

Dott. Ing. Banchieri Andrea Gino

Via Vittorio Veneto 77/C
26857 - Salerano sul Lambro (LO)
Tel: 329/4571038
e-mail: abfstudio.ab@gmail.com



GEOM. GROSSI MARCO BATTISTA

Via dei Mille, 10
26866 Sant'Angelo Lod. (LO)
Cel 338/4700811
e-mail: marco@studiomgrossi.com

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATO B

PIANO ATTUATIVO – RIQUALIFICAZIONE AMBITO 51/A NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE “CASCINA PREZIOSA”



Dott. Ing. Banchieri Andrea Gino Via Vittorio Veneto 77/C 26857 - Salerano sul Lambro (LO) Tel: 329/4571038 e-mail: abfstudio.ab@gmail.com		GEOM. GROSSI MARCO BATTISTA Via dei Mille, 10 26866 Sant'Angelo Lod. (LO) Cel 338/4700811 e-mail: marco@studiomgrossi.com
---	---	--

1 - STATO ATTUALE

1.1 Individuazione Dell'ambito di trasformazione 51/A ex zona B2

L'ambito di intervento è situato in comune di Pioltello, intercluso tra le la via Principale di accesso Via Consacrazione e le laterali Via Preziosa, Via Ghiberti, Via Da Maiano e Via da Bari oltre a confinare a Sud Con il complesso oggi industriale identificati al mappale 441 e 649.

L'intero complesso rientra in quello che è denominata Cascina Preziosa.

1.2 identificazione catastale delle aree comprese nell'ambito di trasformazione 51/A

Le area comprese nell'ambito di trasformazione sono rappresentate nella tavola 6 "Planivolumetrico"

La superficie catastale è pari a mq 7230,00 e così suddivise tra i mappali identificati al foglio 8 :

mappale 56 mq. 5.640,00

mappale 57 mq. 1.170,00

mappale 443 mq. 420,00

la superficie completa deve essere integrata di una nuova superficie di circa 18 mq oggi rientrante nella partita delle acqua come testa di fontanile, tale residuo non risulta nel reticolo idrico comunale e risulta dismesso da oltre 50 anni, tale area risulta compresa tra mappale 56 e 57 della stessa ditta.

1.3 Stato dell'area

L'area del comparto risulta in parte edificata con quella che era la vecchia cascina Preziosa composta da una parte ad uso ricovero attrezzi e parte a fienile oggi accatastata come unità collabente mappale 56 sub 3 e 4.

Tale porzione è dichiarata collabente in quanto da tempo ha perso i requisiti di agibilità e abitabilità viste le condizioni critiche riferite alla staticità come documentato dalla relazione statica allegata alla presente.

Si segnala che parte del fabbricato così come documentato dal report fotografico risulta essere già crollato a causa del deterioramento delle travi di supporto.

Dott. Ing. Banchieri Andrea Gino Via Vittorio Veneto 77/C 26857 - Salerano sul Lambro (LO) Tel: 329/4571038 e-mail: abfstudio.ab@gmail.com		GEOM. GROSSI MARCO BATTISTA Via dei Mille, 10 26866 Sant'Angelo Lod. (LO) Cel 338/4700811 e-mail: marco@studiomgrossi.com
---	---	--

Risulta invece ancora censita come abitazione la parte frontale a via consacrazione ancora attiva ma anche se la stessa ad oggi risulta sprovvista di impianti idrici/igienici/elettrici, oltre ad avere serie lesioni alle parti portanti che ne determinano la pericolosità statica.

Tutta la struttura risulta ad oggi dismessa e non utilizzata.

Si segnala inoltre in merito alla staticità che l'immobile non ha i requisiti minimi previsti dalla legge in materia sismica, questo ne comporta un assoluta impossibilità di anche una sola messa in sicurezza mediante ristrutturazione.

L'area circostante i fabbricati risulta piantumata con alberi di medio e basso fusto e da erba che la proprietà nel limite del possibile cerca di mantenere in condizioni da non arrecare danni a terzi.

1.4 Previsioni P.G.T.

Il Comune di Pioltello è dotato di un P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2011, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 49 del 7 dicembre 2011, modificato con variante parziale al Piano delle Regole approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n°78 del del 22/10/2013, efficace dal 29 gennaio 2014 – BURL n°5;

Il Comune di Pioltello, ai sensi dell'art. 28 della LUN 1150/42 e 12 e ss. della L.R. 12/2005 promuove la formazione di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, con l'obiettivo di operare una significativa riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale del territorio comunale mediante la formazione di un ambito territoriale omogeneo con il contesto circostante, attento ad uno sviluppo urbano significativo ed emergente, nonché all'accrescimento e al miglioramento della qualità dei servizi di interesse pubblico e generale, in armonia con gli indirizzi del Documento di Piano e secondo le previsioni del Piano dei Servizi.

Il Documento di Piano del P.G.T. Vigente, nell'allegato "Indirizzi - Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative" individua l'Ambito di Trasformazione 51/a con destinazione d'uso principale "Residenziale" ambito B2 e attività con questa compatibili nel rispetto dell'art. 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole, ponendo come obiettivi primari per l'ambito considerato:

Dott. Ing. Banchieri Andrea Gino Via Vittorio Veneto 77/C 26857 - Salerano sul Lambro (LO) Tel: 329/4571038 e-mail: abfstudio.ab@gmail.com		GEOM. GROSSI MARCO BATTISTA Via dei Mille, 10 26866 Sant'Angelo Lod. (LO) Cel 338/4700811 e-mail: marco@studiomgrossi.com
---	---	--

- il completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di una vasta area attualmente in condizioni di abbandono;
- la realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale, con tipologia in line, in coerenza con il tessuto urbano circostante ;
- la realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati a miglioramento della viabilità [...]”.
- realizzazione pista ciclopedonale su fronte principale via Consacrazione e riordino parcheggi .”

Per quanto concerne la superficie fondiaria quella catastale risulta complessivamente pari a mq. 7.230 in linea a quella ricavata a seguito del rilievo strumentale (come riportato nella TAV. 03) che risulta essere pari a mq. 7.215 con una differenza tra le due superfici territoriali (quella della scheda e quella reale rilevata) pari a mq. 15 mq.

Vista l'esigua differenza tra i parametri si ritiene che la superficie territoriale del comparto da considerare sia ragionevolmente quella rilevata e documentata con rilievo celerimetrico attestante la superficie reale.

Il tutto come evidenziato dal calcolo della superficie fondiaria alla tavola grafica allegata alla presente relazione

La scheda d'Ambito, per quanto attiene alla “Superficie fondiaria indicativa per delocalizzazione 51 a, prevede una ipotetica cessione gratuita al comune di un'area determinata con i parametri previsti dalle NTA che prevede sup. di 35 mq ad abitante da insediare oltre al n. abitanti insediabili (59) , che per il caso specifico determina una sup. di cessione paria a 2065 mq.

Le aree cedute ad uso pubblico vengono scomputate dalla superficie di cessione per la restante differenza verrà calcolata la monetizzazione opportuna.

Le opere da realizzare sulle aree in cessione ad uso pubblico possono essere quantificate secondo i criteri previsti e detratti nel loro complesso dagli oneri di urbanizzazione primaria, per tali parametri e quantificazioni si faccia riferimento al computo metrico che si allega alle tavole e ai dettagli degli oneri indicativi da rivedere in sede di stesura dei singoli blocchi edificabili.

Dott. Ing. Banchieri Andrea Gino Via Vittorio Veneto 77/C 26857 - Salerano sul Lambro (LO) Tel: 329/4571038 e-mail: abfstudio.ab@gmail.com		GEOM. GROSSI MARCO BATTISTA Via dei Mille, 10 26866 Sant'Angelo Lod. (LO) Cel 338/4700811 e-mail: marco@studiomgrossi.com
---	---	--

In forza della superficie fondiaria e di quanto previsto nel comparto d'abito 51 a si riportano i parametri verificati dal progetto:

- Rapporto di copertura massimo 35 % della della sup. Fondiaria al netto delle cessioni
- n. di piani fuori terra ammessi 3 con ultimo mansardato
- tipologia edilizia realizzabile E 4,5 edificio a palazzina ed in linea oltre al mantenimento della tipologia con richiamo alla corte della cascina esistente

Gli Operatori, preso atto delle previsioni formulate dal P.G.T. vigente, come definite con la proposta di piano attuativo, conformemente alle stesse ed alle reali opportunità presenti oggi

sul territorio, ha inoltrato al Comune di Pioltello una proposta di Piano di Attuazione c (P.A.) relativa all' Ambito di Trasformazione come sopra identificato.

Si intende segnalare come da normativa e da PGT gli operatori tecnicamente avrebbero potuto realizzare una volumetria ben più ampia, ma nel rispetto del contesto e del richiamo degli elementi storici del comparto attuale si sia studiato un progetto che richiamasse la corte aperta tipica della cascina

1.5 Il contesto urbano dell'Ambito di Trasformazione AdT 51/A

L'ambito di trasformazione AdT n.51/A riguarda la riqualificazione di edifici esistenti possibilmente da mantenere nelle tipologie o da trasformare con quanto previsto da nuovo PGT per l'area, senza che ne stravolga la destinazione primaria attualmente in essere.

Il contesto può essere considerato, in quanto a vocazione funzionale, parte integrante della zona per insediamenti residenziali già esistenti dagli anni sessanta/settanta, su tutto il comparto compreso tra via Consacrazione e le via adiacenti.

1.6 Il contesto ambientale dell'intervento

Come sopra menzionato l'ambito di intervento è praticamente nella sua totalità ad uso residenziale, pertanto il nuovo progetto si pone l'obiettivo di riqualificare la zona con nuove abitazioni che contemplano le nuove tecnologia ma richiamino comunque l'idea della corte, il tutto per un impatto sia pur consistente ma non totalmente invasivo su quanto già esistente.

Dott. Ing. Banchieri Andrea Gino Via Vittorio Veneto 77/C 26857 - Salerano sul Lambro (LO) Tel: 329/4571038 e-mail: abfstudio.ab@gmail.com		GEOM. GROSSI MARCO BATTISTA Via dei Mille, 10 26866 Sant'Angelo Lod. (LO) Cel 338/4700811 e-mail: marco@studiomgrossi.com
---	---	--

Il progetto è stato studiato affinché

- Il nuovo comparto non comporti per le abitazioni insediate impatto negativo acustico
- Il nuovo comparto non comporti per le abitazioni insediate impatto visivo negativo

Così come da relazioni allegate e dalla documentazione fotografica allegata oltre agli elaborati grafici raffiguranti lo stato futuro dell'opera, quanto in progetto è da ritenersi sicuramente migliorativo sotto l'aspetto riqualificativo della zona e del comparto residenziale.

Anche la viabilità con la realizzazione di nuovi posti auto verrà migliorata garantendo parcheggi e una fruibilità dei transiti migliore.

2 – PROGETTO

2.1 descrizione del progetto e verifiche conformità del Piano Attuativo con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti

L'area oggetto di intervento risulta essere un quadrilatero non perfettamente regolare ma ben delimitato come risulta dal rilievo effettuato e come ben visibile dalle foto scattate in loco e allegate alla presente.

Il lotto risulta essere delimitato in senso orario da nord: fabbricati con accessi da via Preziosa e Via

Ghiberti, via Consacrazione, blocco industriale ex maglificio e comunque comparto terziario,

fabbricati con accesso da via Da Bari, fabbricati con accesso da Via da Maiano.

Lo studio progettuale ha tenuto conto delle richieste di impatto richieste dal comune e delle esigenze volumetriche minime necessarie affinché l'operazione immobiliare avesse senso.

Ben consapevoli del fatto che lo stato attuale dei fabbricati non poteva essere in alcun modo essere recuperato, trasformato e/o ristrutturato si è optato per dei fabbricati in linea disposti in modo da formare una corte aperta.

I tre fabbricati sono progettati per avere dimensioni e volumetrie uguali, gli stessi mantengono i requisiti minimi di altezza e di n. piani fuori terra ultimo piano mansardato.

La copertura piana in realtà è composta da soletta leggermente inclinata atta al posizionamento dei

Dott. Ing. Banchieri Andrea Gino Via Vittorio Veneto 77/C 26857 - Salerano sul Lambro (LO) Tel: 329/4571038 e-mail: abfstudio.ab@gmail.com		GEOM. GROSSI MARCO BATTISTA Via dei Mille, 10 26866 Sant'Angelo Lod. (LO) Cel 338/4700811 e-mail: marco@studiomgrossi.com
---	---	--

pannelli solari previsti per legge per la produzione acqua calda sanitaria, gli stessi visivamente risultano “nascosti” dal frontale di soletta realizzata in adeguata dimensione di spessore.

Tale accorgimento consente un impatto visivo assolutamente non invasivo, la tipologia di copertura vista anche la volontà di mantenere l'ultimo piano mansardato e quindi non più sopraelevabile la copertura piana è un elemento costruttivo e progettuale idoneo oltre che essere la soluzione estetica migliore per la tipologia di fabbricati.

Oltre alla realizzazione dei corpi di fabbrica sono previste opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri primari.

Tali opere consistono nella realizzazione di marciapiede e pista ciclopedonale oltre al ripristino dei parcheggi già esistenti sul fronte via Consacrazione, tali opere sono da realizzarsi contestualmente alla fine dei lavori del primo lotto così come stabilito dalla convenzione che verrà sottoscritta tra gli operatori e il comune.

Le altre opere previste sono la realizzazione di un area a verde e parcheggi sul lato nord del comparto, il tutto come ben rappresentato dalle tavole allegate e più precisamente sulla tavola delle aree di cessione.

Per i lavori da realizzare sulle aree di cessione è stato redatto computo metrico estimativo atto a determinare l'importo, ridotto del 20 % da scomputare dagli oneri e da garantire con idonea fideiussione .

Le verifiche degli indici sono state effettuate sul progetto globale e le stesse resteranno tali anche nel momento di presentazione dei singoli permessi a costruire dei 3 lotti depositati separatamente.

Dalle Tavole grafiche ben visibili le conformità dei dati progettuali con gli indici previsti da PGT :

Dott. Ing. Banchieri Andrea Gino Via Vittorio Veneto 77/C 26857 - Salerano sul Lambro (LO) Tel: 329/4571038 e-mail: abfstudio.ab@gmail.com		GEOM. GROSSI MARCO BATTISTA Via dei Mille, 10 26866 Sant'Angelo Lod. (LO) Cel 338/4700811 e-mail: marco@studiomgrossi.com
---	---	--

Indice	u/m	Stima da Scheda D'Ambito	Previsioni da Progetto
Superficie Lotti	mq	7.230	7.230
Superficie Fondiaria netto cessioni	mq	5.670	5.670
Superficie coperta 35 % superficie fondiaria	mq	1.984	1.648
Volumetria	mc	17.857	14.838
Superficie Drenante 50 % (superficie Fondiaria- Superficie. Coperta)	mq	2.010,85	2.374,42
Superficie a parcheggio	mq	1,483,83	2099,36

La scheda d'Ambito, per quanto attiene alla "Superficie fondiaria indicativa per delocalizzazione 51 a, prevede una ipotetica cessione gratuita al comune di un'area determinata con i parametri previsti dalle NTA che prevede sup. di 35 mq ad abitante da insediare oltre al n. abitanti insediabili (59) , che per il caso specifico determina una sup. di cessione paria a 2065 mq.

Le aree cedute ad uso pubblico vengono scomutate dalla superficie di cessione per la restante differenza verrà calcolata la monetizzazione opportuna.

Lo schema delle monetizzazioni restanti per le superfici non cedute viene allegato alla documentazione unitamente a computo metrico delle opere calcolate in via preventiva e per le quali i tecnici scriventi si riservano di effettuare computo dettagliato e verificato con organi comunali competenti per opere pubbliche e viabilità unitamente alla presentazione del permesso costruire iniziale e riferito al primo lotto.

3– PRINCIPALI CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

3.1 Fasi del piano di attuazione convenzionato.

Gli operatori si impegnano a richiedere i relativi titoli abitativi per gli edifici da realizzare previsti entro il termine di validità della convenzione, il primo permesso a Costruire relativo agli edifici del Lotto A , dovrà essere presentato entro 6 mesi decorrenti dalla data di stipula della convenzione.

Dott. Ing. Banchieri Andrea Gino Via Vittorio Veneto 77/C 26857 - Salerano sul Lambro (LO) Tel: 329/4571038 e-mail: abfstudio.ab@gmail.com		GEOM. GROSSI MARCO BATTISTA Via dei Mille, 10 26866 Sant'Angelo Lod. (LO) Cel 338/4700811 e-mail: marco@studiomgrossi.com
---	---	--

La realizzazione dei restatati edifici privati avverrà nel corso di validità della convenzione, con richiesta di permessi a costruire separati contestualmente anche alle opere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in modo tale da garantire i servizi e comunque dovranno terminare entro la data di richiesta di agibilità degli edifici cui insistono.

Qual ora i lavori degli edifici dovessero finire prima della del termine previsto dal titolo abitativo, anche le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro la medesima data.

3.2 Cessione Aree per opere di urbanizzazione

Con la stipula della convenzione gli operatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a sedi di servizi ed infrastrutture

Le opere prima di essere cedute e trasferire dovranno essere collaudate così come le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria il tutto comunque prima che decada la convenzione urbanistica.

3.3 Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Gli operatori come da convenzione redatta e allegata alla presente relazione illustrativa dell'opera si impegnano a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dal piano .

Dato atto che l'importo delle opere redatto secondo computo metrico risulta inferiore ad oggi al corrispettivo onere da versare redatto da tabelle, l'operatore verserà al comune una somma corrispondente alla differenza tra entità dell'onere e l'importo delle opere da eseguire.

Detta somma verrà corrisposta sotto forma di onere di urbanizzazione in corrispondenza del rilascio dei singoli titoli abitativi.