



STUDIO TECNICO

ARCH. **ELIO NEGRI**

Via C. Battisti n.9
22046 Merone (CO)
Telefono 031.650546 - Fax 031.617160
e-mail: arch@negrielio.191.it

Merone, 15.06.2011

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COMPARTO VIA PANNILANI
COMUNE DI COMO



PIANO ATTUATIVO
Complesso Residenziale

INDICE

1.	INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO	2
1.1	Inquadramento Urbanistico	3
1.2	Inquadramento Ambientale	3
1.3	Descrizione Sommaria dell'intervento	3
2.	URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE	6
2.1	Opere di Urbanizzazione Primaria	6
2.2	Opere di Urbanizzazione Secondaria	6
2.3	Calcolo delle Aree per Attrezzature e Servizi Pubblici	7
3.	CONFORMITA' ALLE NORME SPECIALI	9
3.1	Approvvigionamento Idrico e Scarichi Fognature	9
3.2	Accessibilità (Superamento Barriere Architettoniche)	9
3.3	Disciplina degli Accessi e della Circolazione	9
3.4	Distacchi e Distanze	10
4.	SPECIFICAZIONI TECNICHE	
4.1	Proposta di Suddivisione Unità Immobiliari	10

1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

COMMITTENTE : ALLEGRA S.R.L. con sede in Olbia (OT) cap 07026 - Via Basilicata n. 3

OGGETTO: Nuova Costruzione Edificio Residenziale

UBICAZIONE: Via Pannilani n.14 ed identificata catastalmente nella porzione di:

Catasto Fabbricati

- sezione urbana BOR, foglio 9, mappale 483, graffato con sezione urbana BOR, foglio 9, mappale 925, subalterno 5, e con sezione urbana CAM, foglio 5, mappale 4174, sezione urbana CAM, foglio 5, mappale 4175, subalterno 5, zona censuaria 1, Via Pannilani n. 14, piano T-1-2-3-S1, categoria D/1, R.C. Euro 35.170,00;
- sezione urbana BOR, foglio 9, mappale 925, subalterno 4, graffato con sezione urbana CAM, foglio 5, mappale 4175, subalterno 4, Via Pannilani n. 14, piano 3-4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 10,5, R.C. Euro 1.328,59;
- sezione urbana BOR, foglio 9, mappale 925, subalterno 3 graffato con sezione urbana CAM, foglio 5, mappale 4175, subalterno 3, zona censuaria 1, Via Pannilani n. 14, piano 2, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, R.C. Euro 695,93.

Nonché nel **Catasto Terreni** come segue:

Sezione Borghi:

- foglio 1, mappale 483, ente urbano di are 11.40
- foglio 1, mappale 925, ente urbano di are 01.50;
- foglio 1, mappale 926, di are 02.60;
- foglio 1, mappale 934, fabbricato rurale di are 01.80;
- foglio 1, mappale 2187, di are 00.60;
- foglio 1, mappale 2188, di are 00.40;
- foglio 1, mappale 3924, di are 00.05.

Sezione Camerlata:

- foglio 2, mappale 3271, di are 01.10;
- foglio 2, mappale 4174, ente urbano di are 00.60;
- foglio 2, mappale 4175, ente urbano di are 07.20;
- foglio 2, mappale 7089 (ex 822 parte), di are 12.43,
- foglio 2, mappale 7592, di are 05.00,

1.1 Inquadramento Urbanistico

Il lotto è compreso nella ZONA "B4" del PRG *Edilizia Prevalentemente Specialistica non Residenziale con densità medio alta* e interessa i sopra citati mappali in proprietà. Per quanto riguarda la classificazione della carta di fattibilità geologica, la zona rientra in parte nella classe 2 – *fattibilità con modeste limitazioni* e in parte nella classe 3°- *fattibilità con consistenti limitazioni*.

L'intervento prevede la trasformazione URBANISTICA dell'ex comparto produttivo della *Bedetti Natale e Figli - Tessitura Serica S.p.A*, in un edificio residenziale; la sua configurazione richiede uno strumento di pianificazione e progettazione del territorio come un PIANO ATTUATIVO.

L'intervento risulta compatibile alle previsioni urbanistiche della zona e alle funzioni presenti nel contesto; verificandosi la situazione che *“ la realizzazione dell'intervento con piano attuativo non si configura come variante urbanistica, essendo finalizzata a realizzare una destinazione d'uso già contemplata dal P.R.G. e conseguentemente non trova applicazione l'art. 26 comma ter della L.R. 12/2005, che presuppone necessariamente una variante allo strumento urbanistico”*.

1.2 Inquadramento Ambientale

La proprietà è contraddistinta da un'ampia superficie verde, composta da una parte pianeggiante corrispondente al sedime dell'edificio esistente e alcune rive che giungono fino alla quota della strada statale per Lecco. Il comparto è situato in posizione strategica, con accesso da via Pannilani, all'interno della città e un accesso lungo la direttrice Statale per Lecco, strada di ampia percorrenza. Buona parte del comparto è occupato da ampie superfici a verde con gruppi di *Betula alba* e *Pinus pinea* e *Cedrus deodara*, essenze autoctone del territorio, inoltre a est lungo via Pannilani si sussegue un bosco in proprietà, composto da gruppi di *Picea excelsa*, *Pinus autriaca* e *Pinus sylvestris*.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da edifici residenziali a cinque e più piani senza caratteristiche tipologiche rilevanti.

1.3 Descrizione Sommaria dell'intervento

Il Comparto, individuato dal complesso industriale produttivo ormai da tempo dismesso è costituito da fabbricati disposti principalmente su tre piani fuori terra, con una porzione di edificio a quattro livelli, un piano seminterrato e un piano interrato, oltre che da un'ampia area verde che confina a ovest con un bosco di abeti ed essenze autoctone anch'esso in proprietà.

La sua posizione è decisamente strategica, con accesso da via Pannilani è all'interno della città ma lungo la direttrice che conduce alla Via Statale per Lecco, dunque si configura lungo una delle porte della città. Da tempo, la sua riqualificazione è vista come necessaria, proprio per ridefinire un ambito di accesso verso la parte più consolidata del territorio comunale.

Il complesso industriale produttivo ormai dismesso da tre anni per cessata attività, crea problemi di incompatibilità con il contesto urbano adiacente perché ormai è rimasto l'unico di tipo industriale in mezzo ad una zona ormai a destinazione residenziale, essendo avvenuto da alcuni anni, la trasformazione dell'area ex "Meccanotessile" in area residenziale. La realizzazione di un nuovo volume residenziale in sostituzione del complesso industriale, tramite il progetto proposto consente un significativo miglioramento per l'ambiente rispetto alla situazione di degrado ed abbandono esistente che, con il trascorrere del tempo si aggrava. Si rende pertanto necessario una riconversione funzionale dell'area a favore di un nuovo insediamento residenziale, considerata anche la prospettiva della realizzazione di un nuovo CAMPUS UNIVERSITARIO in prossimità dell'area. Questa previsione incrementerà di certo la domanda abitativa e di servizi della zona.

La soluzione progettuale prevede la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti che dominano e incombono con la loro mole su via Pannilani.

La superficie del Piano Attuativo è pari a 3.454 mq. Il volume ammissibile è pari a mc. 7.598,80;

Il progetto planivolumetrico prevede la realizzazione di una palazzina di sei piani fuori terra con due piani interrati destinati a box auto di pertinenza delle abitazioni in progetto. L'edificio, disposto lungo l'asse est-ovest si colloca parallelamente alla via Pannilani dove si sono previsti gli ingressi pedonale e carraio. L'accesso alle varie unità immobiliari avrà luogo da un vano scala condominiale posto centralmente al fabbricato con due ascensori.

La tipologia del progetto è stata aggiornata recependo il più possibile le indicazioni della Commissione del Paesaggio. Il nuovo progetto risulta più articolato nei volumi per un migliore inserimento nella morfologia del terreno. L'alleggerimento della massa volumetrica si è ottenuta con differenziazioni di livelli e con corpi rientranti ad effetto di stacco chiaro-scuro e posizionando un volume residenziale di circa 450mc. sul sedime di un fabbricato esistente attualmente adibito ad autorimessa.

Il volume principale prevede la suddivisione in sei/otto unità immobiliari per piano ad esclusione dell'ultimo dove gli alloggi saranno solo due, per un totale di max n. 40 unità abitative di varia metratura.

L'unità abitativa indipendente richiederà alcune delle finiture e dettagli costruttivi dell'edificio principale, l'accesso avverrà dalla statale per Lecco tramite gli ingressi pedonale e carraio esistenti.

Il lotto complessivamente è caratterizzato da una vasta area verde che garantirà il rispetto del verde e dell'impianto arboreo esistente come meglio precisato nella Relazione Agronomica. Inoltre considerato il numero di nuove utenze elettriche è prevista la possibilità di realizzare una cabina di trasformazione collocata al limite della zona di PA, come da tavole allegate.

La progettazione sperimenta un linguaggio architettonico capace di rapportarsi ai tessuti consolidati esistenti, ma al contempo di innovare fortemente il linguaggio, per dare rilievo strategico all'ambito e alla sua posizione predominante rispetto all'accesso al territorio comunale.

Il piano risulta essere conforme alle norme riguardanti l'accessibilità, la disciplina degli accessi e alle distanze minime da rispettare. Ampie aperture, balconi, schermature solari e l'impegno verso la sostenibilità ambientale con l'uso di tetti verdi, collettori solari, sono alcuni degli elementi architettonici che connotano l'intervento. L'edificio è di fatto progettato con l'obiettivo di limitare i consumi energetici invernali ed estivi, in particolare:

- Alto isolamento e inerzia termica dell'involucro edilizio (murature, serramenti, ponti termici);
- Installazione di pannelli solari termici per acqua sanitaria integrati con riscaldamento a bassa temperatura a pavimento;
- Progettazione accurata del comfort abitativo in relazione a illuminazione degli ambienti, controllo della radiazione solare diretta;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento a bassa temperatura tramite pannelli radianti a pavimento abbinati ad una caldaia a condensazione.
- Rivestimento facciate con pannelli di fibra di legno e resine, composti da materie prime rinnovabili, resistenti agli agenti atmosferici, ai raggi UV, ai colpi e agli urti e che mantengono il loro aspetto pressoché inalterato nel corso degli anni.

2. URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE

2.1 Opere di Urbanizzazione Primaria

Per opere di urbanizzazione primaria “in diretta esecuzione” si intendono tutte le varie infrastrutture da realizzarsi a carico del committente, nell’ambito del progetto edilizio finalizzato alla nuova edificazione.

Tali opere, soggette a scomputo economico dal contributo previsto dalla legislazione vigente, risultano essere nello specifico:

- Formazione di marciapiede pubblico di larghezza m 2,50 a due linee di percorrenza, realizzato in masselli autobloccanti 12x12 color Testa di moro; il marciapiede seguirà i criteri di linearità e continuità, garantendo la piena accessibilità rispettando le norme sull’abbattimento delle barriere architettoniche (D.P.R 384/78 e s.m.i.);
- estensione ed allacciamento alle reti dei sottoservizi tecnologici (rete idrica, rete elettrica, gas, rete telefonica, ecc.); in particolare è in progetto un nuovo tratto di fognatura che collegherà l’insediamento di Via Pannilani considerato che attualmente è presente esclusivamente una rete mista.
- realizzazione di un piattaforma rialzata finalizzata al miglioramento delle condizioni di sicurezza per il transito dei pedoni e dei veicoli su via Pannilani. Attraverso il rialzo del piano viabile con rampe di raccordo si garantisce una mitigazione della velocità in corrispondenza dell’attraversamento pedonale. La piattaforma avrà una pendenza media del 3% per garantire il corretto smaltimento delle acque meteoriche nelle apposite caditoie da installate alla base delle rampe di raccordo.
- regolamentazione della segnaletica stradale e toponomastica, sia orizzontale che verticale in prossimità dell’attraversamento pedonale e del marciapiede.

2.2 Opere di Urbanizzazione secondaria

- Realizzazione di n.18 posti auto ad uso pubblico di cui uno destinato ai portatori di handicap, i parcheggi sono stati arretrati, rispetto alla collocazione attuale, per farsi che in fase di manovra le auto non interferiscano con la sede stradale. I posti auto di larghezza 2,50 e lunghezza m 5,00 sono realizzati con una trama di masselli autobloccanti color ocra alternati a fasce di colore più scure. Le aree di parcheggio ad uso pubblico saranno esplicitamente evidenziate con installazione di apposita segnaletica da apporre secondo specifiche indicazioni;
- Impianto di pubblica illuminazione costituito da n. 6 punti luce a stelo montati su pali conici di altezza m 3,00 con apparecchio a riflettore sferico a distribuzione asimmetrica (rif. BEGA).

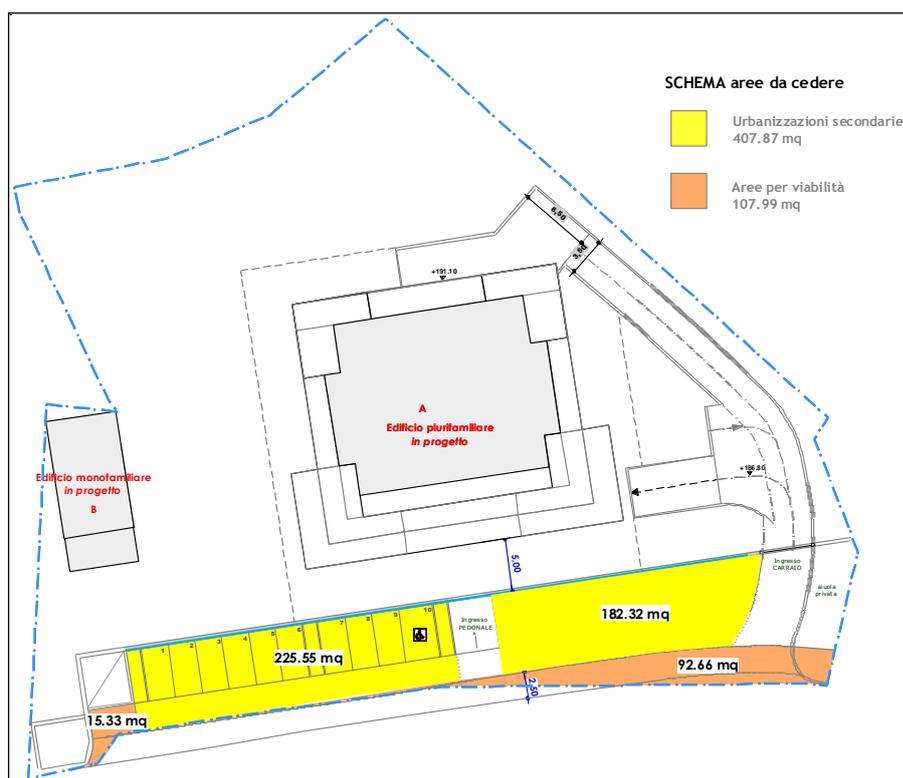
- Formazione di n. 6 aiuole che intervallano l'area del parcheggio, contenute da cordolo di cemento, trattate a prato con composizioni di piccoli arbusti e messa a dimora di n. 5 *Prunus Avium* (impalcatura cm.250, circonferenza del tronco cm. 20/25) e di un rampicante *Ampelopsis tricuspidata weitchii* sui muri in elevazione, scelte tra le varietà autoctone del territorio.

2.3 Calcolo delle Aree per attrezzature e servizi pubblici

L'area d'intervento rientra nella zona "B4" e compatibile con la predisposizione di un PIANO ATTUATIVO che dovrà reperire gli standard previsti dall'art. 22 L.R. 51/75 e succ. mod. dall'articolo 7 della legge regionale n. 1 del 2001, al fine di garantire la qualità insediativa dell'intervento.

Superficie lotto:		mq. 3.454,00
Densità territoriale:		2.2 mc /mq
Volume edificabile:		mc. 7.598,80
Volume in progetto:		mc. 7.598,80
Volume da scomputare per alloggio in cessione:		mc. 243,80
Volume ai fini del calcolo delle aree standard:		mc. 7.335,00
Aree standard minima richiesta:	7.335,00 x 26,5/100	mq. 1.943,77
• destinate ad area verde/parcheggi	7.335,00 x 18/100	mq. 1.320,30
• restante area da monetizzare	7.335,00 x 8,5/100	mq. 623,47

Il piano prevede la cessione all'Amministrazione Comunale di Como di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, all'interno del perimetro del Piano, per complessivi **mq. 515,86**



Il soggetto attuatore, in alternativa parziale alla cessione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, monetizza la quota di mq. 623,47 (8,5 mq./abitante ins.) inoltre in alternativa parziale alla cessione delle aree da reperire all'interno del P.A. (18 mq./abitante ins. = mq. 1.320,30 – 407,87) ovvero mq. 912,43 si impegna a cedere una superficie ad alloggio/i pari ad Su mq. 104,43

3. CONFORMITA' ALLE NORME SPECIALI

3.1 Approvvigionamento idrico e scarichi fognature

Le acque reflue domestiche provenienti dagli insediamenti residenziali in progetto, derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche (art. 74, lett. g) D.Lgs. 152/06), saranno convogliate nella pubblica fognatura attraverso la realizzazione di un nuovo tratto, lungo la Via Pannilani per oltre 100 ml. In modo da collegarsi alla rete fognaria attualmente attestata all'inizio di via Pannilani.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico l'edificio esistente è già allacciato alla rete idrica comunale, per il piano attuativo verrà presentata regolare domanda di approvvigionamento in base ai consumi previsti dal nuovo insediamento.

3.2 Accessibilità (superamento delle barriere architettoniche)

Al fine di garantire una corretta accessibilità alle strutture realizzate da parte di tutte le persone con particolare riferimento agli utenti "deboli" della strada (bambini, persone con menomazioni o impedimenti fisici o sensoriali anche se di tipo transitorio, anziani ecc.) sono state verificate l'accessibilità e la compatibilità con il sistema viario esistente.

La normativa di riferimento è il D.P.R. n° 503 del 24.07.1996 («Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici»), con le varie

specifiche ivi riportate.

Gli elementi costituenti le pavimentazioni dei percorsi pedonali (ivi comprese, pertanto, anche le pavimentazioni dei parcheggi privi di marciapiedi) non presentano scalini, dislivelli fuori norma, irregolarità ma superfici complanari ed il più possibile regolari, il nuovo marciapiede si raccorda in maniera funzionale e il suo dimensionamento garantisce due linee di percorrenza.

Si previsto un posto auto riservato ai portatori di handicap in prossimità dell'ingresso principale, favorendone l'accessibilità al comparto.

3.3 Disciplina degli accessi e della circolazione

Si precisa che l'accesso dalla Via Statale per Lecco rimarrà invariato perché sarà utilizzato dall'unità abitativa indipendente come ingresso carraio e pedonale.

Per quanto riguarda Via Pannilani, l'accesso carraio esistente verrà arretrato per migliorare la viabilità al comparto, inoltre è previsto un nuovo ingresso pedonale in posizione centrale e adiacente ai parcheggi.

3.4 Distacchi e Distanze

Sono stati rispettati i limiti di distanza minime definite dalle NTA del Comune di Como.

Nello specifico:

- distanza dai confini (Dc) => 5,00 ml;
- distanza dai fabbricati (Df) 15,30 > 10,00 ml;
- distanza dal ciglio stradale 15,00 m

4. SPECIFICHE TECNICHE

4.1 proposta di suddivisione (unità immobiliari)

Il volume principale si compone di sei piani, se ne prevede la suddivisione in sei/otto unità immobiliari per piano ad esclusione dell'ultimo dove gli alloggi saranno solo due/tre; il totale massimo ipotizzato è di n. 40 unità abitative di varia metratura per una diversificazione dei tagli d'abitazione tale da soddisfare in modo più ampio le richieste di alloggio.

Inoltre un'ulteriore unità abitativa occuperà il volume indipendente collocato a est del comparto.