



Alla cortese attenzione del
Comune di Pogliano Milanese

DOCUMENTO 1 - VARIANTE

I sottoscritti,

GIOIELINO S.p.a., P.IVA 11342450159, con sede a Milano in Via San Pietro all'Orto n.9, il cui amministratore unico è il sig. Moscatelli Filippo, C.F. MSCFPP45M21H264V, proprietaria dei lotti identificati al catasto al foglio 5 mappali 147, 149 sub 4, 150 sub 4, 150 sub 5, 151 sub 701, 152 sub 701, 512, 535, 536, 538, 561 e 562, attualmente azionati come "tessuto semiaperto a media densità", su cui intervenire mediante piano attuativo,

Arch. Tiziano Mondellini (cod.fisc. MNDTZN58S30H264B), iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.4527, con studio professionale a Pogliano Milanese corso Sempione n.30, in qualità di progettista, incaricato dalla proprietà,

PRESENTANO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - variante

PIANO ATTUATIVO

PROGETTO COMMERCIALE – RESIDENZIALE - NUOVA VIABILITA'

VIA GARIBALDI angolo VIA SAURO

PREMESSA

Le finalità del Piano Attuativo vengono enunciate nella LR. 12 del 11 marzo 2005, che le individua nella riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale.

L'obiettivo primario del Piano Attuativo è la promozione della "qualità urbana", intesa come previsione di interventi significativi per l'integrazione delle funzioni carenti (es. i servizi pubblici e commerciali) o in termini di miglioramento del contesto urbano ed ambientale.

Nello specifico, il Piano di lottizzazione che qui si propone mira alla riconversione di un'area industriale obsoleta e dismessa, situazione residuale all'interno di una porzione di territorio a vocazione prevalentemente residenziale, ancorché posta a margine di una più ampia zona produttiva.

Come prescritto dalla LR. 12 del 11 marzo 2005, il Piano Attuativo è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Il programma proposto prevede infatti un insediamento costituito da una pluralità di destinazioni, quali residenza e commercio, e un potenziamento delle infrastrutture, in particolare la realizzazione di una rotatoria tra via Garibaldi e via N. Sauro.

OBIETTIVI GENERALI

COSTRUZIONE DI NUOVE RESIDENZE E DI UN COMPLESSO COMMERCIALE

Il Piano Attuativo prevede la costruzione di una palazzina residenziale e di un edificio commerciale. La palazzina residenziale prevede più unità immobiliari disposte su tre piani, più un piano sottotetto agibile e un piano interrato o seminterrato adibito a box. Tutti gli appartamenti saranno inseriti in un contesto ambientale che prevede accessi autonomi per ogni singola unità immobiliare, con abbinato un box coperto per ogni singolo appartamento .

L'edificio commerciale consiste in un supermercato con una superficie di vendita non superiore a 1500 mq e realizzerà una superficie a standard, costituita da parcheggi e spazi di manovra pari al 200% della Slp.

SOSTENIBILITA'

In base ai presupposti dell'edilizia sostenibile è necessario che i fattori climatici, meteorologici e fisici del luogo divengano dati di partenza del processo di progettazione.

Pertanto, per ottimizzare l'utilizzo dell'energia solare si terrà conto dell'asse elioteramico, facendo coincidere il più possibile l'orientamento dell'asse longitudinale degli edifici, così da disporre le facciate principali a sud e a nord, preoccupandosi di schermare adeguatamente le componenti trasparenti a sud di modo che la radiazione solare possa penetrare in inverno ed essere ostacolata in estate, come buona prassi per l'ottimizzazione dei guadagni termici solari.

Per meglio sfruttare l'orientamento, verranno disposti verso sud-sudovest-sudest gli ambienti del living, verso nord quelli di servizio e la zona notte verso nordest-est-sudest.

Si sfrutterà la copertura inclinata a sud-sudovest-sudest per l'alloggiamento di eventuali pannelli solari e fotovoltaici.

L'analisi relativa all'orientamento rispetto ai punti cardinali e ai materiali di costruzione è volta a minimizzare la richiesta di energia primaria: le soluzioni impiantistiche, quindi, saranno studiate per limitare l'utilizzo delle fonti energetiche tradizionali.

ADEGUAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE URBANISTICHE.

E' prevista l'esecuzione di un insieme sistematico di opere, necessarie per un inserimento armonico dell'intero complesso, di cui si gioverà l'intera cittadinanza.

In particolare si provvederà all'esecuzione di:

- Rotatoria sull'asse vie Garibaldi / N. Sauro nel pieno rispetto di esigenze concrete e attualmente non più prorogabili e delle norme del codice stradale in materia di viabilità.
- Parcheggio privato ad uso pubblico
- Modifica della percorribilità dell'area sia a livello carrabile che pedonale, pista ciclabile e attraversamenti pedonali in sicurezza, marciapiedi e quant'altro previsto al fine di rendere l'area specifica perfettamente fruibile.
- Nuovo tratto di pista ciclabile a ridosso dell'area di proprietà, a sud-est, lungo il verde pubblico, che collega il nuovo tratto di pista su via Garibaldi e quello già esistente al di là del verde pubblico, con adeguata illuminazione.

RIQUALIFICAZIONE URBANA RIFERITA AD UN ISOLATO CON AREE PRODUTTIVE OBSOLETE IRRAZIONALMENTE DISLOCATE E DISMESSE.

Parte dell'area è attualmente in evidente stato di degrado, a causa dell'attuale stato di disuso dei luoghi.

Per intervenire è pertanto necessario procedere con strumenti urbanistici complessivi quali lo svolgimento di un Piano Attuativo che comporta però limitazioni relativamente alle destinazioni d'uso rispetto all'insediamento ambientale attuale.

Intervenire mediante un Piano Attuativo permette di avvicinare la distanza tra un'esigenza specifica dell'area alle caratteristiche tipiche dell'ambiente in cui la stessa è insediata.

In particolare gli edifici esistenti a carattere prevalentemente industriale non sono coerenti rispetto la realtà storico ambientale né dal punto di vista architettonico né da quello strutturale.

E' auspicabile ricondurre l'intera area a funzioni più idonee e rispettose dello sviluppo urbanistico del paese, considerato che la stessa ricopre una funzione nodale di collegamento tra il centro storico del paese e le aree limitrofe, comunque destinate a carattere prevalentemente residenziale.

Riqualificazione urbana significa pertanto adeguarsi allo sviluppo armonico della cittadina che in quell'area trova un ostacolo anche visivo all'ambiente circostante.

Da un'analisi del territorio si verifica che attualmente lo stato di fatto della zona è così costituito:

- Insediamenti a carattere residenziale di varia tipologia con un aspetto urbanistico non intensivo
- Scuole pubbliche di differente ordine (elementari e medie).

Appare stridente la presenza del complesso industriale esistente sia per la sua utilizzazione che collocazione.

E' palesemente fuori luogo l'esistenza dell'edificio attualmente dismesso posto sull'angolo delle vie Garibaldi / Sauro sia per l'impatto architettonico che per la sua specifica collocazione urbana e topografica.

FINALITÀ DEL PIANO

RILEVANZA TERRITORIALE

Come già accennato, l'intervento ha un peso rilevante sull'assetto urbano sia della zona specifica ma anche dell'intero paese.

Ci riferiamo in particolar modo a:

- viabilità ormai al collasso a causa dell'assenza degli spazi adeguati di manovra e di svincolo necessari all'incrocio tra via Garibaldi e N. Sauro, strade che fungono da vertebre portanti di tutto il traffico cittadino sia in entrata che in uscita dal paese;
- sicurezza per pedoni, biciclette ed autoveicoli; in special modo la presenza nelle vicinanze delle scuole elementari e medie consiglia la modifica dei marciapiedi su via Garibaldi;
- parcheggio ad uso pubblico posto a quota stradale, a servizio di tutta la cittadinanza, elemento necessario anche nell'ottica di uno sviluppo urbano ed al fine di evitare le situazioni di affollamento veicolare nel centro storico, fenomeni tipici dei paesi posti nell'hinterland milanese;
- aspetto visivo del territorio, che otterrà benefici dalla rimozione di volumi industriali dismessi.

REALIZZAZIONE E POTENZIAMENTO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, DECORO URBANO E VIABILITA'

Andrà forzosamente rivista la realizzazione di tutte quelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie al fine di poter eseguire:

- Illuminazione pubblica, sia per quanto riguarda l'aspetto illuminotecnico, che estetico/architettonico
- Segnaletica stradale, orizzontale e verticale.

ASPETTI ECONOMICI

L'attuazione dell'intervento genererà oneri di urbanizzazione primaria pari a € 102.934,00.

La viabilità in progetto tra via Garibaldi e via Sauro, nonché il nuovo tratto di pista ciclabile a sud-est dell'area che corre lungo il verde pubblico, il cui costo sarà di circa € 204.588,68, sono a tutti gli effetti opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 4 della legge n°847 del 29 settembre 1964. Pertanto è auspicabile che il costo di realizzazione delle stesse venga scomputato dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Il nuovo tratto di strada interna, da realizzare su area di proprietà ma esterna al perimetro del Piano Attuativo e individuata nel PGT come Ambito per servizi, rimarrà di proprietà ma asservita ad uso pubblico. Il valore di monetizzazione per tale area non verrà corrisposto, a scomputo verrà realizzata una pista ciclabile nell'area di proprietà comunale adiacente alla strada, il cui importo di realizzazione supera il valore della monetizzazione.

La proprietà

Gioiellino S.p.a.

Il progettista e d.l.

Arch. Mondellini Tiziano
