

RELAZIONE ART. 23 comma 5 e 6 D.Lgs. 50/2016

RELAZIONE ART. 35 e 36 (punto 1 lett. a, b e c) delle N.T.A. Comunali

P.A. via M. L. KING



SOMMARIO

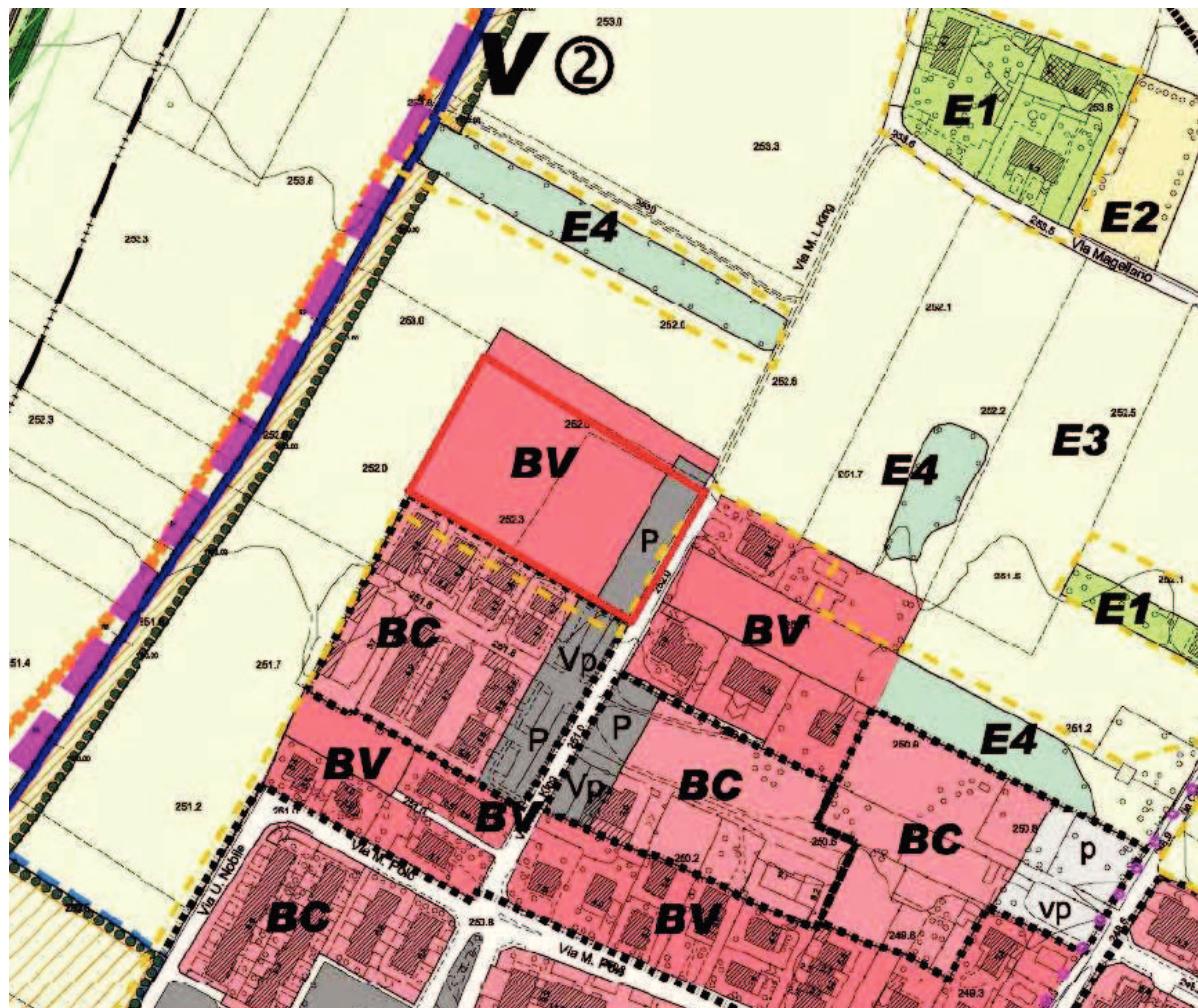
- 1. Premesse**
- 2. Situazione urbanistica**
- 3. Stato di fatto**
- 4. Benefici pubblici derivanti dalla realizzazione delle opere**
- 5. Riepilogo dati urbanistici del progetto**
- 6. Standard urbanistici**
- 7. Valutazioni paesistiche**
- 8. Conclusioni**

1. PREMESSE

L'art. 23 comma 5 e 6 del Decreto Legislativo 50/2016 prevede un progetto di fattibilità tecnico ed economico, anche nel rispetto dell'Art. 35 e 36 delle N.T.A. contenute nel PGT del Comune di Cislago

Nello specifico verrà proposto lo sviluppo del P.A. di via M.L. King,

2. SITUAZIONE URBANISTICA



Il Comune di Cislago è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con delibera C.C. n. 28 del 27/07/2012 ed adottato con delibera C.C. n. 62 del 21/12/2012.

La presente proposta progettuale riguarda lotto di terreno libero ricadente in zona BV (art. 46) e parziale zona standard a parcheggio; resta esclusa dal progetto fascia di proprietà di terzi, posta lungo il confine nord-est.

Nello specifico la superficie territoriale totale risulta pari a mq. 6.200,74 di cui mq. 5.309,94 in zona BV con previsione di edificazione residenziale e mq. 890,79 di area standard da dedicare a parcheggio.

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-a) delle norme. In questi ambiti si richiede la salvaguardia del verde. Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza del mantenimento della conservazione delle caratteristiche ambientali, unicamente gli interventi edilizi finalizzati a migliorare l'abitabilità o agibilità nelle costruzioni esistenti.

L'edificazione potrà prevedere un volume massimo di mc. 2.654,97 nel rispetto dell'indice di zona pari a 0,50 mc./mq.

3. STATO DI FATTO





L'ambito oggetto della proposta progettuale ricomprende i mappali identificabili al catasto terreni del Comune di Cislago al foglio 1 mappali 8830, 8832 e porzione del mappale 1882.

Sarà a carico del proponenti il P.A., procedere con frazionamento al fine di poter meglio identificare la porzione di area destinata a parcheggio che verrà ceduta al comune, oltre che frazionamento del mappale 1882 per miglior identificazione dell'area edificabile privata.

Il frazionamento e la cessione dell'area a parcheggio dovrà avvenire prima della sottoscrizione di Convenzione con il Comune di Cislago, mentre il frazionamento dell'area privata potrà avvenire in una fase successiva, comunque prima della fine dei lavori.

L'ambito di intervento si colloca a ridosso del limite zona agricola, lungo la via M.L. King, comunque inserita all'interno della perimetrazione del Tessuto Urbano Consolidato.

Il terreno presenta un andamento definibile pianeggiante, con un leggere dislivello a scendere dal confine nord-ovest verso la via M.L.King.





PERIMETRAZIONE AMBITO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

4. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Dalla proposta progettuale, trattando un ambito edificabile ai confini con la zona agricola ed allo stesso tempo a completamento dell'attuale edificato, emergono benefici che possono essere sintetizzati con:

- completamento dell'edificazione ad oggi consentita con l'attuale PGT vigente, uniformando la zona a destinazione prevalentemente residenziale
- continuità con l'attuale parcheggio esistente su altra proprietà identificabile ai mappali 7372 e 7375 già di proprietà del Comune di Cislago.

L'intervento infatti prevede la realizzazione di un'ulteriore zona a parcheggio, che verrà gratuitamente ceduta al Comune di Cislago, includendo nelle opere la creazione di passaggio a comunicazione tra parcheggio esistente e parcheggio in progetto, illuminazione dello stesso oltre che dotazione delle necessarie reti per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Trattandosi di zona periferica al centro abitato e confinante con zona agricole / verde, può risultare come ottima zona di sosta per i cittadini, durante le escursioni nel verde durante il tempo libero.

- completamento delle urbanizzazioni della zona nel rispetto delle indicazioni che verranno fornite dagli enti gestori, rendendo quindi la zona completata dei necessari servizi che potranno essere sfruttati dai singoli proprietari.
 - creazione delle previste zone filtro sul confine sud-est con affaccio verso la via pubblica M.L. King, oltre che lungo il confine nord-ovest a confine con l'attuale zona agricola; lungo il lato nord-est la zona filtro, che sarà adeguatamente piantumata con alberature di alto-medio fusto, prevede una fascia inedificabile di 10,00 ml.
 - alto livello di qualità delle nuove edificazioni; è infatti prevista l'edificazione di n° 8 edifici residenziali monofamiliari, disposti su unico livello fuori terra. Le abitazioni avranno ampie metrature, elevati standard qualitativi oltre che elevato standard energetico, con abbattimento di almeno il 20% dell'attuale valore limite previsto per la tipologia residenziale. Le dotazioni impiantistiche saranno di ultima generazione, escludendo l'utilizzo di gas ma utilizzando energia elettrica, anche grazie all'ampia dotazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture, per circa una dotazione di kw 10 ad unità abitativa.
 - basso impatto paesistico in quanto le volumetrie in progetto risultano ben inserite nel contesto e, lo sviluppo su unico piano fuori terra, incide anche in modo lieve sull'impatto volumetrico della zona.
- Inoltre ogni unità abitativa disporrà di area esterna a verde esclusivo e l'accesso potrà avvenire da unico passaggio carraio/pedonale comune delimitato da cancello con affaccio su zona nuovo parcheggio, tutelando anche l'aspetto di sicurezza del nuovo comparto residenziale.

Ulteriori benefici per il Comune di Cislago e quindi per i cittadini, deriverà da aspetti economici quali:

- acquisizione gratuita da parte del Comune di Cislago, della nuova zona parcheggio composta di n° 20 posti auto.

- maggior introito economico da parte del Comune di Cislago con l'acquisizione a titolo gratuito della nuova zona parcheggi; gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla volumetria di progetto pari a mc. 2541,86 ammonterebbero ad € 72315,92, oltre che maggiorazione degli stessi previsti per Legge per un importo totale di € 1807,90 e Contributo per il Costo di Costruzione e relative maggiorazioni per un importo di € 39041,50 Sarà previsto lo scomputo delle sole opere di urbanizzazione pari ad € 72315,92 a fronte della realizzazione delle opere relative a parcheggio esterno che, come da computo metrico allegato alla pratica, ammonteranno ad € 91.996,67, comprensivo di oneri sicurezza ed iva.

Si ottiene quindi un delta costo positivo a favore del Comune di Cislago, da sommare agli importi che il soggetto attuatore dovrà comunque versare nelle casse comunali per un importo di € 39714,51 derivante da maggiorazione del 2,5% su oneri primari e secondari per consumo suolo agricolo oltre che dal contributo di costruzione sommato ad una maggiorazione del 20% per consumo suolo agricolo.

5. RIEPILOGHI DATI URBANISTICI DEL PROGETTO

Nella sottostante tabella vengono riepilogati i dati urbanistici del progetto, rispettosi delle normative vigenti nella zona

CALCOLO SUPERFICIE LOTTO FORMULA DI ERONE (triangoli)

<i>Triangolo</i>	<i>lato a</i>	<i>lato b</i>	<i>lato c</i>	<i>semiperimetro</i>	<i>superficie in mq.</i>
------------------	---------------	---------------	---------------	----------------------	--------------------------

$$S= L \times L \text{ per rettangoli}$$
$$S= (B+b) \times H. / 2 \text{ per trapezi}$$

	<i>ml</i>	<i>ml</i>	<i>ml</i>	<i>ml</i>	<i>mq</i>
--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Area edificabile

1	105,12	59,43	90,68	127,62	2688,79
2	105,12	88,36	59,35	126,42	2621,15

					Totale	5309,94
Area di proprietà dedicata a standard						
3	60,83	59,35	15,01	67,60		445,26
4	60,83	59,39	15,01	67,62		445,53
					Totale	890,79

VOLUME MASSIMO EDIFICABILE

<i>Sup. Lotto</i>	<i>Indice</i>	<i>u.m.</i>	<i>Totale Vol. max consentito</i>
5309,94	0,50	<i>mc.</i>	2654,97
In progetto		<i>mc.</i>	2541,86
Vol. autorimesse oltre 1/10		<i>mq.</i>	254,19
In progetto		<i>mq.</i>	266,87

SUPERFICIE DRENANTE

<i>Sup. Lotto</i>	<i>Indice</i>	<i>u.m.</i>	<i>Totale Drenante minima consentita</i>
5309,94	0,40	<i>mq.</i>	2123,98
In progetto		<i>mq.</i>	2447,21

SUPERFICIE COPERTA

<i>Sup. Lotto</i>	<i>Indice</i>	<i>u.m.</i>	<i>Totale SC max consentita</i>
5309,94	0,40	<i>mq.</i>	2123,98
In progetto		<i>mq.</i>	1417,45

VERIFICA POSTI AUTO

<i>Volume</i>	<i>Indice</i>	<i>u.m.</i>	<i>Totale sup. posti auto</i>
2541,86	0,10	<i>mq.</i>	254,19
In progetto			
Autorimessa villa 1	6,00	5,01	30,06

Autorimessa villa 2	6,00	5,01	mq.	30,06
Autorimessa villa 3	6,00	5,01	mq.	30,06
Autorimessa villa 4	5,655	6,39	mq.	36,14
Autorimessa villa 5	5,655	6,39	mq.	36,14
Posto auto scoperto villa 5	2,50	5,00	mq.	12,50
Autorimessa villa 6	6,00	5,01	mq.	30,06
Autorimessa villa 7	6,00	5,01	mq.	30,06
Autorimessa villa 8	6,00	5,30	mq.	31,80
TOTALE POSTI AUTO				
	PRIVATI		mq.	266,87

POSTI AUTO ESTERNI (n° 1 ogni unità abitativa inferiore a mq. 300))

<i>Edificato</i>	<i>Indice</i>	<i>u.m.</i>	<i>Totale posti auto esterni</i>
N° 8 ville		n°	8,00
< 300 mq./cad.			
In progetto	di cui n° 1 per disabili	n°	20,00

VERIFICA PIANTUMAZIONI

<i>Sup. Lotto</i>	<i>Indice</i>	<i>u.m.</i>	<i>Piantumazioni</i>
5309,94	0,01	n°	53,10
Richieste		n°	54,00
In progetto		n°	> 54

VERIFICA ACCESSORI – Art. 22 (massimo 10% della S.D., altezza max ml. 2,50 intradosso)

<i>Sup. Drenante</i>	<i>Indice</i>	<i>u.m.</i>	<i>Totale sup. accessorio</i>
2447,21	0,10	mq.	244,72
Villa 1	4,00	3,49	13,96
	2,63	3,32	8,73

Villa 2	4,00	3,49	<i>mq.</i>	13,96
	2,63	3,32	<i>mq.</i>	8,73
Villa 3	4,00	3,49	<i>mq.</i>	13,96
	2,63	3,32	<i>mq.</i>	8,73
Villa 4	3,34	6,73	<i>mq.</i>	22,48
	0,23	6,50	<i>mq.</i>	1,50
	0,50	0,17	<i>mq.</i>	0,09
Villa 5	3,34	6,73	<i>mq.</i>	22,48
	0,23	6,50	<i>mq.</i>	1,50
Villa 6	4,00	3,49	<i>mq.</i>	13,96
	2,63	3,32	<i>mq.</i>	8,73
Villa 7	4,00	3,49	<i>mq.</i>	13,96
	2,63	3,32	<i>mq.</i>	8,73
Villa 8	4,00	3,20	<i>mq.</i>	12,80
	2,63	3,03	<i>mq.</i>	7,97
In progetto			<i>mq.</i>	182,26

AREE STANDARD art. 55 punto 3

<i>Volume in progetto</i>	<i>Indice vol.</i>	<i>Indice abit.</i>	<i>u.m.</i>	<i>Sup. minima standard</i>
2654,97	110,00	29,50	<i>mq.</i>	712,02
In progetto da cedere al Comune			<i>mq.</i>	890,79

6. STANDARD URBANISTICI

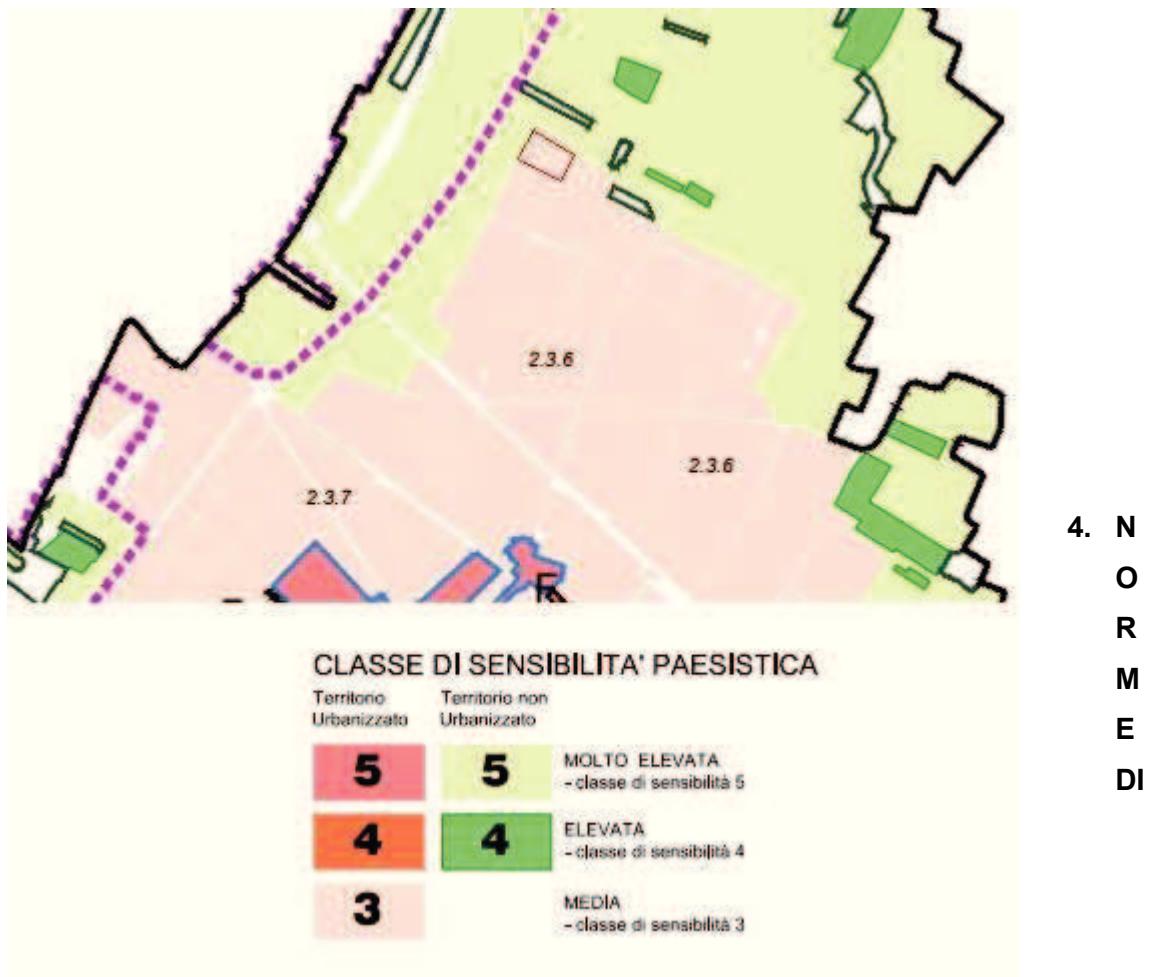
L'art. 55.3 fissa il valore relativo alle aree di uso pubblico o generale in 29,50 mq./ab. che, applicate al piano in oggetto danno una dotazione di aree standard pari a:

mc. 2.654,97 / 110 mc./ab. x 29,5 mq./ab.= mq. 712,02

Come meglio evidenziato negli allegati elaborati grafici, la proposta di piano prevede la cessione di aree standard composta da parcheggi e marciapiede per un totale di mq. 890,79, rispettando ampiamente quanto previsto, senza prevedere nessuna monetizzazione dovuta per la non localizzazione dei necessari spazi in loco.

7. VALUTAZIONI PAESISTICHE

In ambito paesistico la zona è inserita in classe di sensibilità 3 "Media"



La proposta progettuale prevede la realizzazione di un comparto residenziale composto da n° 8 unità monofamiliari sviluppate su unico piano fuori terra. Delle 8 unità n° 6 risultano indipendenti e libere sui quattro lati, contornate da area a verde di proprietà, mentre 2 unità risultano unite per mezzo della prete dell'autorimessa.

Essendo la zona classificata come media, con classe di sensibilità 3, ed il progetto con un grado di incidenza 1, la nuova realizzazione risulta sopra la soglia di rilevanza ma sotto ma soglia di tolleranza.

Le valutazioni che hanno portato a quanto indicato sopra derivano dalla tipologia edilizia adottata (ville singole su unico piano fuori terra) oltre che dalla mitigazione dei volumi che avverrà grazie all'ampio parcheggio antistante, alle alberature previste nelle fascia frontale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 25 delle NTA Comunali e dalle aree a filtro piantumate.



8. CONCLUSIONI

In conclusione possiamo valutare il progetto come ideale per l'inserimento nella zona di completamento prevista dall'azzonamento del PGT Comunale, andando a saturare la zona anche in previsione delle future varianti allo strumento urbanistico che detteranno probabilmente una riduzione dei consumi del suolo.

L'attuazione del progetto consentirà anche il completamento / adeguamento delle urbanizzazioni necessarie (nel rispetto delle indicazioni che verranno ottenute dagli enti gestori dei servizi) oltre che ampliamento della zona parcheggio pubblico nella zona.

A livello comunale si potrà quindi considerare completata la zona con la realizzazione di edifici ad elevato standard qualitativo, oltre che di elevata prestazione energetica.

Cislago, lì 02/11/2023

I TECNICI PROGETTISTI