

ALLA C.A. SIGNOR SINDACO

Spettabile
COMUNE DI PADERNO DUGNANO
 Via Grandi, 15
 20037 PADERNO DUGNANO - MI

Paderno Dugnano, 12.05.2014

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Ambito Residenziale di completamento del tessuto esistente di via Gadames (Art.28 Nda del PGT - RE5), mediante la nuova costruzione di edificio residenziale e la contestuale cessione gratuita di aree al comune nonché la realizzazione di opere di pubblica utilità a cura del committente. Applicazione della L.R. 33/07 con formazione di box pertinenziali e parcheggi di uso pubblico. Intervento edilizio relativo alle aree site in Paderno Dugnano con accesso da via Gadames e contraddistinte al Catasto Terreni sul Foglio n. 55 con le Particelle n. 251-252-253-254-156.

Il sottoscritto:

- Dott. Arch. MARCO VILLA con studio in Paderno Dugnano (MI) via G.Pogliani n.32, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n.7823, in qualità di tecnico incaricato per la progettazione di tutte le opere contemplate nella presente pratica edilizia;

ed il sottoscritto:

- Per. Ind. Ed. ANNUNZIATO PAPALEO con studio in Paderno Dugnano via Rotondi n. 80, ed iscritto all'albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della provincia di Milano e Lodi al n. 4590, in qualità di tecnico incaricato per la progettazione del nuovo edificio residenziale oggetto della presente pratica edilizia;

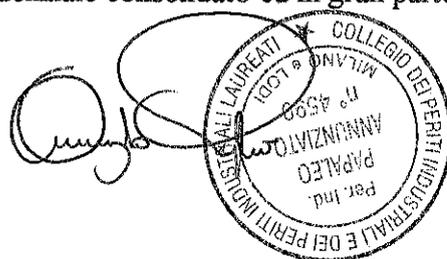
con riferimento a quanto in oggetto e ciascuno per le proprie competenze, si relaziona quanto segue:

IDENTIFICAZIONE AMBITO RESIDENZIALE OGGETTO DI INTERVENTO

L'intervento edilizio progettato, è conforme al PGT vigente ed in particolare si riferisce all'Ambito Residenziale di completamento del tessuto esistente descritto all'art.28 delle Norme di attuazione dello stesso PGT, identificato come Ambito di via Gadames RE 5.

La sua attuazione assume una rilevante importanza sociale ed ambientale poiché satura un'ampia superficie posta lungo la via Gadames, incolta e non utilizzata da diversi decenni e rimasta interclusa tra ambiti residenziali consolidati ed altre strutture sociali confinanti, quali il campo sportivo comunale "Gadames" (ad ovest) ed il Centro Diurno per Anziani "Ein Karem" con antistante parcheggio pubblico (ad est).

Lo stesso ambito RE 5 confina a Nord con una vasta Area per Servizi in distacco dalla SP Rho-Monza ed a sud, per una minima parte con proprietà privata in ambito residenziale consolidato ed in gran parte con la via Gadames.



URBANIZZAZIONE AMBITO RESIDENZIALE

L'area oggetto di intervento edilizio è già urbanizzata, grazie alle reti tecnologiche già esistenti nel sottosuolo di via Gadames quali fognatura, acqua, gas, telefono e luce. In particolare, in adiacenza al parcheggio pubblico confinante ad est con l'ambito residenziale RE 5, è stata realizzata una cabina di potenziamento ENEL durante la realizzazione dell'ultima lottizzazione avvenuta lungo la via Gadames circa una decina di anni fa, che ha determinato la costruzione di diverse piccole palazzine con 2 o 3 piani fuori terra con caratteristiche costruttive ed estetiche simili a quella relativa al nuovo edificio residenziale in progetto mediante la presente istanza di Permesso di Costruire Convenzionato.

Alla luce di quanto sopra risulta molto agevole l'allacciamento dell'ambito residenziale RE 5 a tutte le reti tecnologiche pubbliche, anche perché le stesse si diramano attraverso il parcheggio pubblico comunale identificato con la Particella 153 del Foglio 55, prolungandosi sino in prossimità dell'accesso principale del nuovo edificio residenziale in progetto, ovvero sino alla recinzione della proprietà confinante relativa al Centro Diurno per Anziani "Ein Karem" edificato sulla Particella 184 del Foglio 55.

PUBBLICA UTILITA'

L'attuazione dell'ambito residenziale RE 5, così come proposto offre l'opportunità di riqualificare l'intero contesto sia dal punto di vista ambientale nonché da quello sociale.

Dal punto di vista ambientale grazie al completamento dell'insediamento residenziale in luogo di terreni incolti e non utilizzati, mediante la costruzione di un edificio residenziale con caratteristiche tipologiche simili a quelle delle costruzioni già realizzate circa una decina di anni fa e sopra richiamate, ma con rendimenti energetici molto più efficienti.

Dal punto di vista sociale la pubblica utilità è garantita dalla cessione gratuita a favore dell'amministrazione comunale di un'ampia superficie di terreno, che in parte sarà destinata ad opere pubbliche che verranno realizzate a cura e spese del committente. La parte residua delle aree che verranno cedute gratuitamente all'amministrazione comunale e collocate nella zona nord dell'ambito residenziale RE 5 oggetto di intervento, in futuro potrà essere destinata per altri servizi e/o strutture pubbliche secondo ciò che l'amministrazione comunale riterrà più opportuno sulla base delle esigenze del territorio (per esempio: nuovo giardino pubblico, oppure nuove attrezzature per impianto sportivo comunale confinante, oppure nuovi orticelli custoditi per anziani, oppure nuove residenze per persone diversamente abili con possibilità di collegare la gestione delle stesse al Centro Diurno per anziani confinante, etc).

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE INTERNAMENTE ALL'AMBITO RESIDENZIALE RE 5

In relazione a tali opere l'incarico di Progettista e di Direttore Lavori viene affidato esclusivamente al professionista Dott. Arch. Marco Villa i cui compensi relativi rimangono a totale carico della società committente. Il collaudo finale per tali opere pubbliche dovrà essere eseguito da un professionista abilitato individuato dall'amministrazione comunale, ma anche in tal caso i relativi costi dovranno essere sostenuti dalla società committente. In particolare si evidenzia che le opere di pubblica utilità da realizzare a cura e spese del committente, descritte e quantificate nel relativo computo metrico estimativo allegato, sono ubicate internamente allo stesso ambito residenziale RE 5 oggetto di intervento con la presente pratica edilizia, consistono nella formazione di alcuni parcheggi pubblici con antistante zona di manovra illuminata, nella formazione del tratto di marciapiede posto nella zona sud dell'ambito residenziale RE 5 oggetto di intervento e lungo la via Gadames, comprensivo di accesso carrabile alla zona parcheggi di cui sopra.

Infine tali opere comprendono anche la formazione di un vialetto pedonale illuminato. Tale vialetto in parte sarà seminato a verde ed in parte verrà pavimentato in asfalto di colore rosso mattone simile agli autobloccanti già esistenti nella zona pedonale del parcheggio pubblico confinante. Tale vialetto per caratteristiche e tipologia, oltre che richiamare dal punto di vista paesaggistico quello già esistente nel giardino pubblico posto tra via Gadames e via Tripoli e prospiciente l'ambito residenziale RE 5 oggetto di intervento, consentirà il collegamento tra il marciapiede nord di via Gadames ed il terreno in cessione gratuita all'amministrazione comunale posizionato nella zona nord dello stesso ambito residenziale RE 5



(che il comune avrà facoltà di destinare in futuro per altri servizi e/o strutture a favore della collettività).

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE ESTERNAMENTE ALL'AMBITO RESIDENZIALE RE5

Anche in relazione a tali opere l'incarico di Progettista e di Direttore Lavori viene affidato esclusivamente al professionista Dott. Arch. Marco Villa i cui compensi relativi rimangono a totale carico della società committente. Anche in tal caso il collaudo finale per tali opere pubbliche dovrà essere eseguito da un professionista abilitato individuato dall'amministrazione comunale, con i relativi costi che dovranno essere sostenuti dalla società committente.

Si evidenzia che nella presente proposta di attuazione dell'ambito residenziale di cui in oggetto, è prevista la realizzazione di altre opere di pubblica utilità poste esternamente rispetto lo stesso ambito residenziale RE 5. Secondo la proposta anche la realizzazione di tali opere pubbliche rimangono a cura del committente, ma in tal caso i costi di realizzazione dovranno essere sostenuti a scempero degli oneri concessori dovuti per l'attuazione dell'ambito residenziale RE5. Le stesse opere sono descritte e quantificate in distinto computo metrico estimativo anch'esso allegato. Esse consistono nell'ampliamento del marciapiede posto sul lato Nord-Ovest in progetto in prossimità dell'incrocio tra Via Gadames e Via Carlo Porta al fine di migliorare la sicurezza nella viabilità durante il flusso delle autovetture in tale tratto; inoltre consistono nella formazione del marciapiede lungo il lato nord della sede stradale di via Gadames nel tratto compreso tra l'accesso al campo sportivo comunale "Gadames" e l'ambito residenziale RE 5, ivi compresi i conseguenti passi carrai da realizzare in corrispondenza delle proprietà private interessate e la riduzione della larghezza stradale di via Gadames che necessariamente lungo tale tratto, dovrà diventare a senso unico.

CARATTERISTICHE DELLA COSTRUZIONE RESIDENZIALE DA REALIZZARE NELL'AMBITO RE5

La nuova costruzione sarà composta da n.3 piani fuori terra abitabili, oltre un piano sovrastante costituito da sottotetti accessibili ma non abitabili, nonché un piano interrato da destinare ai vani tecnici, alle cantine ed ai boxes per autovetture pertinenziali.

Gli accessi pedonali alle abitazioni sono previsti attraverso n.3 distinte pensiline in progetto lungo la recinzione prospiciente il nuovo vialetto ad uso pubblico che verrà realizzato a cura e spese del committente internamente all'ambito residenziale RE5. In particolare sono previsti accessi pedonali autonomi per n.2 abitazioni del piano terra oltre un ulteriore accesso principale di uso comune al servizio di tutte le altre abitazioni. L'accesso principale sarà collegato al vano scala dotato di ascensore al servizio di n.4 abitazioni al piano terra, n.4 abitazioni al piano primo e n.4 abitazioni al piano secondo. Lo stesso vano scala ed il relativo ascensore, si colleghino anche al piano interrato ed al piano sottotetto. Ad ogni abitazione sarà consentita la visitabilità anche da parte di persone diversamente abili come previsto dalle normative vigenti.

L'accesso carrabile ai boxes per autovetture sarà consentito da una rampa collegata al piano terra ed in particolare alla zona di manovra dei parcheggi pubblici che il committente realizzerà a sua cura e spese internamente all'ambito residenziale RE5. Tale accesso carrabile verrà dotato di cancello scorrevole con apertura telecomandata a distanza nonché di adeguata zona di avvistamento prima di consentire l'immissione in via Gadames.

La nuova costruzione sarà eseguita in applicazione della L.R. 33/07 in quanto è previsto un sensibile contenimento del consumo energetico mediante importanti opere di coibentazione e mediante tecnologie impiantistiche tali da garantire importanti prestazioni energetiche per l'intero complesso residenziale che sarà dotato di pannelli solari, di una centrale termica comune, con un rendimento energetico tale da rientrare nella categoria di immobili appartenente ad una Classe Energetica non inferiore a quella di tipo B.

Tutti i particolari relativi a tali aspetti saranno meglio evidenziati nella documentazione che verrà allegata in ottemperanza alle disposizioni della Legge n.10/91.

Nel progetto elaborato le facciate più esterne risulteranno molto coordinate tra di loro e con quelle degli immobili limitrofi realizzati circa una decina di anni fa lungo la via Gadames, caratterizzati principalmente da rivestimenti in mattoni paramano a facciavista di color rosso. Per non appesantire troppo la struttura le altre



parti di facciata in rientranza rispetto quelle rivestite in mattoni paramano, saranno intonacate a civile color giallo Milano Chiaro mentre alcuni parapetti dei terrazzi e/o balconi saranno in muratura ed altre in vetro satinato con relative strutture di sostegno di tipo metallico. I portoncini di ingresso alle abitazioni ed al vano scala saranno di tipo blindato, mentre i serramenti utilizzati per le finestre e portefinestre saranno in alluminio dotati vetrocamera con sistemi oscuranti avvolgibili con comando elettrico.

Sempre in analogia agli immobili residenziali limitrofi realizzati circa una decina di anni fa, la copertura sarà adeguatamente movimentata, di tipo a falda dotata di alcuni abbaini, con il relativo manto di copertura rivestito in tegole portoghesi. Anche le recinzioni esterne in analogia a quelle già esistenti per gli immobili residenziali limitrofi, saranno di tipo metallico color grigio con muretto sottostante di sostegno in cemento armato alto cm 50 da terra.

Il progetto prevede la conservazione di un'ampia area zona di verde in tutto l'ambito residenziale RE 5 oggetto di intervento. La conservazione della zona verde è garantita anche nella considerazione limitata del nuovo complesso residenziale che rimarrà in proprietà del committente, in quanto sono previsti ampi giardini annessi alle abitazioni del piano terra e poiché viene garantita la superficie permeabile per l'intero ambito residenziale RE 5.

In virtù di ciò il nuovo complesso residenziale si presenterà con una estetica molto gradevole, senza interferire assolutamente con il contesto della zona che invece contribuirà a migliorare e valorizzare ulteriormente.

IMPATTO PAESISTICO

Come evidenziato nella Proposta di Valutazione di Impatto Paesistico e nella Relazione Paesistica allegate alla presente Pratica Edilizia, il valore dell'impatto paesistico del progetto risultante dalla valutazione complessivamente resa, è pari a 9 ovvero compreso tra i valori 5 e 15; pertanto l'impatto paesistico del progetto è sopra la soglia di rilevanza ma si contiene sotto la soglia di tolleranza.

In fede.

