

Area di via Formenti snc a Seregno

## **RELAZIONE TECNICA**

**a supporto approvazione variante di Piano Attuativo  
per area di via Formenti snc a Seregno**

Ambito “PAr-1” e “Tessuto storico”

Aggiornamento: 12 luglio 2016

### **Inquadramento urbanistico**

Sulle tavole grafiche del vigente P.G.T. l'area oggetto di richiesta variante a Piano Attuativo è urbanisticamente suddivisa in due diverse zone: la porzione più a nord dell'area di proprietà esclusiva, di soli 254,21 mq e in diretto affaccio su via Formenti, ricompresa in ambito sottoposto a "Piano Attuativo PAr-1", mentre la residua area di proprietà esclusiva -più a sud- è ricompresa tra le zone del "Tessuto storico" ed ha una superficie pari a 407,93 mq.

### **Descrizione dell'intervento – stato di fatto**

Sull'area oggetto di intervento insistono quattro diversi corpi di fabbrica, contraddistinti nella tavola grafica n. 1PA alle lettere "A" (fabbricato all'angolo sud-ovest del lotto, mappale 506), "B" e "C" (due corpi di fabbrica molto fatiscenti lungo il confine est, mappale 274), e "D" (corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra, in aderenza lungo il confine nord-ovest del lotto di proprietà, mappale 271).

L'intera area oggetto di intervento sviluppa complessivamente una superficie di mq 662,14 di cui:

- mq 254,21 negli spazi definiti dal Piano attuativo "PAr-1"
- mq 407,93 nelle residue aree del "Tessuto storico".

Il tutto come analiticamente rappresentato nella allegata tavola grafica n. 1PA.

Gli esistenti corpi di fabbrica su menzionati si sviluppano in parte su un solo piano ed in parte su due piani fuori terra; non sono presenti piani posti al di sotto dell'attuale piano di campagna.

Tali fabbricati esistenti sviluppano le seguenti SLP:

- complessivamente mq 35,44 per l'edificio D, ricompreso nell'ambito dell'attuale Piano attuativo "PAr-1";
- complessivamente mq 375,37 per gli edifici A e B ricompresi nell'ambito del "Tessuto storico".

Sull'area di proprietà insiste inoltre un porticato coperto dalla superficie di mq 23,18.

### **Elenco delle particelle di proprietà**

Il lotto di proprietà esclusiva oggetto della richiesta di ridefinizione dei vigenti parametri urbanistici è costituita da piccola area complessivamente di 662,14 mq, identificata nelle mappe del catasto urbano ai mappali 270, 271, 274 e 506 del foglio 16.

Il mappale 270 identifica un'area libera da fabbricati; i mappali 271, 274 e 506 identificano i corpi di fabbrica esistenti.

La porzione di area del mappale 270 libera da fabbricati e ricadente nell'ambito del "PAr-1" è pari a mq 218,77; la restante porzione dell'area di proprietà esclusiva del mappale 270 libera da fabbricati e ricadente nell'ambito del tessuto storico è pari a mq 167,51.

### **Analisi urbanistica ambientale dell'area oggetto di intervento estesa anche al contesto limitrofo – valutazione in merito alla conformità dell'intervento al PGT**

Si veda in proposito la allegata e specifica "Relazione di inquadramento e coordinamento a scala urbanistica del contesto di progetto"

#### **Il contesto limitrofo**

Il lotto di proprietà appare contestualizzato in ben più ampi e consolidati aggregati urbani, in parte provvisti di fronti ciechi impostati sui confini dell'area in esame, fabbricati a prevalente destinazione residenziale.

Come già segnalato, lungo il confine est del lotto e per la quasi totale estensione del fronte insiste una importante parete cieca del fabbricato di terzi (mappale 275) che fuoriesce dal piano di campagna per complessivi tre piani; anche all'angolo sud-ovest insiste sul confine un elevato fabbricato in parte con fronte cieco (facciata secondaria del volume della villa Somaschini) che si eleva per quattro piani fuori terra, fabbricato che verso nord prosegue con una recinzione piena impostata sul confine cieca alta m 5,60, "dorsale" di due fabbricati di un piano fuori terra fra loro contrapposti ed aderenti (il primo interno al lotto di proprietà, il secondo su proprietà di terzi).

All'esterno del lotto in esame, lungo via Formenti, non mancano i vicini e ben più alti edifici del residenziale e del terziario, fabbricati che presentano spazi commerciali di piano terreno. Sulle caratteristiche del contesto esterno si rinvia alla ben più dettagliata "Relazione di inquadramento e di coordinamento a scala urbanistica" già allegata al Progetto Urbano, dove si sottolinea (sia per gli ambiti a nord di via Formenti che per quelli più a sud della stessa) la prevalente carenza di fabbricati o contesti meritevoli di attenzione urbanistica ed a cui riferirsi per una miglior determinazione tipologica e morfologica del progetto.

Si rileva pertanto l'attuale compromessa condizione urbanistica dei contesti limitrofi la quale non ispira utili riferimenti da cui trarre valide impostazioni progettuali; appare pertanto necessario cercare una parziale "ricucitura" fra volumi disarticolati che sottolineano le evidenti "bucature" da rimodellare.

#### **Il contesto esistente del lotto di proprietà esclusiva**

Sulle due aree di cui sopra insistono fabbricati di diversa data, tutti privi di caratteri stilistici degni di nota, complessivamente fatiscenti ed obsoleti, inagibili ed in avanzato stato di degrado; alcune porzioni sono già parzialmente crollate evidenziando il loro carattere superfetativo.

Il tutto appare meglio evidenziato anche dall'allegata tavola n. "2PA" (stato di fatto area di intervento come da rilevazioni già agli atti comunali) che ne evidenzia anche il contesto limitrofo all'area in esame.

Come in parte già sopra esposto, i volumi esistenti all'interno dell'area del "Piano Attuativo PAr-1" complessivamente incidono per una SLP pari a mq 35,44, mentre quelli ricompresi nell'area di proprietà esclusiva del "Tessuto storico" incidono per una SLP pari a mq 375,37; ai fini edificatori, sulla limitata porzione del vigente "PAr-1" va prevista l'ulteriore SLP premiale di 335,00 mq (come si evince dalla lettura dei "Dati progettuali" contenuti nell'attuale scheda urbanistica "PAr-1"), superficie derivante da antecedente accordo tra Amministrazione comunale e proprietà per "compensazione volumetrica" a fronte della già avvenuta demolizione di fabbricati allora insistenti sul sedime dell'attuale via Formenti, spazio ancora di proprietà ubicato nel tratto di via prospettante il lotto in esame.

La sommatoria dei dati su menzionati porta ad una SLP complessiva disponibile sull'intera area di proprietà esclusiva pari a mq 745,81 (si confrontino i dati della tavola grafica n. "1PA", in allegato).

I volumi dell'edificato contesto edilizio su menzionato incidono sull'intera area oggetto di intervento per una Superficie coperta (SC) complessivamente pari a mq 270,16 (si confrontino i dati della tavola grafica n. "1PA", in allegato).

Dalla verifica catastale sull'area ancora di proprietà ed a oggi occupata dalla sede stradale di via Formenti (di cui ai mappali 261, 262, 613 e 614) si rileva una superficie pari a circa 311,00 mq, su cui insistevano fabbricati con una superficie coperta complessivamente pari a mq 231,47.

Gli edifici del contesto esistente all'interno dell'area di proprietà esclusiva citata in premessa hanno altezze variabili; il piccolo volume a rustico dell'edificio D posto ad ovest e compreso nel "PAr-1" ha una altezza di m 3,90/2,60; gli altri volumi compresi nella residua area del "tessuto storico" hanno un'altezza di m 9,85/7,40 (il volume dell'edificio A) e di m 6,95/5,35 (il volume dell'edificio B) e di m 6,80/3,80 (il volume dell'edificio C a porticato).

I fabbricati di terzi al contorno del lotto in esame presentano: un'altezza di m 10,00 sul fronte est (fronte cieco); un'altezza in parte di m 5,60 (per il muro pieno di confine, parzialmente in aderenza all'edificio D) e in parte di m 12,90/11,10 lungo il fronte ovest (per il fabbricato in aderenza all'esistente edificio A); un'altezza in parte di m 12,90 + 3,70 (della torretta) per l'edificio all'angolo

sud-ovest del lotto di proprietà, oltre ad ulteriori altezze variabili in gronda di m 8,60/3,55/5,10 per i fabbricati più lontani del fronte sud (fabbricati non direttamente confinati con il perimetro del lotto di proprietà esclusiva e di intervento). In genere le altezze su indicate dei fabbricati circostanti il lotto in esame sono quelle misurate alla loro gronda.

L'area di proprietà esclusiva, verso sud si affaccia liberamente su un'ulteriore piccola area non oggetto di intervento (mappale 273) dalla superficie complessiva di mq 160,33, di cui il richiedente è comproprietario al 50% con terzi.

Lo strumento urbanistico dell'attuale Piano attuativo PAr-1 indica la previsione di un tracciato pedonale in attraversamento in prossimità del confine est del lotto di intervento.

### **Descrizione delle soluzioni tese a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante - le previsioni di impostazione della variante di Piano attuativo**

La diversa impostazione dell'attuale Piano Attuativo PAr-1 si rende necessaria per consentire lo sviluppo organico di un insediamento edilizio sufficientemente autonomo, che oggi -come già su esposto- appare di impossibile attuazione. La divisione in due parti del pur esiguo lotto di proprietà e la loro assoggettazione a contesti di previsione urbanistica dalle differenti regole appare un grande ostacolo all'inquadramento progettuale di equilibrato contesto, oggi regolato da parametri tra loro in parte discordanti, a volte fra loro in contrasto e di difficile attuazione.

Se si esaminano nello specifico i dati progettuali contenuti nella scheda tecnica dell'attuale Piano attuativo PAr-1 facilmente si può rilevare la sostanziale impossibilità alla definizione progettuale di un autonomo organismo edilizio in una così piccola area (di soli 254,21 mq), e che allo stesso tempo garantisca nella sua attuazione le potenzialità proposte ed il rispetto degli altri vincoli edificatori preordinati (dotazione della superficie minima permeabile e della superficie a parcheggio occorrente, ecc...).

Con la variante di Piano Attuativo qui proposta si vuole invece racchiudere in un unico comparto l'intera area di proprietà dotandola di parametri e dati progettuali univoci, con il contemporaneo mantenimento dei principali indici urbanistico-edilizi già ora dettati: una SLP complessiva di progetto ancora data dalla SLP esistente + i 335 mq per fabbricati demoliti sull'attuale sedime di via Formenti; altezza massima fabbricati di m 10,00 all'intradosso dell'ultimo piano abitabile (di fatto per m 10,00 solo sul fabbricato di progetto in affaccio su via Formenti), oltre alla inalterata riproposizione di quei parametri previsti per le distanze da confini e da fabbricati. Oltremodo, la richiesta di variante proposta

prevede di mantenere inalterati i dati progettuali sulle “funzioni non ammesse”, quelli sulle “dotazioni territoriali” e quanto in parte prospettato tra le “note particolari”.

La lettura degli allegati e più precisamente della Tavola n. “3PA - schema planivolumetrico di progetto” meglio sintetizzano gli obiettivi della variante di Piano, indicando nel dettaglio:

- il nuovo perimetro del Piano attuativo in variante
- l’area di galleggiamento dei volumi di progetto
- la schematizzazione delle previsioni planivolumetriche progettuali
- le altezze massime dei corpi di fabbrica di progetto, definite all’intradosso dell’ultimo piano abitabile
- la contestualizzazione del progetto con gli aggregati circostanti già edificati
- la valorizzazione dell’area in oggetto nel perseguimento dell’obiettivo di ricostruzione dello schema “a corte chiusa”

### **Analisi degli effetti del piano/programma post intervento sulla funzionalità dei servizi e dei sottoservizi**

La proposta di intervento si inserisce in un contesto edificato e consolidato, con servizi e sottoservizi definiti, completi e funzionanti in ogni sua parte, e che non richiedono alcuna necessità di variazione o integrazione, apparendo già sufficienti a soddisfare sia le attuali esigenze che quelle future a seguito di attuato intervento di Piano Attuativo in esame.

### **Specifiche d’impostazione progettuale: tipologia edilizia e disposizione nelle aree di intervento**

Dai dati progettuali esposti nella proposta di variante e in specifico dallo schema planivolumetrico di progetto di cui alla “Tavola n. 3PA” si rileva il mantenimento delle condizioni già impostate dall’attuale strumento urbanistico per la SLP, che continua ad essere prevista non superiore a quella esistente -oltre ai 335 mq proveniente da quei fabbricati demoliti per l’ampliamento della via Formenti-.

Inoltre, nella superficie fondiaria in ampliamento rispetto all’originario ambito del PAr-1 si prospetta una superficie coperta complessiva dei volumi di progetto di mq 218,81, inferiore al limite del 70% di quella prevista dai dati progettuali, pari a mq 285,55 (si confrontino i dati in tavola n. “6PA”).

Anche considerando la verifica sull’intero lotto di proprietà, la superficie coperta complessiva dei volumi di progetto -pari a mq 448,27- è inferiore al limite massimo ammesso (70%) pari a mq 463,50 (si confrontino i dati in tavola n. “6PA”).

Anche per la superficie drenante si prevede il rispetto del richiesto 30% minimo nell’ambito della superficie fondiaria in ampliamento nel contesto interessato dall’originario ambito del PAr-1; si

prevede infatti di realizzare mq 134,45, superiori al minimo consentito che è pari a mq 122,38 (si confrontino i dati in tavola n. "6PA"). Il concorso al raggiungimento della superficie drenante su prospettata arriva anche dal previsto utilizzo di pavimentazione con autobloccanti drenanti al 100% appositamente certificati e da posizionarsi negli spazi liberi non interessati dall'area verde di progetto (si confronti tavola n. "6PA").

Infine, sulla area attualmente ricompresa entro il "tessuto storico", sino ad ora non assoggettata a Piano Attuativo "PAr-1", la Superficie coperta di progetto si prevede che non sia superiore a quella dei fabbricati ad oggi esistenti al suo interno; infatti, gli attuali 234,72 mq (rif. tavola n. "1PA") non verranno superati dalle previsioni progettuali, che ne stimano al suo interno una superficie complessiva pari a mq 218,81 (rif. tavola n. "6PA").

Sulle altezze massime dei fabbricati di previsione planivolumetrica (si veda anche la Tavola n. "3PA" – schema planivolumetrico di progetto) si precisa che lungo il fronte nord prospettante via Formenti è previsto un fabbricato di tre piani fuori terra (volume A) dall'altezza massima ammissibile all'intradosso dell'ultimo piano abitabile non superiore a m 10,00, altezza complessiva determinata dall'esigenza di garantire il raggiungimento del piano interrato dagli automezzi in parcheggio sotto il sedime del fabbricato (con il primo solaio di calpestio impostato a non più di 1,00 m fuori terra), superficie impossibile da ricavare in diverso contesto interno, pena il mancato soddisfacimento dei requisiti occorrenti per la superficie drenante minima -al 30%- e per la superficie fondiaria in ampliamento rispetto all'ambito originario del PAr-1.

Il su citato fabbricato in affaccio su via Formenti (volume A) si sviluppa poi verso sud (volume B), ponendosi in larga parte in aderenza a fabbricato di terzi con fronte cieco lungo il confine est del lotto di intervento, nuovo fabbricato articolato su due soli piani fuori terra e con una ipotizzata altezza massima all'intradosso dell'ultimo piano abitabile a non più di m 6,85, altezza inferiore a quella del fabbricato di terzi confinante, che arriva sul confine a 10,00 m. La copertura piana di progetto, a terrazzo calpestabile, si prevede racchiuda anche una struttura frangisole a completamento architettonico del contesto.

L'ultimo volume abitabile di progetto, all'angolo sud-ovest dell'area di proprietà del contesto (volume C), intende "riproporre" il completamento degli stessi tra loro "in aderenza" sul confine cieco, disponendo in questo caso di una altezza massima all'intradosso dell'ultimo piano abitabile pari a m 6,50, altezza inferiore a quella del fabbricato di terzi confinante che arriva a svilupparsi con quote ben più elevate (si veda tavola n. "3PA").

Il tutto viene completato da un portale munito di cancello posto a collegare i nuovi volumi “B” e “C”, così da completare la corte in progetto, oltre ad inserire una struttura frangisole lungo il confine ovest per “alleggerire” il forte fronte del muro cieco presente su quel versante.

L'impostazione progettuale proposta prevede anche la dotazione di una adeguata superficie nel rispetto di quanto richiesto dalla vigente legge n. 122/89 per i parcheggi privati, con posti auto interrati da realizzarsi entro il sedime dei volumi di progetto per una superficie complessiva non inferiore a 1/10 del volume previsto, impostazione che garantisce oltremodo un numero di posti auto almeno pari al numero degli alloggi ipotizzati (previsti n. 7 posti auto per n. 5 unità immobiliari di progetto).

Per quanto richiesto dall'Art. 13 delle norme di Piano delle regole (punto 3, carichi urbanistici – parcheggi pertinenziali) data la dimostrata impossibilità a garantire i parcheggi nella quantità lì prevista (un posto auto ogni 40 mq di SLP) si chiede la loro monetizzazione così come consentito al punto 7 del medesimo articolo (monetizzazione parziale o integrale dei posti auto eccedenti i limiti di legge), assumendo a riferimento il seguente valore:  $\text{mq } 745,81 \text{ (SLP massima ammessa da progetto)} / 40 = 18,65$  posti auto, dato arrotondato a n. 19 posti, da cui detrarre i 7 posti già previsti in loco, che determinano una carenza di n. 12 posti auto da monetizzare.

Riassumendo quanto sopra ne consegue che:

- non sono previsti nuovi volumi edilizi con altezze superiori a quelle dei fabbricati a confine, eccezion fatta per un limitato tratto del volume A di progetto, lungo il confine est in aderenza con il fabbricato di terzi.
- non sono previsti incrementi di SLP rispetto a quella ora già complessivamente presente sull'area del lotto di proprietà
- si rispetta l'impostazione data da Piano attuativo vigente PAr-1 per l'edificazione di volume edilizio di tre piani fuori terra lungo l'allineamento stradale di via Formenti.

### **Scelte progettuali relative alle sistemazioni esterne**

L'area interamente urbanizzata su via Formenti (e anche su via Bassi) dispone di ampi parcheggi lungo la stessa via Formenti, con adeguato marciapiede per il transito dei pedoni. L'intervento prospettato non necessita una diversa sistemazione delle aree esterne al perimetro del lotto di intervento, eccezion fatta per la traslazione più a ovest dell'attuale accesso carraio esistente da porre all'estremo confine ovest del lotto di intervento, provvedendo all'inversione dell'attuale posizione del carraio rispetto al

vicino posto auto che, così ridefiniti, continueranno a mantenere le proprie funzioni in ambiti attigui interscambiati, senza alcuna riduzione degli attuali posti auto ad uso pubblico disponibili su quel lato della via.

Tale opera di spostamento del passo carraio con traslazione del posto auto ad uso pubblico si intenderanno con costi interamente a carico dei richiedenti della presente proposta di variante a Piano attuativo PAr-1.

Il tutto come meglio appare nella allegata tavola n. “7-PA – *posizione carraio e posti esterni su suolo pubblico*”

### **Caratteristiche delle recinzioni con particolare attenzione al rapporto con quelle eventualmente esistenti e/o confinanti**

Il lotto oggetto di intervento è in gran parte confinato da pareti cieche di fabbricati di terzi impostate sui confini di proprietà, sui quali si prevede di addossare in aderenza i nuovi corpi di fabbrica di progetto.

Residuano lungo il confine nord ed ovest le seguenti recinzioni:

- verso ovest ampio muro cieco che in accordo con la confinante verrà abbassato ad un'altezza di m 4,65;
- verso nord esiste una recinzione in rete metallica a delimitare la proprietà dalla rete viabilistica di via Formenti, che verrà sostituita dalla facciata esterna del nuovo volume di progetto, così come imposto dalle regole del Piano Attuativo.

### **Strategie adottate per il risparmio energetico e per l'uso di fonti rinnovabili**

L'impostazione progettuale prevede adeguate misure per il risparmio energetico e per fonti rinnovabili, ponendosi l'obiettivo di utilizzare le migliori tecniche attualmente presenti su mercato per conseguire ottimi livelli di qualità.

Il corpo di fabbrica impostato più a nord e in affaccio su via Formenti verrà dotato di copertura a falde inclinate, condizione ideale per l'alloggiamento a sud di impianti a fonte rinnovabile. Verranno creati appositi vani tecnici a servizio delle unità abitative collocati in ambiti di piano terreno e/o di piano interrato.

### **Parcheggi privati nella quantità minima indicata dall'art. 13 del Piano delle Regole**

Date le esigue dimensioni del lotto di intervento non appare attuabile quanto richiesto in proposito dall'art. 13 del Piano delle Regole.

Riscontrata l'impossibilità nel reperire integralmente in loco i parcheggi nella quantità occorrente, se ne chiede sin d'ora la loro monetizzazione nelle modalità già sopra menzionate al paragrafo "Specifiche di impostazione progettuale", così come consentito al punto 7 dello stesso art. 13 su menzionato.

### **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Come da Piano attuativo PAr-1 non si prevede alcuna cessione di aree rispetto all'attuale ed esiguo lotto di proprietà oggetto di variante.

### **Sostenibilità ambientale**

La proposta del progetto si inserisce perfettamente nel contesto ambientale di contorno, trattandosi di intervento edilizio a destinazioni residenziali e terziarie simili a quelle del contesto in cui è calato.

Per le specifiche di sostenibilità si veda anche l'allegata "Relazione di inquadramento e coordinamento a scala urbanistica del contesto di progetto" che meglio esplicita quanto in proposito.

### **Stato di fatto**

Come già precisato sopra, e anche dal rilievo delle allegate tavole n. 1PA e 2PA, i dati dello stato di fatto sono:

- rilievo fotografico del contesto in esame, si veda tavola n. 2PA
- rilievo dello stato di fatto con rappresentazione planivolumetrica degli edifici presenti nel contesto (si veda la tavola n. 1PA) e nei lotti confinanti (per le altezze si veda anche la tavola n. 3PA)
- conteggi analitici della superficie territoriale e fondiaria (si veda tavola n. 1PA)
- conteggio della superficie lorda di pavimento esistente (si veda tavola n. 1PA)
- conteggio della superficie coperta e della superficie drenante di progetto (si veda tavola n. 6PA)

Si precisa oltremodo che le aree del contesto non necessitano di alcuna bonifica (contesto da sempre a sola destinazione residenziale e vani accessori), e che le medesime aree sono ora completamente prive di elementi arborei.

Le urbanizzazioni primarie, i servizi ed i sottoservizi sono già esistenti, non necessitando di particolari interventi di adeguamento; si veda in proposito l'allegato fascicolo "tavole dei sottoservizi" con apposite schede fornite da AEB e Gelsia reti.

## **Progetto**

Si vedano le allegate tavole n. 1PA (per definizione potenzialità della SLP complessiva, pari a mq 745,81) e n. 3PA (schema planivolumetrico di progetto), oltre alla tavola n. 8PA e 9PA (prospetti di massima orientativi di progetto, ipotesi orientativa e non definitiva), tavole che si devono intendere come proposte in corso di definizione che potranno subire variazioni progettuali e tipologiche nelle sue preliminari caratteristiche lì riportate, pur nel rispetto delle prescrizioni normative del Piano delle Regole e del Regolamento edilizio Comunale.

Si veda l'allegata "Scheda di valutazione impatto paesistico"

## **Scheda di convenzione**

Si veda l'allegata bozza di Convenzione predisposta.

## **Caratteri tipologici e di impostazione della variante di Piano Attuativo**

Si vedano l'allegata "Relazione di inquadramento e coordinamento a scala urbanistica del contesto di progetto" che meglio esplicita quanto in proposito, nonché l'allegata tavola n. 3PA (che specifica masse e volumi di impostazione progettuale) e le tavole n. 8PA e 9PA già su menzionate (prospetti di massima orientativi e non definitivi) sulle quali ci si riserva ancora possibili modifiche per una miglior definizione progettuale dei suoi caratteri tipologici e delle composizioni prospettiche.

## **Valutazione Ambientale Strategica**

La proposta di variante a Piano Attuativo tende a racchiudere in un unico contesto urbanistico l'intera area di proprietà secondo le regole meglio esposte nella proposta "dati progettuali" del "PAr-1 bis" in allegato.

Si ritiene che tale proposta di variante non sia da assoggettarsi a verifica VAS in quanto trattasi di solo intervento di recupero di contesto edilizio.

Seregno, 12.07.2016

Arch. Antonio Rossetti