in considerazione del disavanzo di SLP, tra quella prevista in progetto e quella assegnata, 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 | 714,50 | 118,00 |
| B | 805,62 | 142,40 |
| C | 880,54 | 137,00 |
| D | 922,75 | 140,00 |
| E | 869,95 | 140,00 |
| F | 900,36 | 140,00 |
| G | 869,95 | 140,00 |
| H | 900,36 | 140,00 |
| I | 1'806,41 | 731,00 |
| L | 1'689,19 | 731,00 |

Il totale delle S.L.P. assegnate risulta pari a 2.559,40 mq, corrispondente a quanto previsto dal P.G.T.

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 | 118,00 | 4.6105% |
| B | 142,40 | 5.5639% |
| C | 137,00 | 5.3528% |
| D | 140,00 | 5.4700% |
| E | 140,00 | 5.4700% |
| F | 140,00 | 5.4700% |
| G | 140,00 | 5.4700% |
| H | 140,00 | 5.4700% |
| I | 731,00 | 28.5614% |
| L | 731,00 | 28.5614% |
| TOTALE | 2.559,40 | 100,00 % |

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

La villa sarà composta da un atrio d'ingresso, un soggiorno/cottura, una camera da letto, uno studio, un locale disponibile, due bagni, tre disimpegni, un locale tecnico, una cantina e un box.

L'edificio prevede la realizzazione di 106,50 mq di S.L.P.

La superficie coperta in progetto è di 253,32 mq.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, e un posto auto esterno per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 38,10 mq, superiore ai 31,95 mq minimi previsti (SLPx3/10).

La superficie drenante sarà di 405,64 mq, superiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato pari a 138,35 mq ((Superficie lotto – Superficie coperta) x 30%).

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.

La villa sarà composta da un soggiorno/cottura, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno, un locale tecnico, una cantina e un box.

L'edificio prevede la realizzazione di 131,10 mq di S.L.P.

La superficie coperta in progetto è di 307,36 mq.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, e un posto auto esterno per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 46,10 mq, superiore ai 39,33 mq minimi previsti (SLPx3/10).

La superficie drenante sarà di 456,26 mq, superiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato pari a 149,48 mq ((Superficie lotto – Superficie coperta) x 30%).

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.

La villa sarà composta da un atrio d'ingresso, un soggiorno/cottura, tre camere da letto, tre bagni, un locale disponibile, un disimpegno, un locale tecnico, due cantine e un box.

L'edificio prevede la realizzazione di 125,60 mq di S.L.P.

La superficie coperta in progetto è di 303,54 mq.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, e un posto auto esterno per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 43,50 mq, superiore ai 37,68 mq minimi previsti (SLPx3/10).

La superficie drenante sarà di 412,55 mq, superiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato pari a 173,10 mq ((Superficie lotto – Superficie coperta) x 30%).

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 una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su un piano fuori terra.

La villa sarà composta da un atrio d'ingresso, un soggiorno/cottura, tre camere da letto, tre bagni, un disimpegno, una lavanderia, un locale tecnico, una cantina e un box.

L'edificio prevede la realizzazione di 123,80 mq di S.L.P.

La superficie coperta in progetto è di 282,29 mq.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, e due posti auto esterni per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 57,80 mq, superiore ai 37,14 mq minimi previsti (SLPx3/10).

La superficie drenante sarà di 547,72 mq, superiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato pari a 192,14 mq ((Superficie lotto – Superficie coperta) x 30%).

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 una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su un piano fuori terra.

La villa sarà composta da un atrio d'ingresso, un soggiorno/cottura, tre camere da letto, tre bagni, un locale disponibile, un disimpegno, una lavanderia, un locale tecnico, una cantina e un box.

L'edificio prevede la realizzazione di 125,30 mq di S.L.P.

La superficie coperta in progetto è di 305,28 mq.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, e tre posti auto esterni per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 70,25 mq, superiore ai 37,59 mq minimi previsti (SLPx3/10).

La superficie drenante sarà di 500,82 mq, superiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato pari a 169,40 mq ((Superficie lotto – Superficie coperta) x 30%).

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.

La villa sarà composta da un atrio d'ingresso, un soggiorno/cottura, tre camere da letto, tre bagni, un disimpegno, una lavanderia, un locale tecnico, una cantina e un box.

L'edificio prevede la realizzazione di 123,80 mq di S.L.P.

La superficie coperta in progetto è di 282,29 mq.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, e due posti auto esterni per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 57,80 mq, superiore ai 37,14 mq minimi previsti (SLPx3/10).

La superficie drenante sarà di 547,72 mq, superiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato pari a 185,42 mq ((Superficie lotto – Superficie coperta) x 30%).

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.

La villa sarà composta da un atrio d'ingresso, un soggiorno/cottura, tre camere da letto, tre bagni, un locale disponibile, un disimpegno, una lavanderia, un locale tecnico, una cantina e un box.

L'edificio prevede la realizzazione di 125,30 mq di S.L.P.

La superficie coperta in progetto è di 305,28 mq.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, e tre posti auto esterni per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 70,25 mq, superiore ai 37,59 mq minimi previsti (SLPx3/10).

La superficie drenante sarà di 500,82 mq, superiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato pari a 169,40 mq ((Superficie lotto – Superficie coperta) x 30%).

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 H** si prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su un piano fuori terra.

La villa sarà composta da un atrio d'ingresso, un soggiorno/cottura, tre camere da letto, tre bagni, un disimpegno, una lavanderia, un locale tecnico, una cantina e un box.

L'edificio prevede la realizzazione di 123,80 mq di S.L.P.

La superficie coperta in progetto è di 282,29 mq.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 1 autorimessa doppia, e due posti auto esterni per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 57,80 mq, superiore ai 37,14 mq minimi previsti (SLPx3/10).

La superficie drenante sarà di 547,72 mq, superiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato pari a 185,42 mq ((Superficie lotto – Superficie coperta) x 30%).

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 palazzina plurifamiliare sviluppata su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, costituita da 6 appartamenti con relative autorimesse e cantine. Ai piani abitabili troviamo 1 trilocale e 2 quadrilocali per piano, mentre al piano interrato troviamo 6 box doppi, 6 cantine, un locale biciclette, un locale tecnico, un locale di conferimento dei rifiuti, oltre all'ampio e caratteristico atrio d'ingresso. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore.

L'edificio prevede la realizzazione di 731,00 mq di S.L.P.

La superficie coperta in progetto è di 668,34 mq.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 6 autorimesse doppie, e due posti auto esterni per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 230,40 mq, superiore ai 219,30 mq minimi previsti (SLPx3/10).

La superficie drenante sarà di 945,39 mq, superiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato pari a 341,42 mq ((Superficie lotto – Superficie coperta) x 30%).

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 palazzina plurifamiliare sviluppata su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, costituita da 6 appartamenti con relative autorimesse e cantine. Ai piani abitabili troviamo 1 trilocale e 2 quadrilocali per piano, mentre al piano interrato troviamo 6 box doppi, 6 cantine, un locale biciclette, un locale tecnico, un locale di conferimento dei rifiuti, oltre all'ampio e caratteristico atrio d'ingresso. I piani sono collegati da un vano scale

e da un ascensore.

L'edificio prevede la realizzazione di 731,00 mq di S.L.P.

La superficie coperta in progetto è di 668,34 mq.

Gli spazi a parcheggio prevedono la realizzazione di 6 autorimesse doppie, e due posti auto esterni per una superficie complessiva di spazi destinati a parcheggio di 230,40 mq, superiore ai 219,30 mq minimi previsti (SLPx3/10).

La superficie drenante sarà di 779,77 mq, superiore al 30% dell'area di pertinenza del fabbricato pari a 306,26 mq ((Superficie lotto – Superficie coperta) x 30%).

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.

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 | 714,50 | 118,00 | Villa singola |
| B | 805,62 | 142,40 | Villa singola |
| C | 880,54 | 137,00 | Villa singola |
| D | 922,75 | 140,00 | Villa singola |
| E | 869,95 | 140,00 | Villa singola |
| F | 900,36 | 140,00 | Villa singola |
| G | 869,95 | 140,00 | Villa singola |
| H | 900,36 | 140,00 | Villa singola |
| I | 1'806,41 | 731,00 | Palazzina 6 appartamenti |
| L | 1'689,19 | 731,00 | Palazzina 6 appartamenti |
| TOTALE | 10.359,63 | 2.447,20 | Edifici monofamiliari e palazzine |



PLANIMETRIA DI PROGETTO

La viabilità avverrà grazie alla realizzazione di due strade a fondo cieco, a doppio senso di marcia, con larghezza di 5 metri, che si dirameranno direttamente dalla via Logaccio. Le strade daranno accesso diretto alle autorimesse private e saranno dotate di 10 posti auto ad uso pubblico oltre ad un posteggio per disabili. Ogni villa singola, oltre all'autorimessa privata, sarà dotata di posti auto privati direttamente accessibili dalla nuova strada d'ambito, che diverrà di proprietà pubblica. Ogni palazzina sarà dotata, oltre ad un'autorimessa doppia per ogni unità abitativa, di due posti auto esterni ad uso carico/scarico. La nuova strada sarà opportunamente illuminata attraverso lampioni stradali.

Al fine di verificare le dotazioni a standard si prevede la realizzazione di una piccola area verde di quartiere, dotata di essenze arboree e panchine. Dall'area verde si prevede la realizzazione di un percorso pedonale sino al torrente Lavazè, attraverso la sistemazione della scarpata esistente. Il percorso verrà realizzato in terra battuta e protetto mediante l'utilizzo di staccionate in legno.

Il corridoio verde di permeabilità e connessione fisica tra l'areale residuale agricolo a nord e gli ambiti agro-forestali a sud, prescritto dalla scheda d'ambito, verrà garantito attraverso la realizzazione, a sud e ad est, di recinzioni, sollevate da terra di 30 centimetri, e lasciando una fascia di rispetto della larghezza di 7 metri, al fine permettere il transito di animali di piccola taglia, attraversare i lotti a sud e da qui accedere all'area verde posta a est e conseguentemente avere accesso alle aree a nord ed al corso d'acqua. Si è intenzionalmente preclusa la possibilità di transito, all'interno delle aree di pertinenza delle abitazioni, agli animali di grossa taglia al fine di garantire l'incolumità degli abitanti. Gli animali di grossa taglia possono comunque transitare attraverso le aree a est lasciate completamente libere.

Si prevede la realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione, come richiesto da Enel, per alimentare il comparto. Tutte le unità immobiliari saranno inoltre dotate di un sistema di produzione di energia elettrica attraverso pannelli fotovoltaici.

Lo smaltimento delle acque meteoriche dei singoli edifici avverrà direttamente nel sottosuolo, mentre le acque meteoriche delle aree in cessione verranno disperse in conformità a quanto previsto dalla relazione di invarianza idraulica e rappresentato graficamente nella tavola 14 – Planimetria impianti.

Le fognature delle acque scure rimarranno di proprietà dei lottizzanti e verranno divise in due porzioni.

I lotti A, B, C, I convoglieranno le acque reflue in una rete privata realizzata nella porzione di terreno posta al di sotto della massicciata in massi a sud dei lotti A, B e C e dopo idoneo sifone di ispezione verrà realizzato un allacciamento alla fognatura pubblica esistente sulla via Logaccio.

I lotti E, F, G, H, I convoglieranno le acque reflue in una rete privata in caduta realizzata a nord dei lotti E, F, G, H, dopodiché verranno convogliate in una stazione di pompaggio posta a sud est nel lotto H e da qui saranno pompate in un pozetto di decompressione posto a sud ovest nel lotto D, dove convoglieranno

anche i reflui del lotto D e dopo idoneo sifone di ispezione verrà realizzato un allacciamento alla fognatura pubblica esistente sulla via Logaccio. Pertanto, tutta la rete di smaltimento fognario delle acque scure resterà di proprietà e gestione privata.

L'intervento prevede la cessione delle aree derivanti dalla realizzazione della nuova viabilità d'ambito con relativi sottoservizi, spazi a parcheggio e dell'area verde di quartiere.

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.

B – NUOVA CONDUTTURA DI FOGNATURA ACQUE CHIARE

C – ALLACCIAIMENTO DELLA RETE ELETTRICA E TELEFONICA

D – ALLACCIAIMENTO RETE IDRICA

E – ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Sono previste inoltre opere di urbanizzazione secondaria riepilogabili come segue:

F – FORMAZIONE AREA VERDE

G – FORMAZIONE DI PERCORSO PEDONALE

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 | Residenziale | Residenziale | VERIFICATO |
| S.L.P. | 2.559,40 mq | 2.447,20 mq | VERIFICATO |
| OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE | La trasformazione è volta alla realizzazione di un complesso residenziale con l'obiettivo di migliorare la situazione attuale di degrado ambientale e paesaggistico, ricomponendo il margine tra il tessuto residenziale esistente, a nord, e gli areali liberi a vocazione agricola, a sud | Demolizione fabbricato esistente di notevole impatto. Fabbricati in progetto con tipologia simile ai circostanti, altezza principalmente di un piano fuori terra e con rivestimenti architettonici con materiali naturali. Ampia area verde a sud degli edifici. Fabbricati di maggiore impatto posti a nord est. | VERIFICATO |
| CRITERI DI INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO | L'area di concentrazione dei nuovi volumi residenziali dovrà essere localizzata preferibilmente in adiacenza del tessuto consolidato esistente, a nord, realizzando una fascia verde verso il margine agricolo, a sud. Inoltre, dovrà essere previsto il mantenimento di un corridoio verde di permeabilità e connessione fisica tra l'areale agricolo a nord e gli ambiti agro-forestali a sud. | Ampia area verde a sud degli edifici. Fabbricati di maggiore impatto posti a nord est. Recinzioni, sollevate da terra di 30 centimetri, e fascia di rispetto della larghezza di 7 metri, al fine permettere il transito di animali di piccola taglia. Aree a est lasciate completamente libere | VERIFICATO |
| ABITANTI | NON SPECIFICATI | 49 (1abitante/150 mc) | VERIFICATO |
| CESSIONE GRATUITA AREE | 26,5 mq/abitante | 1.792,54 mq | Maggiore di 1.298,50 VERIFICATO |
| ALTEZZA | NON SPECIFICATA | 6,00 m | VERIFICATO |
| PARCHEGGI | 1 MQ / 10 MC | 902,40 mq | Maggiore di 734,16 VERIFICATO |

La progettazione è stata redatta dall'Architetto Anna LAZZARINI, con studio a Legnano (MI) in via Palestro n. 51 ed è costituita dai seguenti elaborati grafici e scritti:

ALLEGATI**ALLEGATO 1** RELAZIONE TECNICA**ALLEGATO 2** RELAZIONE PAESAGGISTICA**ALLEGATO 3** BOZZA DI CONVEZIONE**ALLEGATO 4** COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE**ALLEGATO 5** RENDER E FOTOINSERIMENTI***TAVOLE GRAFICHE*****TAVOLA 1** INQUADRAMENTO TERRITORIALE**TAVOLA 2** STATO DI FATTO: PLANIMETRIA GENERALE**TAVOLA 3** COMPARATIVA: PLANIMETRIA GENERALE**TAVOLA 4** PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE**TAVOLA 5** VERIFICHE URBANISTICHE: VERDE TRASPIRANTE**TAVOLA 6** VERIFICHE URBANISTICHE: SUPERFICIE LOTTI**TAVOLA 7** VERIFICHE URBANISTICHE: VERIFICA POSTI AUTO**TAVOLA 8** VERIFICHE URBANISTICHE: AREA COPERTA**TAVOLA 9** PLANIMETRIA STERRI E RIPORTI**TAVOLA 10** SEZIONI AMBIENTALI 1: STATO DI FATTO, PROGETTO E COMPARATIVA**TAVOLA 11** SEZIONI AMBIENTALI 2: STATO DI FATTO, PROGETTO E COMPARATIVA**TAVOLA 12** SEZIONI AMBIENTALI 3: STATO DI FATTO, PROGETTO E COMPARATIVA**TAVOLA 13** AREE IN CESSIONE**TAVOLA 14** PLANIMETRIA IMPIANTI**TAVOLA 15** PROGETTO STRADA**TAVOLA 16** RECINZIONI**TAVOLA 17** PARCO PUBBLICO E PERCORSO PEDONALE**TAVOLA 18** LOTTO A: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI**TAVOLA 19** LOTTO B: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI**TAVOLA 20** LOTTO C: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI

TAVOLA 21 LOTTO D: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI

TAVOLA 22 LOTTO E: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI

TAVOLA 23 LOTTO F: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI

TAVOLA 24 LOTTO G: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI

TAVOLA 25 LOTTO H: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI

TAVOLA 26 LOTTO I: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI

TAVOLA 27 LOTTO L: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI

TAVOLA 28 PARTICOLARE COSTRUTTIVO

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA ESPOSTO E DELL'ALLEGATO PROGETTO LA SOTTOSCRITTA DICHIARA, INFINE, CHE L'INTERVENTO DA REALIZZARE:

A. È PIENAMENTE CONFORME AGLI STRUMENTI URBANISTICI APPROVATI E NON E' IN CONTRASTO CON QUELLI ADOTTATI ED AI REGOLAMENTI EDILIZI VIGENTI E A TUTTE LE SPECIFICHE NORMATIVE VIGENTI ED APPLICABILI AL TIPO DI INTERVENTO RICHIESTO;

B. È LEGITTIMO NEI RIGUARDI DELLE PROPRIETÀ CONFINANTI E CIÒ AD OGNI EFFETTO DI FRONTE A TERZI E CON ASSOLUTO SOLLIEVO DI OGNI RESPONSABILITÀ DEL COMUNE.

Legnano, 13/12/2023

La progettista
Arch. Anna LAZZARINI