



COMUNE DI

Luisago

PROVINCIA DI COMO



Ambito di Trasformazione ATR 2a

SP 35 Dei Giovi - Via Risorgimento /SP 28 Via Gorizia - Loc. Portichetto

Piano Integrato di Intervento in variante



RELAZIONE TECNICA

VERIFICHE URBANISTICO - EDILIZIE

adozione delibera	C. C. n°	del	.2023
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2023

il tecnico

geom. Sergio Bassani

il tecnico

dott. arch. Marielena Sgroi

la proprietà

Sig. Giorgio Messina

GEOM. SERGIO BASSANI
VIA PASQUALE PAOLI Nr.25 - 22100 COMO (CO)
TEL.: 031-520525 e-mail: geom.bassani@gmail.com

ARCH. MARIELENA SGROI
VIA C. BATTISTI Nr.19 - 22045 LAMBRUGO (CO)
TEL.: 031-3590232 e-mail: elena@studiosgroi.it

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'ambito oggetto del presente programma integrato di intervento è ubicato in comune di Luisago ed è posto lungo la S.P. n° 35 dei Giovi - via Risorgimento da cui ha l'accesso.

Il compendio rappresenta un contesto degradato, consistente nella parte privata in un lotto sterrato, già in parte utilizzato come area a parcheggio dall'attività posta oltre la S.P. dei Giovi, ove il medesimo si affaccia; mentre la parte pubblica rileva la presenza di un involucro edilizio non completato per la realizzazione di una nuova chiesa e un'area attualmente utilizzata per manifestazioni temporanee e verde attrezzato.

Lo stato dell'arte dei luoghi, funzionale alla redazione della parte progettuale viene rappresentato dal rilievo celerimetrico del comparto.

Il comparto interessa un'area libera sterrata posta tra una ex chiesa ed una porzione di centro storico con antistante, lungo la S.P. dei Giovi, una cortina edilizia del vecchio nucleo storico.

La necessità di un intervento attraverso una riqualificazione del contesto territoriale nel suo insieme è già stata evidenziata poiché costituisce un obiettivo strategico delle indicazioni fornite dalla scheda normativa del documento di piano del vigente strumento urbanistico.

La criticità di abbandono dei contesti risulta maggiormente evidente a seguito dello sviluppo che si è avuto, nel corso dell'ultimo decennio, degli ambiti territoriali circostanti il lotto di intervento ed in particolare lungo l'asse commerciale della S.P. n° 35 dei Giovi.

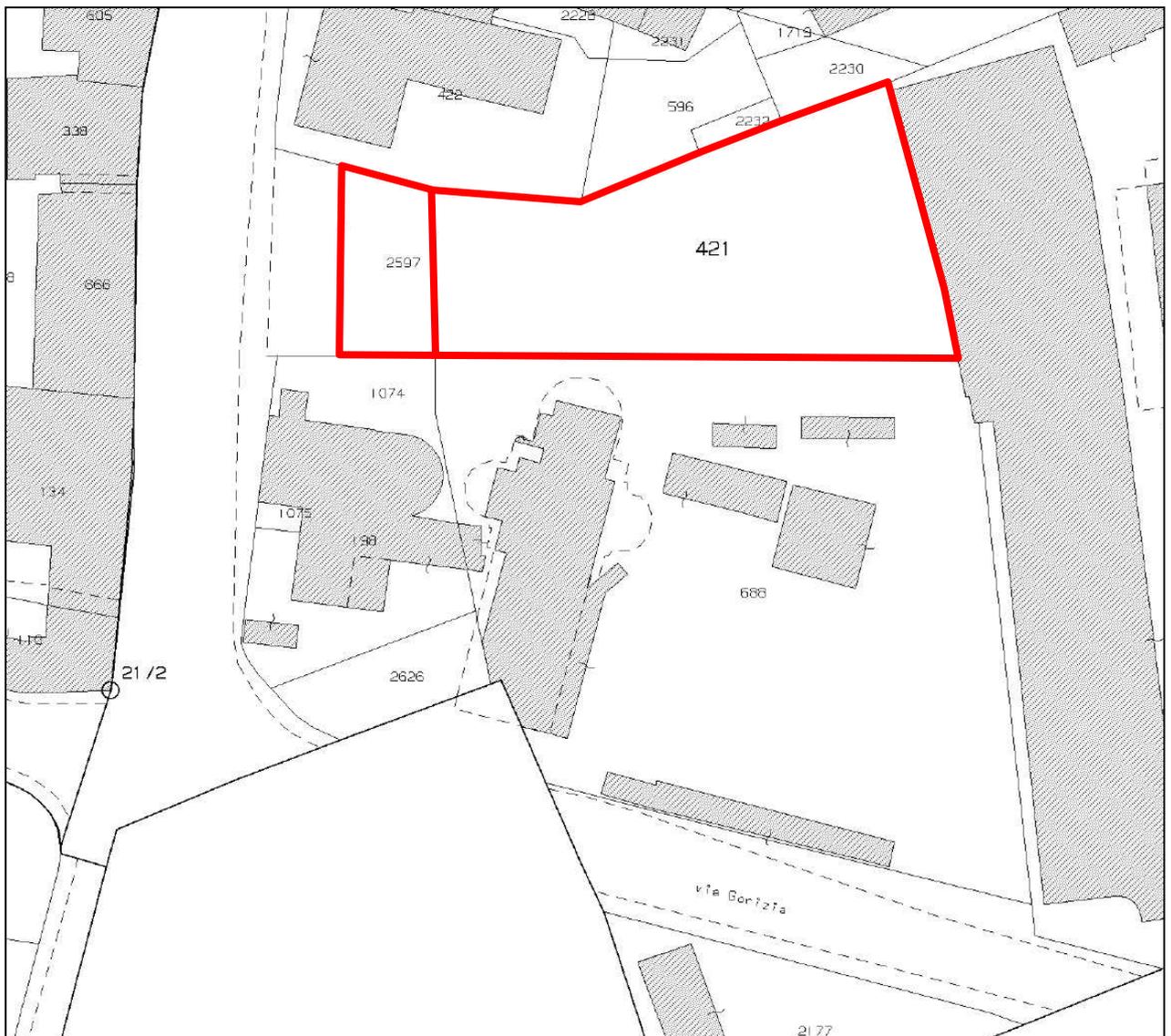
La documentazione fotografica allegata, alla quale si demanda, meglio rappresenta i luoghi interessati dall'intervento e si riportano di seguito alcune immagini.



2 - DESCRIZIONE CATASTALE

L'ambito oggetto del presente programma integrato di intervento interessa i terreni in Comune di Luisago, contraddistinti catastalmente ai mappali come di seguito indicato ed evidenziati nello stralcio mappa catastale.

- mappale n° **2597** foglio n° 3, categoria F/1, consistenza 400 mq.
- mappale n° **421** foglio n° 3, classamento: reddito domenicale € 9,10, reddito agrario € 7,00 qualità: prato: classe 1, superficie: 1.356,00 mq



3 - SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA

La soluzione planivolumetrica di sviluppo dell'ambito di trasformazione prevede l'ingresso ad una prima porzione del compendio attraverso un cancello dal parcheggio pubblico di proprietà comunale lungo la S.P. n° 35 Strada Statale dei Giovi – via Risorgimento.

La prima porzione a cui si accede è destinata a parcheggio riservata all'albergo, ubicato dall'altra parte della strada statale dei Giovi e, poi, attraverso un secondo cancello, si giunge al lotto interessato dall'intervento di trasformazione.

Nell'ambito del lotto si prevede la realizzazione di un edificio il cui piano terreno viene riservato a box auto, mentre la rimanente parte per assolvere alla verifica di legge viene individuate nei posti auto ubicati negli spazi pertinenziali.

Lungo il confine est del comparto, ove sono localizzati alcuni posti auto, viene altresì indicato un filare alberato, quale barriera verde verso gli ambiti industriali confinanti.

Il piano primo dell'edificio è destinato a multifunzioni tra quelle consentite (uffici, terziario, artigianato di servizio alla persona), mentre il secondo ed il terzo piano sono destinati alla residenza.

4- SOLUZIONE ARCHITETTONICA

La soluzione architettonica proposta vuole coniugare la presenza di diverse destinazioni d'uso all'interno dell'edificio e la scelta di destinare il piano terra a box al servizio delle sovrastanti abitazioni.

La proposta di un'architettura contemporanea con copertura piana è altresì coerente con il contesto che circonda il lotto libero caratterizzato dalla presenza, per la maggior parte da una edificazione industriale – artigianale- commerciale e terziario.

L'ubicazione dell'edificio nella porzione più interna del lotto, distante dalla S.P. n° 35 dei Giovi, quest'ultima da reputarsi visuale maggiormente sensibile, ne definisce una percezione indiretta, lasciando un vuoto urbano rispetto alla continuità dell'edificazione lungo la viabilità ad elevata percorrenza.

La nuova edificazione non è visibile dalla S.P. n° 28 – via Gorizia, viabilità che conduce al comune di Casnate con Bernate poiché lungo la suddetta viabilità avrà sviluppo il progetto di riqualificazione dell'area pubblica di cui all'ambito TR 2b.

L'edificio in corrispondenza del piano terreno dove si prevede la realizzazione dei box auto, prevede una tinteggiatura di una tonalità di grigio più scuro, rispetto alla restante parte dell'edificio, così da creare una zoccolatura.

Nei sovrastanti piani si prevede la realizzazione di aperture con ritmi regolari con serramenti esterni tapparelle; il primo piano sovrastante i box, con destinazione terziaria, avrà solo delle finestrate, mentre nel terzo e quarto piano, con destinazione residenziale, si prevede anche la realizzazione di terrazze.

La progettazione dell'edificio sarà meglio definita nella fase di rilascio del titolo edilizio.

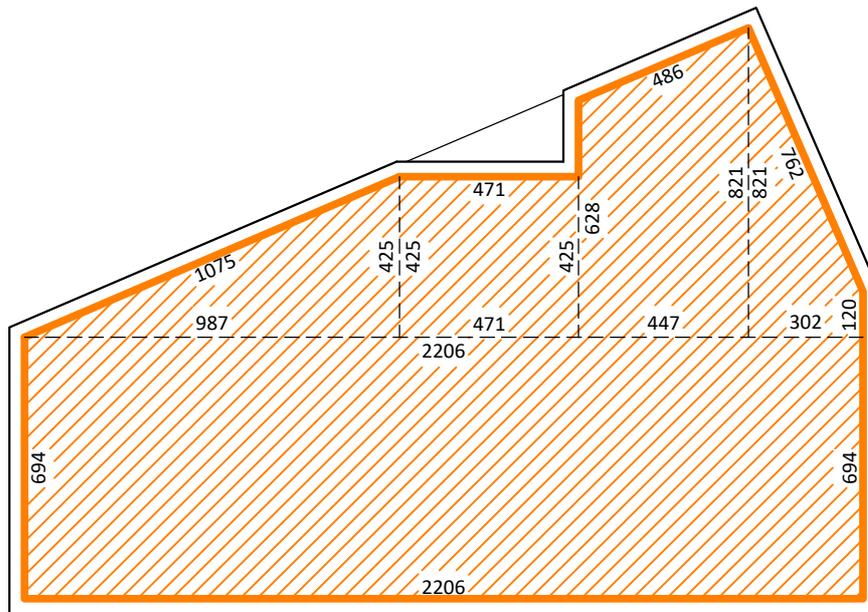
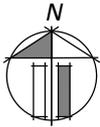
5- VERIFICHE URBANISTICO- EDILIZIE

Di seguito si riportano le verifiche urbanistico- edilizie

In apposito elaborato grafico sono riportati gli allacciamenti dei sottoservizi che dall'edificazione in progetto, varranno portati sino alla rete pubblica lungo la S.P. n° 35 dei Giovi.

VERIFICA RAPPORTO DI COPERTURA

scala 1:200



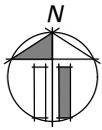
Superficie coperta di progetto: mt. $(22,06 \times 6,94) + (9,87 \times 4,25) / 2 + (4,71 \times 4,25) + (8,21 + 6,28) \times 4,47 / 2 + (8,21 + 1,20) \times 3,02 / 2 =$ mq. 240,68

Superficie coperta massima ammessa: mq. 300,00

mq. 240,68 < mq. 300,00

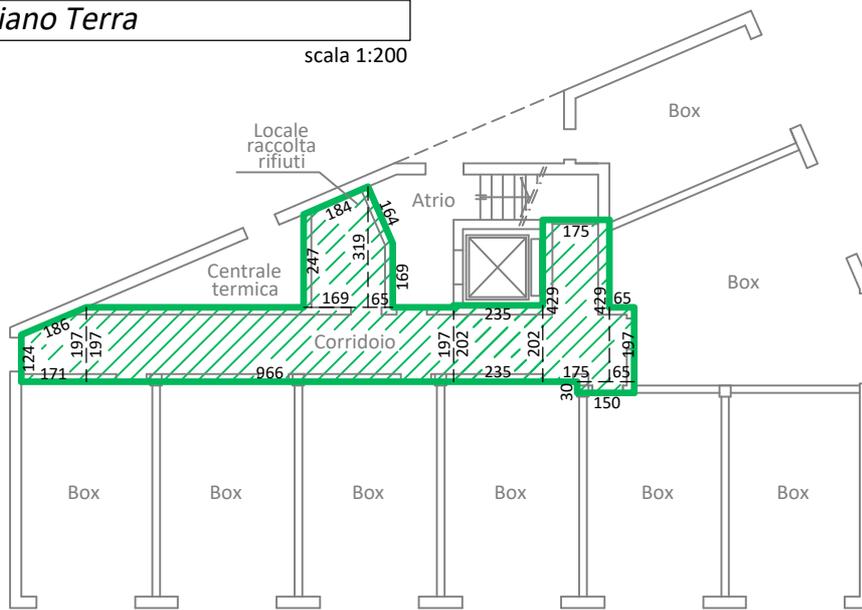
VERIFICATO

VERIFICA S.L.P. AMMESSA



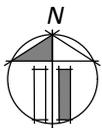
Piano Terra

scala 1:200



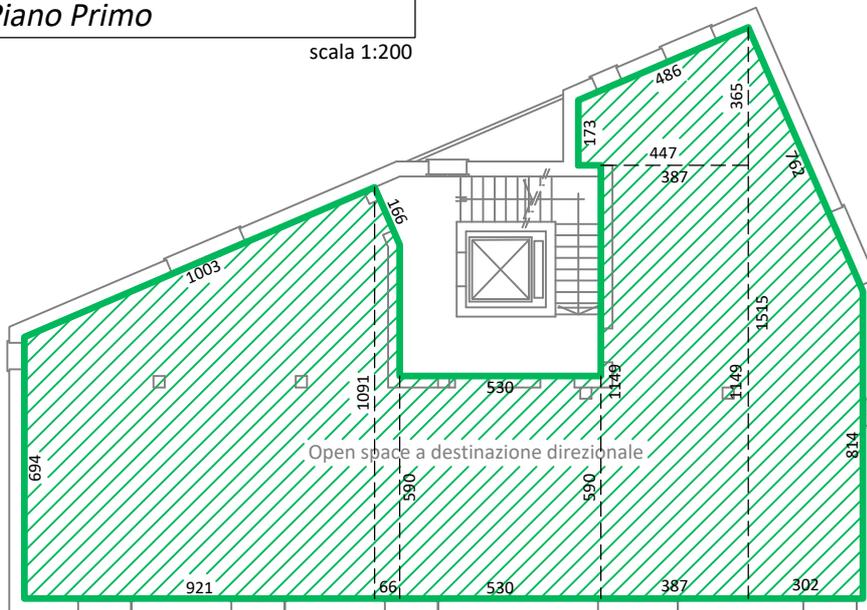
Slp di progetto Piano Terra: mt. $(1,24 + 1,97) \times 1,71 / 2 + (9,66 \times 1,97) + (2,47 + 3,19) \times 1,69 / 2 + (3,19 + 1,69) \times 0,65 / 2 + (2,35 \times 2,02) + (4,29 \times 1,75) + (1,97 \times 0,65) + (1,50 \times 0,30) =$

mq. 42,13



Piano Primo

scala 1:200

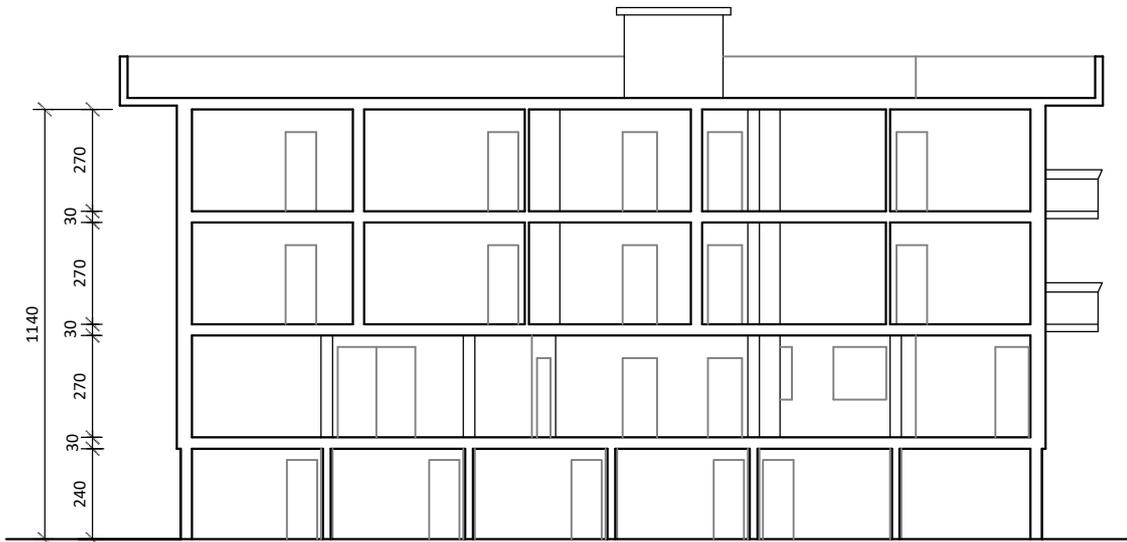


Slp di progetto Piano Primo: mt. $(6,94 + 10,91) \times 9,21 / 2 + (10,91 + 5,90) \times 0,66 / 2 + (5,30 \times 5,90) + (11,49 \times 3,87) + (1,73 + 3,65) \times 4,47 / 2 + (15,15 + 8,14) \times 3,02 / 2 =$

mq. 210,67

VERIFICA ALTEZZA MASSIMA

scala 1:200



mt. 11,40 < mt. 12,00

VERIFICATO

VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI

art. 17 NTA Piano delle Regole



Slp di progetto Piano Terra (destinazione mista): mq. 42,13
 Slp di progetto Piano Primo (destinazione terziaria): mq. 210,67
 Slp di progetto Piano Secondo (destinazione residenziale): mq. 195,41
 Slp di progetto Piano Terzo (destinazione residenziale): mq. 195,41

Volume di progetto Piano Terra (destinazione mista): mq. 42,13 x h. 2,70 = mc. 113,75
 Volume di progetto Piano Primo (destinazione terziaria): mq. 210,67 x h. 3,00 = mc. 632,01
 Volume di progetto Piano Secondo (destinazione residenziale): mq. 195,41 x h. 3,00 = mc. 586,23
 Volume di progetto Piano Terzo (destinazione residenziale): mq. 195,41 x h. 3,00 = mc. 586,23
 Volume di progetto complessivo: mq. (113,75 + 632,01 + 586,23 + 586,23) = mc. 1.918,22

scala 1:200



Verifica dotazione aree a parcheggio previste dalla L. 122/89

Volume di progetto complessivo: mc. 1.918,22
 Area a parcheggio minima: mc. 1.918,22 / 10 = mq. 191,82 di cui massimo mq. 95,91 (50%) destinabile ad area di manovra
 Area a parcheggio di progetto (box nn. 1,2,3,4,5,6,7,8) = mq. (19,62+20,18+20,18+20,17+19,11+18,59+31,35) = mq. 149,20
 Porzione di area di manovra di progetto computata = mt. (15,72 x 6,10) = mq. 95,89 (inferiore al massimo consentito di mq. 95,91)
 Area a parcheggio complessiva di progetto ai sensi della L. 122/89 = mq. (149,20 + 95,89) = mq. 245,09

mq. 245,09 > mq. 191,82 VERIFICATO



Verifica dotazione posti auto aggiuntivi previsti dall'art. 17 delle NTA del Piano delle Regole vigente

Slp di progetto Piano Terra (destinazione mista): mq. 42,13
 posti auto afferenti il Piano Terra: mq. 42,13 / mq. 80,00 = 0,53 = n. 1 posto auto
 Slp di progetto Piano Primo (destinazione terziaria): mq. 210,67
 posti auto afferenti il Piano Primo: mq. 210,67 / mq. 30,00 = 7,02 = n. 8 posti auto
 Slp di progetto Piano Secondo (destinazione residenziale): mq. 195,41
 posti auto afferenti il Piano Secondo: mq. 195,41 / mq. 100,00 = 1,95 = n. 2 posti auto
 Slp di progetto Piano Terzo (destinazione residenziale): mq. 195,41
 posti auto afferenti il Piano Terzo: mq. 195,41 / mq. 100,00 = 1,95 = n. 2 posti auto
 posti auto complessivi da prevedere: n. (1 + 8 + 2 + 2) = n. 13

posti auto aggiuntivi di progetto = n. 13

n. 13 = n. 13 VERIFICATO

