

Comune di Trezzo sull'Adda

**AREA "ORATORIO VECCHIO"
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DI RECUPERO**



IL "RECINTO" DELL'ORATORIO VECCHIO SI APRE IN UNA NUOVA PIAZZA URBANA



AM PROGETTI S.R.L.

Dr. Arch. Joseph di Pasquale
via Paolo Giovio 6 - 20144 Milano - tel. 02/462832, fax 02/48022138

Indice

1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO	
1.1 - COERENZE CON IL NUOVO P.G.T.	1
1.2 - CONTESTO URBANO ATTIGUO	2
2 - STATO DI FATTO DELL'AREA E DEI FABBRICATI	
2.1 - CONSISTENZA FISICA	2
2.2 - CONSISTENZA CATASTALE	3
3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI RECUPERO	
3.1 - OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE	3
3.2 - CRITERI DELLA RIQUALIFICAZIONE	4
3.3 - TIPOLOGIA EDILIZIA E MATERIALI ESTERNI	5
3.4 - VALUTAZIONI ENERGETICHE	6
3.5 - RECUPERO DEGLI STANDARDS URBANISTICI QUANTITATIVI E DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI	10

1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

1.1 - COERENZE CON IL NUOVO P.G.T.

L'intervento di recupero edilizio e urbanistico di cui trattasi è puntualmente previsto dal nuovo P.G.T. (approvato dal Comune di Trezzo sull'Adda con deliberazione del Consiglio Comunale n°55 del 12/12/2007 ed efficace ad ogni effetto di legge), che lo elenca nel Piano delle Regole fra le “**Porosità del Sistema Insediativo**”, indicandolo come “**P.R. – Oratorio Vecchio – Classe 5**” della Superficie Territoriale di mq 5880.

La conseguente progettazione, quale definita negli elaborati allegati all'istanza di approvazione del P.R., ha voluto recepire e valorizzare al massimo le aspettative espresse e latenti che l'Amministrazione Comunale ha manifestato sia nel Piano delle Regole che nel Piano dei Servizi, avuto riguardo che il Titolo III delle norme che regolamentano le “Trasformazioni”, proprio per l'area di cui trattasi, fissa una norma transitoria di raccordo con il previgente P.R.G., operabile nella prima fase triennale decorrente dalla data di approvazione del Piano delle Regole, vale a dire fino al 12/12/2010.

In estrema sintesi la predetta normativa del P.G.T. fissa le regole di seguito esposte.

- **DIRITTI EDIFICATORI**, ovvero massima edificabilità consentita: **MQ 4545 di Superficie Lorda di Pavimento**;
- **PARAMETRI URBANISTICI**: massima Superficie Copribile 50% della Superficie Fondiaria (**SC = 50% SF**) – Altezza massima ml 13,70 misurati all'estradosso dell'ultima soletta e ml 15,20 misurati al colmo degli edifici;
- **DISTANZA DAL FILO STRADALE**: ml 10,00 da via Mazzini e allineamento obbligatorio degli edifici lungo la via Dei Mille;
- **DESTINAZIONI D'USO**: Principalmente **Residenziale** e sono ammesse le “Attività Urbane” nella misura massima del 20% della SLP, ma tassativamente vietate le destinazioni produttive, logistiche, commerciali e media distribuzione.
- **AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI**: Le superfici scoperte al Piano Terra dovranno essere asservite all'uso pubblico con la destinazione a spazi per la socialità e almeno il 50% delle superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico deve essere realizzata al Piano Interrato.

Relativamente alle “Attività Urbane” previste dal P.R. le dotazioni devono comprendere, quali opere di urbanizzazione primaria come elencate dall'art. 44, terzo comma della L.R. n°12/2005, i parcheggi pubblici nella quantità rapportata all'attività e l'area a verde nella misura minima del 50% della SLP.

- **ALTRE PRESCRIZIONI:** riportate sulla Tavola P1 “Planimetria delle Regole” sono la prosecuzione all’interno del comparto del **percorso ciclopedonale lungo la via Dei Mille ed il restauro** sia dei fronti che del corpo di fabbrica **della torre campanaria esistente** nello stesso comparto oggetto di P.R.
- **SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE:** non inferiore al 30% dell’area calcolata in riferimento all’intera area interessata.
- **CONTENUTI DELLA CONVENZIONE:** **Almeno il 10% della SLP residenziale privata deve essere riservata ad affitto concordato per 12 anni**, ai sensi della Legge n°431/98.

Tra le suddette regole, quelle da osservarsi contestualmente alla formulazione del P.R. risultano ottemperate in modo prudente.

1.2 - **CONTESTO URBANO ATTIGUO**

L’area è situata in un contesto urbano che nell’intorno vede presenti elevati standards di attrezzature e servizi pubblici per l’istruzione dall’infanzia alla scuola primaria, per servizi culturali e assistenziali, spazi pubblici a verde e spazi per la socialità, oltre a parcheggi pubblici e di uso pubblico;

tali aree e servizi risultano tra loro sinergicamente permeabili e l’area oggetto di P.R. costituisce l’evidente smagliatura di una trama di tessuto urbano definito.

Ciò evidenzia ancora di più che l’area oggetto di trasformazione si presenta oggi come un’eccezione fisicamente chiusa, resa marginale con la sua stessa dismissione e bisognosa di un totale riassetto.

Degne di nota risultano le scelte del P.G.T. sia di contornare l’area con “spazi pubblici a verde e per la socialità” che, pur risultando esterni all’area oggetto di P.R., sono stati considerati nel medesimo studio in modo propositivo, sia la chiara indicazione di contornare l’ambito con un percorso ciclopedonale che interseca fisicamente l’area stessa per connettersi con tutta la rete d’intorno.

2 - **STATO DI FATTO DELL’AREA E DEI FABBRICATI**

2.1 - **CONSISTENZA FISICA**

L’area interessata dall’intervento e i pertinenti fabbricati sono riuniti in un solo blocco di forma quadrangolare allungata in senso Est-Ovest e confina **a Nord** con la strada a fondo cieco, denominata via Medici, **ad Est** per breve tratto con la via Dei Mille e in gran parte con la proprietà privata confinante, **a Sud** con buona parte della via Quarto e connesso vicolo e **ad Ovest** con la via Mazzini che corre lungo tutto il lato dell’area oggetto di P.R.

Sull’area insistono attualmente costruzioni accorpate tra loro adiacenti, a due piani fuori terra, poste in fregio alla via Mazzini e da una serie di servizi in corpo staccato al pianterreno,

disposti in linea, senza soluzione di continuità, e addossati al muro cieco di recinzione prospiciente la via Quarto che prosegue ininterrottamente recintando totalmente l'area, all'interno della quale vi è un ampio spazio in gran parte destinato a campo di calcio in terra battuta.

In posizione mediana rispetto ai fabbricati principali e addossata ai medesimi, trovasi ubicata una torre a pianta quadra, costituita da murature in mattoni pieni "a vista" nei pilastri d'angolo e nelle guglie sommitali, svettanti ad un'altezza decisamente superiore rispetto all'edificio circostante.

La destinazione degli edifici e delle aree è divenuta funzionale all'attività oratoriana fin dall'inizio del secolo scorso, quando Mons. Grisetti donò alla Parrocchia l'intero compendio denominato "Villa Quiete", affinché venisse destinato ai giovani, secondo il modello di S. Giovanni Bosco.

Con la trasformazione della villa privata padronale in centro giovanile parrocchiale, venne eretta nel 1912 la torre a simbolo di comunità con la funzione di torre campanaria atipica, in quanto sprovvista di campane ma dotata di tubi metallici appesi verticalmente all'interno della struttura da percuotere manualmente per richiamare i giovani all'attività oratoriana; tale sistema primordiale si evolse con l'installazione di un impianto elettrico di amplificazione vocale dei messaggi, tutt'oggi esistente.

2.2 - CONSISTENZA CATASTALE

Tralasciando di descrivere dettagliatamente le unità immobiliari urbane del compendio, in quanto l'aspetto fiscale non ha rilevanza alcuna dal punto di vista urbanistico, trattandosi di piano attuativo di iniziativa privata portatrice del 100% della proprietà, è sufficiente evidenziare che l'area oggetto di P.R. è censita sui fogli n°13 e n°16 dell'Agenzia del Territorio di Milano con la particella n°170 sub. 1/2/3/4/5 della superficie complessiva di Ha 0.58.96.

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI RECUPERO

3.1 - OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE

Gli obiettivi potrebbero racchiudersi nel motto "Il vecchio oratorio si apre ad una piazza", poiché un luogo fisicamente chiuso entro una recinzione cieca, si apre per essere reintegrato nel contesto, in modo da poter svolgere un ruolo essenziale di supporto e di omogeneità urbana di qualità.

Infatti l'area oggetto di P.R. assume il principale ruolo urbano di "cerniera" o di congiunzione tra l'edificato aperto del contesto a valle e il tessuto gradualmente sempre più compatto del centro urbano posto a monte. In tale quadro emergono le impellenti necessità di riconnessione dei percorsi pedonali e ciclopedonali provenienti dal centro e diretti alla periferia, lungo la via Dei Mille e la via Mazzini, come peraltro chiaramente indicati dal P.G.T.

3.2 - CRITERI DELLA RIQUALIFICAZIONE

Prendendo lo spunto dai predetti prolungamenti ciclopedonali "verticali", in fase di progettazione alla scala di maggior dettaglio, è emersa l'irripetibile opportunità di interconnettere le stesse direttrici verticali, mediante un percorso pedonale posto diagonalmente all'interno del comparto, per collegare direttamente il complesso residenziale posto a sud con il complesso scolastico posto a nord.

Di conseguenza l'edificazione prevista sull'area oggetto di P.R. sarà divisa in due blocchi per l'interposizione del predetto percorso pedonale sul quale insisterà la torre campanaria restaurata, quale punto di riferimento sia visivo che architettonico.

Il blocco Ovest prospiciente la via Mazzini a tre piani fuori terra, assume sul lato interno il carattere di corte centrale sotto la torre campanaria, mediante porzioni porticate del piano terra dell'edificio che sarà adibito a negozi di vicinato aperti al pubblico, mentre ai piani superiori troveranno posto alloggi residenziali.

Il blocco Nord lungo la via Medici a tre piani fuori terra, sarà interamente destinato a residenza e per evitare conflitti di qualsiasi genere tra spazi pubblici e luoghi di pertinenza privata, l'edificio non sarà dotato di un piano terreno ma di un piano rialzato.

Pertanto lungo tutta la via Medici troveranno posto ampi e spaziosi porticati ospitanti posti auto pertinenziali su cui affacciano alloggi del piano rialzato, dotati sull'opposto lato interno di terrazze che guardano sul verde pubblico o di uso pubblico, esterno all'organismo residenziale.

Il confine tra la quota rialzata delle terrazze private e il sottostante spazio verde a fruizione pubblica è segnato oltre che dal dislivello, anche da un lungo colonnato in muratura, che costituisce un appoggio compositivo orizzontale in appoggio alla torre verticale segnando anche architettonicamente e paesaggisticamente il confine nord di quel parco urbano che visivamente si dilata oltre l'area oggetto di P.R.

Dalla concertata applicazione dei suddetti criteri ispiratori del P.R. deriva che "le fronti del futuro comparto", già in questa fase urbanistica, risultano ben definiti nelle loro caratteristiche e vocazioni che si possono così riassumere:

- Su **via Mazzini** si concretizza la possibilità di ricostruire, in arretramento previsto dal P.G.T., una cortina edilizia, suturando un'anacronistica smagliatura del tessuto urbano e

inserendo degli spazi di parcheggio pubblico di superficie unitamente alla rampa d'accesso al piano interrato, ove trova collocazione un ampio parcheggio ad uso pubblico;

- Su **via Medici**, volutamente interclusa per specifica disposizione del P.G.T., che la colloca come “spazio pubblico per la socialità”, il comparto si affaccia su ampio spazio per la vita di quartiere con limitata viabilità di recapito interno;
- Su **via Dei Mille** si definisce un importante allineamento in continuità con la cortina di edifici esistenti a nord e si concretizza la formazione del percorso ciclopedonale previsto dal P.G.T., molto importante ai fini di una fruizione sicura, in quanto perfettamente lineare e distante dalla trafficata confluenza di ben cinque vie;
- Su **via Quarto** e annesso verde pubblico si aprono nuovi spazi a fruizione pubblica, quali la corte con torre campanaria e il verde pubblico, che danno consistenza, continuità e senso urbano agli spazi verdi già esistenti all'esterno dell'area oggetto di P.R.

3.3 - TIPOLOGIA EDILIZIA E MATERIALI ESTERNI

Per quanto riguarda la tipologia edilizia sono stati elaborati tre distinti moduli edilizi, realizzabili anche per gradi senza che il comparto assuma connotati di incompletezza anche nelle fasi intermedie.

Uno schema flessibile consente di ottenere una trentina di alloggi di vari assortimenti tra i tagli previsti di 50, 70, 100 e 130 mq, dando agli alloggi dell'ultimo piano la possibilità di accedere alle terrazze praticabili poste sul lato nord, mentre sul lato sud una falda inclinata consente l'installazione ottimale dei pannelli solari.

Per quanto riguarda i materiali si ipotizza di adottare l'uso prevalente della muratura intonacata e tinteggiata in gradazioni di vari colori per i fronti in elevazione sia come riferimento alla tradizione urbana localmente più radicata che per la compatibilità con le tecnologie di ipercoibentazione che si intendono adottare in fase di realizzazione (cappotto esterno).

Le parti maggiormente esposte o prossime ai passaggi, potranno essere rivestite in materiale lapideo o ceramico con finitura da esterno.

Per le coperture si ipotizza l'uso del cotto o in alternativa del rame preossidato, anche in considerazione dell'alloggiamento integrato dei pannelli solari termici.

Tutti i passaggi pubblici saranno lastricati con l'impiego di porfiroide o granito, in sintonia con lo stile dell'arredo urbano tipico delle zone di centro.

3.4 - VALUTAZIONI ENERGETICHE

- **Inquadramento territoriale**

Il progetto di nuova edificazione sorge in un'area centrale del Comune di Trezzo sull'Adda . (45° 36' N, 9°31' E), situata alla quota di circa 200 m sul livello del mare.

- **Analisi del contesto climatico locale**

Per la definizione delle condizioni climatiche sono stati presi in esame gli andamenti di alcuni parametri (tratti dalle normative UNI di riferimento) quali: la temperatura, l'umidità dell'aria e la radiazione solare.

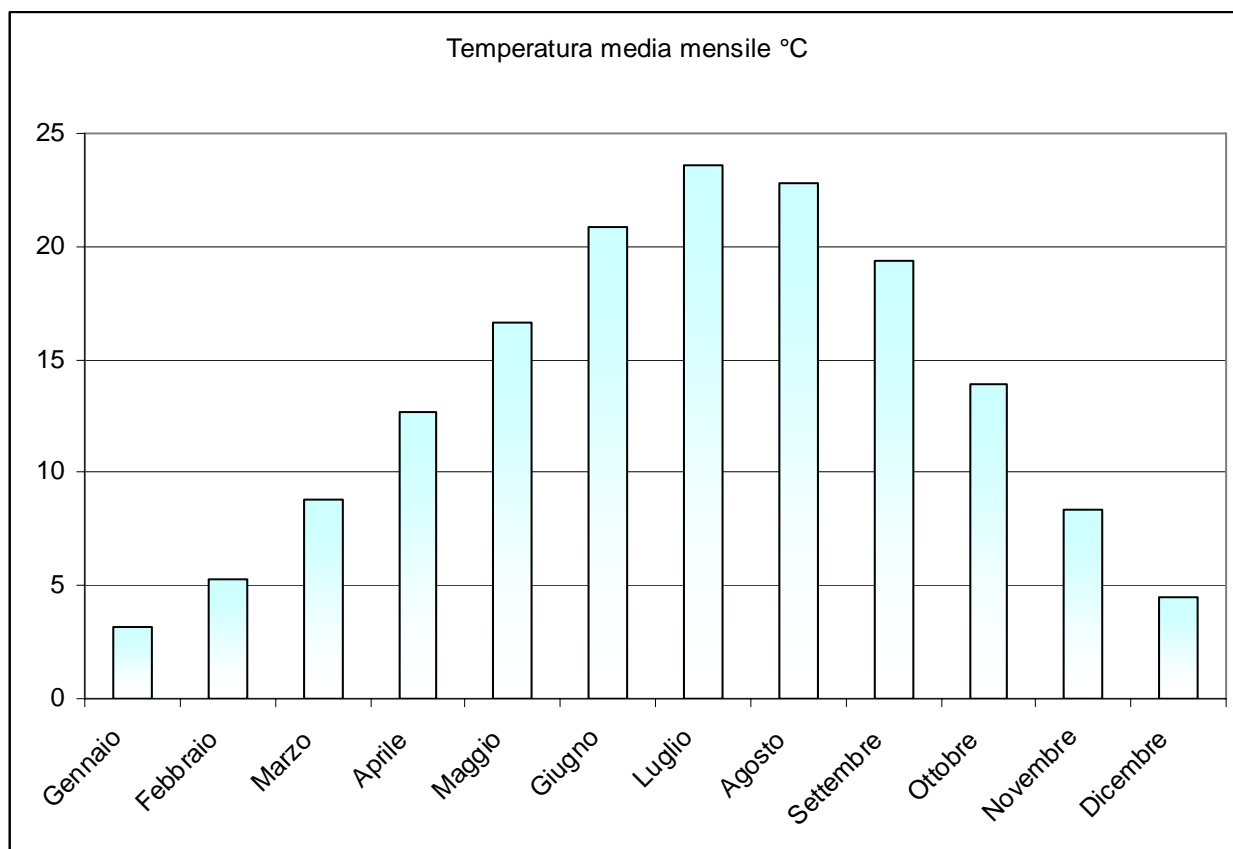
La conoscenza di queste variabili fornisce gli elementi necessari per una corretta progettazione dell'involucro e dell'impianto di produzione dei fluidi termici allo scopo di ottimizzare i flussi di energia tra ambiente interno ed ambiente esterno.

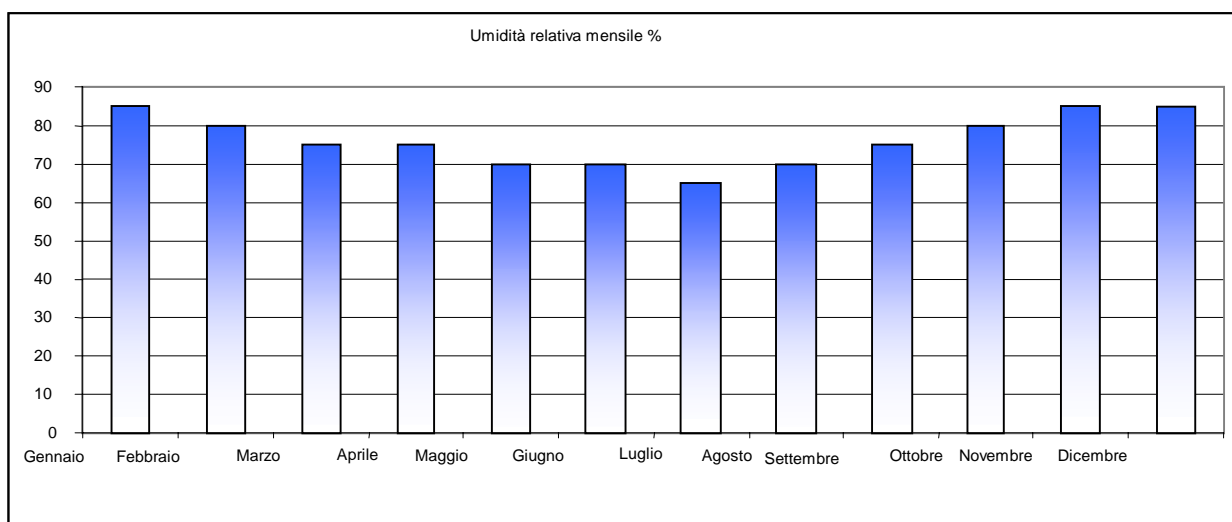
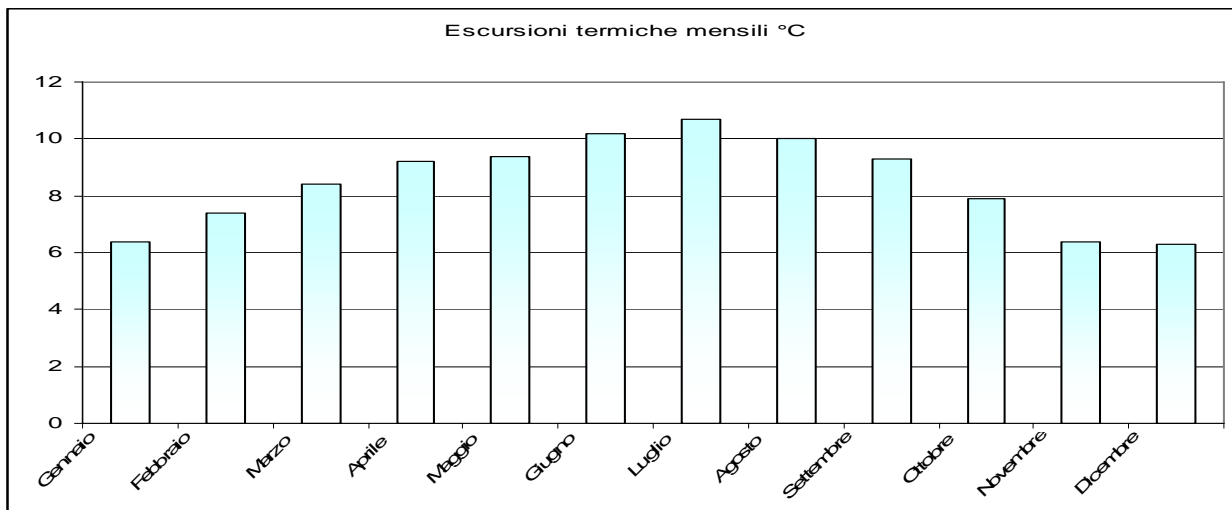
Gradi Giorno : 2428.

Zona Climatica E.

Il numero dei giorni di riscaldamento è pari a 183 (dal 15 di ottobre a 15 di aprile).

Il valore della temperatura esterna invernale di progetto è pari a $-5\text{ }^{\circ}\text{C}$.



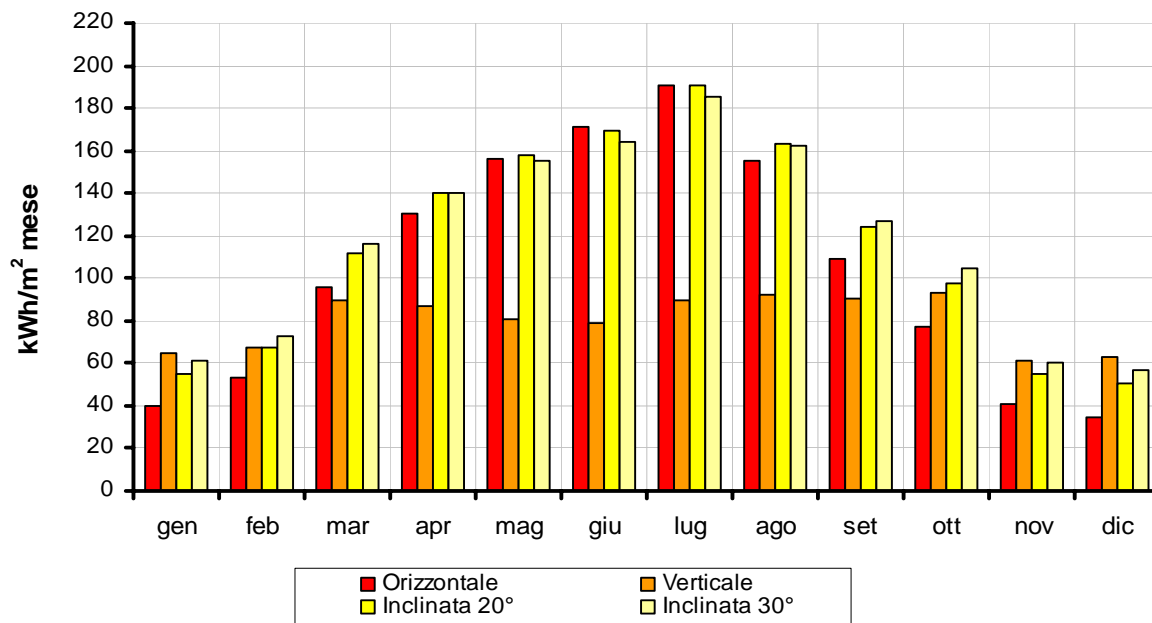


- **Radiazione solare**

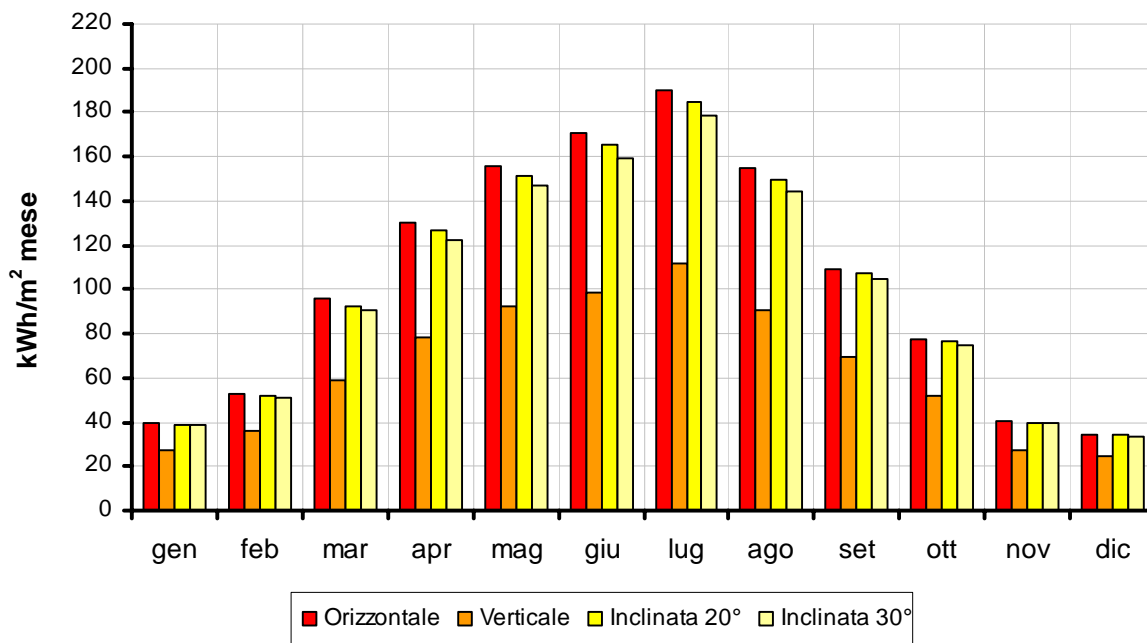
Gli effetti della radiazione solare sugli involucri degli edifici sono stati analizzati nei diversi mesi dell'anno per differenti superfici (verticali, orizzontali ed inclinate di 20° e 30° rispetto all'orizzontale) al fine di considerare l'opportunità di inserimento di dispositivi per la captazione solare sugli involucri stessi.

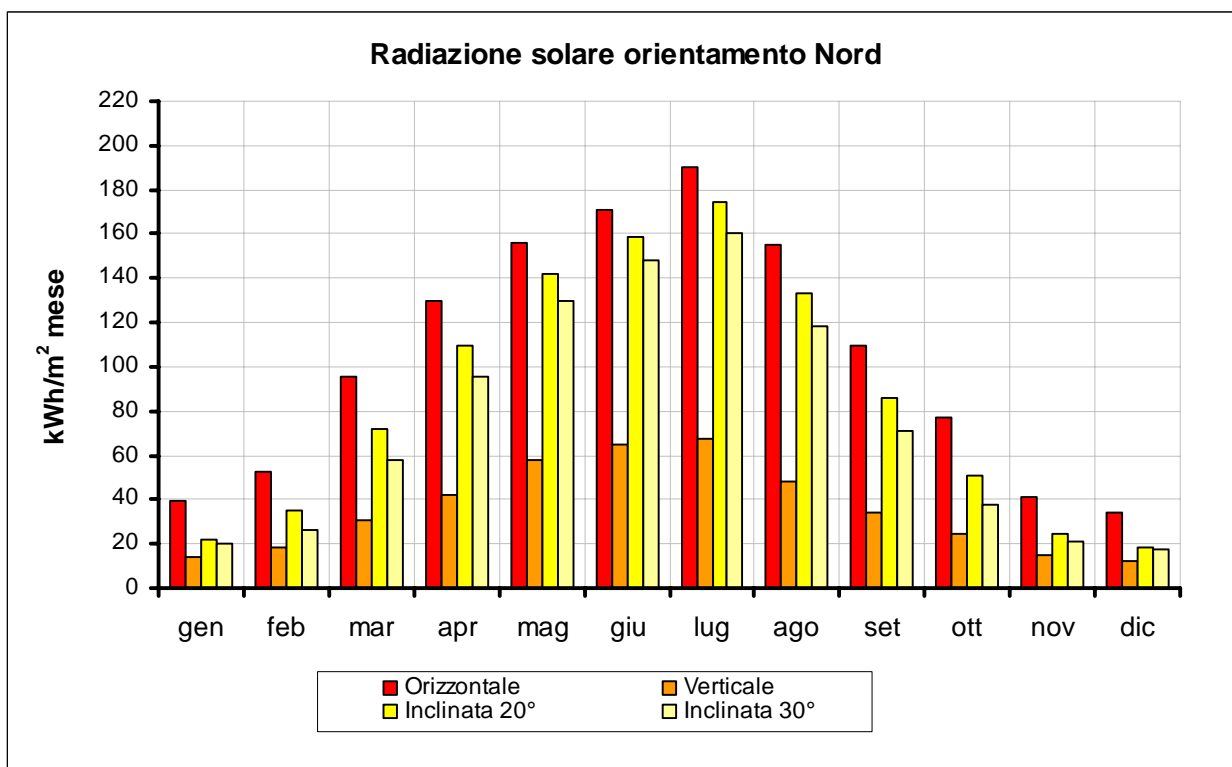
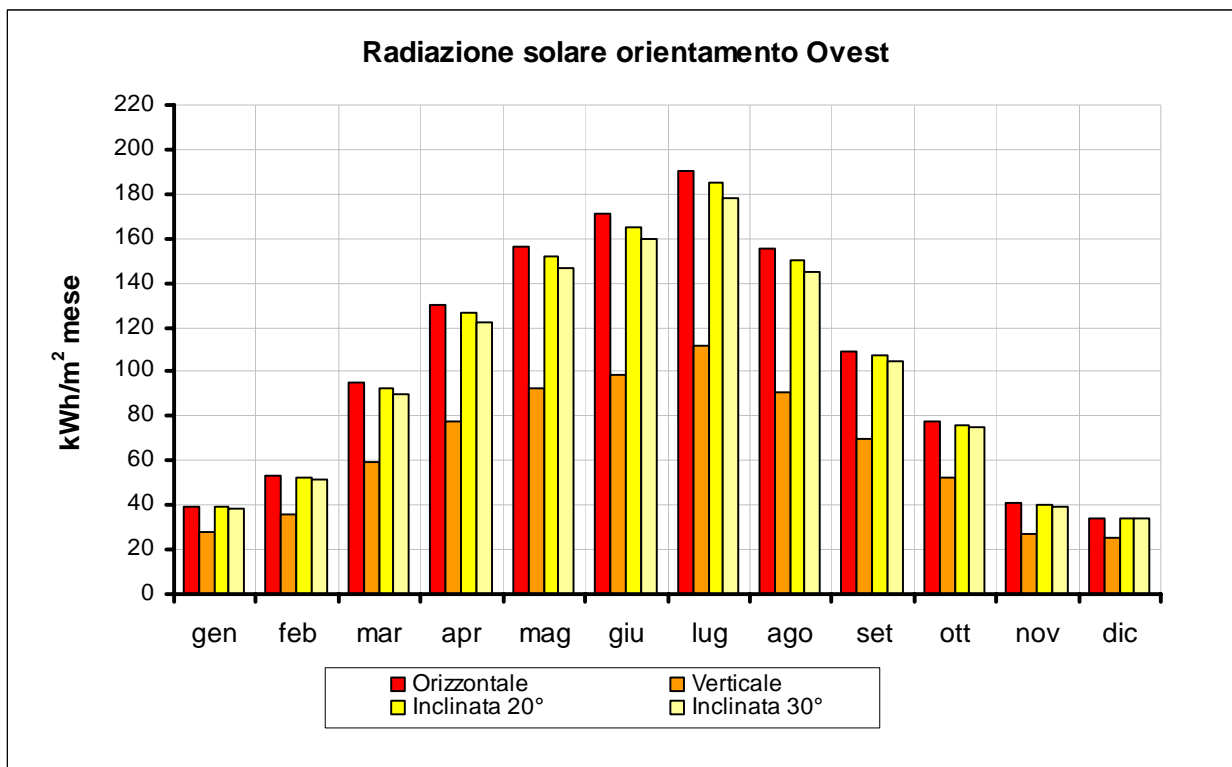
Di seguito sono riportate le stime di irradiazione per differenti orientamenti ed inclinazioni superficiali.

Radiazione solare orientamento Sud



Radiazione solare orientamento Est





Dai grafici si può osservare come la radiazione solare incidente su pareti verticali mantiene un andamento pressoché costante nell'arco dell'anno mentre sulle superfici inclinate e orizzontali si registrano nette differenziazioni nell'arco dell'anno con consistenti picchi estivi.

- **La progettazione è stata finalizzata al corretto uso delle risorse naturali, al contenimento dell'impatto ambientale e ad un elevato livello di comfort sia interno che esterno.**

I fattori che sono stati presi in esame sono:

Fattori ambientali

- Situazione climatica dell'area;
- Orientamento, morfologia del terreno, vegetazione, disponibilità di acqua .

Fattori tipologici

- Tipologia dell'involucro e disposizione degli edifici;
- Orientamento e distribuzione delle unità abitative;
- Distribuzione, orientamento e sistemi di protezione delle superfici trasparenti, loro rapporto rispetto alla superficie opaca, in relazione allo sfruttamento degli apporti solari diretti nel periodo invernale, al controllo dell'irraggiamento nel periodo estivo e all'ottenimento di un'adeguata illuminazione naturale.

Fattori tecnico costruttivi

- Caratteristiche della struttura dell'edificio in relazione al suo comportamento in regime termico stazionario;
- Caratteristiche delle strutture in relazione agli aspetti relativi alla condensazione superficiale e interstiziale, alla presenza di ponti termici ed ai parametri di benessere;
- Caratteristiche specifiche dei materiali e dei comportamenti.

Fattori impiantistici mirati a:

- Alta efficienza degli impianti e dei relativi terminali;
- Controllo della purezza dell'aria e igiene negli ambienti.

3.5 - RECUPERO DEGLI STANDARDS URBANISTICI QUANTITATIVI E DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI

L'edificazione prevista e le destinazioni d'uso individuate, danno luogo a un fabbisogno di standard urbanistici quantitativi di complessivi mq 2479,00 da cedere e/o asservire all'uso pubblico a norma di legge e in applicazione delle disposizioni del P.G.T., oltre a mq 1500 di autorimesse private pertinenziali, prescritte dalla Legge n°122/89.

Le predette superfici prescritte, scaturiscono dal prospetto di seguito riprodotto.

DESTINAZIONI D'USO	S.L.P. mq	NUMERO ABITANTI VIRTUALI	STANDARD mq	PARCHEGGI mq	VERDE mq	AUTORIMESSE PERTINENZIALI mq (L. n° 122/89)
	A	B = (A : 50)	C = (S1 x K1) con S1, K1 variabili	D = (S2 x K2) con S2, K2 variabili	E = (S2 X 0,50) con S2 variabile	F = (A x 3,30) : 100 x 10
RESIDENZIALE (S1 = B ; K1 = 25 ; S2 = C ; K2 = 0,50)	4295	86	2150,00	1075,00	1075,00	1417,00
NEGOZI E UFFICI (S1 = A ; K1 = 1,00 ; S2 = C ; K2 = 0,50)	50	-	50,00	25,00	25,00	17,00
AGENZIE (S1 = A ; K1 = 1,2 ; S2 = A ; K2 = 0,70)	70	-	84,00	49,00	35,00	23,00
BAR (S1 = A ; K1 = 1,5 ; S2 = A ; K2 = 1,00)	130	-	195,00	130,00	65,00	43,00
SOMMANO	4545	86	2479,00	1279,00	1200,00	1500,00

Milano, febbraio 2008.

Dott. Arch. JOSEPH DI PASQUALE