COMUNE DI SAN VITTORE OLONA

Provincia di Milano

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

I LOTTIZZANTI _____

_____

I PROGETTISTI _____

_____

PROTOCOLLO

COMMISSIONE EDILIZIA

DEL _____

PARERE

*** FAVOREVOLE

*** FAV. CONDIZIONATO

*** CONTRARIO

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

TAVOLA ALLEGATA A:

*** CONC. EDILIZIA / SANATORIA	N.	DEL
*** AUT. EDILIZIA / SANATORIA	N.	DEL
*** AUT. VARIANTE FOGNATURA	N.	DEL
*** PARERE PREVENTIVO	N.	DEL
*** AUT. FOGNATURA	N.	DEL

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO :

S. VITTORE OLONA S.r.l.

Via Casati n. 13
R H O (MI)

VARIANTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE
adottato con Delibera C.C. n.9 del 18-03-2004
CONVENZIONE stipulata il 14 aprile 2005
Corso Sempione – S. VITTORE OLONA

data	agg.	tavola
16-04-2013		All. 2
agg.	agg.	

RELAZIONE

scala	archivio	orientamento
	33	

Progettisti : Dott. Arch. ANGELO COZZI
Dott. Arch. PAOLO COZZI
Studio : Via Monte Nevoso n.59 – LEGNANO (MI) Tel. 0331/548605

RELAZIONE

Il presente Piano di Lottizzazione costituisce variante alla Convenzione tra il Comune di San Vittore Olona e la “San Vittore Olona S.R.L.” adottata con Delibera C.C. n. 9 del 10-03-2004, stipulata il 14-04-2005, che interessava l’area prospiciente la Statale del Sempione contraddistinta dai mapp. 435,436,437,438,439,440 F. 7 e sulla quale era stata proposta una utlizzazione ai fini ricettivi, organizzata in funzione di un impianto alberghiero. Il progetto prevedeva una SLP di mq.10.432,89 cui competeva una sup. a Standard pari a mq. 10.577,00 che in parte veniva recuperata in loco, per mq. 2.152,00, e in parte per mq. 8.425,00 monetizzata per un importo di € 1.058.517,00 già versato nelle casse Comunali.

Venuta meno tale opportunità, per ragioni oggettive, si è reso necessario rivederne l’utilizzo in funzione delle mutate richieste di mercato. In base ai nuovi indirizzi programmatici e alle norme contenute nel **Piano delle Regole** del **PGT** che, nel confermare la validità della Convenzione già stipulata, consentono insediamenti

commerciali come descritto dall'art.25 zona G3 e dall'art.13 "Asse commerciale del Sempione" e in base all'accoglimento dell'osservazione al PGT con la quale si chiedeva di insediare sull'area una media struttura commerciale (no food) di mq. 1500 o più strutture fino ad un massimo di mq.1500, viene proposto un impianto di nuova concezione più consono alle attuali esigenze.

Ne è derivato conseguentemente un diverso progetto in ordine al tipo di insediamenti che comporta una nuova viabilità e diversa distribuzione delle aree a parcheggio pubblico e privato, con l'obbiettivo di ottenere nella interconnessione delle funzioni un nuovo organismo omogeneo e razionalmente articolato nel suo insieme.

E' stato mantenuto, nella rielaborazione del progetto, l'accesso all'area come approvato dall'ANAS ed in parte già realizzato, mentre lo standard a parcheggio, posto lungo la statale del Sempione, è stato diversamente articolato confermando comunque la sua superficie globale di mq. 2.152,00.

Poiché l'area a standard era già stata ceduta al Comune di San Vittore Olona, la modifica della perimetrazione comporterà una permuta di aree tra Comune e Lottizzante.

L’area sul lato sud per tutta la sua lunghezza è attraversata da un elettrodotto dell’Alta Tensione che individua una fascia di rispetto inedificabile di m.24 dall’asse del traliccio. Questo condizionamento ha indirizzato le scelte progettuali, tese a sfruttare al meglio l’area disponibile per l’insediamento, mentre ha collocato le aree a parcheggi all’interno della fascia di rispetto.

L’area edificabile, come evidenziato nelle tavole, è perimetrata da una LINEA DI GALLEGGIAMENTO che tiene conto della suddetta area di rispetto e degli arretramenti minimi dai confini.

Il progetto planivolumetrico si articola in una serie di volumi ancora non definiti architettonicamente, ma coerenti con le destinazioni d’uso che verranno realizzate. In via preliminare sono proposti due edifici che si attestano sulla Statale del Sempione e alle spalle di questi una piastra dalla quale emerge un edificio più alto. Come previsto dall’art.10 in Convenzione, il planivolumetrico all’interno dell’area di galleggiamento potrà essere modificato sia planimetricamente sia altimetricamente sempre confermando le caratteristiche tipologiche d’impostazione, dove le distanze tra gli edifici possono essere inferiori a

quelle previste dal DM 2068 art.9.3 trattandosi di un Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Questi edifici che ospiteranno le varie attività commerciali si collocano nella riproposta viabilità e spazi pubblici, in modo da trarre il maggior vantaggio in ordine alla visibilità ed accessibilità.

Come precedentemente accennato, l'osservazione al PGT accolta, consente l'insediamento di una o più medie strutture commerciali fino a mq.1500. Per esse sarà garantita una superficie a parcheggio pari al 200% della SLP, in parte recuperata in loco ed in parte già monetizzata con la Convenzione originaria.

Per le altre attività, con superficie inferiore a mq.150, sarà recuperata una superficie pari al 100% della SLP.

Le aree a parcheggio richieste dalla Legge 122 verranno individuate nell'ambito dei singoli Permessi di Costruire.

Sotto l'aspetto tecnico-costruttivo nell'ambito dello standard, le aree destinate a parcheggi e le aree di manovra, saranno pavimentate con tout-venant con sovrastante manto di usura; una opportuna segnaletica orizzontale e verticale individuerà la movimentazione interna, i posti macchina, quelli per cicli e per motocicli.

Aree a verde, delimitate da cordoli, verranno piantumate allo scopo di mitigare l’impatto visivo e ambientale. L’Illuminazione è prevista con bulbi luminosi su pali a semplice o doppio braccio con altezza inferiore a m. 5,00, essendo l’area compresa nella fascia di rispetto dell’elettrodotto; per ragioni di sicurezza i pali di illuminazione non possono superare tale misura.

Le aree a parcheggio privato avranno le stesse caratteristiche di quelle pubbliche.

DATI TECNICI

SUPERFICIE SOGGETTA A P.L. **MQ. 10.577,00**

SUPERFICIE A STANDARD **MQ. 2.152,00**
Già ceduti come da convenzione

SUPERFICIE FONDIARIA **MQ. 8.425,00**
Mq.(10.577,00 - 2.152,00)

S.L.P. MASSIMA AMMESSA **MQ. 10.577,00**
CONVENZIONATA

S.L.P. PROPOSTA IN VARIANTE **MQ. 7.577,00 < MQ. 10.577,00**

SUPERFICIE COPERTA AMMESSA **MQ. 2.808,33**
Mq.(8.425 x 1/3)

STANDARD RICHIESTI IN VARIANTE **MQ. 9.577,00**
Di cui:
per SLP mq. 2.000,00 x 200% = mq. 4.000,00
per SLP mq. 5.577,00 x 100% = mq. 5.577,00

STANDARD DI PROGETTO **MQ. 10.577,00 < MQ. 9.577,00**
Di cui:
REPERITI mq. 2.152,00
MONETIZZATI in Convenzione mq. 8.425,00