

# FASCICOLO 1

Relazione Tecnica

Scheda d'ambito di P.G.T.

Istanza di deroga ai sensi dell'art.3.2.3 del R.L.I.

**COMUNE DI VIGNATE**  
**PIANO DI RECUPERO “P.R.3”**

Proprietà sig.a TRENTA Maria Teresa Giovanna

<b>RELAZIONE TECNICA</b>
--------------------------

**A – DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

**A.1 – Superficie territoriale di intervento**

Il comparto urbanistico oggetto del presente Piano di Recupero - identificato nella tavola 1 con il contorno rosso nell’estratto di mappa – è situato nella zona sud ovest del centro storico cittadino, all’intersezione tra le vie Vittorio Veneto e Manzoni, le cui sedi stradali contribuiscono a definire il lato sud della piazza antistante la chiesa parrocchiale. Ha una forma quasi rettangolare allungata, disposta sull’asse nord/sud con una superficie territoriale di circa mq. 630. Attualmente è costituito da un insieme di 3 edifici e vani accessori, con residue piccole aree nude, il tutto delimitato da una recinzione in muratura piena lungo la via Manzoni. L’edificio principale, con conformazione ad L, a due piani fuori terra, ha un duplice affaccio, a nord sulla Via Vittorio Veneto – arretrato di circa 4 mt rispetto all’asse della via - e ad ovest sulla Via Manzoni; al piano terra è destinato ad attività commerciale (un bar), con un piccolo vano cantina, mentre il soprastante primo piano è adibito ad abitazione; nel cortile a sud, l’originario gioco bocce scoperto che lo occupa quasi per intero, è stato oggetto di una estesa copertura “di necessità” con struttura in ferro e involucro in materiale plastico ondulato; nella residua porzione a sud dell’area, al confine del lotto, si trova un edificio rurale fatiscente, utilizzato come locale di sgombero. Altri piccoli vani destinati a ripostigli e servizi igienici sono collocati nelle parti scoperte del cortile.

I due lati interni del compendio immobiliare sono delimitati ad est da un edificio a due piani come l’esistente che poi si eleva a 4 piani fuori terra, con destinazione commerciale e residenziale e verso l’interno, in corrispondenza del campo bocce coperto, il cortile di un edificio residenziale a 4 piani fuori terra; A sud il cortile di una proprietà privata con un edificio residenziale a due piani fuori terra.

Tutti gli edifici esistenti risultano autorizzati o sono stati oggetto nel pregresso di titoli in Sanatoria a seguito di richiesta di condono edilizio al Comune di Vignate.

## **A.2 – Situazione urbanistica**

Dal punto di vista urbanistico l'intero compendio immobiliare risulta definito nel vigente PGT quale "ambito della città da trasformare", soggetto ad un Piano di Recupero denominato P.R.3., che prevede la riqualificazione dell'area mantenendone la caratterizzazione edilizia e funzionale in coerenza con il tessuto storico del territorio. Lo strumento urbanistico, e precisamente la tav. n2\_t3 classifica anche gli edifici esistenti; in particolare, mentre al gioco bocce ed al deposito vengono attribuite classificazioni C e B che ne consentono l'integrale demolizione, all'edificio residenziale a nord viene attribuita la classificazione "A/B – di valore ambientale od inseriti in valori ambientali". Tale classificazione prevede di norma la ristrutturazione, anche integrale, ma senza la demolizione dell'edificio, salvo motivate e dimostrabili esigenze di natura statica.

Il PGT prevede inoltre che per le aree comprese negli ambiti di recupero debba essere utilizzato un indice di edificazione pari a 1.2 mq. di SLP per ogni mq. di Superficie Territoriale, incrementabile fino ad un massimo del 15% in funzione delle caratteristiche tipologiche e di contenimento energetico dell'edificio, così come previsto dal vigente Regolamento Edilizio

La superficie attualmente coperta risulta di mq. 540,27, con una volumetria esistente (calcolata al lordo della sagoma esterna) di mc. 3.243,63, di cui circa mc. 1.260 costituiti dal volume dell'edificio da ristrutturare.

## **A.3 - La proposta del Piano di Recupero**

L'intervento in oggetto prevede la demolizione integrale di tutti gli edifici del compendio, ad esclusione di quello residenziale, classificato nella richiamata tav. n2\_t3R come appartenente alla classe "A/B" che verrà ristrutturato con la traslazione dei solai esistenti, con adeguamento delle altezze interne a quelle del nuovo edificio, e la demolizione parziale delle murature di piano terra, per la realizzazione del nuovo portico di uso pubblico. La porzione sulla via Vittorio Veneto manterrà esattamente la attuale altezza fino alla distanza di 10 metri dall'edificio di est, nei confronti quale, data la presenza di aperture, non è possibile l'edificazione in aderenza.

Il nuovo edificio, attestato sulla Via Manzoni e posto a distanza minima di 5 metri dai confini est e sud, ed a non meno di 10 metri dagli edifici esistenti (ad esclusione di quello sul lato opposto della Via Manzoni, che dista mt. 8,70 circa) avrà un piano terra con destinazione commerciale in corrispondenza del portico di uso pubblico, dal quale avverrà l'accesso al vano scala comune, e tre piani soprastanti destinati a residenza, il

terzo dei quali integralmente contenuto nella falda di copertura. La percezione visiva dalla pubblica via sarà pertanto quella di un edificio a tre piani fuori terra. La porzione terminale a sud, di larghezza ridotta per la presenza della rampa carraia, sarà invece a tre piani fuori terra, sempre ad uso residenziale, con accesso al piano terra dal portico, ed al primo piano mediante una scala esterna coperta ed integrata dal punto di vista morfologico con l'intero complesso immobiliare. L'edificio avrà inoltre un piano interrato con autorimesse, cantine e locali accessori (vani tecnici, caldaia, r.s.a., ecc), il cui accesso avverrà dalla Via Manzoni, con rampa carraia e cortile interrato a cielo libero. Questo piano sarà realizzato con la più appropriata tecnologia per evitare danni o conseguenze indesiderate dalla presenza nel sottosuolo di falde acquifere di risalita., le cui specifiche verranno prodotte in sede di presentazione del P. di C. o della DIA.

Complessivamente si prevedono n° 2 unità immobiliari commerciali e n° 8/9 residenze di medio/piccole dimensioni, con n° 8 posti auto ed un'area parcheggio che rispetterà i disposti della vigente normativa regionale in materia.

Le caratteristiche morfologiche dell'edificio in progetto richiamano ampiamente i recenti interventi che si attestano a nord sulla via V. Veneto, contraddistinti da facciate regolari e poco caratterizzate, con presenza di aperture omogenee o piccole logge. Anche i materiali di finitura, saranno improntati alla coerenza con la situazione dei luoghi ed alle disposizioni dei documenti del PGT, con pareti ad intonaco civile colorato, coperture in cotto, canali e lattonerie in rame, finestre in legno naturale con persiane verniciate, davanzali e piccolo zoccolo in beola.

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio verrà realizzato utilizzando materiali che consentiranno di conseguire un risultato prestazionale di massima efficienza dal punto di vista delle dispersioni termiche e del fabbisogno energetico, con l'obiettivo minimo della "classe A" per le unità dell'intero complesso.

Nell'edificio verrà inoltre installato un impianto di ventilazione forzata con buona parte dell'energia necessaria per il funzionamento prodotta dai pannelli dell'impianto fotovoltaico installato in copertura. Sulla falda verranno inoltre installati pannelli termosolari per la produzione di acqua calda in misura superiore al minimo previsto dalla normativa regionale

Anche dal punto di vista dell'isolamento acustico verranno adottate tutte le indicazioni emerse dalla Relazione Tecnica allegata alla valutazione previsionale del clima acustico,

che per altro ha evidenziato livelli sonori compatibili con la classe acustica in cui è inserita l'area di progetto..

La rete di smaltimento delle acque nere reflue avrà recapito nella fognatura comunale di Via Manzoni. Le acque meteoriche raccolte dalla copertura, con superficie di circa mq. 500, verranno convogliate in n° 3 pozzi perdenti da cm 150 di diametro posti nel cortile seminterrato, e dimensionati con una cadente piezometrica utile di soli cm 100, per garantire il deflusso anche nel caso di eventi eccezionali ( mm 66/h, con tempi di ritorno decennali) in presenza di un livello di falda in risalita. Le acque meteoriche della rampa carraia e del piano interrato verranno convogliate nella rete comunale, previo passaggio in una vasca disoleatore/desabbiatore.

#### **A.4 – Dati urbanistici dell'intervento previsto**

Il progetto prevede la realizzazione di una SIp determinata secondo la previsione del PGT, in quanto non risulta possibile, data la conformazione del lotto e la distanza degli edifici a confine, la ricostruzione della intera volumetria esistente. La SIp viene inoltre incrementata in quanto sono verificate alcune delle condizioni previste dalla normativa comunale per il conseguimento della premialità edificatoria, per la quale si rinvia alla allegata tabella.

I dati riepilogativi del Piano di Recupero sono pertanto i seguenti, con avvertenza che i dati "virtuali" sono considerati al netto delle murature perimetrali.

**Superficie del lotto: mq. 630,51** - Edificazione possibile (PGT)  $\text{mq. } 630,51 \times 1,2 = \text{mq. } 756,61$

Indice di premialità conseguito dall'intervento: 6,68% pari a  $\text{mq. } 50,54$

**Edificazione massima possibile = mq. 807,15 – Prevista dal P.R. = mq. 807,15**

di questa superficie una quota di mq. 139,15 (mc. 417,45) risulta in ristrutturazione commerciale – il PT dell'edificio A/B - e mq. 139,15 (mc. 417,45) in ristrutturazione residenziale – il soprastante 1° Piano -.

**La superficie virtuale commerciale di nuova realizzazione risulta pari a mq. 19,69** (mq. 158,84 – mq.139,15) corrispondenti a mc. 59,07, (oltre a mq. 139,15 in ristrutturazione).

**La nuova superficie residenziale virtuale risulta pari a mq. 509,16**, corrispondenti a mc. 1.527,48 (oltre a mq. 139,15 in ristrutturazione).

Ne derivano i seguenti Oneri di Urbanizzazione:

**Per l'edificio A/B in Ristrutturazione, :**

OO.UU 1^	RESIDENZA :.	mc. 417,45 x € 7,30 = € 3.047,38
	COMMERCIO:.	mq. 139,15 x € 31,00 = € 4.33,65
OO.UU 2^	RESIDENZA :.	mc. 417,45 x € 13,25 = € 5.531,22
	COMMERCIO:.	mq. 139,15 x € 25,85 = € 3.597,03

**Per l'edificio di NUOVA COSTRUZIONE :**

OO.UU 1^	RESIDENZA :.	mc. 1.527,48 x € 12,75 = € 19.475,37
	COMMERCIO:.	mq. 19,69 x € 46,50 = € 915,59
OO.UU 2^	RESIDENZA :.	mc. 1.527,48 x € 16,55 = € 25.279,79
	COMMERCIO:.	mq. 19,69 x € 25,85 = € 508,99

Gli Oneri di urbanizzazione vengono determinati, per la sola parte relativa alla NUOVA COSTRUZIONE (in quanto sulla parte in Ristrutturazione la volumetria e la superficie sono già al lordo delle murature perimetrali) anche sulla Volumetria reale, determinata includendo anche la muratura perimetrale dell'edificio, calcolata dello spessore di cm 30. La differenza tra volumetria virtuale e reale risulta la seguente: :

OO.UU 1^	RESIDENZA :.	mc. 244,59 x € 12,75 = € 3.118,52
	COMMERCIO:.	mq. 24,59 x € 46,50 = € 1.143,44
OO.UU 2^	RESIDENZA :.	mc. 244,59 x € 16,55 = € 4.047,96
	COMMERCIO:.	mq. 24,59 x € 25,85 = € 635,65

Complessivamente pertanto gli Oneri di urbanizzazione risultano i seguenti:

- **Oneri di Urbanizzazione 1^ = € 32.013,95**
- **Oneri di Urbanizzazione 2^ = € 39.600,64**

**Le aree da cedere per servizi pubblici, delle quali si chiede la integrale monetizzazione, risultano le seguenti:**

- per la parte Residenziale: Volume totale Virtuale (mc. 417,45 + 1.527,48) = mc. 1.944,93/150 = abitanti 12,97 x mq. 18/ab. = mq. 233,46
- per la parte Commerciale: Superficie totale Virtuale (mq. 139,15 + 19,69) mq. 158,84 x 100% = mq. 158,84

**Per un totale di mq. 392,30 a cui corrisponde un importo per monetizzazione (x € 127,00) di € 49.822,10.**

La Volumetria virtuale sulla quale determinare lo **standard qualitativo** risulta infine la seguente: Residenziale mc. 1.944,93 + Commerciale (mq. 158,84 x 3) = mc. 2.421,45, **cui corrisponde l'importo di mc. 2.421,45 x € 11,80= € 28.573,11.**

Vignate 15 novembre 2013

*Ambiti della città da trasformare soggetti a piano di recupero*

## **Ambito Pr1 - Pr2 - Pr3 - Pr4**

**Destinazioni d'uso non ammissibili** (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale)

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7

commerciali: c3

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

E' concesso il recupero della volumetria esistente o sino a un massimo pari ad un indice privato così come definito all'interno del piano delle regole pari a 1,20 mq/mq di ST.

Per quanto riguarda le modalità costruttive e le altezze da assegnare si rimanda alla normativa contenuta all'interno del piano delle regole.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4.5

### **Fattibilità geologica e vincoli esistenti degli ambiti di trasformazione Pr1 - Pr2 - Pr3**

**fattibilità geologica**

classe 3

**vincoli**

area di rispetto (R=200m) delle captazioni ad uso idropotabile

**normativa da applicare**

comma 6, art 21, F.Lvo 152/1999 e smi

### **Fattibilità geologica e vincoli esistenti degli ambiti di trasformazione Pr4**

**fattibilità geologica**

classe

**vincoli**

fasce di rispetto di 4 m su reticolo idrico consortile

**normativa da applicare**

titolo VI R.D. 368/1904

al **COMUNE di VIGNATE**

e p.c. **ASL MI2**  
Dipartimento di prevenzione  
Servizio Igiene/Sanità pubblica  
via Mantova 10  
20066 MELZO – MI

La sottoscritta Maria Teresa TRENTA, nata a Milano il 15.04.1952 ed ivi residente in via A. Caroncini 15, TRN MTR 52D55 F205B, proprietaria degli immobili e dei terreni identificati al Foglio 6, mappali 226 – 247 – 248 e 703, in via Vittorio Veneto angolo via Manzoni, oggetto della proposta di Piano di Recupero di cui al “PR3” del vigente PGT,  
con la presente

**c h i e d e**

che per la realizzazione della **superficie drenante** venga concessa una deroga rispetto al valore minimo previsto, in considerazione dell'esiguità dell'area interessata e del fatto che la stessa area è attualmente totalmente priva di superficie analoga.

Distinti saluti.

Milano, 18 novembre 2013