



COMUNE DI LACCHIARELLA
Provincia di Milano

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
“RESIDENZA TITTI”
LACCHIARELLA – VIA TOGLIATTI**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE

CONTEGGIO ONERI

**VARIANTE AL P.L. CONVENZIONATO CON IL
COMUNE DI LACCHIARELLA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'attuale strumento urbanistico (PGT) per la zona in cui è compresa l'area oggetto dell'intervento prevede la destinazione: piani attuativi a destinazione residenziale vigenti non realizzati art. 29 Piano delle Regole RP.04 Norme Tecniche di attuazione.

Per i Piani approvati vale l'Art. 29.2:

Per i piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, che risultano approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, valgono le seguenti disposizioni.

a) Per i piani attuativi per i quali sia stata sottoscritta la convenzione, le relative previsioni di SLP, destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni sono integralmente fatte salve. Sono ammesse senza necessità di approvazione di preventiva variante le modificazioni che, nel rispetto delle disposizioni del PRG vigente al momento dell'approvazione, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo vigente, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non ne alterino le destinazioni d'uso, non comportino la diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e non modifichino i termini assegnati per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Per le modificazioni non rispondenti a tali requisiti è necessaria l'approvazione di una variante del Piano Attuativo.

Art. 2 - TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E ARCHITETTONICA

L'edilizia prevista è orientata verso una tipologia prevalentemente a ville unifamiliari, bifamiliari, palazzine multipiano, ad abitazioni plurifamiliari, compatibile con le esigenze di mercato, al momento della realizzazione.

I box saranno ubicati al piano terreno sottostanti agli edifici, oppure affiancati ad essi o disposti lungo i confini catastali.

Le caratteristiche architettoniche saranno definite dai progetti specifici e comunque nel pieno rispetto della normativa di piano e dell'ambiente circostante.

Art. 3 - ELEMENTI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI VISIBILI

Le facciate degli edifici, saranno finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), o rivestite con rivestimenti murali tipo a liste verticali in legno o similari colore antracite ;

Gli edifici avranno la copertura piana , con posizionamento pannelli solari fotovoltaici

Le finestre avranno davanzali in pietra conformate secondo le modalità costruttive tradizionali del luogo.

I balconi avranno soltanto parapetti in muratura e vetro secondo le indicazioni di progetto con eventuale rivestimento consone all'architettura dell'edificio.

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

Art. 4 - DISCIPLINA DEL COLORE

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio, ma comunque di tipo moderno e consono alla nuova tecnica architettonica del paese.

Art. 5 - SISTEMAZIONI ESTERNE DEL VERDE

Deve essere prestata cura alla tutela e allo sviluppo del verde.

I progetti dovranno essere studiati, avendo particolare cura per il decoro dei cortili.

In tutti i progetti per concessioni edificatorie sarà infatti incluso il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area con l'indicazione delle parti alberate, a prato o giardino e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.).

L'area destinata a superficie fondiaria ai fini del conteggio delle aree drenanti minime dovrà rispettare una superficie minima drenante pari al 30 %.

Art. 6 - RECINZIONI E ACCESSI

Le recinzioni sulle pubbliche vie devono essere di tipo aperto, l'altezza massima sarà di 2 mt., dovranno essere in ferro, legno, rete anche plastificata in armonia con il carattere dell'isolato e delle costruzioni e i passi carrai potranno avere accesso diretto da spazi pubblici a filo recinzione con porte a comando elettrico, oppure attraverso adeguate aree di manovra ricavate su suolo privato come da regolamento comunale.

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE

La proposta progettuale del presente Programma Integrato di Pianificazione Esecutiva riguarda il recupero delle aree site in via Togliatti, nella zona nord orientale del centro abitato del Comune di Lacchiarella, identificate catastalmente al foglio 17, mappali 263/557/559/560/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627.

Il Piano di Governo del Territorio, come si rileva dalla Tav. RP 01 del Piano delle Regole, conferma integralmente la disciplina del precedente , il presente piano attuativo è stato redatto (ved. Art. 29, N.T.A. del Piano delle Regole). Pertanto il progetto rispetta i parametri urbanistici indicati dall'Art 26 delle N.T.A.

del PGT., riportati di seguito:

lt: 10.000 mc/ha

Rapporto di copertura (Rc): 40%

H max: 5 piani fuori terra

Distanza dai confini: m 5,00

Le opere in progetto hanno come obiettivo primario la riqualificazione urbana delle aree interne al

perimetro del P.I.P.E. in oggetto con conseguente
ricomposizione parziale

del tessuto circostante. Trattasi di un contesto
eminentemente residenziale, con unica eccezione di edifici ad uso industriale sorti
negli anni sessanta, confinanti con il lotto, che attualmente sono in dismissione e
che molto probabilmente saranno destinati ad una riconversione funzionale più
idonea alla zona.

L 'area in oggetto è caratterizzata da una forma pressappoco quadrata (come evidenziato nelle tavole allegate), verso sud confina con edifici residenziali di edilizia economica popolare. Il progetto DI VARIANTE prevede la realizzazione di Due edifici ad uso abitativo , oltre a 4 ville in fase di esecuzione che si inseriscono in un ambito urbano idoneo

all'accoglienza di destinazioni d'uso residenziali per la sua collocazione topografica in zona centrale e confinante a nord con ampie aree destinate a verde attrezzato sportivo.

L'intervento proposto, oltre ad una riqualificazione dell'area, offrirà una maggior

possibilità di unità abitative di varia tipologia e superfici.

La disposizione plani volumetrica del progetto è stata fortemente condizionata dalla conformazione delle aree di intervento e la modifica sostanziale della Presente Variante di PL , alla luce delle lavorazioni eseguite dalla Amministrazione negli anni , vedi pista ciclabile e sistemazione viabilità , ci ha portato a la considerazione di non modificare manufatti esistenti sulla strada via Togliatti , ma accedendo all'area di intervento dal parcheggio già presente adiacente , proseguendo il parcheggio esistente e integrandolo secondo tipologie e caratteristiche come esistente , alla luce di cio si sono realizzate le opere di urbanizzazione girando i parcheggi e allineandoli , in continuita' visiva con ambito esistente

La tipologia adottata è quella della realizzazione di un complesso residenziale essenzialmente composto da 4 ville singole con finiture di alto pregio e servite da UNA STRADINA INTERNA DI ACCESSO ALLE VILLE STESSE a 2 piani di basso impatto ambientale e paesaggistico , e l'inserimento di 2 palazzine di 11 e 10 appartamenti parallele alla strada principale via. TOGLIATTI con un area a verde centrale condominiale .

Gli edifici si sviluppano principalmente su 3 piani abitabili oltre al piano terreno destinato a box e cantine si circondato da aree verdi.

Il progetto prevede la realizzazione di mq 1990,47 di s.l.p. d'uso residenziale, pari al volume di 5971,41mc. L'incremento del numero di abitanti generato (60 ab.) richiede la dotazione di aree per infrastrutture e servizi pubblici e di uso pubblico (Standard) per un totale di 1.590,00 mq.

Per il soddisfacimento di tale richiesta il progetto prevede la cessione di aree adibite a standard per una superficie totale pari a mq 1.540,78 e la monetizzazione per i restanti mq 49,22.

L'area adibita a parcheggio (mappali 263-559) avrà una superficie pari a 939 mq, comprensiva di marciapiede, spazi di manovra e aiuole. Le opere di realizzazione di questo intervento sono dettagliate nel computo metrico estimativo allegato e corrispondono ad un importo totale pari a 140.249,41 euro. Tale cifra, ben superiore all'importo delle primarie , verrà scomputata dagli oneri di urbanizzazione dovuti per la nuova edificazione.

Caratteristiche dell'intervento :

La presente interviene come variante di Piano di Lottizzazione , per quanto riguarda inquadramento urbanistico e indicazioni morfologiche funzionali della lottizzazione si rimanda agli allegati già approvati di Piano di Lottizzazione

La Variante consiste essenzialmente nella modificaione della tipologia edilizia da 10 VILLE SU DUE LIVELLI e una Palazzina residenziale di 8 appartamenti , alla attuale variante che prevede solo 4 VILLE IN FASE DI ESECUZIONE E LA REALIZZAZIONE DI DUE PALAZZINE DA 11 E 10 APPARTAMENTI CON BOX SOTTO LA CASA E BOX ESTERNI A CONFINE CON I CAPANNONI RETROSTANTI .

Si rimanda per tipologie e descrizioni alle tavole allegate di progetto

Si prevede una modificaione dei parcheggi esterni di cessione al Comune come da tavola 003

SERVIZI TECNOLOGICI

Per quanto riguarda le urbanizzazioni primarie ed i sottoservizi tecnologici, da un'indagine presso gli uffici competenti, si è riscontrata su via Togliatti la presenza di tutti i sottoservizi e pertanto si rimanda alle semplici domande di allacciamento a Permesso di costruire rilasciato.

VERIFICA PARCHEGGI RESIDENZIALI

In attinenza alla verifica dei parcheggi di pertinenza, la quantità richiesta dalla normativa vigente sarà garantita

La superficie destinata a box supera il minimo richiesto dalla

Legge n°1 22/89, ma si rende necessaria per dotare ogni unità abitativa di un box.

EFFETTI SUI SERVIZI URBANI ED EXTRAURBANI

L'esiguità dell'intervento non comporta un'incidenza rilevante sui servizi urbani ed extraurbani esistenti.

EFFETTI IN RELAZIONE ALL'IMPATTO ACUSTICO

In relazione alla destinazione d'uso residenziale, l'intervento non è portatore di inquinamento acustico. La progettazione architettonica sarà rivolta in modo particolare a garantire l'isolamento acustico degli immobili rispetto a fonti esterne.

EFFETTI SUL SISTEMA DI MOBILITA' ED ACCESSIBILITA'

L'incremento degli abitanti (60 ab.) non impone una revisione della viabilità a livello comunale. La via Togliatti e la via Gramsci non subiranno un aumento rilevante della viabilità senza così determinare una situazione di crisi della stessa.

RELAZIONE IMPATTI

RUMORE

Dalla valutazione del contesto urbano in cui gli immobili saranno realizzati, non si rilevano particolari condizioni ostative da un punto di vista acustico. Non esistono, pertanto, condizioni di incompatibilità del nuovo progetto di insediamento residenziale con il clima acustico preesistente nella zona.

Le eventuali variazioni di carattere acustico indotte dalla presenza dei nuovi immobili non modificano minimamente lo stato attuale.

Il rispetto dei parametri acustici richiesti dal DPCM 5 dicembre 1997 in relazione alla "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" garantisce ulteriori condizioni atte a diminuire l'esposizione al rumore e quindi l'impatto dell'opera verso l'ambiente esterno.

ACQUA-SUOLO

Eventuali impatti riconducibili al futuro edificato verso le falde acquifere sono riconducibili a tre punti :

- scarichi prodotti
- acque di prima pioggia
- gestione dei rifiuti

Per gli scarichi prodotti, sono riconducibili allo smaltimento delle acque nere derivanti dagli scarichi civili delle abitazioni per le quali è stato previsto impianto fognario conforme alle normative vigenti specificate nel regolamento comunale.

Le acque di prima pioggia causano il dilavamento delle superfici interessate. Per il futuro progetto di edificazione non si rilevano condizioni tali per cui si possono prevedere contaminazioni delle acque di prima pioggia, come previsto dai regolamenti comunali.

Eventuali

impatti riconducibili ai futuri immobili verso la scarsa vulnerabilità della falda freatica dovuta alla interferenza della quota di fondazione con piano interrato e con posa delle fondazioni alla quota di circa -1.00 metri e del relativo scavo, con il livello massimo della falda posta a quota di -1,8 metri dal piano di campagna, anche considerando eventuali oscillazioni della falda legate a variazioni stagionali o ad eccezionali meteorologici, sono nulli. Pertanto la classe di fattibilità rientra nella classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni.

ARIA

Per quanto concerne l'impatto con l'aria è praticamente nullo in quanto :

Per l'impianto di riscaldamento si prevede utilizzo delle nuove pompe di calore per la produzione di riscaldamento a pavimento senza impatto ambientale non utilizzando gas naturale e utilizzando esclusivamente corrente elettrica per di più prodotta in loco grazie all'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici

Quindi con zero scarichi in atmosfera

VIABILITA'

L'incremento del traffico veicolare si può considerare esclusivamente come traffico di quartiere, che non prevede conseguentemente rilevanti impatti di mobilità nella zona di ubicazione.

CONTEGGIO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Dalla tabella vigente degli oneri piani attuativi vigente con deliberazione dell'anno 2025

Primarie 18,42 euro/mc

Secondarie 27,60 euro/mc

Volume di progetto = mc. 5971,41

Importo primarie = $5971,41 \times 23,93$ euro = euro 142.895,84

Importo secondarie = $5971,41 \times 35,85$ euro = euro 214.075,05

=====

A dedurre oneri di urbanizzazione in scomputo pari

a euro -153.990,15 ben superiore alle primarie quindi = euro. -142.895,84

=====

TOTALE ONERI = EURO 214.075,05

Di cui già versati per OPERE in corso di esecuzione

Scia alternativa a PDC 46/24 = euro - 22.129,68

Scia alternativa a PDC 47/24 = euro - 22.129,68

=====

TOTALE ONERI DA CORRISPONDERE a SALDO = EURO 169.815,69

IL TECNICO

Geom, Alberto Blora

LA PROPRIETA'

Immobiliare Robinia srl

