

IL COMMITTENTE:

IL PROGETTISTA:

IL DIRETTORE DEI LAVORI:

L'IMPRESA:

1	29.05.2013	2	30.09.2013	3	03.01.2014	4	31.01.2014	5	
— AGGIORNAMENTI —									
Architetto Giuseppe Girardi Geometra Walter Mengotti			gm studio				Progettazione Architettonica Consulenza Tecnica		
20872 Cornate d'Adda (MB) - Frazione Colnago - Via Castello, 5C Tel.: 039-6820393 - Fax: 039-6820365 - E-mail: gmstudioarch@libero.it									
CLIENTE:		ABELIA S.r.l.							
INCARICO:		AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 - BURAGO							
OGGETTO:		RELAZIONE GENERALE							
DISEGNATORE:	INCARICO:	SCALA:		DATA:		TAVOLA NR.:			
WMN				24.04.2013					

RELAZIONE GENERALE

INDICE:

A) INTRODUZIONE

B) SOLUZIONE COMPOSITIVA

C) VIABILITA'

D) SPAZI VERDI

E) TIPOLOGIA EDIFICATORIA

F) OPERE PUBBLICHE A CARICO DELL'INTERVENTO

G) STANDARD E CESSIONI

H) CONCLUSIONI

A) INTRODUZIONE

L'ambito di trasformazione n° 3 prevede la trasformazione di una porzione di territorio, in parte già considerata urbanizzata dallo stesso P.G.T. ed in parte di nuovo utilizzo, per la realizzazione di nuovi edifici da destinarsi prevalentemente a residenza (con una piccola parte di edilizia convenzionata) ed in quota minore a commerciale.

L'area compresa nel Piano Attuativo, è di proprietà di ABELIA s.r.l. per quanto riguarda la parte edificabile; le altre due porzioni di altra proprietà, di cui è prevista la cessione al Comune quali Standard, sono in via di acquisizione da parte di ABELIA s.r.l.. Per ciò, la stessa Società, provvederà alla realizzazione dell'intera operazione e, quindi, all'assunzione di tutti gli atti e gli impegni burocratici, tecnici ed amministrativi nei confronti dell'Amministrazione locale e degli Enti tutti coinvolti da questa operazione immobiliare.

Il progetto fa riferimento alle norme tecniche di attuazione riportate sia sul Documento di Piano che sul Piano dei Servizi e ne rispetta i limiti consentiti soddisfacendo tutte le disposizioni di Piano (standard, parcheggi, aree in cessione, verde pubblico, ecc.).

Le verifiche superficiali riportate sulle tavole grafiche sono state eseguite digitalmente col metodo "polilinea Autocad".

La scelta progettuale, è stata effettuata con l'intento di realizzare un "villaggio" completamente avulso dalla circolazione di veicoli ed immerso nel verde di un unico grande parco. Così facendo, si è voluto dare all'intervento una funzione di "raccordo", tra le aree ad edilizia "rada" esistenti ad ovest e le aree a destinazione "agricola" collocate ad est.

Particolare importanza sarà data alla fruibilità degli spazi verdi sia pubblici che privati, in cui troveranno collocazione aree attrezzate per lo svago dei giovani e per l'aggregazione.

Per rendere ancor più significativo l'intervento, si è puntato su una tipologia di edilizia formata da edifici dotati delle più avanzate tecnologie impiantistiche che dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale in conformità alle normative vigenti. Le soluzioni estetiche che si adotteranno nella composizione degli edifici contribuiranno ad un più armonico inserimento degli stessi nell'ambiente verde circostante.

A completare l'unicità di questo intervento, contribuisce la presenza massiccia del verde rappresentato da un unico parco distinto dalla presenza di essenze arbustive e tappezzanti, macchie floreali ed alberature delle varietà più significative e di pregio.

B) SOLUZIONE COMPOSITIVA

Si propone l'utilizzo dell'indice volumetrico di base previsto dal P.G.T. senza l'utilizzo della perequazione con l'assolvimento della prevista cessione delle aree, sia quelle già individuate dal P.G.T., sia quelle dovute quali Standard relativi all'edificazione residenziale e commerciale.

Si è scelto di realizzare un intervento che privilegi l'uso libero degli spazi a verde e che renda questi ultimi liberi dalla presenza di ogni tipo di mezzo di locomozione. Perciò si è puntato su una soluzione di distribuzione veicolare che sia dislocata lungo tutto il perimetro del territorio coinvolto dall'intervento, realizzando all'interno di tale rete veicolare, un grande parco nel quale inserire a blocchi articolati le residenze.

Si è distribuita la residenza "libera" lungo i tre lati est, sud, ovest, del parco ed al centro di esso, al fine di poter creare un super condominio facilmente individuabile e separato dalle altre destinazioni. Queste, sono state infatti raccolte sul fronte nord del parco ed affacciate sulla viabilità di accesso principale. La parte commerciale, raccolta in un unico edificio, accoglie sia negozi al piano terra, che uffici ai piani superiori. La parte di edilizia "convenzionata" è anch'essa raccolta in un unico edificio. Entrambe le destinazioni d'uso di cui sopra, vivranno in spazi esclusivi ma non di minor pregio ambientale rispetto a quello della residenza "libera".

C) VIABILITA'

La viabilità, molto semplice, è costituita dalla presenza, sul lato ovest dell'area edificabile, della via Dante Alighieri da cui parte, lungo il perimetro dell'area di intervento, una viabilità a doppio senso di marcia che copre il lato nord ed il lato est. Lungo il lato sud, che si affaccia sulla strada provinciale per Ornago, avviene l'innesto sulla stessa con una strada a senso unico di marcia.

Gli angoli di questa viabilità perimetrale, sono caratterizzati dalla presenza di rotonde spartitraffico che consentono quindi l'inversione di marcia. L'innesto sulla strada provinciale per Ornago, avviene attraverso una corsia di decelerazione che, a sua volta, si immette su una corsia rallentata dalla presenza di una aiuola spartitraffico che corre al centro dei due sensi di marcia e che termina in corrispondenza della rotonda di futura realizzazione da farsi all'incrocio con la via Dante Alighieri. Lungo queste strade perimetrali, di futura fruizione pubblica, troveranno alloggio i parcheggi pubblici sia di pertinenza alle residenze che al commerciale. E' prevista anche la realizzazione di una pista ciclopedonale lungo tutto il perimetro della proprietà privata. Questa pista si raccorderà con future piste previste nelle aree confinanti e formerà un percorso che collegherà tutte le aree abitate del Comune di Burago Molgora.

Tutte le corsie ed i raggi di curvatura, sono progettati nell'osservanza delle prescrizioni Comunali e Sovracomunali.

La dotazione impiantistica della viabilità consiste in una rete di smaltimento delle acque meteoriche che confluisce, passando prima attraverso pozzi disoleatori, in pozzi perdenti opportunamente dimensionati (vedi allegato "G/1", pag. 6 e 7); una rete di raccolta delle acque nere, collocata lungo tutta la strada a nord dell'intervento e realizzata nel rispetto delle disposizioni che saranno dettate dall'Ente gestore in fase esecutiva; una rete di distribuzione della energia elettrica necessaria a servire l'impianto di illuminazione delle parti pubbliche che sarà realizzato seguendo i più avanzati criteri di progettazione e, anche qui, nel rispetto delle norme in vigore (vedi allegato "F").

D) SPAZI VERDI

Essi sono l'elemento centrale di questo progetto. Ne rappresentano l'essenza ed il significato del messaggio che si vuole trasmettere: un luogo per uno stile di vita di completa fusione tra l'uomo e la natura, improntato al rispetto dell'ambiente ed ai principi della sostenibilità.

Da ciò, la massima attenzione all'arredo arboreo sia degli spazi pubblici sia del parco privato.

La continua diversità compositiva delle residenze basterebbe di per sé a rendere l'ambientazione molto particolare. Ancor di più contribuiranno una quantità ed una qualità di alberature e presenze arbustive a macchia che, con i loro molteplici colori, renderanno ancor più gradevole il contesto.

Spesso il verde viene usato per "mitigare" o addirittura nascondere qualcosa, qui viene usato per esaltare, valorizzare gli oggetti (le case) e per rendere "unico" ed accogliente l'ambiente circostante ad essi.

Si rammenta, in fine, che verranno utilizzate, per la piantumazione, essenze adulte già ben consolidate e tali da rendere, da subito, ben definita l'ambientazione.

Va ricordato che, a rendere ancor più prezioso il contesto urbano dell'intervento, contribuirà in maniera consistente la realizzazione di un laghetto naturale dotato di piscina biologica, ossia un luogo in cui sarà possibile l'attività natatoria all'interno di un giardino acquatico costituito da ninfee, fiori di loto ed altro.

E) TIPOLOGIA EDIFICATORIA

E' anch'essa, in questo progetto, di fondamentale importanza poiché è la principale interprete del messaggio filosofico già espresso al capitolo precedente e che è ispiratore di uno stile di vita diverso, che conduce alla socializzazione, alla condivisione degli spazi, anche quando essi siano solo traggurdati da casa propria, al sentirsi liberi nell'espressione dei propri gesti quotidiani e lieti di contribuire, con l'uso intelligente della propria casa, a rendere più sano l'ambiente.

Per tutte queste ragioni, l'edificato è disegnato per dare luce e spazio alle unità abitative pur tenendo le stesse, in continuità, unite le une alle altre con giochi di vuoti e pieni, di cortiletti, pergolati, terrazzi e di ombre che scandiscono il tempo come in un luogo lontano.

A tutto ciò, si unisce il fatto che le abitazioni avranno, tutte, ampie superfici vetrate che aumenteranno la percezione dello spazio e saranno dotate di impianti tecnologicamente avanzati; avranno finiture di facciata completamente riciclabili, ecocompatibili perché naturali e prive di manutenzione.

Le altezze degli edifici saranno variabili e mai superiori ai tre piani fuori terra così come definito dalle norme di Piano.

Le destinazioni d'uso diverse dalla "residenza libera", sono state collocate e concentrate in edifici ben identificabili sia per disegno compositivo che per colorazione, lungo la strada perimetrale posta sul lato nord dell'intervento..

L'edificio a destinazione Commerciale, soddisfa (mc. 6.960 > mc. 6.952,35) la volumetria minima richiesta.

L'edificio a destinazione Residenziale Convenzionata, soddisfa (mc. 5.913 > mc. 5.909,49) la volumetria minima richiesta.

L'edificato con destinazione Residenziale Libera, distribuito sulla restante area privata, va quasi a saturare (mc. 33.402 < mc. 33.487,15) la volumetria massima ammessa.

La volumetria complessiva del comparto, rispetta (mc. 46.275 < mc. 46.349) l'indice massimo ammesso.

F) OPERE PUBBLICHE A CARICO DELL'INTERVENTO

La proposta di piano contempla, oltre alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, anche la realizzazione di opere pubbliche che il Piano dei Servizi ha previsto a carico dell'intervento.

Queste opere, possono essere sia attinenti ad aree comprese nell'ambito in questione, sia ubicate esternamente al Piano stesso.

Esse sono:

1. – EDIFICIO PUBBLICO: è prevista la realizzazione di un edificio destinato a residenza protetta o per anziani (l'Amministrazione si riserva la facoltà, prima della presentazione del progetto esecutivo, di definirne la destinazione). Esso sarà collocato sul terreno oggi identificato dai mappali n° 677 e 43 parte, del foglio n° 4 e sarà ceduto in proprietà al Comune. L'edificio è oggi definito nei suoi ingombri volumetrici e nella sua immagine esteriore dalla Tav. 009/3 PA, vi è una descrizione tecnica che ne illustra compiutamente il grado di finitura ed il livello impiantistico previsti in dotazione oltre che la previsione massima di spesa per la sua realizzazione, compresi gli spazi accessori e di pertinenza.
2. – PIAZZA PUBBLICA: è prevista la realizzazione di uno spazio pubblico di aggregazione. Esso verrà realizzato sui mappali di cui al punto 1. e quindi in continuità con tale edificio e sarà ceduto in proprietà al Comune. La descrizione di tale intervento è contenuta sulla Tav. 011/2 PA e successive oltre che sul computo metrico estimativo che ne definisce finiture e costi di realizzazione. Sulla stessa piazza, si prevede di realizzare una cappella voluta dalla Curia. Questa, sarà realizzata su terreno di proprietà della Curia stessa, a cura e spese sempre della Curia che si farà quindi obbligo di provvedere agli impegni burocratici, tecnici ed amministrativi del caso.
3. – PARCHEGGIO PUBBLICO: al di là della via Dante Alighieri, di fronte all'edificio di cui sopra, si realizzerà un grande parcheggio pubblico a servizio del confinante Centro Sportivo. L'area su cui esso sorgerà è distinta dai mappali n° 36 e 37 del foglio n° 4. Anche questa opera, sarà ceduta in proprietà al Comune. L'intervento è descritto sulla Tav. 011/2 PA e seguenti impiantistiche, oltre che sui relativi computi metrici estimativi che ne definiscono finiture e costi di realizzazione.

4. – VALORIZZAZIONE E GESTIONE DEL VERDE COMUNALE: consiste nel ridisegnare ed arredare parte degli spazi pubblici a verde presenti sul territorio comunale. Questo si configura come un intervento esterno all'ambito di trasformazione 3 e si manifesta attraverso le seguenti fasi operative:

- Il rilievo dello stato di fatto
- La predisposizione di un progetto condiviso con l'Amministrazione
- La quantificazione economica dell'intervento anche nel suo complesso

Tutto ciò è contenuto nelle Tav. 20 PA e 21/2 PA.

Seguirà, in fase esecutiva, la realizzazione delle opere e la loro manutenzione per un periodo definito in cinque anni solari.

G) STANDARD E CESSIONI

La proposta di piano contempla la esecuzione delle opere di urbanizzazione che saranno poste a scomputo degli oneri di urbanizzazione; più precisamente:

A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

STRADE, PARCHEGGI, PISTA CICLOPEDONALE, URBANIZZAZIONI (reti interrato e illuminazione stradale)

Costo di realizzazione	€ 1.255.499,48
------------------------	----------------

VERDE PUBBLICO

Costo di realizzazione	€ 221.005,00
------------------------	--------------

Totale	€ 1.476.504,48
--------	----------------

A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

PIAZZA PUBBLICA

Costo di costruzione	€ 357.445,99
----------------------	--------------

PARCHEGGIO PUBBLICO

Costo di costruzione	€ 376.969,64
----------------------	--------------

Totale	€ 734.415,63
--------	--------------

Il valore delle succitate opere verrà definito dai relativi Contratti di Appalto dei Lavori ed il loro Importo verrà dedotto dal valore degli Oneri di Urbanizzazione sia primari che secondari, determinati all'atto della presentazione dei progetti per l'ottenimento del permesso di costruire.

I valori riportati qui sopra, relativi a Piazza Pubblica e Parcheggio Pubblico, sono il risultato della somma tra gli allegati "D" - "E" ed il valore delle rispettive opere del verde site nell'allegato "B".

Verranno, inoltre, realizzate e cedute, quali opere di utilità pubblica poste a carico del Piano Attuativo, le seguenti opere:

EDIFICIO PUBBLICO

Costo di realizzazione	€ 1.064.000,00
------------------------	----------------

VALORIZZAZIONE E GESTIONE DEL VERDE COMUNALE

Costo di realizzazione	€ 985.410,40
------------------------	--------------

Totale	€ 2.049.410,40
--------	----------------

I valori riportati qui sopra, relativi a valorizzazione e gestione del verde comunale, sono il risultato della somma tra il disegno e relazione di progetto Tav. 021/2 PA ed il valore della gestione quinquennale del verde pubblico contenuto all'interno del Piano Attuativo (Allegato B/2).

H) CONCLUSIONI

Resta sottinteso che tutto quanto riportato nella presente relazione e sugli elaborati grafici è da intendersi come atto di indirizzo per la progettazione definitiva dei singoli edifici o delle singole opere. In sostanza, fermo restando il rispetto degli indici urbanistici dettati dal Piano Attuativo, sarà facoltà dello scrivente, in fase esecutiva, portare modifiche sia di conformazione che di dislocazione o quantificazione dei singoli edifici pur mantenendo inalterata l'impostazione generale del Piano.

Ciò senza che si renda necessaria una variante di Piano stesso, a cui si arriverà solo nel caso in cui si modificchino scelte essenziali quali per esempio quelle viabilistiche, la modifica delle destinazioni d'uso, il cambio sistematico delle tipologie degli edifici e della loro dislocazione volumetrica.

Cornate d'Adda, 31 gennaio 2014

Il Progettista

Dott. Arch. Giuseppe Girardi