

COMUNE DI TREMEZZO
Provincia di Como

P.E. VIA 4 NOVEMBRE

Variante al P.E. originario approvato con Delibera del C.C. n. 4 del 06/04/2004

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE GENNAIO 2014

in seguito a Parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Milano (prot. n. 25924 .BB.NN. del 17.01.2014)

LA PROPRIETA'

I PROGETTISTI



Gennaio 2013

Lista degli elaborati grafici

- a) relazione tecnica illustrativa del progetto;
- b) Tavole grafiche:
 - a. TAVOLA 1 – P.E. APPROVATO: Inquadramento territoriale, Volumetria convenzionata, Planimetria generale, Individuazione aree cedute al Comune.
 - b. TAVOLA 2 – P.E. APPROVATO: Sezione A-A, Sezione B-B, Sezione C-C.
 - c. TAVOLA 3 – PROGETTO DI VARIANTE: Inquadramento territoriale, Planimetria generale, Volumetria di variante, Aree standard.
 - d. TAVOLA 4 - PROGETTO DI VARIANTE: Sezione A-A, Sezione B-B, Sezione C-C.
 - e. TAVOLA 5 – PROGETTO DI VARIANTE URBANIZZAZIONI: Planimetria generale, Sezioni tipo.
 - f. TAVOLA 6 – PROGETTO DI VARIANTE: Documentazione fotografica, Inserimento planimetrico.

I - NOTIZIE GEOGRAFICHE

Il Comune di Tremezzo, è situato sulla sponda occidentale del Lago di Como, e dista 30 km. dal capoluogo di Provincia.

Il territorio, è servito dalla Strada Statale Regina n° 340 - Como Colico, e dalla navigazione "Lago Di Como". Non esistono collegamenti ferroviari.

La superficie territoriale del comune di Tremezzo, è pari kmq. 8.38, con una altitudine massima sul livello del mare di mt. 1700 e minima di mt. 199.

II - SITUAZIONE URBANISTICA

Il comparto in esame, era azzonato con precedente Piano Regolatore del Comune di Tremezzo in Zona C/2, parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi. Densità edilizia 0.7 mc/mq, area coperta 1/3, altezza massima edifici mt. 7.50, numero piani n° 2, distanze dai confini mt. 5.00, dalle strade mt. 8.00, dagli edifici mt. 10.00. Con obbligo di P.E.

Sul comparto è stato approvato P.E. con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 06/04/2004.

Attualmente il Comune di Tremezzo è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 06/08/2011.

Il comparto è dunque individuato in zona P.A.V.R. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE, ove sono confermati i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche.

III - STATO DI FATTO

Proprietario

Proprietaria del comparto in oggetto, e dei diritti di sfruttamento dell'area su cui sussistono i fabbricati esistenti, è la ditta "LAVEDO S.r.l." con sede in Como Viale Varese n° 53, iscritta nei registri della Cancelleria del Tribunale di Como al n° 30080 reg. Società, con Partita IVA n° 02103570137.

Titolo di proprietà

Il possesso giuridico, è pervenuto alla ditta suddetta, in virtù di atto notarile a rogito Dott. Ennio Dell'era, stipulato in data 26/09/1995, repertorio n° 33032, registrato presso l'Ufficio del Registro di Menaggio il 13/10/1995 al n° 365, serie 2V.

Il comparto in oggetto, comprende aree per un'estensione fondiaria complessiva pari a mq. 17.000,00. Parte di quest'area (per una superficie pari a mq. 3.360,00), è annessa ai fabbricati preesistenti edificati negli anni '70, di proprietà di terzi.

Tuttavia, la ditta proprietaria delle aree circostanti, ha il diritto di accesso e di sfruttamento della capacità edificatoria, in virtù di regolari patti notarili, stipulati in precedenza.

Il comparto è compreso tra la Via 4 novembre ed il sentiero pedonale, che da Rogaro conduce a Tremezzo.

Sulla proprietà in oggetto è stato approvato un Piano Esecutivo, denominato "P.E. Via 4 Novembre", con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 06/04/2004.

Nel comparto a P.E. approvato, ad oggi risultano ultimati solamente i Blocchi 2 e 3.

La tipologia degli edifici, realizzati è del tipo tradizionale, con due piani fuori terra oltre all'interrato, muri intonacati e tinteggiati, parti in sasso, serramenti con griglie in legno, tetti a padiglione con manto di copertura in tegole di cotto, ed opere esterne in pietra naturale.

URBANIZZAZIONE

Oltre a tutte le opere di Urbanizzazione, è stato realizzato un nuovo tratto di fognatura e di tombinatura, eseguito sulla Via Selve di Rogaro, sino al congiungimento del collettore principale in località Tremezzo, per l'allacciamento degli edifici già costruiti, rete che sarà estesa internamente al comparto, anche ai nuovi edifici da edificare.

IV - PROPOSTA PROGETTUALE

La Variante al P.L. prevede il recupero della volumetria non utilizzata, ma già definita nella precedente Convenzione (art. 1), stipulata con il Comune di Tremezzo in data 17.04.2004, sino al raggiungimento dell'indice di sfruttamento pari a 0,55 mc./mq.

Il P.L. originario, approvato con delibera di C.C. n. 4 del 06/04/2004, prevedeva la realizzazione di una volumetria complessiva di mc. 5.250, distribuita in tre blocchi principali; I blocchi 2 e 3 sono stati realizzati e completati, mentre il blocco 1, che prevedeva un edificio a schiera di notevole dimensione, è stato suddiviso in tre piccoli edifici, sempre uniti tra di loro ma sfalsati sia dal punto di vista planimetrico, che sotto l'aspetto altimetrico, al fine di contenere al minimo l'impatto sull'assetto idrogeologico del terreno, come indicato dalle verifiche idrogeologiche in fase di progetto definitivo.

La volumetria assentibile, a saturazione del nuovo indice, (come si evince negli elaborati grafici allegati), risulta pari a mc. 2.428,00, la quale sarà assorbita interamente dal nuovo assetto piano volumetrico del blocco 1 (mc. 1525,00 + mc. 903,00).

Il Blocco 1, come già accennato in precedenza sarà costituito da n. 3 edifici sfalsati dal punto di vista planimetrico ed altimetrico, con copertura a falde.

VI – STANDARD URBANISTICI

Il comparto, risulta già completamente urbanizzato, in quanto l'ultimazione dei blocchi due e tre, ha di fatto comportato l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, compreso il parcheggio in fregio alla Via 4 Novembre, anch'esso agibile e già utilizzato.

Non essendoci pertanto interessi sovra comunali, la variante del P.L.comporterà la monetizzazione della maggiore volumetria prevista, secondo il seguente calcolo, come previsto dall'art. 11 delle NTA e come riscontrabile negli elaborati progettuali.

mc. 2.240,00 / 150 = 14,93 x mq. 39,75 = mq. 593,47 che saranno monetizzati.

LA PROPRIETA'

I PROGETTISTI

