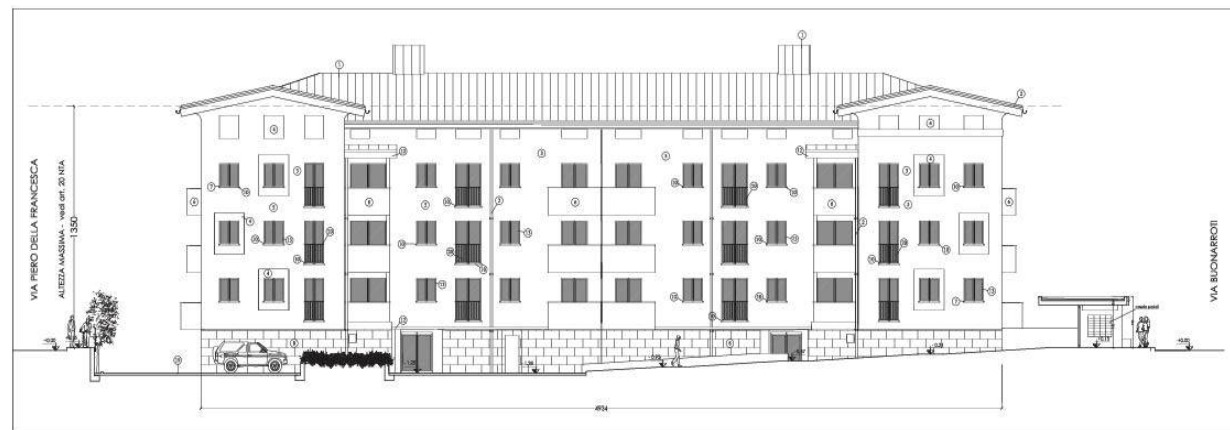


PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

EDIFICIO IN VIA BUONARROTI, VIA PIERO DELLA FRANCESCA

Relazione

progettazione urbanistica ed edilizia — agg.18 febbraio 2019



PROSPETTO 1 - 1



PROSPETTO 3 - 3

CAMPANINI ARCHITETTURA

20122 – Via G.Ferrari 9a

Milano – Italia

Tel + 39 02 796635

studio@architetturacampanini.it

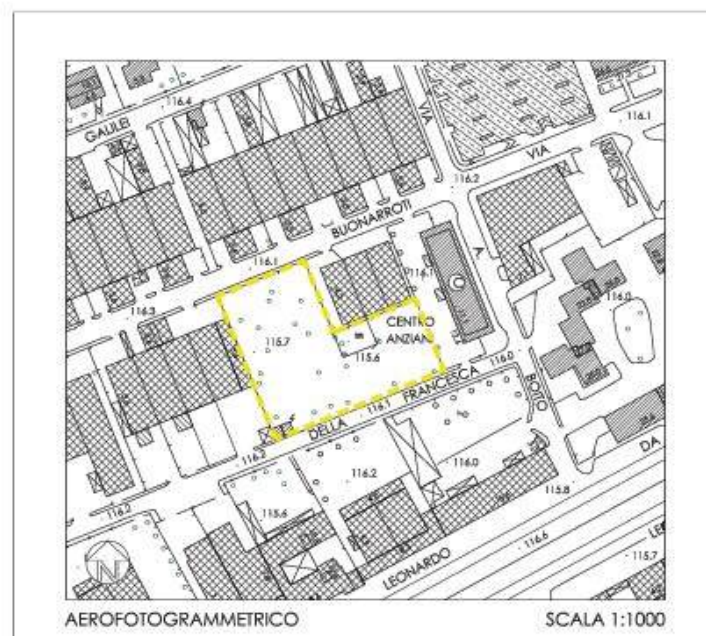
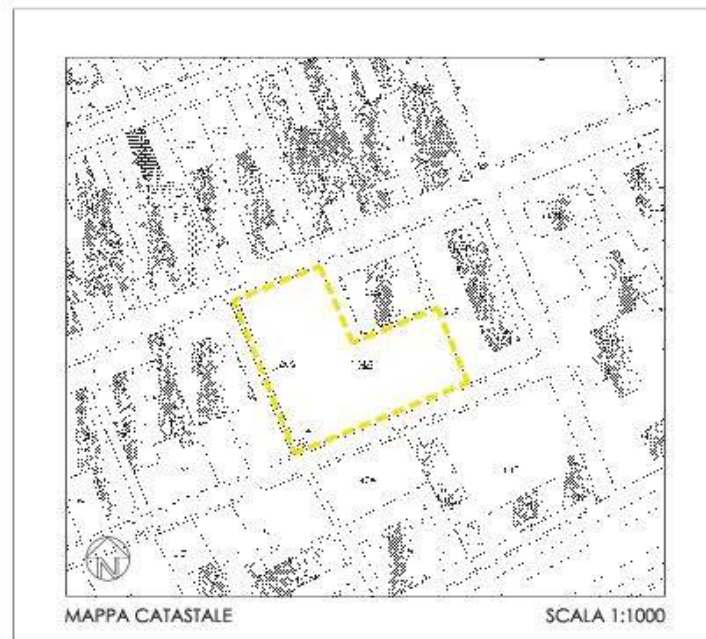
LA NUOVA EDILIZIA SPA

Via Quasimodo 5

20090 - Trezzano sul Naviglio (MI)

1. PREMESSA

Il progetto dell'area di trasformazione urbana denominato At.r B8, situato a Trezzano sul Naviglio occupa un'area di mq. 3.608, compresa fra le vie Buonarroti e Piero della Francesca . Il lotto ha una forma ad "L" con lato maggiore delimitato da via Piero della Francesca..



stralcio mappa catastale e stralcio aereofotogrammetrico con individuazione dell'area At.r B8

2. STATO ATTUALE

Il Lotto si presenta come terreno non edificato confinante a capannoni artigianali. L'intervento edilizio urbanistico promuove la trasformazione di una prima significativa parte centrale della città a nuove funzioni residenziali coinvolgendo, nel programma di trasformazioni, nuovi scenari per la riqualificazione delle proprietà pubbliche rappresentate dall'ex area Asl.

3. VARIANTE N.1 DEL PGT - 2017

Con la pubblicazione su Burl della Regione Lombardia del 3 gennaio 2018, si conclude l'iter dell'approvazione della variante n. 1 del PGT. Riguardo l'area AT.r.b8, il PGT attribuisce nella i seguenti parametri quantitativi e funzionali:

art.10 Parametri quantitativi e funzionali

ST	3.600 mq
Ut	0,50 mq/mq
Slp	1.800,00 mq
Rc	35%
h.	mt. 13,50
lp	20%
Parcheggi pertinenziali	R: 2 mq. ogni 10 mc

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	1.227,00
Dotazione minima da localizzare	1.150,00
Dotazione minima di parcheggi pubblici	200 mq

Art.11

. P.1	Servizi qualitativi
. P.2	Compensazione ambientale

Obiettivi per la città Pubblica

Incremento per obiettivi della città pubblica

Ut	0,10 mq/mq
Slp	360 mq
Dotazione servizi dovuti	245 mq

Destinazione d'uso	residenza
---------------------------	------------------



Area AT.rb 8 – stralcio DP

4. PROPOSTA URBANISTICA

La proposta recepisce i parametri quantitativi e funzionali previsti dalla scheda norma AT.r B8 e prevede due distinte aree: la prima destinata a residenza sul lato ovest, la seconda destinata a urbanizzazioni per nuove aree a parcheggi pubblici e aree di mitigazione ambientale, rivolta verso est.

I parametri urbanistici edilizi comprensivi degli incrementi quantitativi per la città pubblica sono i seguenti:

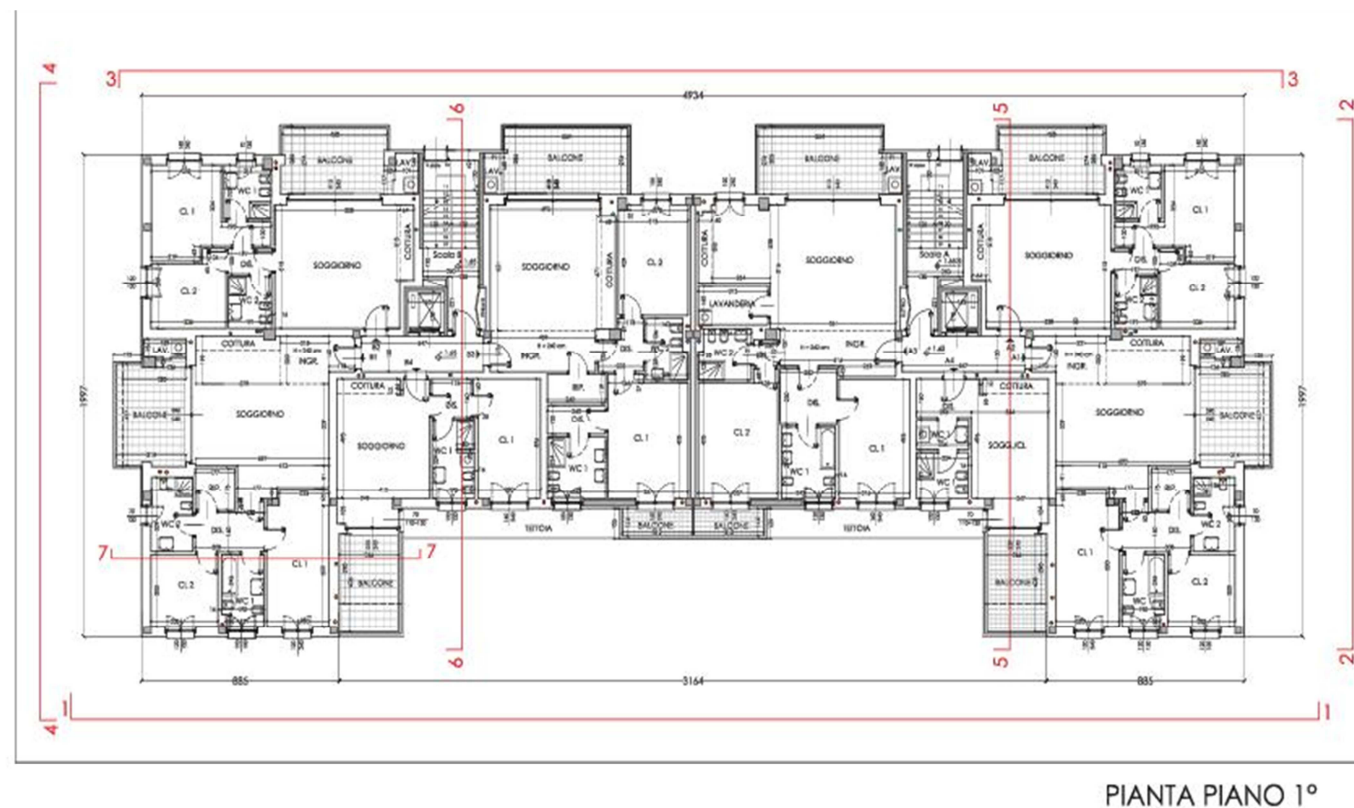
Superficie Territoriale (ST)	<u>Mq. 3.608,00</u>
Superficie in cessione	<u>Mq. 1.205,50</u> < di mq. 1.491,31 (resta da monetizzare mq. 285,81)
Slp max	<u>Mq. 2.164,80</u>

(Vol residenziale)	<u>Mc. 6.710,88</u>
Rapporto di copertura	<u>Mq. 840,21 < di mq. 840,87</u>
Indice di permeabilità	<u>Mq. 772,68 > di mq. 729,91</u>
Altezza massima	<u>Mt. 13,50</u>
L.n. 122/89 + art. 27 PdR	<u>Mq. 1.350,43 > mq. 1.342,18</u>

5. PROGETTO ARCHITETTONICO

L'intervento edilizio prevede la costruzione di un edificio a forma di "U" con lato maggiore orientato ad ovest fra le vie Buonarroti e Piero della Francesca. L'impianto tipologico si organizza in forma sostanzialmente simmetrica con due porzioni dotate di elementi di collegamento verticale con scale e ascensore. Sono previsti n.4 livelli: il piano terra che si colloca ad una quota ribassata rispetto al piano stradale di - 1.25. A questo primo livello sono situati i box, gli spazi a parcheggio esterni, gli ingressi pedonali, le cantine, locali tecnici. Il secondo livello fuori terra (primo piano) si trova a quota + 1.65, sono progettati n.4 appartamenti per gruppo scala. Il terzo livello (secondo piano) si trova a quota + 4,85 sono progettati 8 appartamenti per piano. Il quarto livello (terzo piano) situato a quota + 8.05 prevede anch'esso 4 + 4 appartamenti per piano. Il numero totale degli appartamenti è quindi 24:

- Piano primo n. 4 + 4
- Piano secondo n. 4 + 4
- Piano terzo n. 4 + 4
- Totale appartamenti N. 24

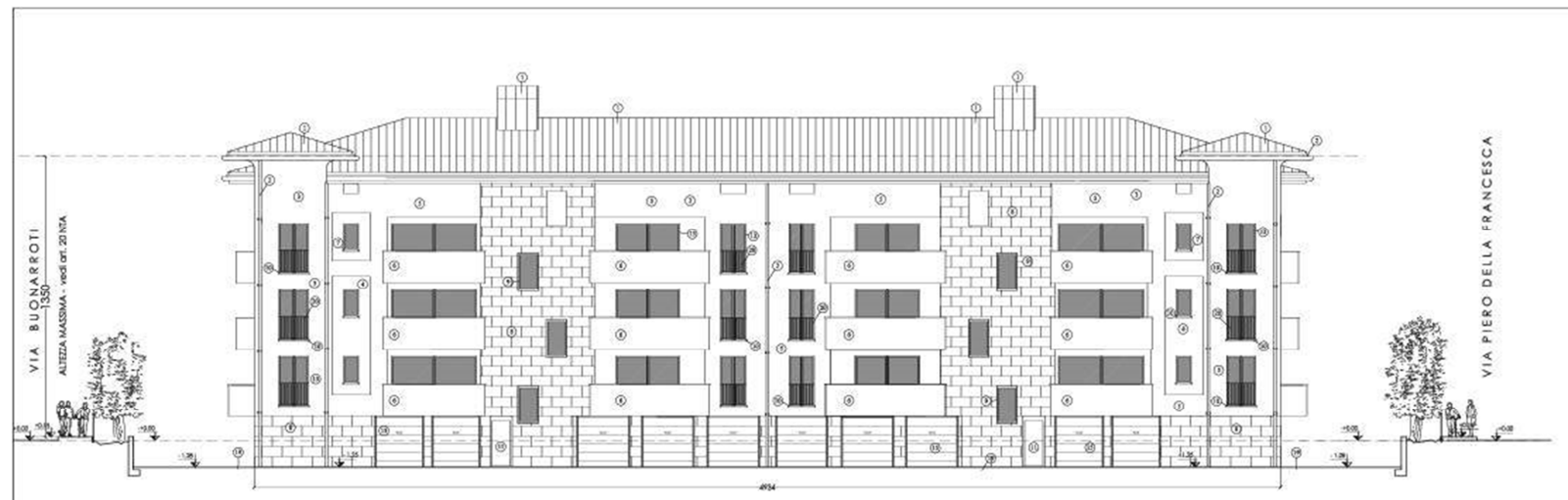


L'altezza totale del fabbricato è di mt. 13.50

L'accesso carraio viene previsto lungo via Buonarroti e così pure quello pedonale che consente l'accesso ai due atri, collegando, con rampa pedonale (pendenza 6%) la quota del piano marciapiede esterno (+ 15) a quella del piano cortile (-1.28).



PROSPETTO 1 - 1

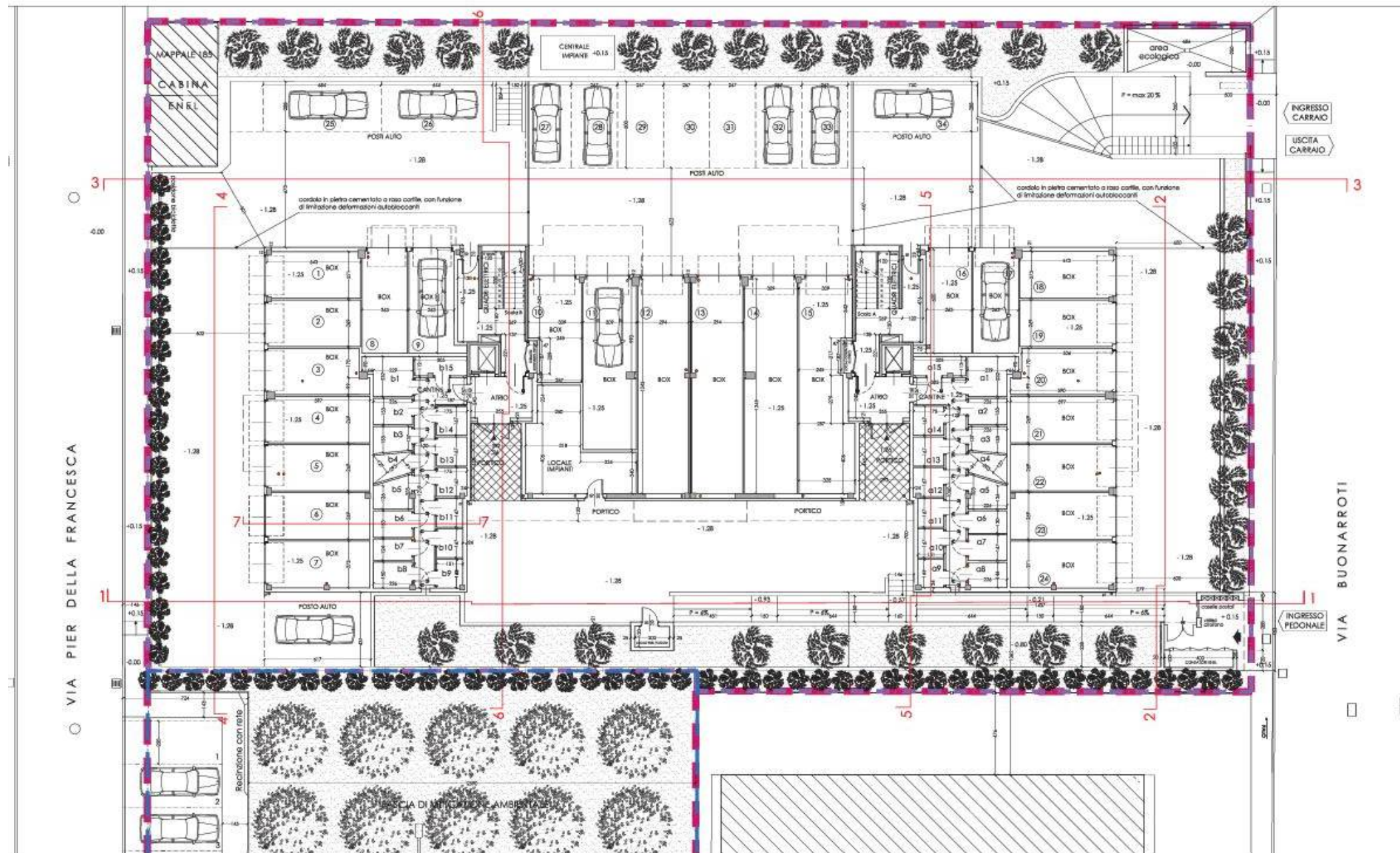


PROSPETTO 3 - 3

I fronti del fabbricato sono progettati con rivestimento in “cappotto” e finitura ad intonaco ai silicati con colorazioni grigio/terra e bianco/calce, alternate per evidenziare i alcuni contorni delle finestre ed i parti arretrate della logge. I parapetti sono in colore arancio chiaro. Parte delle facciate in corrispondenza delle scale e nella zoccolatura di raccordo con il piano terreno, saranno realizzate con lastre di gres – con finitura cromatica in “ceppo grey”.

I serramenti sono in PVC di colore bianco; nei serramenti posizionati sul vano scala verranno posizionate delle “cornici” sporgenti rispetto al piano della facciata costituite da lastre in alluminio di colorazione grigio.

La pavimentazione di tutti spazi pedonali carrabile sarà eseguita con masselli autobloccanti colore mattone. Le recinzioni esterne sono costituite in parte da ringhiere, eseguite in ferro con finitura a smalto grigio scuro e in parte in rete metallica. La pavimentazione di tutte le rampe sia pedonali che carrabile verrà eseguita in cemento a spina di pesce con materiale durocret.



PIANTA PIANO TERRA

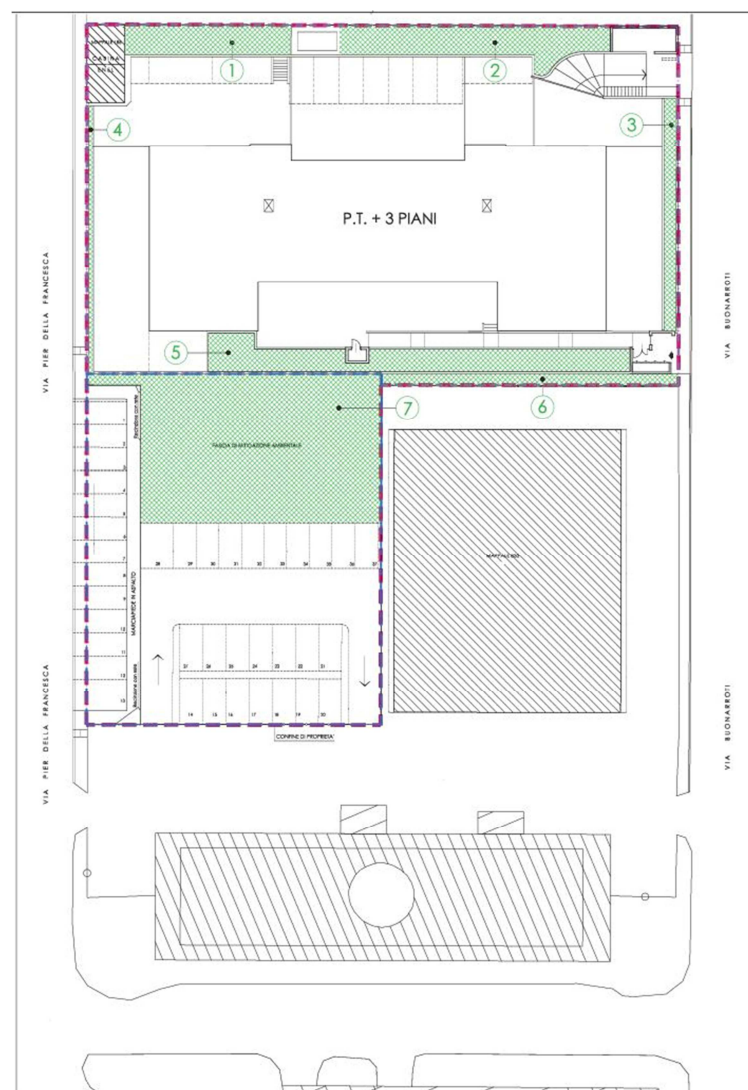
6. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto delle opere pubbliche (per computo e descrizione vedi allegato 5.1) riguarda principalmente il potenziamento delle aree di sosta per autoveicoli posizionate sia lungo via Piero della Francesca (n. 12 posti auto + n.1 per disabili) e all'interno dell'area in cessione sul lato est confinante con la proprietà pubblica ex Asl.

In questa area sono localizzati ulteriori n.23 posti auto + n. 1 posto per disabili.

Fra i parcheggi lungo via Piero della Francesca e le zone a parcheggi adiacenti all'ex Asl verrà realizzata una recinzione per impedire il collegamento anche quello pedonale.

Un'area a verde di mq. 423,29, delimitata ad ovest dal nuovo fabbricato, ed ad est dai nuovi parcheggi adiacenti all'ex Asl, sarà realizzata con funzione di mitigazione ambientale prevista con piantumazioni di (n. 16 piante - Gelso - Morus alba).



Planimetri con indicazione della localizzazione delle aree soggette a opere di urbanizzazioni (parcheggi pubblici e are di mitigazione ambientale)

Trezzano sul Naviglio, febbraio 2018