



COMUNE DI VILLASANTA



**PROVINCIA
MONZA BRIANZA**

VARIANTE A PIANO ATTUATIVO

P.A.V. 14 - Area Ex Tronconi, Corso Garibaldi n°73/75

RELAZIONE TECNICA

Inquadramento urbanistico dell'intervento

Nel PGT Vigente l'ambito dell'intervento è classificato come Piano Attuativo Vigente e pertanto ricade nei contenuti del Piano di Recupero approvato in via definitiva con la delibera del C.C. n. 297 del 29-04-2009 pubblicato sul BURL n. 85 del 29-04-2009 sezione inserzioni.

Il Piano Attuativo in Variante (P.A.V. 14) approvato prevedeva i seguenti dati urbanistici:

Tabella riassuntiva del piano - integrazione

Parametro		Realizzabile	Approvato	Variante
Superficie territoriale	St	14369,49	14369,49	14369,49
Superficie Lorda Pavimento	Slp	7563,23	7550,32	7550,32
Rapporto di copertura	Rct	50,94 %	27,81%	17,4 %
Rapporto di permeabilità	Rpt	15%	39,10%	32,15%
Altezza di progetto	H		11,50	14
Superficie standard previsto	Mq		7021,80	7021,80
Superficie standard ceduto	Mq		1989,84	3634,10
Superficie Standard da monetizzare	Mq		5031,96	3387,70
Costo al mq di monetizzazione	€		75	97
Importo della monetizzazione	€		377.397,00	328.606,90
Importo delle opere di urbanizzazione primaria tabellari				178.224,65
Importo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai recuperanti				296.014,74
Importo delle opere di urbanizzazione secondaria tabellari				376.571,45
Importo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai recuperanti				397.664,62
Ulteriore contributo a Piano dei Servizi – Standard Qualitativo				171.936,00

Riferiti alle superfici (St, Sc, Slp) esistenti:

- Superficie territoriale (St) in zona D3 = mq 14024,49
- Superficie territoriale in zona B2B = mq 345,00
- per complessivi = mq 14369,49
- Superficie coperta (Sc) esistente = mq 7320,53
- Rapporto di copertura territoriale (Rct) esistente = 50,94%
- Superficie permeabile (Sp) esistente = mq 2613,14
- Rapporto di permeabilità territoriale (Rtp) esistente = 18,19%

Il complesso edilizio esistente corrisponde a un sito industriale attualmente dismesso, già oggetto di bonifica, posto all'interno dell'abitato di San Fiorano.

Il Progetto proposto prevede:

Slp (Superficie lorda di pavimento) complessiva	=	mq 7550,32
Area a standard urbanistici = 93% della Slp	=	mq 7020,62
di cui mq 3634,10 in cessione		
Area di attuazione (Aa)	=	mq 14369,49
Superficie coperta (Sc) in progetto	=	mq 4060,80
Rapporto di copertura territoriale (Rct) in progetto	=	30%
Superficie permeabile (Sp) in progetto (netta a prato)	=	mq 4527,30
Rapporto di permeabilità territoriale (Rpt) in progetto	=	31,5%
Altezza massima (Hmax) in progetto	=	m 11,50

La necessità di ampliare l'area sottoposta a bonifica, con demolizione della ciminiera est (il 05/11/2012), e quindi il riassetto totale dell'area, ha comportato la revisione dell'intero progetto.

Le scelte progettuali, dunque, sono state indirizzate verso tipologie edilizie residenziali più semplici, con dimensioni più contenute e maggiori possibilità di una realizzazione più attenta al risparmio energetico e all'alta qualità tecnologica, aspetti questi che sono tenuti in gran conto dalla normativa vigente e dall'attuale richiesta di mercato.

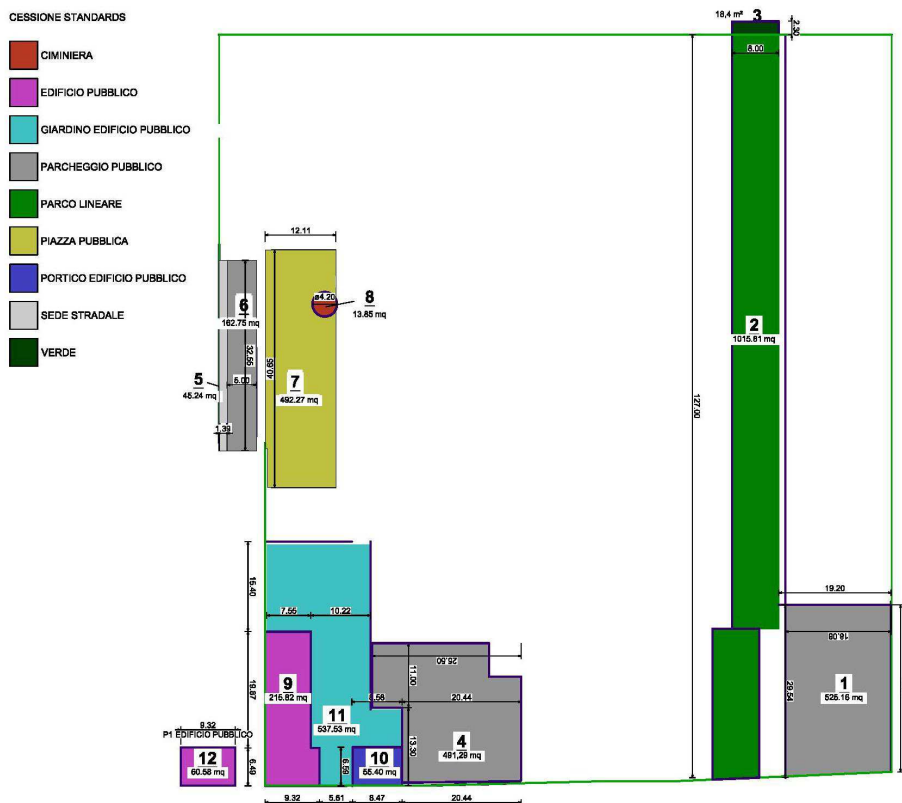
Volendo però conservare, e se possibile enfatizzare, l'origine industriale quale testimonianza storica dell'area la scelta compositiva si è orientata verso la divisione del lotto in due zone delimitate dall'inserimento del nuovo Parco Lineare in progetto; nascerà quindi:

- un comparto "storico" tra la Via Achille Grandi ed il Parco caratterizzato da soluzioni estetiche e compositive legate alla tradizione con i moduli abitativi in serie e le due palazzine "dirigenziali" all'interno di un sistema di viali interni lastricati e piantumati;
- Un comparto "moderno" a destra del Parco formato dalle due palazzine in linea con tipologia contemporanea che funga da filtro con il contesto urbano più recente.

Le scelte cromatiche, in lacuni casi comuni, fungeranno invece da legame visivo al fine di non determinare una netta cesura tra i due lotti.

Un altro elemento importante si ritiene sia l'aver impostato l'intervento ed il relativo cantiere, in modo che possa essere suddiviso e realizzato in fasi distinte: autonome, complete e abitabili, con la finalità sia di poter offrire dei lotti con un buon livello abitativo sia, logicamente, di dare la possibilità di autofinanziare in parte i lotti di intervento in successione.

La variante propone i medesimi parametri urbanistici ad eccezione dell'altezza (Hmax), portata a 14 metri (possibili n°4 piani fuori terra), per consentire un minor consumo di suolo e, di conseguenza, la formazione di spazi verdi più ampi.



Parametri edilizi

Le unità immobiliari (UI) sono 80 di cui 1 in cessione da destinarci a usi comunali.
Le autorimesse private sono 88 di cui nessuna pertinenziale alla UI in cessione.
La classe energetica prevista degli edifici in progetto è la A.
Il progetto prevede di adottare tipologie di produzione energetica coerenti con la normativa vigente al momento dell'edificazione.

Descrizione dell'intervento

L'attuazione della Variante prevede diverse classi di intervento edilizio:

- Demolizione, relativamente ai residui capannoni industriali
- Demolizione e ricostruzione con mantenimento di volumetria, sedime, facciate e particolari decorativi, relativamente agli edifici sulla via Garibaldi, mappali 12 e 15
- Demolizione e ricostruzione parziale con mantenimento di sedime, sagoma facciate e particolari decorativi dei capannoni sul confine nord est mappale 7
- Demolizione e ricostruzione con mantenimento di volumetria, sedime, sagoma, e parziale mantenimento dei particolari di facciata, relativamente all'edificio da trasformare in portico a servizio dell'edificio pubblico, sulla via Garibaldi, mappale 14 e parti di capannone ai lati della ciminiera est (mappale 13)
- Demolizione e ricostruzione del fabbricato (mappale 11) che sarà trasformato in edificio pubblico
- Risanamento conservativo, della ciminiera ovest, della maggior parte del muro di cinta e di nuova edificazione.

A causa del preoccupante aggravarsi delle condizioni di degrado dei fabbricati presenti sull'area, con importanti manifestazioni di umidità e la parziale demolizione a seguito bonifica, si ritiene più opportuno procedere alla sostituzione dei manufatti, garantendo condizioni di salubrità degli impianti e risparmio energetico.

- Il progetto di Variante prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, illustrata nella tavola 07 e descritte nell'allegato computo metrico estimativo, consistenti nella realizzazione di due nuove aree di parcheggio sulla via Garibaldi, una adiacente all'edificio pubblico, l'altra in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del comparto; nella realizzazione, in via Grandi, di una piazzetta per la valorizzazione della ciminiera, con ulteriori posti auto; nella realizzazione di un parco lineare con percorso di attraversamento del comparto dalla via Garibaldi alla via Buoizzi, con opere di verde pubblico e piantumazione, realizzazione di aree di sosta. Tutti gli spazi saranno pavimentati come descritto e dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione come da tavole planimetriche di progetto.
- Il progetto di variante prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, illustrate nella tavola 07 e descritte nell'allegato computo metrico estimativo, consistenti nella realizzazione di un edificio pubblico con servizi e giardino collocato nell'angolo sud ovest, formato da mappali 11-12-14. L'edificio pubblico sarà articolato in una struttura principale open space di un solo piano e direttamente collegata al giardino, in una struttura di servizio, collocata nel piccolo edificio d'angolo di due piani più ammezzato e in una struttura accessoria, un portico, cerniera tra la via Garibaldi e il giardino. La struttura principale è un open space predisposto per l'utilizzo come ufficio. La struttura di servizio accoglie gli spogliatoi e i servizi per il personale al piano terra, la centrale termica e i serbatoi per l'acqua calda sanitaria al primo piano, un ripostiglio al piano ammezzato.
- Il progetto di Variante prevede, infine, la realizzazione di standard qualitativo per € 172.000 circa, da realizzare in prossimità del comparto su indicazione dell'Amministrazione Comunale.

Elementi architettonici e paesistici del progetto

La variante al P.A.V. 14, considerati tutti i fattori di ripensamento del progetto emersi in questi anni e alla luce della crisi soprattutto dell'edilizia e del mercato immobiliare, propone un approccio progettuale sostanzialmente differente, nel quale la testimonianza della memoria industriale della tessitura Tronconi caratterizza la nuova destinazione residenziale che si insedia nel cuore del lotto.

Le estese demolizioni dovute all'attuazione del piano di bonifica nell'area nord est, compresa la demolizione della ciminiera, hanno vuotato di significato ogni intento conservativo dell'originaria archeologia industriale.

Si è però voluta mantenere la caratterizzazione industriale dell'area con un progetto che ripetesse l'originaria distribuzione e tipologia dei fabbricati.

Sul lato est, invece, viene mantenuto il parco lineare, di attraversamento tra via Garibaldi e via Buoizzi, senza sostanziali modifiche rispetto al progetto approvato.

In questo modo, il muro di cinta, la ciminiera, qualche residuo di capannone, gli edifici sulla via Garibaldi, segnano il confine tra la memoria e il nuovo insediamento residenziale energeticamente efficiente e ricco di verde.

Rispetto al progetto approvato, vi sono alcuni elementi che vengono mantenuti:

- l'attraversamento ciclo pedonale Garibaldi-Buozzi, strutturato a parco lineare
- la cortina edilizia sulla via Garibaldi
- il muro di cinta
- uno spazio residenziale senza auto: l'attraversamento in superficie è possibile ma solo in casi eccezionali (accesso ai mezzi di soccorso, manutenzione, traslochi)

Molti elementi, invece, vengono modificati o inseriti ex novo:

- i parcheggi di superficie che restano invariati
- gli ingressi, pedonali e veicolari, ai nuovi edifici, sono suddivisi
- la tipologia edilizia si presta meglio ad interventi di qualità: efficienza e risparmio energetico
- gli standard urbanistici che restano invariati

Programma di attuazione dell'intervento

Come premesso al capitolo I tra le linee guida della redazione di questa variante vi è la necessità dell'operatore di realizzare un prodotto flessibile nella cantierizzazione per far fronte al momento di crisi del mercato anche attraverso l'autofinanziamento. Per, questa ragione la nuova impostazione del progetto prevede l'edificabilità per lotti successivi, completi e isolati dal rimanente cantiere in corso.

La successione spazio temporale dei lotti è la seguente:



FASE 1 – inizio lavori 2019

realizzazione di n° 8 moduli (12 unità abitative), della relativa porzione di autorimesse interrata e relativa rampa di accesso, recupero della palazzina esistente su Via Garibaldi (1 unità abitativa), realizzazione della prima palazzina (n°11 unità abitativa) la realizzazione dell'edificio pubblico all'angolo tra la via Garibaldi e la via Grandi.e relativa porzione di parcheggi pubblici a raso (20 posti auto).

FASE 2 - inizio lavori 2020

Realizzazione delle 2 palazzine (22 appartamenti) e della relativa porzione di autorimessa. Realizzazione del Parco Lineare di attraversamento del lotto.

FASE 3 - inizio lavori 2021

Realizzazione di n°8 moduli (9 unità abitative).

FASE 4 - inizio lavori 2022

Realizzazione di n°11 moduli (16 unità abitative), della seconda porzione di autorimesse interrata e realizzazione della zona parco/giochi a servizio delle unità immobiliari private.

FASE 5 - inizio lavori 2022

Realizzazione della palazzina di 11 appartamenti, completa di relativa porzione di autorimessa e di giardino; realizzazione della porzione di parcheggi pubblici a raso (21 posti auto) sulla Via Garibaldi e della porzione di parcheggi pubblici a raso (30 posti) sulla Via Achille Grandi.

Milano, 26 luglio 2018

Seicos srl

arch. Jacopo Ferrero Gianfagna