

PROPRIETÀ O AVENTI TITOLO

SOCIETÀ SERENA RE SRL.
VIA DANTE, 45 20851
LISSONE (MB)
P.I. 07001540967

LEGALE RAPPRESENTANTE

ESPOSITO FRANCESCO
C.F. SPSFNC68H27B162H

COMUNE DI ARESE

IL PROPRIETARIO

SERENA RE SRL
.....
.....

IL PROGETTISTA

francesco
.....
.....



DATA

GIUGNO 2017

ALLEGATO

P

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ART. 20 NTA PGT
VIA SENATO N. 8 - ARESE (MI) - FOGLIO 6 MAPP. 1489-1490-1491

RELAZIONE INQUADRAMENTO

PROGETTISTA:

ARCHISTAFF

architetti associati

arch. bettinardi giuseppe
arch. naimor maurizio
arch. nozza paolo

ARCH. BETTINARDI GIUSEPPE
VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 3
20020 ARESE - MILANO
EMAIL STUDIO@ARCHISTAFF.IT
PEC BETTINARDI.5116@DAMILANO.IT
TEL. 02-99760244 FAX. 0299760257

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA SENATO 8 – ARESE

RELAZIONE

Premessa

La presente proposta di PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO , relativa all' area ubicata in via Senato 8, è stata predisposta nel rispetto delle previsioni contenute nel Piano del Governo del Territorio del Comune di Arese, il cui obiettivo si traduce nella riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio tramite la riorganizzazione dell'ambito urbano.

La presente proposta ha come fine la riqualificazione di un'area a destinazione produttiva dismessa, da riorganizzare in un contesto che si presenta a chiara vocazione residenziale.

Analizzando la parte di territorio del Comune di Arese nelle zone circostanti a quella oggetto di intervento, identificata catastalmente al Fg.6 mapp.li 1489-1490-1491, e destinata nell'azzonamento di P.G.T. quale "Ambito di trasformazione funzionale" di cui all'art. 40 N.T.A." per un totale di mq 2072.47, si evince chiaramente che l'edificato circostante è caratterizzato principalmente dalla destinazione residenziale.

Il progetto per il Permesso di Costruire Convenzionato parte dal presupposto di riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio tramite la riorganizzazione dell'ambito urbano, avendo come fine la riqualificazione dell'area di via Senato 8 .

In progetto prevede la realizzazione di un' edificio a quattro piani fuori terra e un quinto destinato a volumi accessori, oltre a un piano interrato il cui accesso avviene dalla via Senato tramite rampa carraia. L'inserimento ambientale verrà affrontato con l'utilizzo di materiali idonei e colori in armonia con l'edificato circostante con particolare attenzione alle zone destinate a verde.

La superficie drenante minima da reperire in fase di progetto è calcolata per una quota pari al 35% della superficie territoriale.

Lo sviluppo del progetto nella sua definizione, per l'ottenimento del Permesso di

Costruire Convenzionato , approfondirà sia il tema dell'applicazione dei principi di "risparmio energetico", che di "isolamento acustico" e "cura per l'ambiente esterno".

La progettazione architettonica conterrà particolari indicazioni e soluzioni ai problemi di isolamento acustico, nella ricerca di confort ambientale secondo la Legge 447/95 e del successivo D.P.C.M: del 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi per edifici"; in particolare all'isolamento acustico delle facciate, dei rumori di impatto, nonché dei rumori aerei fra locali.

Il progetto proposto prevede le seguenti ed essenziali caratteristiche (Tavole 2-3) :

Superficie territoriale del lotto	2.072,47 mq
Superficie fondiaria del lotto	1.172,33 mq
Volume edificabile consentito pari a mc/mq 1,5	3.108,70 mc
Volume edificabile indice territoriale massimo pari a mc/mq. 2	4.144,94 mc
Volume edificabile con incrementi a progetto	3.730,44 mc
Volume a progetto	3.728,99 mc
Volume accessorio consentito	310,87 mc
Volume accessorio a progetto	288,12 mc
Superficie coperta consentita	586,17 mq
Superficie coperta a progetto	422,60 mq
Superficie drenante minima	725,36 mq
Superficie a verde reperita	729,25 mq
Superficie Standard urbanistici richiesti	1.444,04 mq
Superficie Standard urbanistici reperiti	900,14 mq
Superficie Standard urbanistici da monetizzare	543,90 mq
Altezza massima degli edifici	13,50 ml
Altezza edificio a progetto	12,30 ml.
Altezza massima di imposta degli edifici	15,10 ml
Altezza massima di colmo	16,60 ml
Distanza minima dai confini di proprietà	6,15 ml
Limite arretramento stradale	20,00 ml

Le sistemazioni delle superfici a giardino privato e dell'impianto arboreo rispetteranno le indicazioni redatte da tecnico-agronomo, sugli impianti vegetali all'interno del comparto, con idonee indicazioni sulle modalità di gestione, collocazione e di irrigazione.

La presente relazione deve, pertanto, considerarsi documento integrativo ed esplicativo degli elaborati in seguito elencati, costituenti la proposta di Permesso di Costruire Convenzionato.

ELENCO ELABORATI E TAVOLE GRAFICHE

	Allegato	Tavola	Titolo
	0	0	Bozza di Convenzione
	A		DOCUMENTI DI IDENTITA' PROPRIETA'
	B		ATTI NOTARILI
	C		DOCUMENTAZIONE CATASTALE
	D		ESTRATTI NTA PDR E NTA PDS
	E		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
	F		DOCUMENTAZIONE OPERE AD USO PUBBLICO
	G		DOCUMENTAZIONE EDILIZIA SOCIALE SCHEDE ALLOGGI
	H		DOCUMENTAZIONE EDILIZIA SOCIALE CARATTERISTICHE ALLOGGI E PREZZO
	I		NORME DI ATTUAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
	L		RELAZIONE INDAGINE ACUSTICA
	M		RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA- L.R. 23/17 INVARIANZA IDRAULICA ED IDROLOGICA
	N		RELAZIONE AMBIENTALE BONIFICA
	O		RELAZIONE TECNICA MORFO-TIPOLOGICA EDIFICIO RESIDENZIALE
	P		RELAZIONE INQUADRAMENTO
	Q		RELAZIONE BIO-ARCHITETTURA
	R		RELAZIONE ECONOMICA E PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
		1	ESTRATTI E INSERIMENTO NELL ' ESISTENTE
		2	CALCOLI PLANIVOLUMETRICI
		3	SUP. COPERTA E DRENANTE – VERIFICHE PLANIVOL.
		4	PLANIMETRIE P. TERRA E P. INTERRATO
		5	PIANTE PIANI 1-2-3-4 E RAI

	6	PROSPETTI E SEZIONI
	7	PARTICOLARI COSTRUTTIVI
	8	SCHEMI IMPIANTI
	9	SCHEMI IMPIANTO PARCHEGGIO E PARTICOLARI
	10	ADATTABILITA' – L.R. N.13/89
	11	MODELLO 3D
		DICHIAR. IMPEGN. R.E. – NDA - IGIENICO-SANITARIE
		DICHIARAZIONE VINCOLI DI PERTINENZIALITA'
		RELAZIONE TECNICA RETI DI SCARICO INTER. FABBRICATO
		DICHIARAZIONE L. 13/89 RESIDENZIALE
		RELAZIONE SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE RESIDENZIALE
		RELAZIONE PAESISTICA
		ESAME IMPATTO PAESISTICO
		RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

--	--	--	--

Al fine di una migliore comprensione si è ritenuto di suddividere i contenuti della presente relazione tecnica nei seguenti punti:

PREMESSA	1
INDICE	5
1. UBICAZIONE	6
2. IDENTIFICATIVI CATASTALI DELLE AREE E BENI INCLUSI NEL PERIMETRO DEL P.I.I.	6
3. STATO DI FATTO	7
3.1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELLE AREE IN OGGETTO	7
3.2 CONSISTENZA DEL COMPARTO E DEI BENI	7
3.3 DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' ESISTENTE – INDAGINE STORICA	7
4. DEFINIZIONE DELLA PROPOSTA DI P.D.C.C	8
4.1 DELIMITAZIONE DEL COMPARTO	9
4.2 FINALITA' DI CUI AL PIANO GOVERNO TERRITORIO	8
4.3 FINALITA' DI CUI ALLA PRESENTE PROPOSTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	9
5. OBIETTIVI	10
6. INTERVENTI PREVISTI NEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VALUTAZIONI IN MERITO	10
6.1 AGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO RELATIVAMENTE AL SUOLO, ACQUA E ARIA	10
6.2 AGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO IN RELAZIONE ALL'IMPATTO ACUSTICO	10
6.3 ALLA COMPATIBILITA' GEOLOGICA	11
6.4 AGLI EFFETTI SULLA FUNZIONALITA' DEI SERVIZI URBANI ED EXTRAURBANI, SOTTOSERVIZI TECNOLOGICI; SUL SISTEMA DELLA MOBILITA'	11

1. Ubicazione

Il comparto oggetto del Permesso di Costruire convenzionato , di proprietà della società Serena Re Srl è ubicato sul territorio del Comune di Arese, più specificatamente in via Senato al numero civico 8.

L'immobile con relativa area di pertinenza confina a nord con la via Senato, sul quale è presente sia l'accesso pedonale che quello carraio al lotto in oggetto, ad est edificio industriale dismesso contraddistinto al fg. 6 mapp. 109, a sud vi è la presenza di un edificio con destinazione terziaria, contraddistinto catastalmente con il mappale 107 del Fg.6, a ovest percorso di collegamento identificato catastalmente al mappale 1157e 973 del Fg.6.

2. Identificativi catastali dell' area di intervento

AREA URBANA DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI MQ. 2.070 di via Senato 8 - censita in Catasto fabbricati del Comune di Arese al

Fg.6 (sei) mappale 1489 (millequattrocentottantanove) piano T , area urbana mq 155;

Fg.6 (sei) mappale 1490 (millequattrocentonovanta) piano T , area urbana mq 743;

Fg.6 (sei) mappale 1491 (millequattrocentonovantuno) piano T , area urbana mq 1172;

Intestati:

-SERENA R.E. SRL con sede in Lissone (MB) via Dante 45, c.f./p.i. 07001540967 – REA di Milano Monza Brianza al n. MB-1871080;

legalmente rappresentata dall'Amministratore unico Geom. Esposito Francesco

3. Stato di fatto

3.1 Descrizione del contesto dell' area in oggetto

La presente proposta di Permesso di Costruire Convenzionato individua un' area sulla quale insisteva al Fg.6 mappale 236

- un edificio industriale precedentemente adibito alla lavorazione e assemblaggio di materiale metallico per la realizzazione di "basculanti, inferriate, porte e serramenti " avente sul lato ovest, gli uffici e gli spogliatoi tutti ubicati al piano terreno, con relativa area di pertinenza libera da ogni tipo di edificazione.
- A seguito dell'avvenuta demolizione oggi l'area a destinazione produttiva e dismessa si trova totalmente libera da ogni struttura.

La zona del territorio del Comune di Arese in prossimità del comparto oggetto di intervento fa emergere la quasi esclusiva destinazione residenziale, di fatti gli insediamenti a carattere residenziale caratterizzano la via Senato, la via Statuto e la via Di Vittorio, come meglio si evince prendendo visione della Tavola 1 e la documentazione fotografica. Nella zona circostante esistono realtà residenziali prevalentemente di modeste dimensioni, palazzine di tre o quattro piani fuori terra, villette a schiera, circondate da verde pubblico e privato.

Ciò che si distingue dagli insediamenti a carattere prevalentemente residenziale si può tradurre nella presenza di un locale bar ristoro-mensa, "Il Boccone", ubicata all'inizio della via Monte Grappa angolo via Senato; mentre prospiciente al lotto sul lato est, viene a trovarsi un'azienda dismessa denominata "Saspe" già interessata negli anni precedenti ad una proposta di trasformazione urbanistica che deve trovare ancora attuazione.

Alla luce della situazione territoriale sopra esposta, dove chiaramente emerge la presenza di importanti insediamenti residenziale ed il dichiarato intento di trasformazione del territorio nel recupero delle zone destinate ad attività industriale dismesse, si può concludere che le tracce di "industria" attualmente presenti nella porzione di territorio limitrofo alla via Senato si individuano in un numero minimo e limitatissimo di strutture.

La lettura spontanea del territorio verte infatti, più verso un carattere residenziale o quanto meno, verso una riconversione di questa porzione di territorio, come indicato anche nell'approvato Piano del Governo del Territorio.

3.2 Consistenza del comparto e dei beni

Il rilievo strumentale dell' area ha determinato che la consistenza complessiva della porzione di territorio è pari a mq 2.072,47 ed un volume edificabile con indice territoriale massimo pari a mc 4.144,94, come da prescrizioni N.T.A. di P.G.T.

3.3 Descrizione dell'attività esistente – indagine storica:

Nell'anno 1979 a ministero Notaio Avv. Adriano Fiore, con atto di permuta e donazione del 12.03.79 n. 9536 di repertorio n. 844 di raccolta, il Sig.r Perraro Armando cedeva alla Sig.ra Testa Maria Albina i diritti di comproprietà in ragione di 1/2 di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Arese, contraddistinto nel vigente Catasto Terreni alla partita n.1311 del Fg.6 mappale 236 della superficie complessiva di circa mq. 2.250; con sovrastante capannone ad uso

magazzino di unica campata 32 x 16 ,non ancora ultimato ma realizzato nelle sue strutture essenziali con licenza edilizia n. 63 del 17.05.1972 prot. 1237 .

Il 31 marzo 1993 con atto Notaio Avv. Fiore Adriano a seguito del decesso del Sig. Perraro Armando, si procedeva alla cessione ereditaria del bene, alle figlie Signore Perraro Isabella e Perraro Maura attuali proprietarie unitamente all'usufruttuaria per 500/1000 Sig.ra Testa Maria Albina.

L'attività svolta sino al 31 dicembre 2014 è stata quella della lavorazione di componenti per la realizzazione di porte basculanti, inferiate, porte metalliche ecc. in gestione e affitto alla società Rho serramenti, trasferitasi in altro comune. Da tale data nessuna attività risulta insediata e il capannone dismesso.

In data 28 marzo 2018 a ministero Notaio dott. Salvo Morsello, le Signore Testa Maria Albina, Perraro Isabella e Perraro Maura cedevano la proprietà alla società Serena R.E. srl.. Nel frattempo l'area veniva bonificata e3d il capannone demolito.

4. Definizione della proposta del Permesso di Costruire Convenzionato in relazione alle finalità e gli obiettivi indicati nel Documento del Piano di Governo del Territorio

4.1 Delimitazione del comparto

La previsione del presente Permesso di Costruire Convenzionato scaturisce da una lettura urbanistica dello stato dei luoghi in rapporto con il tessuto edilizio circostante gravitante sulla via Senato, lettura che fa emergere come l'area in oggetto, delimitata quasi esclusivamente da zone già edificate a vocazione residenziale, si configuri allo stato attuale come "un'enclave disomogenea" produttiva, all'interno di un contesto nel quale la vocazione residenziale è predominante, così come nell'immediato intorno.

4.2 Finalità di cui al Piano di Governo del Territorio

Premesso che:

relativamente al tessuto esistente, il documento mette in evidenza la positività di riscontro nel trasformare quelle aree produttive dismesse, localizzate in aree del territorio dove la residenza privata appare come caratterizzazione dei luoghi, in riqualificazione di dette aree verso l'obiettivo di omogeneizzare gli insediamenti compresenti in una determinata parte del territorio aretino.

Una delle finalità è proprio la riduzione, negli ultimi anni, della presenza di attività produttive in contesti non omogenei e fra loro non compatibili sottolineando l'esistenza di "...situazioni che permangono (retaggio del vecchio Programma di Fabbricazione del 1972) e che dovranno trovare soluzione nel prossimo futuro attraverso l'inserimento e/o

attuazione delle previsioni relative alle zone di trasformazione funzionale TF (disciplinate dall'art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole del PGT)...".

A tale fine è necessaria e indispensabile una sinergia tra le politiche di investimento privato e le numerose iniziative pubbliche, per dare una risposta al fabbisogno di case tramite la realizzazione di interventi significativi di edificazione in modo integrato dove possono coesistere pluralità di funzioni urbanistiche.

Uno degli obiettivi è proprio quello di aumentare la percentuale delle giovani coppie che permangono ad Arese e a tal fine uno dei modi per perseguire tali obiettivi è proprio la riqualificazione urbanistica.

La dotazione di standard pur rispondendo pienamente agli attuali fabbisogni della popolazione richiede, per una migliore fruibilità del territorio, un incremento, sia in termini quantitativi che qualitativi.

Non ultima la riqualificazione ambientale è uno degli obiettivi dello strumento vigente, e in generale parte del progetto di miglioramento del territorio, uno dei modi per ottenere le risorse finanziarie è proprio attraverso quella progettazione tramite interventi di trasformazione del territorio, inoltre, nell'ambito dello sviluppo urbanistico il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P) inserisce negli elementi virtuosi della pianificazione territoriale l'attenzione a regolare l'attività pianificatoria cercando di non utilizzare le parti di territorio libere ma privilegiare il "riuso delle aree dimesse".

"Un corretto riuso del territorio permetterà di continuare quella politica di omogeneizzazione funzionale delle zone del territorio, di riduzione di quelle criticità ambientali e funzionali generate dalla presenza nel medesimo ambito territoriale di destinazioni urbanistiche tra loro non compatibili (quali attività produttive con la residenza)."

4.3 Finalità di cui alla presente proposta di Permesso di Costruire Convenzionato

In virtù di ciò premesso ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'area in oggetto, con riferimento alla situazione del contorno del tessuto edilizio ed urbano, ed in linea con le finalità indicate, la presente proposta di P.D.C.C. si pone le seguenti finalità:

- 1) Modifica morfologica dell'area in considerazione del fatto, come sopra illustrato, che allo stato attuale l'area occupata dal capannone, si colloca in contesti a chiara vocazione prevalentemente residenziale, l'intento è quello di perseguire il trasferimento delle attività produttive in aree più idonee.
- 2) Esecuzione di opere pubbliche o a uso pubblico:
 - formazione di parcheggio ad uso pubblico nella parte verso nord del comparto oggetto dell'intervento, adiacente la via Senato, per un totale previsto di n.12 parcheggi;

- proseguimento della sistemazione a verde piantumato per una superficie complessiva di circa mq. 430 parallelamente alla via Senato a contorno e integrazione dei percorsi pedonali previsti nella pianificazione urbanistica nel perseguimento dell'ambizioso progetto di un sistema integrato di mobilità ciclabile comunale di circa 26 km di sviluppo.

3) Realizzazione di quote di alloggi con caratteristiche di Edilizia Economico Popolare.

5 Obiettivi

In considerazione della particolare posizione dell'area in oggetto, riferita alla parte di territorio gravante sull'asse di via Senato, che conferisce alla stessa un ruolo di luogo elettivo di riqualificazione ambientale, ed in virtù di quanto sopra illustrato, il presente Progetto si propone, di costituire un punto di partenza verso la riqualificazione a livello urbanistico ed edilizio tramite la riconversione dell'area in zona residenziale, con conseguente edificazione di complesso residenziale con inserimento anche di una quota superiore al minimo previsto di edilizia di tipo Economico Popolare.

Ridiseño dell'intera area in oggetto tramite il coordinamento dell'insieme degli interventi edilizi privati e pubblici, quest'ultimi correlati:

1. Realizzazione sull' area da destinare a uso pubblico :
 - parcheggio pubblico
 - fascia a verde
- 2 Compresenza di tipologie e modalità di intervento integrante:
 - edilizia libera e convenzionata

6 Interventi previsti nel comparto di P.D.C.C. – valutazioni in merito

6.1 Agli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua e aria

Come si evince dalla Relazione geologica e geotecnica gli interventi previsti non comportano effetti negativi sul territorio comunale in merito all'impatto ambientale relativamente a suolo, ad elementi dell'idrografia superficiale, ad aria e acqua.

6.2 Agli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico

In considerazione:

che sull'area attualmente insistono capannoni ad uso produttivo, che l'intervento di nuova edificazione prevede la costruzione di un'edificio a destinazione prevalentemente residenziale ed in virtù di quanto esposto nella "Valutazione revisionale del clima acustico delle aree interessate dalla realizzazione dell'intervento", risulta esplicito che gli

interventi previsti non comportano alcun effetto sul territorio comunale in merito all'impatto acustico

6.3 Alla compatibilità ecologica

Come si evince dalla Relazione geologica e geotecnica gli interventi privati previsti non comportano dissesti geologici.

6.4 Agli effetti sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema della mobilità

Gli interventi previsti non arrecano disagi alla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, al sistema di mobilità e di accessibilità dei trasporti. Nello specifico si rileva che l'area sulla quale sono previsti gli interventi di iniziativa privata è ubicata in prossimità dell'asse viabilistico di via Senato-Satuto-Leopardi, attualmente servito da linee di trasporto pubblico su gomma; pertanto l'attuazione di quanto previsto nella presente proposta di P.D.C.C. non andrà a generare ulteriori oneri per garantire il servizio pubblico al nuovo complesso immobiliare.