

STUDIO DI ARCHITETTURA CANDIANI

# PIANO DI LOTTIZZAZIONE – PERLA –

**MAGNAGO (MI)**

**VIA MAMELI - VIA PIER DELLE VIGNE**

**RELAZIONE TECNICA**

## RELAZIONE TECNICA

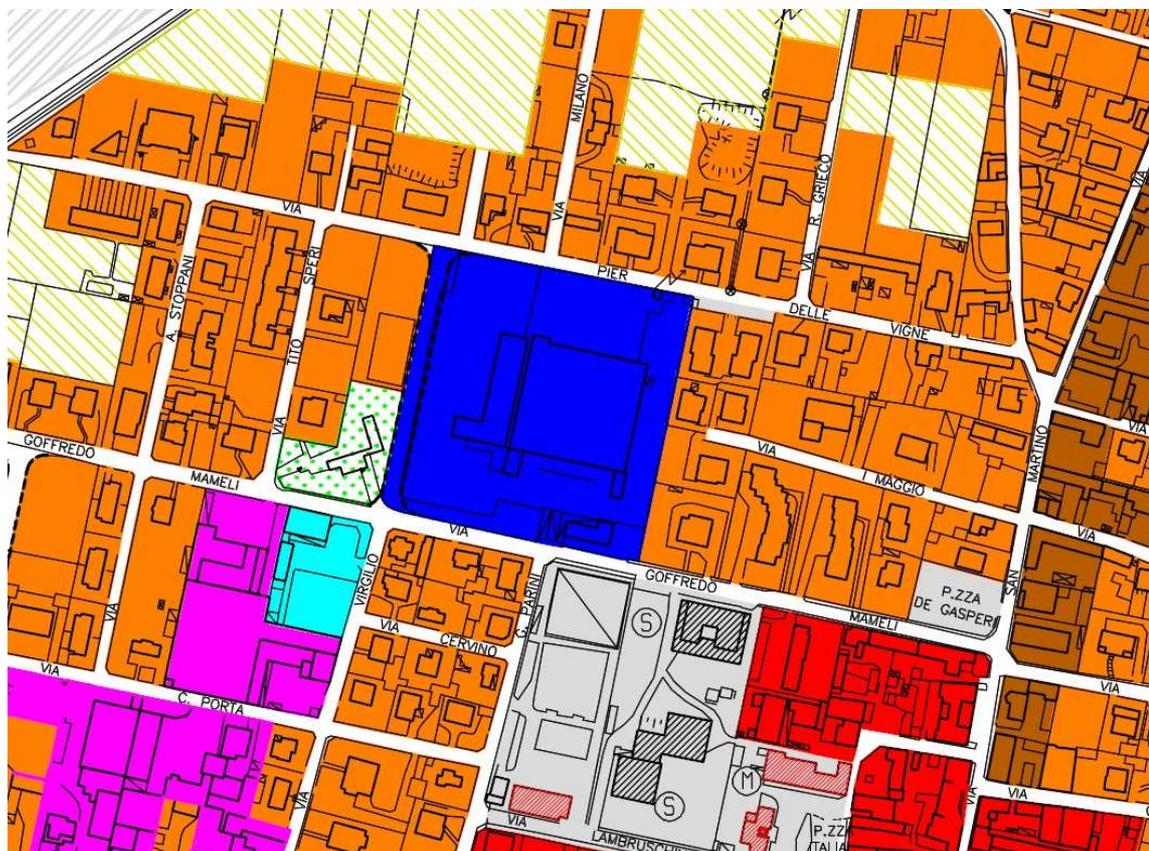
**IMPALA S.p.a.**

**C.so Buenos Aires, 54**

**Milano**

Busto Arsizio, 20/07/2015

## Relazione tecnica



L'istanza di richiesta di autorizzazione di piano attuativo si riferisce ad un'area nel cuore di Magnago, di proprietà della società IMPALA S.p.a. con sede in Milano Corso Buenos Aires, 54, ricomprende un edificio di carattere industriale dismesso da oltre un ventennio su un'area di pertinenza di c.ca ventimila mq. posta in all'interno del tessuto residenziale ormai consolidato e contraddistinto da costruzioni di medio piccole dimensioni per lo più unifamiliari.

L'area è stata bonificata ed è in possesso della Disposizione Dirigenziale n. 42/2009 della Provincia di Milano in cui si certifica l'avvenuta BONIFICA confermerete al progetto approvato ed autorizzato dal Comune di Magnago

in atti municipali al n. 319 del 10/01/2008 e richiede continue spese per un decoroso mantenimento.



Vista la crisi degli ultimi anni che ha di fatto bloccato l'intera filiera commerciale sulle produzioni immobiliari, la presente richiesta di realizzazione di P.L. apre una finestra sulla necessità di rendere più vivibile un quartiere del comune ricevente introducendo un concetto di residenza unifamiliare di alto valore economico vista la necessità di riscrivere la progettazione architettonica alla luce delle nuove tecnologie che favoriscono e delle normative che impongono l'autonomia dalle fonti energetiche tradizionali ogni nuovo fabbricato.

Di fatto riducendo drasticamente la richiesta di volumetria per la realizzazione di nuovi fabbricati unifamiliari, si interviene individuando 18 lotti di dimensioni regolari, dai 650 agli 862 mq. con un indice fondiario di

0,64 mc/mq e territoriale di 0,76 mc/mq. molto al disotto del 1 mc/mq ammesso dall'articolo 24 delle NTA che individua l'area di interesse:

art. 24 AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE di tipo A (B5)

Si è rispettata la richiesta di introdurre una quota minima di superficie commerciale che nel P.L. in questione ed abbiamo individuato nell'angolo sud-est del lotto di proprietà un'area di 3.000 mq con la volontà di edificare un fabbricato di 1.200 mq. di s.l.p. da destinare ad attività di vendita al dettaglio alimentare i cui standards a parcheggio in quota 100% sella s.l.p. saranno individuati in fase di richiesta di P.d.C.

Sono state accolte le richieste dell'amministrazione e dell'ufficio tecnico posizionando due aree a parcheggio lungo le vie Mameli (29 posti auto) e via Pier delle Vigne (6 posti auto), ridotte al minimo le vie di accesso all'area ed ai lotti confinanti con la previsione di un'unica nuova via di P.L. di dimensioni considerevoli vista la larghezza complessiva di 8,50 ml. totali di cui 5.90 ml. di carreggiata e 1,60 ml. di marciapiede.

La dorsale di attraversamento una volta completata dei necessari sottoservizi e dell'illuminazione pubblica, verrà ceduta al comune così come le aree destinate a parcheggio a sud ed a nord del lotto di proprietà.

I lotti risultanti dal presente P.L. dovranno avere caratteristiche di edificabilità comuni con due piani fuori terra ed altezza massima di ml. 9.00 e per il commerciale h massima 6.50 ml.

Si inserisce di seguito la tipologia abitativa ideata:



Le misure di tutela e valorizzazione paesistica ambientali sono ottenuti mediante una distribuzione più diffusa della volumetria richiesta e mantenendola ampiamente al disotto di quella ammessa costituendo un vero e proprio quartiere di basso impatto e con giardini privati e parcheggi pubblici distribuiti nelle zone in cui sono più necessari per le caratteristiche delle aree circostanti.

La nuova via prevista dal P.L. collega le vie Mameli e la Via Pier delle Vigne con un calibro che consente la comoda viabilità carrabile e pedonale.

A titolo di Standard qualitativo sarà realizzato al termine dei lavori anche il tappetino di usura sul tratto stradale di via Mameli antistante l'area interessata dal P.L. e il moderatore di velocità in corrispondenza dell'incrocio tra le vie Parini e Mameli fuori dal P.L.

I costi delle opere di urbanizzazione saranno sostenuti nei tre anni successivi alla data di efficacia della convenzione che sarà a sua volta stipulata alla fine dell'iter di approvazione del presente piano.

La manutenzione delle aree a parcheggio saranno a carico della società proponente il piano per i cinque anni successivi dalla data del collaudo positivo delle opere.

Le opere saranno garantite da fidejussioni assicurative che saranno depositate presso gli uffici comunali e ritirate dalla società proponente solo a seguito di collaudo positivo delle stesse opere.

Busto Arsizio, 20.07.2015

**Davide arch. Candiani**

**Impala S.p.a.**