



ARCHITETTO MARCELLO DE FAZIO

22100 Como viale Carlo Cattaneo n°1 Tel 3336065221

Mail marcellodefazio@gmail.com marcellodefazio@pec.it

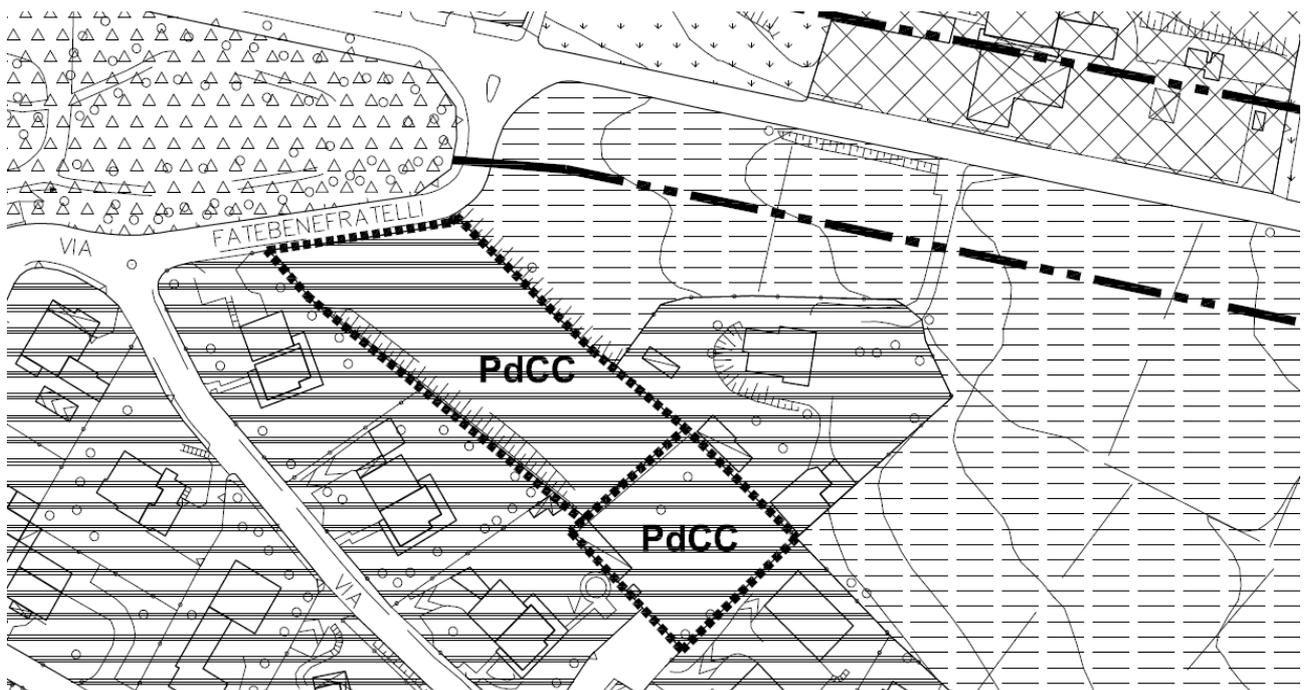
RELAZIONE TECNICA

Inquadramento territoriale

Immobilabile sito in Solbiate con cagno in via Como 10, identificato al mappale 890 Foglio 8

PGT

L'area in oggetto è identificata nel PGT in zona ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale art 43



CALCOLO VOLUMETRIA COMPLESSIVA DEL LOTTO

-SUPERFICIE CATASTALE DEL LOTTO 2542 MQ

-INDICE FONDIARIO 0,8 MC/MQ

-VOLUMETRIA COMPLESSIVA $2542 \times 0,8 = 2033,6$

CALCOLO VOLUMETRIA UTILIZZATA

-ABITAZIONE $(174,66 \times 2) \times 3,30 = 1152,75$ MC

-GARAGE 0 MC A SEGUITO DELLA CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

-EDIFICI ACCESSORI $82 + 12,11 + 183,41 + 183,41 + 6,77 + 34,63 + 2,35 = 504,68$ MC

SOMMANO : $1152,75 + 504,68 = 1657,43$ MC

CALCOLO VOLUMETRIA RESIDUA

$2033,6 - 1657,43 = 376,17$ MC

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA

$174,66 + 201 = 375,66$ MQ

TERRENO $2542 \times 40\% = 1016,9 > 375,66$ MQ VERIFICATA

In fede

De Fazio Arch. Marcello



ALLEGATI

Art.6 Indici edilizi

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici nonché degli interventi di ricostruzione, nuova

costruzione e ampliamento di edifici esistenti è regolato dai parametri edilizi di seguito specificati.

1. S_{lp} = Superficie lorda pavimento (mq)

E' utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali perimetrali a delimitazione degli spazi, quali murature, vani scala, vetrate, e al netto delle seguenti superfici:

- a) portici, gallerie e passaggi coperti asserviti ad uso pubblico;
- b) portici ad uso privato facenti corpo unico con l'edificio al piano terreno, quando non superino il 20% della superficie lorda di pavimento del piano; nel caso tale percentuale sia superiore viene conteggiata solo la parte eccedente. Portici risultanti da edifici costruiti su pilotis.
- c) terrazze coperte, balconi e logge incassate, rispetto al fronte dell'edificio, sino alla profondità di 150 cm; nel caso siano incassati per maggiori profondità vengono conteggiati interamente;
- d) spazi fuori terra per impianti tecnologici e vani ascensori, strettamente dimensionati per l'uso;
- e) spazi completamente interrati almeno su tre fronti e di altezza interna non superiore a 2.50 mt, a destinazione d'uso esclusivamente a cantine, ripostigli, locali lavanderie, centrali termiche, locali di sgombero;
- f) spazi seminterrati di altezza interna non superiore a 2.50 mt, a destinazione d'uso esclusivamente a cantine, ripostigli, locali lavanderie, centrali termiche, locali di sgombero, per la sola parte sottostante il profilo naturale del terreno;
- g) vani interrati adibiti esclusivamente ad autorimesse oppure fuori terra e allocati all'interno della sagoma del fabbricato principale fino alla quota di 1 mq ogni 10 mc come dalla L.N. 122/89;
- h) sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%) con altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 1.00 mt e con altezza media ponderale non superiore a 2.00 mt, non suddivisi in vani e aventi destinazione d'uso esclusivamente a ripostiglio/locale di sgombero.

L'altezza utile interna si intende misurata all'intradosso della struttura di copertura, senza tenere conto di eventuali controsoffittature, ribassamenti, travi, ecc.

Capo III Tessuto urbano consolidato

Art.43 Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale

1. Il PGT identifica come “Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale”,

nella tavola di progetto PR1a/b v Ambiti del tessuto urbano consolidato, le porzioni di territorio urbano

a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un'edificazione a media densità, con tipologie edilizie allineate lungo strada o con tipologie edilizie isolate, disposte all'interno del lotto di pertinenza

secondo modalità localizzative per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria.

2. Usi non consentiti

Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T2, T4, T5;

Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S9, S10, S11; Mobilità – M.

3. Indici e parametri urbanistici - edilizi

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$I_f = 0.80 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = 8,50 \text{ mt}$

$R_c (S_f) \leq 40\%$

$I_p = 25\% S_f$

$A \leq 1 \text{ albero/200 mq. di } S_f$

4. Tutte le forme d'intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

Per gli edifici esistenti privi, alla data di adozione del piano, di autorimesse, è consentita la realizzazione del volume strettamente necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L. n.

122/89, a condizione che le altezze interne non superino mt 2.40 e che il nuovo volume sia prioritariamente conglobato in quello esistente curandone l'inserimento tipologico e formale.