

Comune di ORNAGO - Provincia di MONZA BRIANZA

PIANO ATTUATIVO CASCINA “BORELLA” RELAZIONE TECNICA

Premessa.

La convenzione sottoscritta in data 22/03/2005 Rep. 81880 /19057 Notaio Panbianco di Vimercate, in attuazione dei piani attuativi di Cascina Borella prevede l'urbanizzazione e trasformazione del suolo di circa 180.000,00 mq. di superficie territoriale per la realizzazione di 3 tipi diversi di interventi edilizi;

- **mc. 18.186,33** a destinazione residenziale – Zona A1;
- **mq 6.000 s.l.p** a destinazione turistico ricettiva – Zona D6 (equivalenti a 18.000 mc);
- **mq 7.344 s.l.p.** a destinazione attrezzature collettive private – Zona F5 (che, ipotizzando una altezza della costruzione di almeno 8.0 m. utili sotto trave, avrebbero originato un corpo di fabbrica avente un volume reale di circa 58.000,00 mc).

Nella planimetria di progetto del piano attuativo originario questi impianti (campi da tennis, da calcio, piscine, struttura alberghiera, maneggio, stalle, campo da golf con 9 buche, minigolf, ecc.), erano solo stati accennati graficamente in quanto era ed è specificamente consentito apportare varianti nella disposizione e consistenza plani volumetrica delle costruzioni stesse.

Con la presente variante si chiede all'Amministrazione Comunale di apportare al progetto originario alcune modifiche; modifiche che sono assolutamente in linea sia con gli auspici della Amministrazione Comunale, sia con le indicazioni regionali di limitazione e/o riduzioni del consumo di suolo.

1.0 PROPOSTA DI VARIANTE P.A. - PGT

La variante richiesta, a fronte della modifica della destinazione d'uso delle costruzioni da edificare, prevede:

- una drastica riduzione (**circa il 77%**) della superficie interessata alla edificazione;
- il vincolo ad uso agricolo della maggior parte della sup. territoriale originariamente convenzionata;

La variante richiesta è funzionale alla edificazione delle seguenti tipologie edilizie:

- una residenza di tipo padronale, affiancata da costruzione accessoria ad uso custode e ad uso accessorio sportivo (palestra e spogliatoi);
- una costruzione ad uso direzionale e terziaria destinata ad ospitare showroom, ufficio style e creativo, photo lab, uffici amministrativi, di azienda attiva nel settore moda di alta gamma.

In particolare tale ultima costruzione avrà un'importante ricaduta occupazionale, in particolare giovanile e qualificata, potendo contribuire a gettare le basi di una filiera industriale sul territorio per la realizzazione dell'intero prodotto.

La variante, per le sue caratteristiche non comporterà nessun aumento di carico urbanistico e di standard (se non nella misura minima di mq 37,71 che verranno monetizzati); anzi, rispetto alle precedenti previsioni comporterà una notevole riduzione di potenziale traffico veicolare sulla rete stradale.

Pur si evidenzia che, a seguito di una prima variante al piano attuativo originario, sono state già cedute gratuitamente al Comune di Ornago, aree per un totale di mq. 6.086,00 in più rispetto alle previsioni di legge originarie.

2.0 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Tutte le aree interessate alle variazioni sono contenute all'interno della proprietà "Cascina Borella srl" e non interessano neppure marginalmente altre proprietà.

La variazione interessa solo aree interne alla proprietà, non modifica il sistema di viabilità e parcheggio.

Il piano attuativo, nel suo complesso, è funzionale ad una razionalizzazione del sistema viario e ciclopedonale che collegherà non solo la nuova frazione Borella ma anche e soprattutto la frazione Rossino sempre in Comune di Ornago.

3.0 RAFFRONTO DATI PLANIVOLUMETRICI DI VARIANTE ED ORIGINARI

I dati di progetto, raffrontati con quelli realizzati sono i seguenti.

		Approvato:		In variante	
		mq	7.344,00	mq	0,00
Attrezzature collettive private – Zona F5	s.l.p.	mq	7.344,00	mq	0,00
Costruzioni ad uso turistico ricettivo Zona D6	s.l.p.	mq	6.000,00	mq	0,00
Costruzioni residenziale di nuova realizzazione (abitazione + custode)	s.l.p.	mq	0,00	mq	1.090,00
Costruzioni ad uso sportivo di tipo privato di nuova realizzazione (palestra privata)	s.l.p.	mq	0,00	mq	500,00
Costruzioni ad uso direzionale e terziaria di nuova realizzazione	s.l.p.	mq	0,00	mq	1.560,00
TOTALE CAP. EDIF. RESIDUA P.A.	s.l.p.	mq	13.344,00	mq	3.150,00

Costruzioni ad uso residenza – Zona A1

Già realizzate e/o licenziata quasi interamente

mc. 18.186,33.=

mc. 18.186,33=

DIMINUZIONE CAP. EDIFICATORIA RESIDUA P.A. POST VARIANTE % = - 77 %

DIMINUZIONE CAP. EDIFICATORIA RESIDUA P.A. POST VARIANTE S.L.P. = - 10.194,00 MQ

DIMINUZIONE CAP. EDIFICATORIA RESIDUA P.A. POST VARIANTE CUB. = - 65.000 MC ca.

Viabilità e sede stradale:

Lo sviluppo della sede stradale è di fatto risultato inalterato.

Saranno da prevedere collegamenti della rete attuale agli accessi privati; questi accessi, e così pure la realizzazione dei parcheggi, saranno a totale carico della proprietà.

Posizionamento e dimensioni sono rimandate alla fase di progettazione esecutiva delle costruzioni.

Nessun onere deriverà al comune dalla realizzazione di questi accessi.

Pista Ciclabile:

Già realizzata; resta invariata

Fognatura nera.

Nessuna variazione; il nuovo sistema di costruzioni si allaccerà alla rete di acque nere esistente per il tramite di una stazione di sollevamento:

In ogni caso il progetto di smaltimento delle acque bianche e nere sarà sottoposto all'approvazione dell'ente gestore della rete fognaria comunale.

Nessun onere potrà derivare al comune di Ornago per la realizzazione della rete di smaltimento delle acque bianche e/o nere e dei relativi allacciamenti. Tutti i relativi oneri sono a carico di Cascina Borella srl.

Nuove opere di urbanizzazione:

Non sono previste nuove opere se non quelle dovute alla viabilità interna alla proprietà e relativi parcheggi.

4.0 CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

Il criterio base della progettazione planivolumetrica della variante al piano attuativo è quello di minimizzare l'impatto delle nuove costruzioni nell'area a disposizione e nel contesto in cui la stessa si trova inserita.

L'accesso veicolare principale della proprietà interessata dalle nuove costruzioni in progetto sarà garantito principalmente dalla piccola rotatoria già realizzata.

La costruzione padronale (villa principale) avrà un'altezza massima di mt 10.00 misurati alla quota di imposta della copertura. Il numero massimo dei piani fuori terra è stabilito in due piani. L'altezza massima netta di piano (esclusa la soletta) è pari a 4,0 m, oltre a eventuale sottotetto non abitabile.

La palestra avrà un'altezza massima di mt 4.50 misurati alla quota di imposta della copertura

L'abitazione del custode avrà un'altezza massima netta di piano (esclusa la soletta) di mt 3.00 e composta da n. 2 piani fuori terra. Il sottotetto non sarà né abitabile né praticabile. È ammessa un'intercapedine accessibile unicamente mediante botola.

L'edificio a destinazione direzionale terziario avrà un'altezza massima di mt 10.00 misurati alla quota di imposta della copertura e composto da n. 2 piani fuori terra oltre a locali per impianti tecnici (ascensori, raffrescamento e simili) in copertura.

Come mitigazione ambientale si prevede il potenziamento delle fasce alberate ai margini della proprietà, in particolare verso le costruzioni ad uso residenziale già realizzate all'interno del piano attuativo come da progetto di sistemazione del verde di cui alla tavola n. 3 e da progetto di piantumazione che verrà approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Forma, dimensioni e posizione degli accessi e relativi parcheggi potranno subire, in fase di esecuzione, modifiche sia in termini numerici che planimetrici.

La dislocazione delle nuove costruzioni avverrà all'interno dei poligoni di possibile edificazione previsti nella tavola di progetto in variante al piano attuativo n. 3, nel rispetto delle distanze fra costruzioni e delle distanze dai confini e/o da bordo strada.

In tutti i lati del lotto edificabile sarà garantita la distanza dai confini con altre proprietà o con spazi di uso pubblico pari a 5.0 m.

5.0 ASPETTI ECONOMICI DELLA VARIANTE

Gli oneri di urbanizzazione sono stati già corrisposti e la realizzazione delle opere è stata già eseguita. Residua una minima monetizzazione residua, in virtù della presente variante, a titolo di dotazione standard urbanistici per mq 37,71 da monetizzarsi al Comune al costo di € 72.10/mq.

Per le nuove costruzioni verrà pertanto versato il contributo sul costo di costruzione essendosi già versati oneri in esubero rispetto a quanto dovuto per la presente variante.

6.0 TEMPI DI ATTUAZIONE

Per l'esecuzione dei lavori dovranno essere rilasciati i titoli edilizi entro i termini di validità della convenzione stipulata il 22.03.2005 come prorogati per effetto del DL n. 69/2013.

7.0 ASPETTI VOLUMETRICI DELLA VARIANTE

Per le modalità di calcolo dei parametri edilizi si fa riferimento a quanto è previsto nello schema di convenzione, nella presente relazione tecnica, negli elaborati grafici di variante e, solo in subordine, a quanto stabiliva il piano regolatore vigente al momento dell'approvazione della convenzione originaria del 22.03.2005.

8.0 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

8.1 L'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi natura nell'ambito dell'area interessata dalla variante al piano attuativo è soggetta alla disciplina urbanistica vigente, alla convenzione urbanistica allegata alla variante, alle presenti norme di attuazione e agli elaborati grafici allegati alla variante.

8.2 Elementi indicativi della variante al piano attuativo.

La variante al piano attuativo presenta elementi indicativi che potranno subire modifiche nel rispetto delle caratteristiche urbanistiche di fondo della variante medesima.

Gli elementi indicativi sono: disposizione (che dovrà comunque e in ogni caso avvenire esclusivamente all'interno del poligono di edificabilità prevista per ciascun edificio), forma dei fabbricati, percorsi, accessi ed eventuali strade interne ai lotti, posizione accessi carrai e pedonali alle costruzioni, posizione e forma degli spazi a verde interni ai lotti, posizione e forma dei fabbricati accessori.

I fabbricati accessori saranno in ogni caso realizzati in adiacenza agli edifici principali.

Escluso quanto sopra indicato come "elementi indicativi", tutto il resto è considerato elemento vincolante. In particolare, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, sono elementi vincolanti: area totale urbanizzata, superfici ed altezze massime edificabili, distanze dai confini o dalle costruzioni principali, poligoni di edificabilità, destinazione d'uso dei fabbricati, tipologia edilizia dei fabbricati, numero dei piani.

8.3 Non sono ammesse tipologie edilizie tipo condominio, ville o edifici a schiera, edifici in linea (unità immobiliari accorpate a due a due intorno a un collegamento verticale).

8.4 Non sono ammesse attività produttive o commerciali.

8.5 Recinzioni

Su tutto il perimetro della proprietà sarà prevista una recinzione aperta in inferriata e/o rete metallica dell'altezza totale massima di 3 m. su eventuale zoccolo in c.a. dell'altezza massima di 0,50 m.

8.6 Descrizione materiali e colori

I materiali da usarsi saranno essenzialmente del tipo tradizionale, in armonia con l'ambiente circostante.

8.7 Sistemazione giardini e spazi a verde

I giardini e gli spazi a verde saranno sistemati con cura in modo da evitare il permanere di zone incolte, specialmente se visibili da spazi pubblici, e non saranno ammessi depositi di materiali a cielo aperto.

I giardini e gli spazi a verde verranno realizzati come da tavole di progetto n. 3, ferma la possibilità, in fase di esecuzione, di concordare con l'Amministrazione comunale una diversa realizzazione.

8.8 Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie ad uso autorimesse e simili, collocate a piano terra e da edificarsi nel poligono di edificabilità, avranno una superficie lorda di pavimento massima di mq 200.

Le costruzioni accessorie avranno un'altezza massima di mt 2.40 misurata all'intradosso della soletta di copertura.

Non sono ammessi in nessun caso ulteriori fabbricati accessori oltre alla quantità sopra indicata.

Le costruzioni principali, in aggiunta, potranno avere a piano interrato locali ad uso autorimessa, deposito, impianti, cantina, deposito rifiuti, lavanderia e simili per una superficie che non potrà eccedere la superficie coperta sovrastante.