



progettista	<b>SPEZZANI p.i.e. ORAZIO</b> via Anzani, 40 22100 COMO		<b>INTROZZI ARCH. ALBERTO</b> via A. Costa, 2 22079 VILLA GUARDIA	
proprietà'	<b>CIPRIANI ANTONIO s.r.l.</b>			DATA
oggetto	<b>RELAZIONE TECNICA</b> COMUNE DI LUISAGO, PIAZZA MARCONI, VIA CANTU', VIA GALILEO GALILEI, VIA GARIBALDI C.T.: fg. 2 mapp. 41, 42, 43, 59, 60, 271			FILE
IL PROGETTISTA	IL DIR. DEI LAVORI	IL PROPRIETARIO	L'IMPRESA	

## **RELAZIONE TECNICA**

### **UBICAZIONE**

Il PA4, come individuato dal PGT del Comune di Luisago, è costituito da un'area recintata, in parte prativa e in parte piantumata da vegetazione per lo più spontanea. E' situato a margine dell'abitato di Luisago in direzione Nord, a confine con i fabbricati che circondano piazza Marconi da Nord. Il fronte Est della proprietà confina con la via Garibaldi, mentre il lato Ovest marcato da un alto muro di recinzione a "opus incertum" intonacato si sviluppa lungo diverse proprietà private che costituiscono un nucleo di case sparse.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catastalmente l'area inserita nell'Ambito di PA e le unità immobiliari che saranno oggetto di cessione alla Pubblica amministrazione sono così individuate catastalmente:

Catasto terreni

- Mapp. 41, seminativo cl. 1, superficie ha 1 are 42 ca 20
- Mapp. 42, prato cl. 1, superficie are 60 ca 80
- Mapp. 43, bosco ceduo cl. 1, superficie are 60 ca 80
- Mapp. 271, incolto prod cl. 3, superficie are 60 ca 60

Catasto fabbricati

- Mapp. 59 sub 1, cat. A/4, Classe 2 , Consistenza vani 10,5, sup. catastale mq. 240,00 escluso aree scoperte;
- Mapp. 59 sub 2, cat. A/4, Classe 2, Consistenza vani 14,5.
- Mapp. 857
- Mapp. 60 sub 2, cat. A/4, Classe 2 , Consistenza vani 6, sup. catastale mq. 147,00 escluso aree scoperte;
- Mapp. 60 sub 3, cat. A/4, Classe 2 , Consistenza vani 6, sup. catastale mq. 159,07 escluso aree scoperte;

### **PROPRIETA'**

L'area e gli immobili rustici sono pervenuti in proprietà alla Società Cipriani Antonio S.r.l. in forza del seguente titolo:

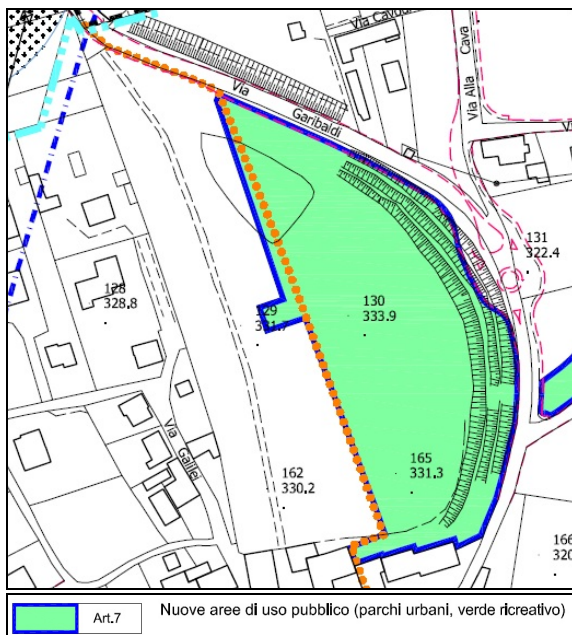
istromento del 19/02/1998 Repertorio n 53857 Rogante Dott. Achille Cornelio, registro a Como al n. 3554/1998

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

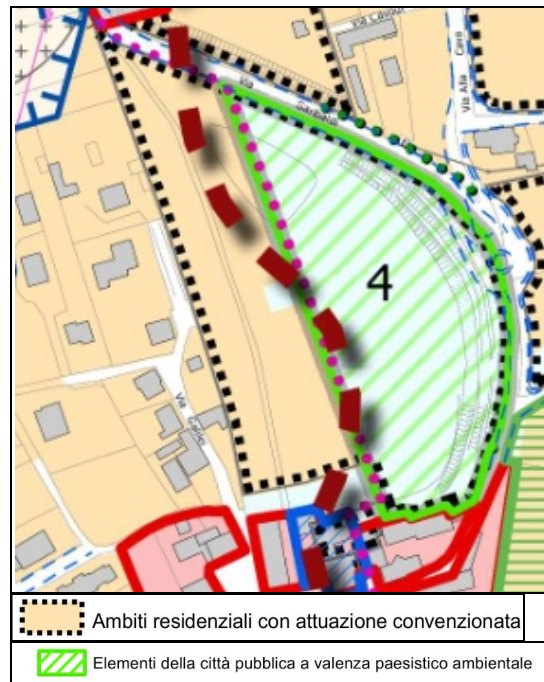
### **Piano del Territorio vigente**

Nei tre documenti costituenti il PGT l'area del PA4 è così individuata:

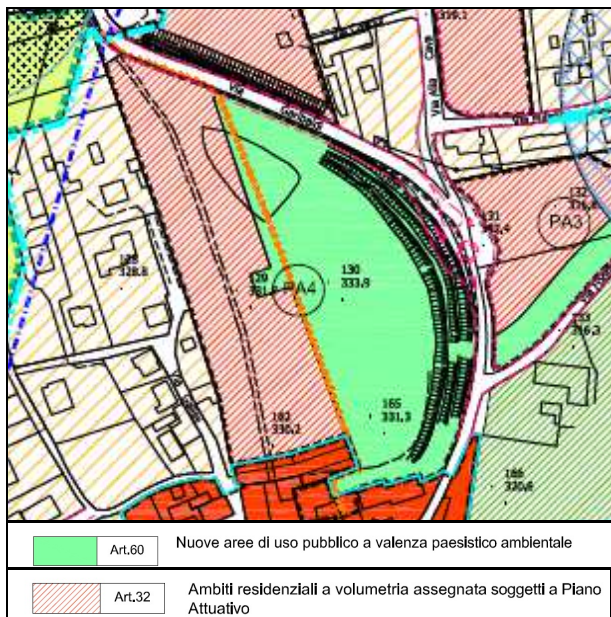
- Piano dei Servizi: “Nuove aree di uso pubblico (verde urbano, parchi ricreativi)” in parte.
- Documento di Piano: in parte “Ambiti residenziali con attuazione convenzionata” con una superficie di circa 8600 mq; in parte “Elementi della città pubblica a valenza paesistico ambientale” Ambiti residenziali di recente formazione ad alta densità” per una superficie di circa 14600 mq.
- Piano delle Regole: in parte “Ambiti residenziali a volumetria assegnata soggetti a piano attuativo; in parte “Nuove aree di uso pubblico a valenza ambientale”.



PIANO DEI SERVIZI



DOCUMENTO DI PIANO



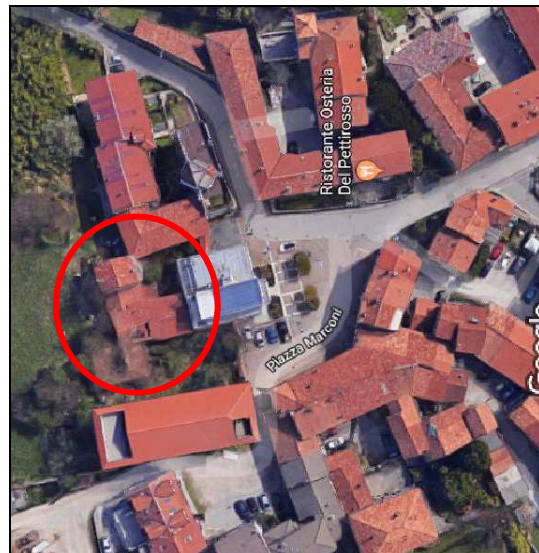
PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi dell'art. 32 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole la capacità edificatoria e gli obblighi in carico al soggetto attuatore sono i seguenti:

volumetria assegnata pari a 6.000,00 mc con un'altezza massima dei fabbricati di 8,00 mt. e un rapporto di copertura pari a 0,50.

La stessa Tabella di assegnazione dei volumi residenziali riporta le specifiche prescrittive in capo al comparto PA4:

1. cessione gratuita delle aree da destinarsi a parco pubblico, ad allargamento stradale di via Garibaldi e a nuova strada di penetrazione per un totale di 15.000,00 mq.;
2. cessione dei rustici e delle aree di pertinenza degli stessi situati tra la Piazza Marconi e l'ambito d'intervento;



I RUSTICI IN CESSIONE

3. realizzazione della strada di accesso al lotto e allargamento stradale di via Garibaldi per il tratto antistante alla porzione edificabile, con scomputo degli oneri primari Garibaldi sono in carico

## **VARIANTE URBANISTICA**

Secondo il nuovo assetto planivolumetrico si rende necessaria una variante urbanistica che sarà attuata con lo strumento del Piano Integrato d'Intervento ai sensi dell'art. 92 e seguenti della LR 12/2005, preceduto dalla Verifica di assoggettabilità alla VAS.

La variante al PA4 riguarda aspetti non sostanziali tali da incidere sul disegno del Piano di Governo del Territorio: non si apportano modifiche alla perimetrazione del piano attuativo

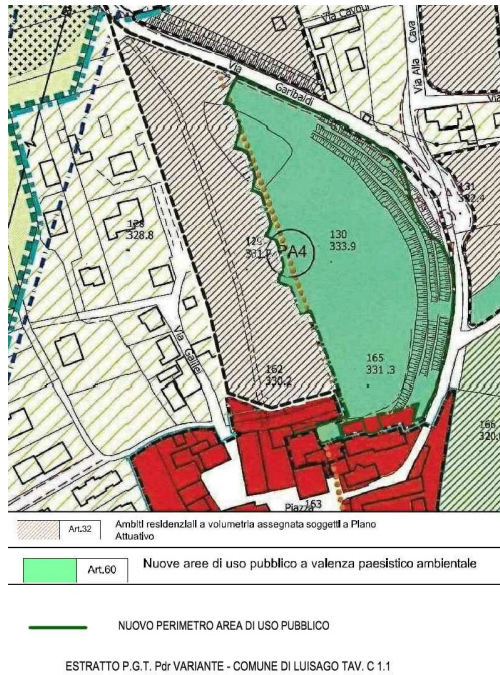
che coinvolgano superfici agricole o comunque non edificabili per lo strumento urbanistico generale, quindi senza incidere sul consumo di suolo.

Nel dettaglio la variante proposta apporta le seguenti modifiche:

- ripermetrazione dell'area in cui saranno realizzati i fabbricati residenziali inclusa negli "Ambiti residenziali a volumetria assegnata soggetti a Piano Attuativo"; ripermetrazione che si riflette anche sull'area prevista in cessione al Comune e destinata a "Nuove aree di uso pubblico a valenza paesistico ambientale", secondo il Piano delle Regole.
- la ripermetrazione dell'area da cedere e da destinarsi a parco pubblico riguarda anche la porzione di terreno che si trova a confine con il condominio di via Garibaldi che ha inglobato tra le sue aree di pertinenza alcune porzioni ora destinate a giardini privati senza. Pertanto di queste superfici, ora non più nella disponibilità della proprietà, si propone lo stralcio dal novero delle superfici in cessione senza che ciò stralciandole dalle obbligazioni poste in capo al soggetto attuatore dall'art. 32 NTA del PdR. Facendo riferimento all'articolo 32 citato, la proprietà o il soggetto attuatore dovrebbero cedere all'Amministrazione comunale 15.000,00 mq di aree da destinarsi a parco, viabilità e parcheggi: con la proposta variante tali aree saranno ridotte di 362,25 mq senza che ciò aggravi gli obblighi convenzionali a carico del PII.
- la nuova proposta di inserimento urbanistico non prevede la realizzazione della strada di penetrazione da cedere al Comune quale opera di urbanizzazione primaria. Pertanto la minore superficie che il PII andrà a cedere sarà monetizzata. (Tav.5):

<i>Superficie da cedere ai sensi dell'art. 32</i>	<i>mq.</i>	<i>15.000,00</i>
<i>Superficie in detrazione ora pertinenza del condominio</i>	<i>mq.</i>	<i>-293,51</i>
<i>Nuova superficie da cedere</i>	<i>mq.</i>	<i>14.706.49</i>
<i>Superficie area da destinarsi a parco e parcheggio e pertinenza dei rustici</i>	<i>mq.</i>	<i>13,356,62</i>
<u><i>Superficie da monetizzare</i></u>	<u><i>mq.</i></u>	<u><i>1.349,87</i></u>

Viene confermata la cessione dei rustici situati all'estremità Nord del futuro parco.



PIANO DELLE REGOLE IN VARIANTE



## VERIFICHE URBANISTICHE

La redazione degli elaborati di PII comporta la verifica dei parametri urbanistici consentiti per l'ambito oggetto di intervento.

Detto al paragrafo precedente delle superfici in cessione, gli altri parametri da verificare sono:

- Volume massimo edificabile ai sensi dell'art. 32 NTA secondo le disposizioni dell'art. 6 NTA;
- Superficie coperta ai sensi dell'art. 6 NTA;
- Superficie a verde ai sensi dell'art. 18 e dell'art. 32 delle NTA;
- Superficie impermeabile ai sensi dell'art. 32.

### Volume edificabile (v. tav. 6):

Le disposizioni d'attuazione assegnano al PA4 una volumetria prefissata di 6.000,00 mc. Secondo il progetto di PII presentato la volumetria impegnata è pari a 5'231,27 mc. È comunque mantenuta in capo al soggetto attuatore la possibilità di sfruttare tutta la volumetria assegnata, con traslazioni o accorpamenti dei corpi di fabbrica nel rispetto del poligono di scorrimento senza che ciò comporti in futuro variante al Piano Integrato,

### Superficie coperta (v. tav. 6)

La superficie coperta in progetto è pari a 2.150,92 mq.

#### Superficie a verde (v. tav. 7)

Nell'ambito dei piani attuativi deve essere garantita una superficie a verde pari al 25% della superficie fondiaria. Nel caso in esame a fronte di una superficie fondiaria di 7.735,72 mq. Le aree a verde dei singoli lotti e degli enti comuni ammontano a 3.289,20mq, superficie ben maggiore di quanto richiesto.

Infatti la superficie minima da destinarsi a verde è la seguente:

$$\text{mq } 7.735,72 \times 25\% = \text{mq. } 1.933,93 < 3,289,20$$

#### Superficie impermeabile (v. tav. 7)

La verifica della superficie impermeabile o meglio della superficie permeabile deve sottostare a un doppio requisito: deve essere garantita la permeabilità del suolo pari ad almeno  $\frac{1}{2}$  della superficie non coperta; inoltre i  $\frac{3}{4}$  della superficie permeabile individuata deve essere destinata a verde.

Nel caso di questo PII in variante al PA 4 ci si è indirizzati nel realizzare superfici permeabili in abbondanza rispetto ai requisiti richiesti, anche al fine di mitigare gli effetti del Regolamento regionale sull'invarianza idraulica.

Pertanto, a fronte di una superficie permeabile minima richiesta pari a 2.792,40 mq, in realtà nella proposta di PII le superfici permeabili sono pari 3.289,20 mq. solo considerando i giardini dei singoli lotti; superficie che soddisfa dunque anche il requisito di destinare a verde il 75% della superficie permeabile stessa.

Occorre considerare il beneficio in termini di permeabilità del suolo che porteranno le pavimentazioni dei viali privati, dove sarà utilizzata una pavimentazione drenante avente un grado di permeabilità del 30 %.

### **OPERE URBANIZZAZIONE**

Stralciata la strada di penetrazione rispetto alla proposta di piano attuativo a suo tempo depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luisago, le opere di urbanizzazione si riferiscono ai seguenti interventi, alcuni strettamente funzionali allo sviluppo edilizio dell'ambito altri di interesse più diffuso.

Tutti i sotto servizi, tra i quali l'allacciamento fognario, sia per acque bianche sia per acque nere, che sarà convogliato verso le reti pubbliche presenti in p.za Marconi attraversando il cortile del fabbricato che affaccia sulla piazza del paese della medesima proprietà richiedente l'approvazione del Piano Integrato d'Intervento.

Sempre da p.za Marconi si prevede di derivare l'allacciamento all'acquedotto comunale e alla linea telefonica. Le linee di questi due impianti correranno nel parco pubblico parallelamente alla recinzione del comparto, attraversando i rustici previsti in cessione e

collocati in fregio alla piazza. La tubazione dell'acquedotto sarà allacciata anche alla condotta che passa in via Garibaldi al fine di costituire un anello che potrà garantire comunque l'erogazione dell'acqua in caso di interventi sulla rete principale.

Per quanto riguarda l'energia elettrica, questa sarà fornita da un nuovo cavo, interrato, posato a partire dalla centrale ENEL di via Garibaldi e portato prima a lato del cancello carraio del futuro parco, ove sarà collocato il quadro elettrico per il parco e l'illuminazione del parcheggio, quindi fino all'accesso carraio del nuovo complesso residenziale.

Oltre ai sotto servizi le opere di urbanizzazione primaria contano anche il parcheggio pubblico, che sarà realizzato in fregio alla via Garibaldi sulla quale verrà effettuato l'intervento di allargamento stradale prescritto, elevandone il calibro a 6,00 mt. oltre al marciapiede largo 1,50 metri. Il parcheggio sarà dotato di pubblica illuminazione con due lampioni a LED a doppio sbraccio, per garantire l'illuminazione sia della strada che del parcheggio.

Il costo totale delle opere di urbanizzazione, secondo il computo metrico allegato alla richiesta di PII è pari a € 170'817,00 (centosettamilaottocentodiciasette/00 euro).

### **ONERI URBANIZZAZIONE**

Gli oneri di urbanizzazione primari saranno portati a scomputo, stante che le opere di urbanizzazione descritte al paragrafo precedente ammontano a un importo superiore a quanto dovrebbe essere versato calcolato secondo il seguente conteggio: € 33'120.00 (€/mc 5,52 x 6.000,00).

Per quanto riguarda gli oneri secondari, invece, saranno regolarmente versati assieme alla quota di costo di costruzione del contributo concessorio al momento del ritiro dei permessi di costruire, o titoli equipollenti presentati, per la costruzione degli immobili.

alberto introzzi  
architetto  
ordine arch. di Como  
n. 1098

orazio spezzani  
perito edile  
collegio dei periti di como  
n. 959