

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AT.R1 ex VIMAR

via Dei Mille 43/45 - Garbagnate M.se

RELAZIONE TECNICA

Walter Bettini per WA.MA. srl
v.le Rimembranze 6
20020 Lainate (MI)

Ceriani Colombina
via Manara 5
20020 Cesate (MI)

Roncoroni Maria Ancilla
via Manara 5
Cesate (MI)

Roncoroni Carlo
via Manara 5
20020 Cesate (MI)

Roncoroni Angela Teresa
via Dei Mille 1
20020 Cesate (MI)

Roncoroni Luigia Teresa
via Dei Mille 1
20020 Cesate (MI)

arch. Antonio M. Aquino
via Concordia 15
20021 Bollate (MI)

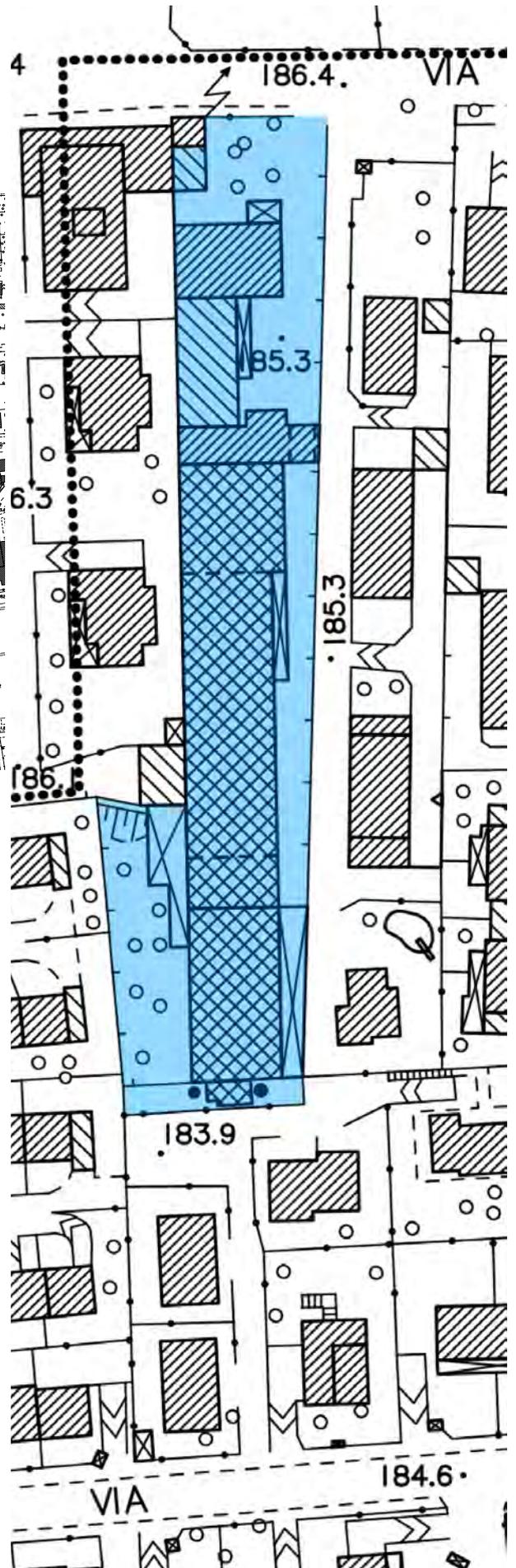
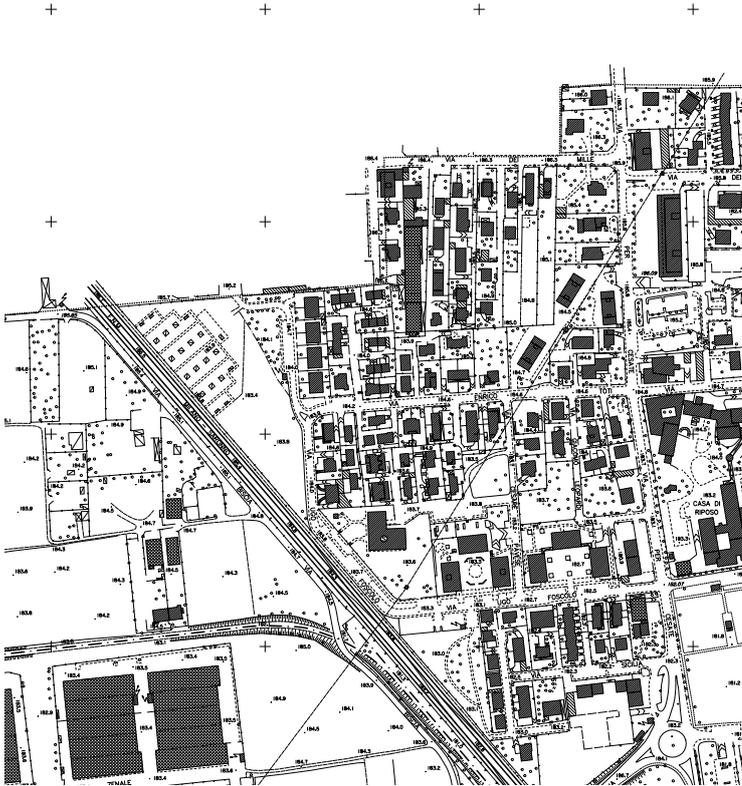


- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- UBICAZIONE

L'area oggetto dell'intervento è posta in Garbagnate Milanese sul confine Nord col Comune di Cesate. E' composta dall'unione di tre lotti di altrettante differenti proprietà. L'accesso è unicamente su via Dei Mille, dal lotto principale, in quanto i restanti sono interclusi e non hanno affacci diretti su fronti stradali.



COMUNE DI CESATE



Catastalmente l'area è composta dall'unione dei seguenti mappali:

- Lotto A - Fg 2 Mapp.le 10 - proprietà WA.MA. srl
- Lotto B - Fg 2 Mapp.le 62 (in parte) - proprietà Roncoroni

Le cui superfici, con le relative percentuali, sono le seguenti:

- Lotto A mq 3.212,00 pari al 85,4% del totale
- Lotto B mq 548,00 pari al 14,6% del totale

che generano una Superficie Totale pari a mq 3.760,00



- STATO DI FATTO

Lotto A.

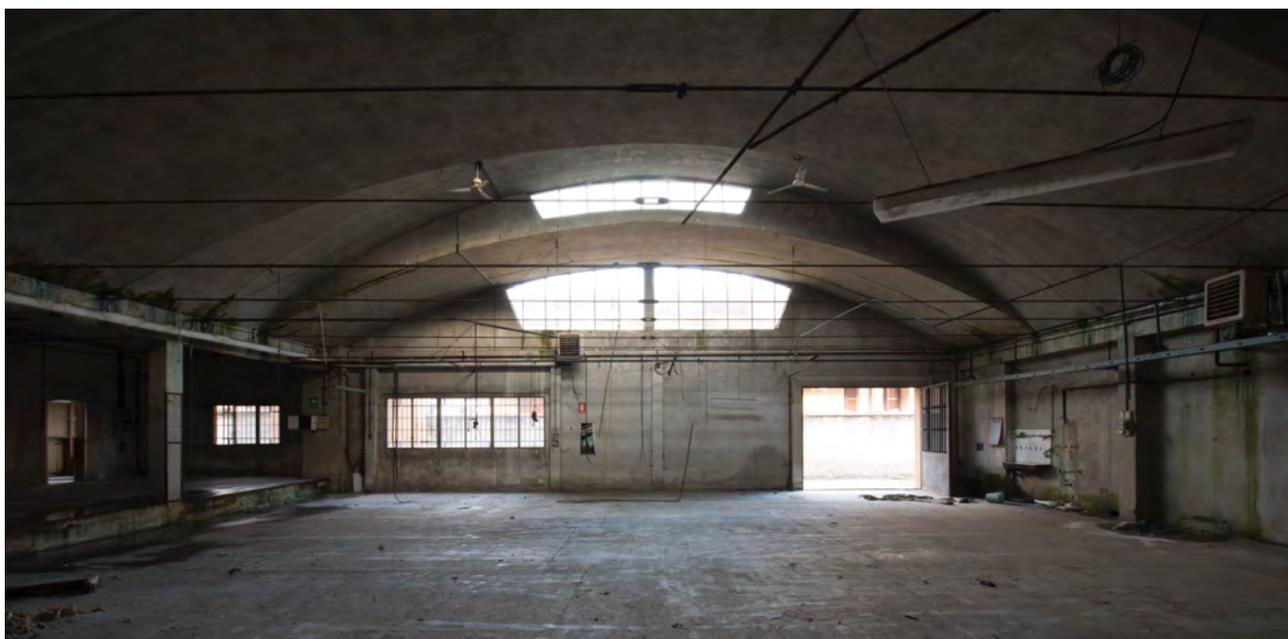
Trattasi di lotto di unico proprietario. Di forma leggermente trapezoidale si sviluppa lungo la via Dei Mille per circa 25 metri ed in profondità per 155 m circa.

Attualmente occupato dai fabbricati di un'attività industriale dismessa ormai da diversi anni. Sul fronte di via Dei Mille si trovano l'ingresso all'area, un piccolo giardino e la palazzina uffici/residenza di 4 piani fuori terra mentre, lungo l'intero lato Ovest, si sviluppano gli edifici industriali ad un piano f.t. aventi diverse tipologie e altezze, interrotti, a circa 50 metri dalla strada, da palazzina uffici di due piani f.t.



I suddetti fabbricati saranno demoliti completamente per poter procedere col completamento delle opere di bonifica dei terreni.

Le vecchie coperture in amianto sono state eliminate e smaltite nell'autunno del 2013.







Lotto B.

Lotto intercluso di proprietà della famiglia Roncoroni.

Attualmente utilizzato come area di verde pertinenziale delle residenze a nord.

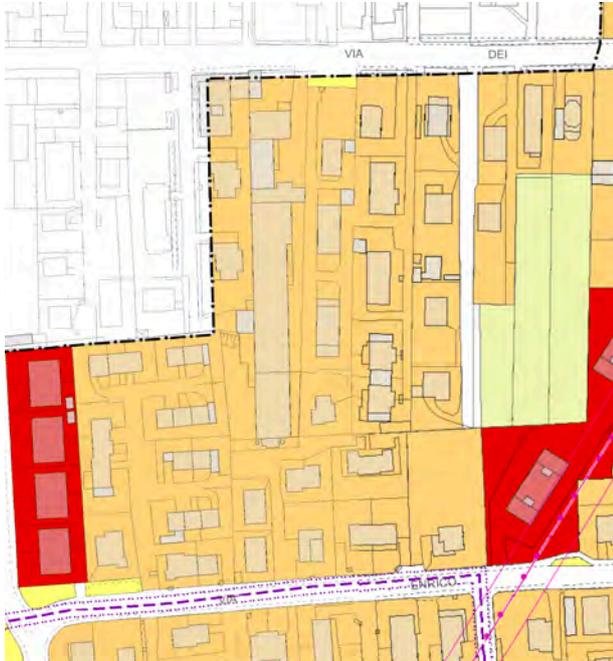


- INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il PGT vigente prevede, per le aree oggetto dell'intervento, la destinazione d'uso quale zona BD - Residenziale. Queste aree sono poi inserite all'interno degli Ambiti di Trasformazione e, più specificatamente, l'ambito di riferimento è quello denominato AT.R 1 Ex Vimar.

La scheda relativa l'ambito indica i seguenti parametri quantitativi e funzionali:





St	3.900mq
Ut	0,4 mq/mq
Slp	1.560 mq
Rc	35%
Hmax	10,5 m
Ip	20%
Parcheggi pertinenziali	R: 1mq ogni 10mc

Per quanto concerne le Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	1.365 mq
Dotazione minima da localizzare	125 mq
Di cui dotazione minima di posti auto pubblici	125 mq

Al fine del raggiungimento di obiettivi per la città pubblica attraverso progetti strategici e servizi quantitativi e di compensazione, il PGT prevede un incremento di SIp utilizzando il meccanismo della perequazione. L'incremento massimo previsto è il seguente:

Ut	0,1 mq/mq
SIp	390 mq
Dotazione di Servizi dovuta	341 mq

- CONTENUTI DEL PROGETTO

Dati Quantitativi

Confronto tra quanto richiesto dal PGT ed il progetto

	SCHEDA AT.R1	PROGETTO
St	3.900,00	3.760,00
Ut	0,4+01mq/mq	1.880,00
SLP	1.950,00	1.880,00
Ip 20%	783,00	1.188,60
Rc 35%	1.370,00	1.070,05
Park Pertinenziali	584,96	759,63

Da una prima analisi dei dati di confronto si evidenzia che la superficie permeabile "Ip" è stata incrementata di oltre il 60% di quanto richiesto come minimo così come, seppur quantitativamente inferiore, è evidente l'aumento della superficie di parcheggi pertinenziali.

Progetto.

Il progetto, complice la complicata figura del lotto d'ambito, prevede la realizzazione di due distinti edifici residenziali posti agli estremi dell'area, Nord e Sud, collegati da un percorso pedonale a terra e da uno carrabile (box) al piano interrato.

Entrambi gli edifici sono composti da elementi di due o tre piani furi terra che, intersecati tra di loro, danno vita, in un caso, ad un edificio in linea, servito da due corpi scala esterni e con un sistema distributivo al piano sul tipo "a ballatoio"; e ad un secondo edificio avente le

medesime caratteristiche distributive ma con un unico corpo scala ed una distribuzione degli elementi architettonici "a corte".

Questo intersecarsi tra elementi di altezze diverse ha dato origine alla formazione di grandi terrazzi ad uso delle unità degli ultimi piani.

Le unità del piano terra avranno invece a disposizione ampi spazi a giardino, privati.

E' previsto poi un ulteriore grande spazio a verde condominiale tra i due complessi.

Sempre nello spazio tra le due residenze trova posto la Centrale Termica che sfrutterà il sistema geotermico sia per il riscaldamento quanto per il raffrescamento.

Sul fronte di via Dei Mille sono posizionati gli ingressi Pedonale e Carraio, il deposito dei rifiuti ed il parcheggio ad uso pubblico, come richiesto dalle norme di PGT ,per una superficie più che raddoppiata rispetto ai minimi richiesti.

Il progetto prevede anche l'utilizzo di un sistema per il recupero dell'acqua piovana per usi esterni (Irrigazione delle aree verdi condominiali e private, lavaggio aree pavimentate) ed usi interni (alimentazione degli sciacquoni dei wc, lavastoviglie e lavatrici).

Per quanto concerne le aree a verde, la cui superficie è incrementata di circa il 60% rispetto ai minimi richiesti, sarà piantumata utilizzando specie arboree autoctone.