

Spett. Ufficio Tecnico

del Comune di Sumirago
Edilizia Privata ed Urbanistica

Oggetto: Nuovo Intervento edilizio in Area di Trasformazione TRH in via Buonarroti
RELAZIONE TECNICA.

E' in progetto l'attuazione dell' area di Trasformazione TRH in via Buonarroti a Sumirago; gli attuali proprietari dell' area hanno concordato di mettere la proprietà a disposizione dell'operatore per la edificazione dell' intero comparto.

Gli attuali proprietari sono i sigg.i : Pozzi Maria Luigia per il mapp. 1007, Pozzi Augusto e Pozzi Giovanni per il mappale 1447, sig. Tapella Enrico con il padre Gaetano per il mappale 1608.

Il progetto prevede la costruzione di una schiera di 10 case di tipo unifamiliare, ad un solo piano fuori terra, tutte senza cantinato.

Il profilo della schiera seguirà l'andamento altimetrico del terreno, degradante dal confine Ovest (lungo la strada pubblica) verso Est (verso il bosco) ; le Unità immobiliari prospetteranno sulla strada di Lottizzazione, realizzata al centro del lotto, da cui si eserciterà tanto l'accesso pedonale che quello carraio.

La tipologia edilizia sarà quella tipica dei luoghi, con pareti in muratura finita ad intonaco colorato, tetto e gronda in legno, tegole tipo portoghesi in cotto, lattoneria in rame, serramenti in legno o pvc .

Le caratteristiche costruttive dei fabbricati, con particolare riferimento agli involucri e agli impianti di produzione di calore, consentono un adeguato risparmio energetico, tanto da perseguire l'obiettivo di un consumo energetico di 48,31 KWh/mq annuo minore dei 50 KWh imposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

Ogni Unità immobiliare sarà dotata di mq. 15 di pannelli fotovoltaici per la produzione 1,5 KW di energia elettrica, oltre a mq. 4 di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda, in conformità a quanto disposto dal DLG 28/2011.

Nel sedime della strada di Lottizzazione saranno installate le tubazioni per lo smaltimento delle acque chiare e nere, la prima costituita da una tubazione in cemento diam. Cm. 40, dimensionato e convenzionato anche per un eventuale uso pubblico, convoglierà le acque chiare, a spaglio sul bosco al mappale 1014, della stessa proprietà, la seconda sarà realizzata con tubo in pvc diam. 25 cm. che attraverserà la proprietà di terzi, ai mappali 436 e 1012, consenzienti, per raggiungere la sede stradale di via della Concordia, in un tratto ancora privo di fognatura. Il comune potrà autorizzare eventuali altri allacciamenti sia alla tubazione delle acque chiare che a quella delle acque nere.

Geom. Dorianò TONELLI – Geom. Marco ZUCCOLLO – Geom. Melania TONELLI

Via Europa, 11/E – 21040 Sumirago (Va) Telefono 0331.908832 – Telefax 0331.907137

Codice Fiscale e Partita IVA 02230350122 – E-mail: zuccollomarco@libero.it – studio@tonellizuccollo.it

Sarà compito del lottizzante realizzare il tratto di fognatura, su via Concordia, fino a confluire nel tratto già esistente collegato al collettore consortile; questi intervento sarà conteggiato a scomputo di quanto dovuto per OO:UU primaria e secondaria e comprenderà anche il ripristino dell' asfaltatura sull' intero tratto stradale di via Concordia interessato dall' intervento, e per tutta la larghezza.

L' opzione di realizzare l' allaccio diretto alla fognatura comunale, anzicchè un impianto di depurazione a uso esclusivo dell' intervento edilizio, ha come obbiettivo la realizzazione del tratto di fognatura su via Concordia, fino all' allacciamento alla rete esistente, nell' ottica di un futuro collegamento a detto tratto della fognatura di via Colombo che gravita sulla stazione di pompaggio, con conseguente riduzione dei costi di gestione della stazione stessa. E' notevole l' interesse pubblico che, in tal modo, si va a perseguire, come è evidente il maggior onere che ne deriva al privato Attuatore.

La strada di Lottizzazione sarà dotata di caditoie di raccolta delle acque meteoriche e finita ad asfalto; nel sottosuolo saranno posizionati i sottoservizi, acqua, gas, tubazioni per Enel e telefono, rete per pubblica illuminazione. Saranno installati n° 4 pali per la pubblica illuminazione da gestire in modo autonomo rispetto alla rete comunale.

L' area prospettante su via Buonarroti sarà attrezzata a parcheggio privato convenzionato ad uso pubblico.

La verifica dei parametri edilizi (superficie coperta e volume) è stata effettuata con riguardo al disposto della LR n. 33/2007, art. 12. comma 1ter.

Gli obblighi dell' operatore , riferiti alla realizzazione di opere di urbanizzazione, cessione delle aree ecc... sono previsti nella apposita Convenzione Edilizia che si andrà a stipulare con il Comune e di cui si allega una Bozza; si prevede che la sottoscrizione della Convenzione sia stipulata direttamente dall' operatore , che nel frattempo avrà provveduto all' acquisto del terreno.

Sumirago, gennaio 2015

Il progettista

Geom. Dorianò TONELLI – Geom. Marco ZUCCOLLO – Geom. Melania TONELLI

Via Europa, 11/E – 21040 Sumirago (Va) Telefono 0331.908832 – Telefax 0331.907137

Codice Fiscale e Partita IVA 02230350122 – E-mail: zuccollomarco@libero.it – studio@tonellizuccollo.it