

P.A. 4 ACR9

Uboldo, via Manzoni

RELAZIONE TECNICA



Il tecnico

Paleardi Arch. Mario

La Proprietà

Nordedil s.r.l.

RELAZIONE TECNICA PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Oggetto: Piano di Lottizzazione di edifici residenziali da realizzare in via Alessandro Manzoni – Uboldo (VA) PA 4 ACR 9

Proprietà: Zaffaroni Claudio nato a Tradate (VA) il 12 Marzo 1981 residente a Turate (CO) in Via Paganini 23 in rappresentanza della società Nord EDIL SRL c.f.00669570137 con sede in Turate (CO) in Via San Martino 14/b

Progettista: Paleardi Arch. Mario, con studio a Saronno (VA), in via Pasta, n.23, tel. 02.96704400 iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Varese al n. 1936,

Accertamento della proprietà

Il sottoscritto Paleardi Arch. Mario, su incarico della Società Nord Edil srl, ha redatto una proposta di piano di lottizzazione, per la costruzione di edifici di civile abitazione in località Uboldo, via Manzoni, sul lotto identificato catastalmente al foglio 9, mappali 8190 - 8188 - 8189 - 9438 - 8186 - 8185 – 8184. La superficie reale territoriale, a seguito di misurazioni effettuate, risulta di 10320,00 mq (si veda Tav. 4/7).

Previsioni di Piano di Governo del Territorio e dati planivolumetrici

L'area oggetto di Piano di Lottizzazione nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato dal Consiglio Comunale in data 19/10/2018 con deliberazione n. 52, è classificata con i seguenti indici:

- *Ambito residenziale ad intervento coordinato soggetto a Piano Attuativo*
- *indice territoriale 0.25 mq/mq.*
- *Indice Id 4 = 0,05 mq/mq*
- *altezza massima mt 14.*
- *R.C. = 40 % S.f.*

Dati di progetto

- *Superficie territoriale 10320,00 mq.*
- *Aree di urbanizzazione primaria da regolarizzare marciapiede su via Manzoni 101,00 mq.*
- *Area da cedere per urbanizzazione primaria 888,49 mq*
- *Superficie fondiaria 9330,51 mq*
- *Superficie complessiva max di piano edificabile 3096,00 mq*
- *Superficie coperta di progetto 2079 mq < Sup. coperta max 3732,20*
- *Superficie minima drenante richiesta 2799,15 mq; superficie drenante realizzata 3018,84 mq*

Descrizione dell'area circostante

L'area oggetto dell'intervento ha accesso da Via Manzoni e attualmente risulta essere un lotto libero da edifici; su Via Manzoni sono presenti tutte le urbanizzazioni necessarie per l'attuazione del Piano di Lottizzazione e l'inserimento nel contesto di edifici residenziali serve da espansione del centro storico della città, costituitosi prima del 1945, e situato a Nord del lotto oggetto di progettazione. Il lotto confina inoltre a est e a ovest con edifici residenziali di due – tre piani e con aree adibite a orti cittadini.

Obiettivi della progettazione

L'intervento progettuale mira a completare un comparto prevalentemente residenziale a sud del centro storico della città.

L'accesso carraio e pedonale al Piano di Lottizzazione avviene dalla Via Manzoni tramite una strada interna, prevista sul lato ovest del lotto. Gli edifici in progetto sono sei. Le linee progettuali sono volte alla realizzazione di una serie di edifici residenziali che soddisfino un elevato livello di comfort interno all'insegna dell'impiego di minor risorse, di suolo e di risparmio energetico.

I fabbricati saranno, in linea di massima, a due / tre piani e avranno un unico piano interrato, dove trovano posto cantine, box, locali rifiuti e locali tecnici. In fase di rilascio dei PDC le residenze potrebbero raggiungere l'altezza massima imposta dal vigente P.G.T.; gli edifici saranno caratterizzati dall'impiego di elementi edilizi e architettonici tradizionali e facciate prevalentemente intonacate. Si farà riferimento a tipi edilizi in linea non difforni rispetto alle caratteristiche tipologiche mediamente ricorrenti nella

zona, garantendo l'omologazione dei tipi edilizi pur nella variabilità degli elementi edilizi e architettonici.

I parametri edilizi saranno meglio identificati nel permesso di costruire che seguirà all'adozione del Piano di Lottizzazione così come sezioni e prospetti saranno specificati nell'istanza di permesso di costruire (cfr. Tav. 05/07 per sezioni schematiche di progetto).

L'edificato sarà studiato in modo da garantire il minimo consumo di suolo, con l'attenzione ai temi del risparmio energetico, perseguibile attraverso la costruzione di edifici con scarse dispersioni termiche, l'orientamento est - ovest che ottimizzi il guadagno solare, l'impiego di sistemi solari e il recupero delle acque piovane per irrigare i giardini privati.

Tutti gli edifici saranno circondati da verde privato, che diviene fondamentale per rendere l'intero comparto ben relazionato con l'ambiente esistente. Il modello edilizio è contraddistinto dalla prevalenza delle superfici non coperte rispetto all'edificato, anche se le superfici coperte e le superfici drenanti potrebbero subire variazioni in fase di rilascio dei PDC sempre nel rispetto della normativa vigente.

Il verde privato consente una buona articolazione dell'intero comparto e permette la creazione di luoghi dalle molteplici funzionalità. In tal senso il verde favorisce una funzione dell'abitare meno chiusa nel singolo appartamento e più ricca di relazioni e di rapporti di solidarietà tra le persone, anche tra le diverse fasce di età.

Il verde privato, infatti, assume la stessa rilevanza di quello pubblico nella rete ecologica di una città e contribuisce in uguale misura a rendere l'intero progetto ben armonizzato con l'ambiente. Infatti, il verde privato riesce a svolgere in egual misura la funzione ecologica, di regolazione del microclima, di miglioramento della qualità dell'aria e consente di conservare la qualità ambientale del territorio. L'insieme degli ambiti verdi privati fornisce ai nuovi cittadini del quartiere una maggiore qualità e caratterizzazione dell'abitare, con costi di gestione nulli per l'amministrazione comunale, rispetto a un orientamento progettuale di verde pubblico. In ogni caso, l'impianto di nuovi esemplari, arborei o arbustivi, sarà limitato alle specie autoctone o ambientate, cercando tuttavia di raggiungere una diversificazione delle specie, onde elevare la biodiversità delle zone a verde. Le aree a verde di pertinenza degli edifici sono state progettate in modo tale da garantire la massima continuità possibile rispetto alle altre analoghe esistenti nei lotti confinanti, circoscrivendo le pavimentazioni alle

dimensioni minime per l'accesso ai diversi corpi edilizi, in modo da limitare la parcellizzazione delle superfici a verde.

Il verde urbano è una componente fondamentale per mantenere un ambiente sano e vitale in città: oltre a migliorare la qualità dell'aria e il microclima, offre riparo e distensione per i momenti di svago e contribuisce ad impreziosire il nuovo quartiere.

Il verde privato si rivela pertanto una fondamentale strategia sia per migliorare la vivibilità dell'ambiente urbano, sia per ottimizzare le condizioni dello stesso ambiente naturale inteso in senso lato. Inoltre il verde condominiale, oltre a essere un elemento ecologico e paesaggistico è comunque in grado di svolgere la funzione sociale di relazione tra i diversi abitanti dei nuovi edifici residenziali, garantendo ai fruitori una "natura quotidiana", vale a dire la possibilità di godere di spazi verdi nell'ambiente in cui vive quotidianamente.

Cessione strade pubbliche, opere di urbanizzazione primaria e regolarizzazione aree

Come da accordi con l'Amministrazione Comunale si prevede la cessione gratuita del mappale 8184 che attualmente fa già parte della sede stradale di Via Manzoni per un totale di mq. 101,00 e si provvederà alla regolarizzazione del marciapiede.

Inoltre verranno ceduti 888,49 mq di standard per la realizzazione di un parcheggio pubblico, tale parcheggio verrà realizzato secondo il progetto allegato (cfr. Tav. 07/07 per progetto parcheggio e materiali) e secondo i materiali allegati e meglio specificati nel computo metrico estimativo.

Il suddetto parcheggio pubblico prevede la realizzazione di 23 posti auto, di cui due destinati a diversamente abili, nonché la creazione di aree verdi con alberature.

Impianti esterni ed allacci alle reti tecnologiche

L'area di progetto è servita da tutte le reti tecnologiche e se ne prevedono, quindi, i relativi allacci verso Via Manzoni. Si prevede inoltre la realizzazione di vasche di laminazione per ottemperare alla vigente normativa in tema di invarianza idraulica.

Saronno, Febbraio 2019

IL PROGETTISTA