

# PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO

*NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE*  
sito nel Comune di Casatenovo (Lc)

## ***RELAZIONE TECNICA E DEFINIZIONE DI INSERIMENTO AMBIENTALE***



Marzo 2018

### **Stato attuale del bene paesaggistico interessato:**

L'intervento, così come riportato nelle tavole di azionamento del vigente strumento urbanistico, insiste su di un'area appartenente ad una Zona BV con funzione urbana del tipo "Insediamenti a quartiere giardino" e riguarda un'area ubicata nel Comune di Casatenovo (Lc).

L'area si trova all'interno di un complesso residenziale di precedente formazione a ridosso del centro abitato, e si sviluppa interamente ad ovest di Via Roma, dalla quale avviene l'accesso principale. Il comparto risulta già fornito di tutti i servizi e le infrastrutture (rete elettrica, gas, rete idrica, rete telefonica e sistema di fognatura), poiché già dotata di tutte le urbanizzazioni necessarie.

Il terreno si presenta con configurazione morfologica regolare, ad una quota di campagna analoga rispetto alla strada privata interna, aspetto che verrà preso in considerazione nella progettazione del nuovo edificio e che assumerà rilevante importanza.

L'area su cui sorgerà il nuovo fabbricato, non altererà il disegno dell'attuale isolato e non svolgerà alcuna azione strategica nella riqualificazione dell'intero comparto, bensì si limiterà ad un suo completamento attraverso un lieve incremento della densità edilizia, salvaguardando e rispettando la sua centralità. Delimitato a nord dal percorso carraio principale che mette a sistema tutti i singoli lotti appartenenti al complesso residenziale, l'area oltre ad ospitare la nuova funzione residenziale, punta al mantenimento del suo carattere di identità, quale ruolo indispensabile all'interno del paese.

L'attuale lotto oggetto d'intervento è caratterizzato dalla presenza di un edificio unifamiliare che nelle scelte compositive che lo caratterizzano, disegna limiti e vuoti entro cui costruisce relazioni a scala urbana, grazie ad una pianta molto chiara, forme semplici e riconoscibili. Un volume allungato, parallelo ed arretrato rispetto alla strada privata interna, racchiude, dialogando con esso, un vuoto, il giardino. Dall'interno e quindi dalla quota del giardino, l'intorno immediato e le sagome del costruito, rimangono "fuori campo" filtrate dal verde che definisce gli ambiti del progetto.



Fig. 01\_Estratto mappa catastale - Foglio 11 Mappale 8113

### **Progetto di Piano Attuativo Convenzionato.**

#### **Caratteristiche del comparto residenziale e trasformazioni proposte:**

L'oggetto del presente Piano Attuativo Convenzionato è di natura strettamente residenziale e l'intervento, in conformità a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, prevede il frazionamento di un'area all'interno del complesso residenziale esistente, costituito da circa 37 corpi di fabbrica aventi un'altezza massima di due piani fuori terra, con piano interrato destinato ad autorimesse e cantine, facenti riferimento ad organismi edilizi del tipo a casa singola mono o bifamiliare.

L'attività di frazionamento, consiste nel dividere l'attuale lotto, identificato catastalmente al Fig.11 Mapp.8113 di complessivi 5190 mq, in due distinti ambiti, così da permettere l'edificazione autonoma del nuovo fabbricato ad uso abitativo.

La volumetria attribuita alla nuova area ricavata dal frazionamento, è individuata attraverso l'applicazione dell'art.34 p.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Pdr, in particolare impiegando un  $I_f = 0.50$  mc/mq. La volumetria edificabile complessiva, attribuita all'intero ambito è pari a 2595 mc. Si precisa che sull'area insiste un fabbricato ad uso residenziale, costituito da un volume di 2061.90 mc, generato dalla SIp calcolata conteggiando i muri perimetrali, portanti e di tamponamento, per un'altezza pari a 3,00 m.

Poiché la porzione di area, interessata dalla nuova edificazione, ha una superficie pari a 2000 mq, ne deriva una volumetria residua di 533.10 mc, da inserire nell'area frazionata.

Quindi ragionando in termini di Superficie lorda di Pavimento, avremo che i corrispondenti 865 mq di SIp complessiva dell'intero ambito, dedotti della attuale SIp del fabbricato esistente, pari a 687,30 mq, permetteranno l'inserimento del nuovo corpo di fabbrica di dimensioni pari a 197,44 mq di SIp massima.

Poiché il progetto dell'intero comparto residenziale individua al proprio interno una strada privata, attorno alla quale si sviluppano i vari edifici, anche l'accesso al nuovo lotto si avrà passando dalla suddetta strada privata.

Il progetto, all'interno dell'area frazionata, prevede la formazione di una nuova unità abitativa e viene rappresentato con una sagoma indicativa dal punto di vista planivolumetrico, utile esclusivamente al fine di determinare il rapporto con il contesto ed alcuni aspetti di carattere compositivo, tipo la presenza di n.2 piani abitabili fuori terra e la soluzione di copertura con tetto a falda.

L'area risulta immersa in un contesto residenziale di qualità sia dal punto di vista dell'edificato, sia per ciò che riguarda la presenza di giardini privati con alberature di alto fusto, volte a mitigare la presenza dei fabbricati stessi e garantire maggiore riservatezza all'interno della proprietà.

Gli edifici esistenti presentano analoghe tecniche costruttive, con caratteristiche differenti per quel che riguarda i materiali di facciata.

Le finiture esterne di tutti gli edifici si possono così riassumere:

- Porzioni di facciate finite con rivestimento in pietra calcarea, posata a semisecco;
- Pereti dei piani fuori terra e dei piani sottotetto con finiture ad intonaco civile tinteggiato colore con colori a tonalità terrose;
- Porzioni di facciata finite con doghe in listelli di legno, colore naturale;
- Copertura con struttura in legno e cemento armato, con sovrastante manto in tegole o lamiera verniciata;
- Lattonerie in rame;
- Balconi e terrazzi con parapetti in cemento armato intonacati, in ferro e vetro;
- Davanzali, soglie, copertine in graniglia di cemento o pietra;
- Serramenti in legno con finitura al naturale tinto noce o verniciati, dotati di vetrocamera e completi di sistemi di oscuramento.
- Serramenti in alluminio e vetrocamera isolati.

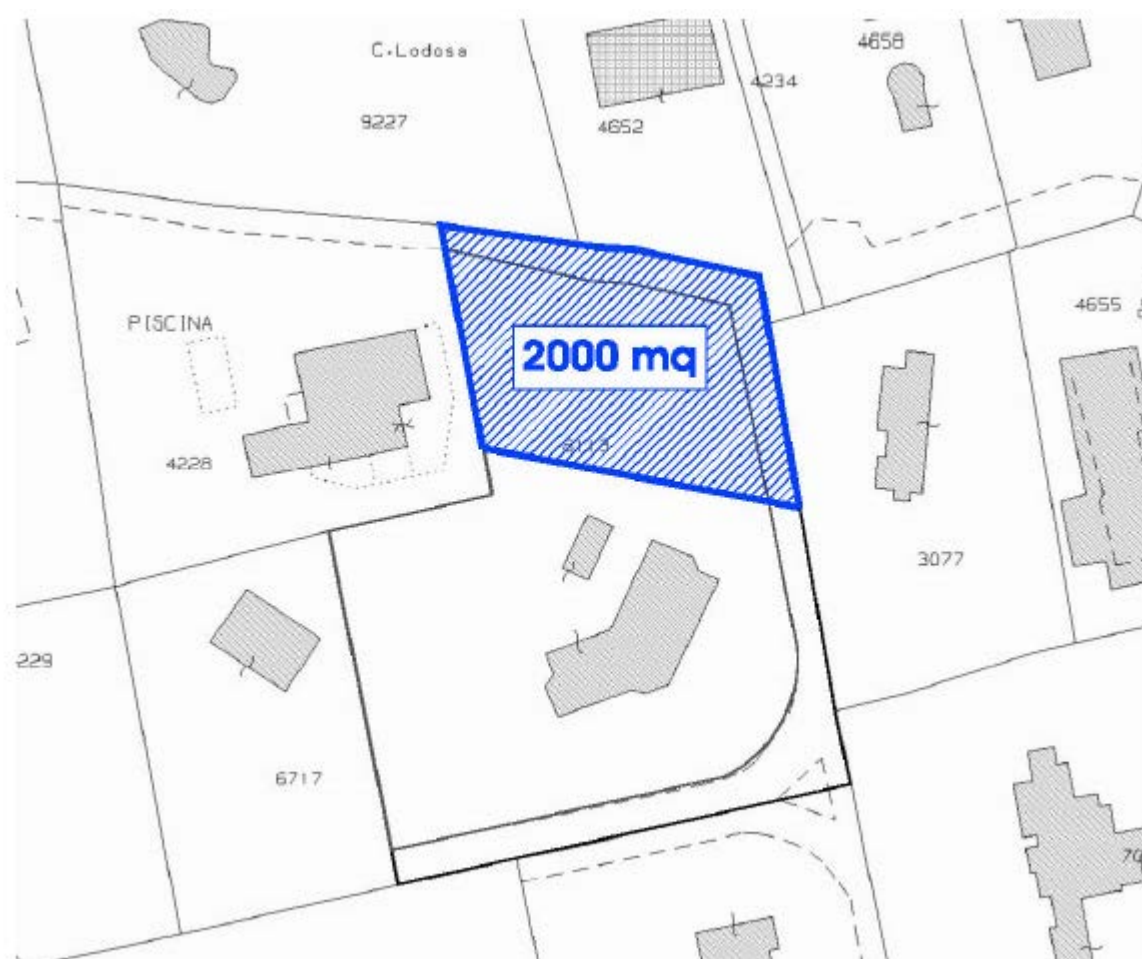
Tutti i muri, sia di recinzione che di contenimento scivoli e cortili, saranno realizzati in c.a. Le recinzioni sui confini esterni dei lotti, verso la strada privata interna, sono presenti in cemento armato con finitura ad intonaco civile per esterni e recinzioni in ferro a disegno semplice tinteggiate. In ferro sono anche gli accessi carrai e pedonali.

A divisione dei lotti interni sono presenti recinzioni aperte ambientate nel paesaggio, in rete metallica plastificata o in ferro tinteggiato.

### **Impatti sul paesaggio:**

L'area oggetto di intervento si trova in uno stato di forte identità urbana propria e la proposta intende salvaguardare il suo disegno urbano, che seppur contrassegnato da un tessuto disaggregato, mantiene un assetto urbanistico nel suo complesso, omogeneo ed ordinato, dove gli elementi qualitativi del progetto possano emergere, ponendosi nel territorio in conformità e sintonia con i fabbricati presenti nella zona.

La nuova perimetrazione dell'area di Piano Attuativo Convenzionato, consente di proporre l'accessibilità pedonale e veicolare all'interno del comparto.



La nuova area individuata, di cui si è prevista una riduzione della superficie originale, pur mantenendone invariata la collocazione, si trova all'interno della linea di perimetrazione sottoposta a vincolo paesaggistico. Tale operazione ha consentito di meglio rispondere a quelle che sono le nuove esigenze abitative, nel rispetto dell'inserimento paesaggistico dei volumi ammessi, con particolare riguardo alla disposizione del nuovo fabbricato all'interno del lotto di pertinenza, grazie ad una adeguata disponibilità di area fondiaria determinata dal frazionamento proposto.

In questo modo è stato possibile evitare situazioni di congestione e compressione dei fabbricati, in modo da garantire una accresciuta qualità alla zona, particolarmente delicata in quanto si pone come completamento

in un area posta ai margini dell'edificato e direttamente a contatto con la più vasta area destinata a zona agricola.

Proprio per salvaguardare questa connessione con un'area a vocazione naturalistica, l'intervento prevede all'interno del comparto il mantenimento di una zona di dimensioni adeguate dove sono presenti alberature ad alto fusto, al fine di formare una barriera di mitigazione ed integrazione ambientale. Tutto ciò consente di costituire un miglioramento rivolto ad una maggiore riservatezza ambientale e un miglior inserimento dei volumi nel paesaggio, nel rispetto del vincolo paesaggistico al quale l'area si trova soggetta.

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica del sito è determinato tenendo conto di differenti modi di valutazione.

Dal punto di vista morfologico-strutturale l'area risulta inserita in un complesso residenziale, il quale costituisce elemento naturalistico-ambientale significativo per questo luogo, in quanto ospita alberature, monumenti naturali ed aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde. L'area non risulta invece interessata da alcun aspetto di interesse storico-artistico, quali monumenti, chiese o cappelle.

In rapporto all'aspetto vedutistico il sito non appartiene né si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate di particolare qualità scenica o panoramica. Ciò nonostante si intende mantenere viva l'attenzione sulla conservazione della visuale libera verso il fabbricato esistente all'interno della proprietà.

La zona non risulta rivestire alcuna importanza simbolica nella memoria collettiva, pertanto il giudizio complessivo che ne scaturisce consiste nel ritenere la zona a sensibilità media, in quanto si segnalano solamente una relativa vicinanza ad un area a valenza naturalistica segnalata dalla presenza della campagna circostante.

Il progetto propone caratteristiche costruttive di tipo tradizionale, mentre per quel che riguarda i materiali di facciata si denota un atteggiamento atto a garantire un'incidenza linguistica di stile, materiali e colori affini a quelle presenti nell'intorno.

L'edificio di nuova formazione non occulta visuali importanti, non costituisce alcun ingombro visivo, ne interferisce o impedisce relazioni con alcun luogo simbolico; la sua percezione visiva dall'esterno risulta inoltre mediata dalle piantumazioni sopra descritte.

L'intervento rispetta sia i requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi all'organismo edilizio, sia quelli del contesto, inserendosi con caratteristiche estetiche uniformi al valore architettonico della città. Il grado di incidenza del progetto si mantiene basso in quanto non fa cambiare la percezione degli spazi circostanti e la tipologia degli edifici risulta conforme al contesto.

Il tutto come meglio evidenziato dagli elaborati grafici allegati.

Monza, li .....

La Proprietà

---

Il Tecnico

---