

A

DOTT. ARCH. ENRICO CAMBIAGHI

LA PROPRIETA'

MARZO 2015

COMUNE DI VILLASANTA - PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

PIANO ATTUATIVO ARO8

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE IN ACCOMPAGNAMENTO AL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO AR08 SITUATO IN VIA DON GALLI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area dell'intervento è posta in Comune di Villasanta sul confine sud della perimetrazione del Centro Storico, in angolo tra Via Confalonieri e via Don Galli.

Sull'area interessata dal Piano di Attuativo insistono dei fabbricati a tre e quattro piani fuori terra che saranno oggetto di demolizione. L'accesso all'area avviene attraverso cancello pedonale e carraio dalla via Confalonieri e da portone in legno dalla via Don Galli.

Il lotto è di forma regolare (rettangolare) con i lati longitudinali posti a nord-est e sud-ovest.

Confina a nord-est con giardino e strada interna di proprietà di terzi, a nord-ovest parte con giardino condominiale e parte con parcheggio pubblico, a sud-ovest con la via Don Galli e a sud-est con la via Confalonieri.

Catastalmente l'area è individuata con i mappali 303 e 306 del foglio 12.

L'area è interessata da Piano di Attuativo denominato AR08 individuato sull'elaborato del Piano delle Regole dell'attuale strumento Urbanistico Comunale (Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 156 del 6/03/2012 e n. 157 del 8/03/2012, e successiva rettifica approvata con delibera n° 246 del 29 ottobre 2013).

In particolare, non si segnala la presenza, relativamente all'ambito di intervento, di preesistenze di particolare valore paesaggistico ambientale necessitanti di tutela o di valorizzazione: in particolare, l'area dei parchi locali di interesse sovracomunale (P.L.I.S.) ovvero i Parchi Regionali, non risultando in particolare, neppure di rilevanza Territoriale.

La superficie Territoriale dell'area effettiva è di 756,94 m².

POSSIBILITA' EDIFICATORIE E PARAMETRI URBANISTICI

Le possibilità edificatorie per l'intervento in oggetto sono disciplinate all'art. 31.5 Riqualificazione Morfologica urbana della quale si trascrive testualmente:

l'ambito individuato negli elaborati di PR con sigla AR 08 è assoggettato a preventiva pianificazione attuativa. Il PA è finalizzato a promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica coerente per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche e per caratteristiche tipologiche, con l'identità testimoniale e paesaggistica dell'unità urbana di riferimento, ad una integrazione dei servizi, secondo i seguenti parametri:

let esistente

Rct esistente

Rpt esistente

Hmax esistente

Dotazione di servizi nelle quantità minima prescritta dal PS

L'ambito individuato negli elaborati di PR con sigla AR 08 deve prevedere il miglioramento e la riorganizzazione delle infrastrutture per la mobilità esistenti nel contesto di riferimento ed è assoggettato alla perequazione sociale di cui al comma 5 dell'articolo 23 delle presenti NGT.

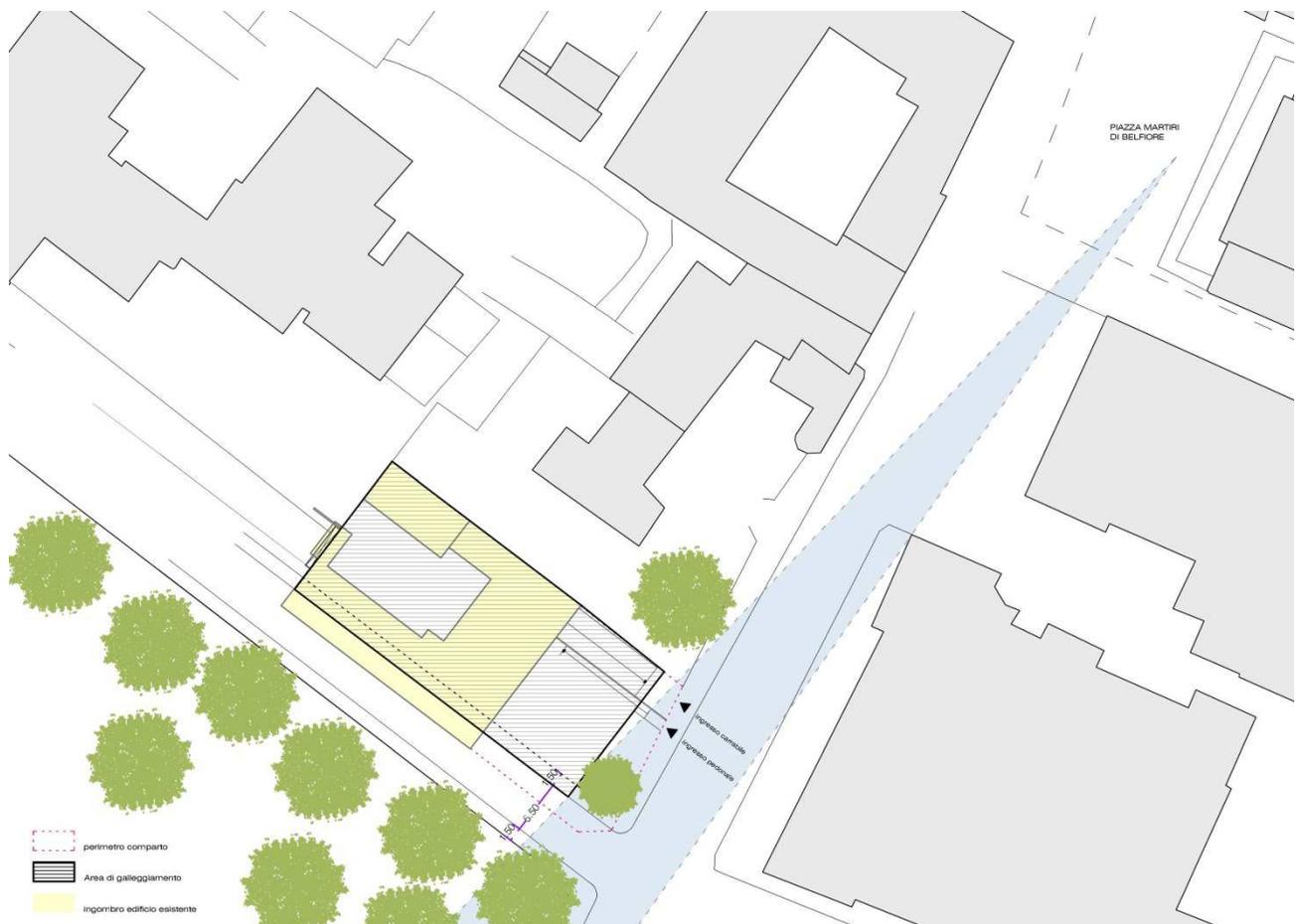
Detta perequazione sociale di cui al comma 5 dell'art 23 delle presenti N.G.T. così recita:

per gli ambiti di trasformazione specificatamente individuati dal DP e per gli ambiti assoggettati a PA precisamente individuati nel PR, l'istituto di perequazione sociale prevede l'obbligo di realizzazione di alloggi aventi le caratteristiche di edilizia sociale di cui all'articolo 25 delle presenti NGT, per una quota pari al 15% della SIp massima ammissibile; per tali ambiti non trova applicazione la disciplina di incentivazione di cui all'articolo 24 delle presenti NGT.

IL PROGETTO

Ciò premesso in via generale, il presente Piano Attuativo, reca prioritariamente la definizione delle opere urbanizzative e degli interventi di potenziamento e regolarizzazione del sistema infrastrutturale viabilistico necessario alla regolare e compiuta attuazione delle previsioni viabilistiche del comparto contornato dalla via Don Galli.

Il Piano Attuativo ha per oggetto la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuova volumetria su un nuovo sedime che tiene conto dell'arretramento lungo la via Don Galli, per allargamento stradale, e lungo la via Confalonieri per mantenere libera la visuale che si ha sul parco di Monza provenendo dal centro di Villasanta e dalla piazza Martiri di Belfiore.

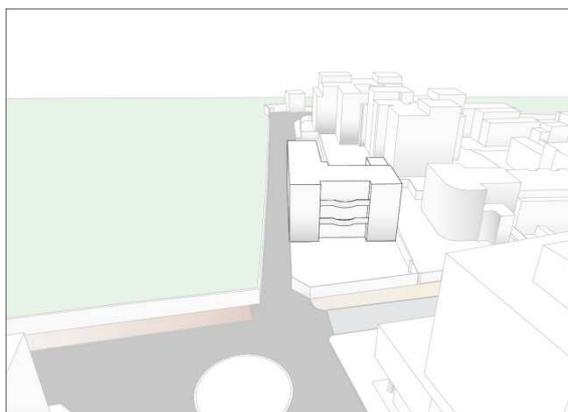


Pertanto in fase di Piano Attuativo si individua un'area di galleggiamento che tiene conto di tali arretramenti, demandando alla successiva fase di progettazione architettonica la definizione delle volumetrie che terranno conto dei vincoli e degli indici planovolumetrici definiti nel presente Piano.

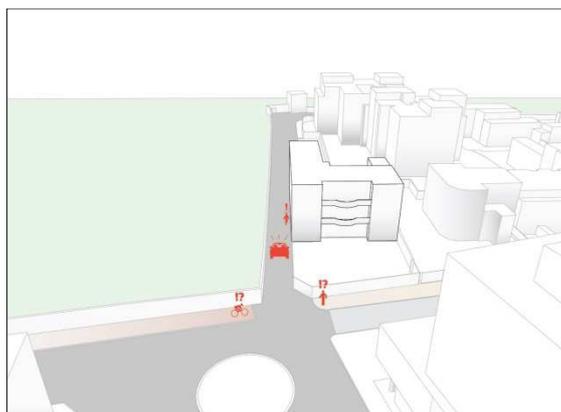
L'intervento proposto si propone di:

- Perseguire la più equilibrata funzione dell'articolazione del territorio nell'ambito del contesto ambientale
- Riqualificare il tessuto urbanistico ed edilizio compensando la regolarizzazione della viabilità della via Don Galli e riprogettare la volumetria residenziale che tenga conto di tutte le componenti compositive e ambientali coordinate con il contesto circostante nell'attenzione e riguardo delle scelte e caratteristiche tecnologiche e impiantistiche necessarie per una moderna qualificazione dell'impianto.
- Edificare, nell'area ad utilizzo privato, una costruzione residenziale, avente caratteristiche tipologiche e architettoniche tali da promuovere qualitativamente la trasformazione del territorio Comunale, considerata la posizione dell'area rispetto agli isolati che ne costituiscono l'intorno.

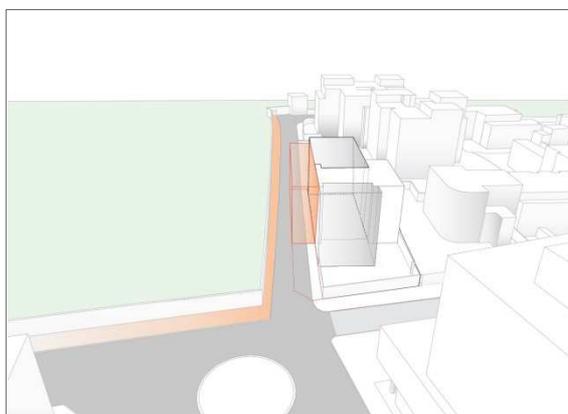
Gli schemi sottostanti illustrano chiaramente le differenze tra lo stato dei luoghi e quello che sarà la situazione finale, evidenziano le criticità rilevate e la soluzione proposta ed illustrano l'articolazione dei nuovi volumi rispetto a quelli preesistenti.



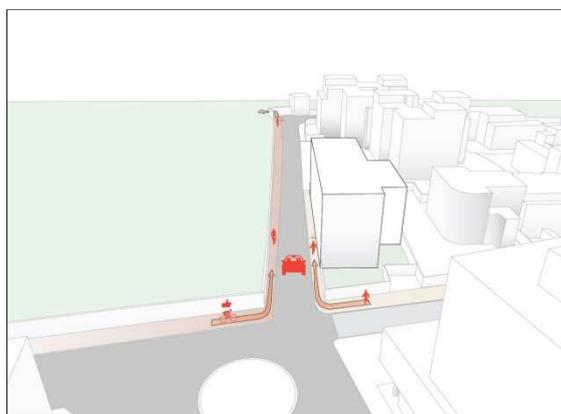
1.Stato di fatto



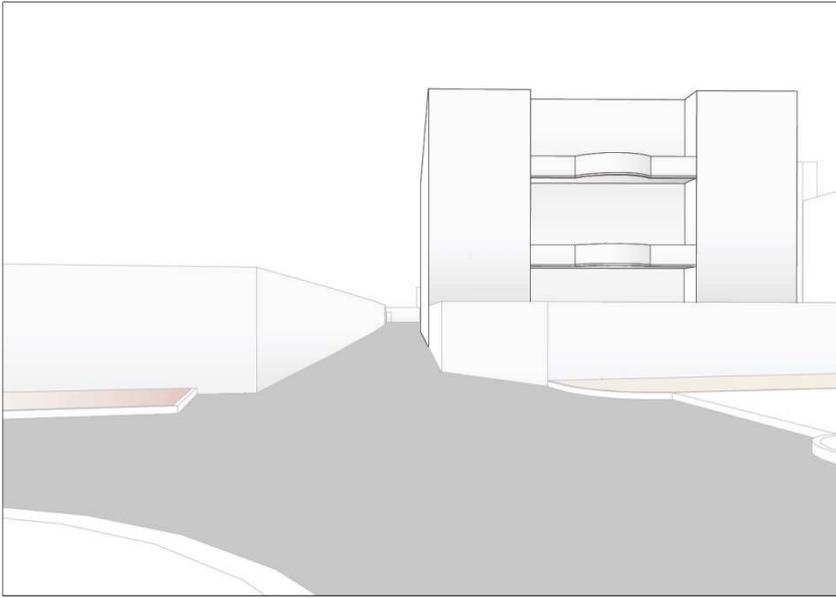
2.Criticità rilevate



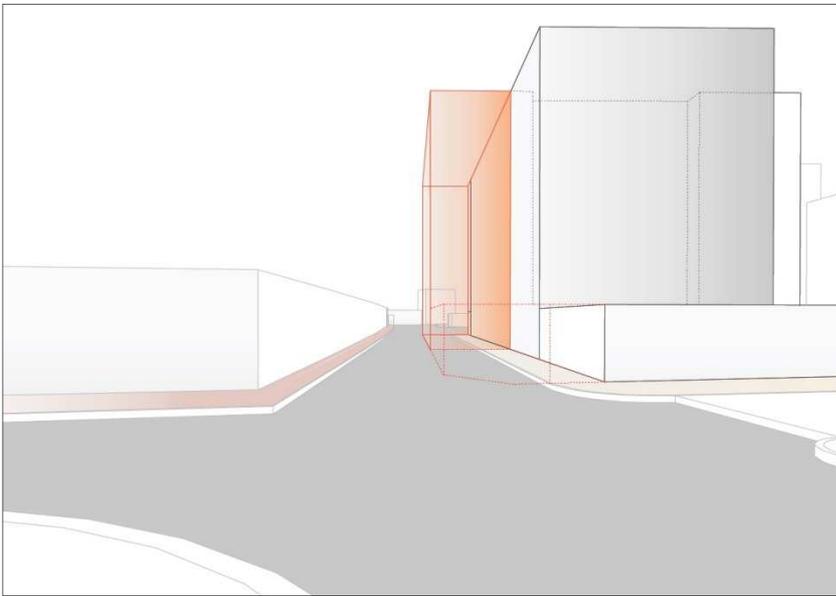
3.Interventi



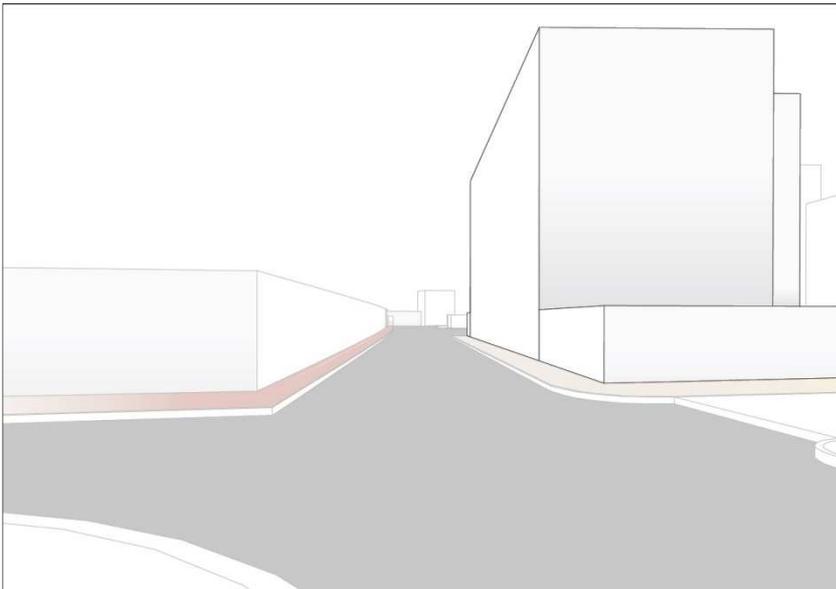
4.Progetto



1.Stato di fatto



2.Interventi



3.Progetto

URBANIZZAZIONE PRIMARIA (VIABILITA')

Il piano prevede l'allargamento dell'attuale carreggiata permettendo anche la realizzazione della pista ciclabile verso il muro del parco e del marciapiede verso il nuovo fabbricato.

E' previsto pertanto un asservimento dell'area di proprietà fino al raggiungimento della misura totale della carreggiata corrispondente a m 8,50 dei quali m 4,45 esistenti e m 4,05 in cessione.

Ciò per tutto il tratto sud-ovest della proprietà per m 41,50.

Dagli elaborati grafici si evincono i dettagli costruttivi e finiture dell'ampliamento stradale ove la parte sotto la superficie (a sede stradale) verrà utilizzata a deposito vetture.

La Convenzione definisce le modalità gestionali e operative del manufatto.

Dall'analisi del costo dell'intervento, e dal relativo computo metrico, l'importo risulta pari a 36.012,05 €, di gran lunga superiore all'importo dovuto per le urbanizzazioni primarie pari a 23.433,59 €.

Le N.T.A. prevedono una cessione degli standard urbanistici pari al 93% della s.l.p. massima ammissibile che risulta pari a 1.154,05 m². Gli standards urbanistici risultano pertanto pari a 1.073,29 m² e verranno interamente monetizzati.

Sulla nuova strada e sulla via Confalonieri sono esistenti tutti i sottoservizi necessari al completamento delle urbanizzazioni.

L'illuminazione pubblica è ora garantita da lampade poste sulla facciata del fabbricato da demolire.

La stessa verrà prevista lungo la cinta del Parco di Monza in proseguimento dei pali già esistenti sulla medesima via.

Comunque, in relazione alle indicazioni illustrate nella allegata Tav n°7, è possibile verificare lo stato dei sottoservizi che interessano l'area di intervento, che assevera la buona dotazione dell'area.

Ed infatti, l'ambito di intervento è già dotato di:

- Acquedotto civico, già dislocato sulla via Don Galli e Confalonieri con diametri di tubazioni adeguate
- Gasdotto, già dislocato sulla via Don Galli e Confalonieri con diametri delle tubazioni adeguate
- Rete fognaria, già esistente sul tracciato della via Don Galli e Confalonieri con diametri adeguati al recepimento delle acque domestiche della nuova residenza
- Rete elettrica, già esistente e dislocata sia sulla via Don Galli che Confalonieri
- Linea telefonica, già esistente e dislocata sulla via Don Galli e Confalonieri.

Il complesso di ottimali dotazioni iniziali, consente di poter inserire la nuova previsione edilizia nel contesto urbano già esistente, senza particolari opere di adeguamento dei sottoservizi presenti.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E PROFILI DI QUALITA' AMBIENTALI

In sede realizzativa, è intenzione attenersi a criteri di elevato standard qualitativo, che assevera l'obiettivo di ottenere una congrua qualificazione complessiva del nuovo fabbricato in progetto non disgiunta da una spiccata caratteristica architettonica, non ordinaria ne' banale, in grado di assicurare le condizioni di massima relazione funzionale e figurativa con il contesto urbano circostante.

Di tali interventi, particolare attenzione riguarderà:

- L'uso di tipologie costruttive e di materiali di finitura, che ben si inseriscono nel contesto suburbano esistente, al fine di ridurre, per quanto possibile, l'impatto visivo delle masse volumetriche.

- L'utilizzo di accorgimenti idonei a garantire la sostenibilità, anche ambientale.
- L'apprestamento per il superamento delle barriere architettoniche, quali scivoli in corrispondenza dei punti di accesso ai marciapiedi, ovvero percorsi pedonali privi di ostacoli o punti di conflitto con i flussi di traffico veicolare.
- L'utilizzo di impianti tecnici ed energetici volti a garantire il contenimento dei consumi, nonché ad assicurare prestazioni ecocompatibili, in coerenza e conformità con le normative vigenti in materia.

ELENCO DEGLI ELABORATI

Le tavole allegate al Piano Attuativo Ar08 consentono di verificare la piena compatibilità tra il progetto e la normativa Vigente in materia di pianificazione attuativa.

Ciò premesso, a corredo della proposta, vengono allegato i seguenti documenti

- A) Relazione Tecnica
- B) Schema di Convenzione
- C) Computo metrico estimativo delle opere di Urbanizzazione
- D) Copia titoli di proprietà
- E) Normativa del Piano Attuativo AR08

Elaborati grafici

Tav. 1 - Inquadramento ed estratti pianificazione comunale – Piano di Governo del territorio – Estratto mappa

Tav. 2 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e Brianza – estratti

Tav. 3 - Rilievo planoaltimetrico e rilievo fotografico

Tav. 4 - Stato di fatto edificio esistente (piante prospetti e sezioni) e conteggi planovolumetrici

Tav. 5 - Planovolumetrico

Tav. 6 - Planimetria delle regole

Tav. 7 - Opere di urbanizzazione: le reti

Tav. 8 - Particolare sezione stradale

Tav. 9 - Schemi volumetrici illustrativi dell'intervento