

PIANO ATTUATIVO : intervento di edilizia residenziale da attuarsi in via Amilcare Ponchielli

Lottizzanti: Proprietà:
Caprotti Emilia

Procuratori
Marina Strazzeri ,
Franco Flavio Strazzeri,

ALLEGATI 13: RELAZIONE AMBIENTALE

Proprietà: CAPROTTI EMILIA		fg.17	Mapp.135-136
PROCURATORI: Marina Trazzeri , Franco Flavio Strazzeri,			
indirizzo intervento: Via Amilcare Ponchielli			circ. 5
zona di PRG: Area a sistema conformata Classe CVII		destinazione d'uso: RESIDENZIALE/Terz. Com.	

(a cura del tecnico progettista)

grado di sensibilità del sito	3
grado di incidenza del progetto	3
impatto paesistico	9

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(ai sensi dell'art. 35 della normativa del Piano Paesistico Regionale (e segg. delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, (rifD.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045)

<input type="checkbox"/> Piano Attuativo		n°	del
---	--	----	-----

spazio riservato all'ufficio

Accettazione	Inviare alla Commissione Edilizia	<input type="checkbox"/>
	NON inviare alla Commissione Edilizia	<input type="checkbox"/>
	Riesaminare il giudizio di impatto paesistico	<input type="checkbox"/>
	VARIANTE (allegare la pratica originaria)	<input type="checkbox"/>
	RIESAME (allegare la pratica precedente)	<input type="checkbox"/>
	data, firma	
Riesame del giudizio di impatto paesistico	Grado di sensibilità del sito	<input type="text"/>
	Grado di incidenza del progetto	<input type="text"/>
	Impatto paesistico	<input type="text"/>
	Inviare alla Commissione Edilizia	<input type="checkbox"/>
	NON inviare alla Commissione Edilizia	<input type="checkbox"/>
	data, firma	

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERE:

Trattasi di un Piano Attuativo per l' edificazione di un fabbricato a destinazione residenziale con una porzione direzionale commerciale con annesse urbanizzazioni quali la creazione di un nuovo parcheggio interno e la creazione di un nuovo marciapiede lungo la via A.Ponchielli

Richiedente Vedi Allegato A c.f. xxxxx
residente in xxxxx via xxxxxx n°xxx tel/fax xxxxxxxx
in qualità di (1) PROCURATORIdelle aree
site in via vicinale A. Ponchielli particella/e 135-136 del fg. 17

(1) Proprietario o avente diritto reale sull'immobile; nel caso di società dovrà essere indicato il legale rappresentante.

Progettista Arch. Lorenzo Loglio c.f. LGLLNZ72M12F704O
con studio in MONZA via Carlo Cattaneo n°26 tel/fax 0 39-369520
iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Monza e Brianza al n°1778

Il progettista è anche delegato a rappresentare il sottoscritto nei rapporti con il Comune di Monza ai fini del procedimento in oggetto.

data

La proprietà

Il progettista

<input type="checkbox"/> nuova costruzione
<input type="checkbox"/> ampliamento
<input type="checkbox"/> ristrutturazione edilizia
<input type="checkbox"/> recupero abitativo sottotetto
<input type="checkbox"/> variante
<input type="checkbox"/> infrastruttura telecomunicazione
<input checked="" type="checkbox"/> altro PIANO ATTUATIVO

(RISERVATO ALL'UFFICIO)

Classificazione intervento:.....
.....
.....
.....

Elaborati progettuali da allegare all'esame dell'impatto paesistico:

- La documentazione grafica sarà la medesima della pratica edilizia e depositata tutta in duplice copia; in particolare – in relazione all'intervento proposto – gli elaborati grafici dovranno raffigurare:

1. a) estratti mappa catastale, in scala 1:1000, e aerofotogrammetrico, in scala 1:2000, nonché di PRG, estesi oltre l'area di intervento, e indicanti l'immobile interessato; **b)** planimetria generale che rappresenti una porzione significativa del contesto urbano (corografia); **c)** piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i progetti di recupero abitativo degli stessi) in scala 1:100 stato di fatto/"giallo e rosso"/stato di progetto; **d)** planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200 o 1:500; **e)** sezioni in scala 1:100 stato di fatto/"giallo e rosso"/stato di progetto; **f)** prospetti interi (estesi almeno agli interi edifici adiacenti nel caso di cortina edilizia) in scala 1:100 stato di fatto/"giallo e rosso"/stato di progetto e indicanti i materiali di finitura, i colori, le quote altimetriche (per gli interventi nelle zone A e su immobili tutelati copia anche su supporto informatico dwg. modificabile); **g)** particolari e dettagli costruttivi in scala 1:20 con indicazione dei materiali di finitura e dei sistemi costruttivi; **h)** dossier fotografico esteso al contesto e dell'edificio, che documenti da più punti di vista e visuali prospettiche l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista (necessariamente riuniti su un unico elaborato di inquadramento) nonché relativa planimetria con localizzazione dei punti di ripresa fotografica (copia anche su supporto informatico modificabile in formato jpeg);

- Inoltre, ad integrazione di quanto già previsto dall'art. 12 del Regolamento Edilizio comunale, occorrerà presentare la seguente documentazione:

2. Relazione paesistica e tecnica che ben illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contorno, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi. L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata da adeguata documentazione fotografica;

3. Ricerca storica cartografica ed iconografica, solo nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città (copia anche su supporto informatico modificabile);

4. Raffigurazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzii l'inserimento nel contesto dell'edificio da significativi punti di vista (a scelta, almeno una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);

5. Profilo di sezione trasversale urbana (della via o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 che riproduca il rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento ed il contesto, individuando graficamente ("giallo e rosso") le variazioni apportate, indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, quello prospiciente e la larghezza della strada o del cortile (per gli immobili che non hanno affaccio su strada);

N.B.: Si rammenta che la completezza della documentazione è condizione necessaria ai fini del deposito del progetto.

RICEVUTA DI PRESENTAZIONE

Si attesta che il sig., per conto del proprietario / avente titolo, ha consegnato il progetto di cui alla presente, contrassegnando gli allegati.

La documentazione è registrata dall'Ufficio Beni Ambientali-Edifici Storici con il numero e la data sotto riportati e, da citare per, l'eventuale, corrispondenza

.....

Ai sensi dell'art. 38.2 della L.R. Lombardia 12/05 e degli artt. 4 e 5 della legge 7.08.1990, n. 241 si comunica che responsabile del procedimento è

responsabile dell'istruttoria è tel. 039/

Copia della presente viene restituita per ricevuta.

Tabella 1B – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico-strutturale	Il sito oggetto d'intervento si trova all'interno di un contesto che ha come caratteristica prevalente quella di avere residenze plurifamigliari di buon livello architettonico, poste su edifici multipiano, edificate in tempi recenti, con un linguaggio architettonico plurimo ma unitario. Punto sicuramente di pregio è la sua vicinanza al parco di Monza.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
2. Vedutistico	Il sito non ha, alcun valore vedutistico, ambientale, nè storico-artistico, e non si trova in prossimità di percorsi ad elevata percorrenza.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Simbolico	L'area oggetto d'intervento non è contraddistinta da uno status di rappresentatività per la comunità locale, non vi si svolgono celebrazioni "cittadine" né funzioni pubbliche per la cultura temporanea, non è un sito religioso.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

Giudizio complessivo	A nostro avviso la sensibilità paesistica del sito in oggetto è MEDIA: ci troviamo, nella zona Nord di Monza, ove negli anni settanta ottanta si è concentrata l'edificazione di case signorili pluripiano, con ampi spazi privati. Il contesto è sufficientemente urbanizzato e dotato di tutti i servizi e confort necessari. Ha la peculiarità di essere contemporaneamente vicino al centro cittadino ed al parco di Monza. All'interno di tale contesto non si evidenziano edifici di particolare pregio storico / architettonico.	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	---	---

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media**
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente (è possibile fare compiutamente riferimento ad apposita relazione allegata) **le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A.**

Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
<p>1. Incidenza morfologica e tipologica</p>	<p>Il progetto nascendo su un are nuda ovviamente altera , gli ingombri ed i profili longitudinali del lotto in oggetto ma non quella del contesto, in quanto l'area si trova all'interno di un tessuto già fortemente consolidato. Tutto ciò porta a nostro avviso alla non alterazione della conformazione paesistico-architettonica del luogo. La proposta progettuale prevede la costruzione di un edificio avente altezza inferiore all'altezza media degli edifici nelle immediate vicinanze. La tipologia costruttiva rimane in linea con quelle del contesto (edifici plurifamigliari pluripiano) .</p>	<p><input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta</p>
<p>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</p>	<p>Il contesto come già detto, presenta una tipologia costruttivo architettonica prevalente , ma non una soluzione di materiali , colori, soluzioni tecnologiche prevalenti . Il progetto se pur di nuova costruzione non andrà in contrasto con tali elementi.</p>	<p><input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta</p>
<p>3. Incidenza visiva</p>	<p>L"area ove verrà collocato il nuovo fabbricato si trova all'interno di un lotto "occluso" essendovi a sud e a est vi sono altri fabbricati. A nostro avviso il progetto non risulterà estraneo al contesto. L'area in oggetto non si trova su visuali rilevatri . Per quanto riguarda la prospicenza su spazi pubblici il progetto prevedendo la creazione di un parcheggio interno con annesso alberatura, mitigando fortemente il suo impatto sulla via A.Ponchielli..</p>	<p><input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta</p>
<p>4. Incidenza simbolica</p>	<p>Visto e considerato che il sito in oggetto non è un luogo simbolico attribuito dalla comunità locale, il progetto non può in alcun modo creare un' interferenza in tal senso.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta</p>

<p>Giudizio complessivo</p>	<p>Abbiamo pensato di assegnare il valore MEDIO al grado di incidenza del progetto, solo per il fatto che l'area oggetto d'intervento ad oggi è libera. In quanto , a nostro avviso l'intervento non andrà ad alterare il contesto nel suo complesso, sia dal punto di vista dell' ingombro visivo, sia dal punto di vista della metodologia costruttivo-architettonico-tipologica.In quanto ci troviamo in un contesto già urbanizzato</p>	<p><input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5</p>
------------------------------------	---	--

Il giudizio complessivo deve essere espresso in forma numerica secondo la seguente classificazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:

1 = Incidenza paesistica molto bassa

2 = Incidenza paesistica bassa

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta

N.B. Nella colonna centrale occorre, obbligatoriamente, indicare sinteticamente (è possibile fare riferimento ad apposita relazione allegata) **le motivazioni che hanno portato alla definizione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A.**

Tabella 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti

(da determinare a cura del tecnico progettista)

Impatto paesistico dei progetti = Sensibilità del sito X Incidenza del progetto						
		Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito		molto basso 1	basso 2	medio 3	alto	molto alto 5
molto alta	5	5	10	15	20	25
alta	4	4	8	12	16	20
media	3	3	6	9	12	15
bassa	2	2	4	6	8	10
molto bassa	1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 4

Soglia di tolleranza: 16

da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Data,

Il Progettista

.....

(timbro e firma)

**RELAZIONE AMBIENTALE DEL PIANO ATTUATIVO,
CONFORME AL PGT VIGENTE E RELATIVO ALL' AREA SISTEMA
CONFORMATA DI VIA PONCHIELLI**

Premessa urbanistica

L' area interessata dal P.A. di via Ponchielli e' individuata come " Area Sistema " sulla tavola A7 del Documento di Piano. E' pero' qualificata come "Area Sistema Conformata" sulla tav. C5b del Piano delle Regole, disciplinata dalle relative Norme Tecniche all'articolo 9.

L'area e' contraddistinta catastalmente come parte dei mappale 135 (p) e 136 del foglio 17, sezione censuaria di Monza. Risultano infatti esclusi dal perimetro dell' area sistema una porzione del mappale 135, destinato dal PGT a zona " B2 ", e una porzione del mappale 136, sul fronte della via Ponchielli, che costituisce la banchina stradale, ora sterrata, porzione evidenziata in arancione sulla tavola 05 con le lettere ADEF e con una superficie di 30,39mq. Il PA prevede l'edificazione di un edificio a destinazione residenziale, e la creazione di un piccolo parcheggio a raso verso la via ponchielli come opera a standard secondaria. I dato del progetto sono:

- Slp totale di mq. 1098,16 di cui :
- Slp residenziale Mq. 873,54. (mq 1098,16 - mq 224,62)
- Slp terziaria e direzionale. Mq. 164,72. (15% x mq 1098,16)
- Slp di altre funzioni compatibili con la residenza : mq 59,90. (1098,16-164,72-873,54)

Come accennato sopra il progetto prevede la cessione al Comune di Monza di un'area di mq. 421,86, come parcheggio a raso, a titolo di standard. I restanti 510,32 per il completamento delle superfici da cedere a titolo di standard verranno monetizzati, così come previsto della normativa.

Contesto

L'area oggetto dell'intervento è localizzata a Nord della città, a circa cinquecento metri dal polo Ospedaliero San Gerardo a circa 300 metri dal Parco di Monza e dalla villa Reale e a poco più di un chilometro dal centro cittadino

L'area è inserita in un contesto ormai ben conformato ed edificato a destinazione prevalentemente residenziale, con una pluralità di tipologie edilizie sia a livello architettonico sia a livello tipologico. Infatti nella zona sono presenti edifici multipiano da 6-8 piani fuori terra, costruite negli anni settanta, edifici multipiano da 4-6 piani costruiti tra gli anni 80-90, ed infine ville singole di vari periodi storici. Cosa che accomuna quasi tutti gli interventi è l'ottima quantità degli spazi verdi privati correlati alle abitazioni. Anche dal punto di vista architettonico non vi è uno stile prevalente, come potrebbe configurarsi un centro storico, ma vi sono una pluralità di tipologie. Possiamo trovare edifici che hanno il tetto a mono falda ed edifici con la copertura piana, stessa cosa vale anche per la cromia della facciate, il materiale di finitura e la composizione architettonica del prospetto. Nonostante tutte queste differenze possiamo dire che sia sotto l'aspetto qualitativo sia sotto l'aspetto estetico che siamo in presenza un di contesto mediamente eterogeneo e di buona qualità. Sicuramente uno degli elementi di maggior pregio è la localizzazione id questa zona che si trova molto vicina al centro storico, al Parco di Monza.

Progetto

Il progetto prevede l'edificazione di un edificio costituito da 4 piani fuori terra, posizionato nella zona retrostante del lotto, mentre la porzione di terreno prospiciente la via Ponchielli, di circa 420mq con una profondità di 18mt, verrà adibita a posti auto ed area verde. Tale scelta progettuale deriva sicuramente dalla forma allungata del lotto che risulta avere il lato più stretto sulla via Ponchielli ed il lato lungo perpendicolare ad essa. Stretto. Tale scelta progettuale oltre ad essere a nostro avviso la più razionale, in quanto posiziona i parcheggi verso la strada, tenendoli però separati dalla carreggiata tramite il marciapiede, così da non interferire con la viabilità, permette di posizionare il nuovo fabbricato in posizione molto arretrata rispetto al ciglio stradale diminuendo notevolmente l'impatto del fabbricato sul contesto. Inoltre sempre per mitigare l'impatto del nuovo fabbricato si è pensato, oltre a lasciare le due alberature verso strada, che formano una

prima barriera vedere, si è pensato di creare una seconda zona a verde da piantumare con alberature di media altezza, tra i nuovi parcheggi ed il fabbricato, così da creare un ulteriore barriera verde tra l'edificio e la strada

Per quanto concerne l'alterazione dei profili longitudinali del lotto ovviamente essendo ad oggi l'area priva di fabbricati il nuovo intervento ne altera le caratteristiche , ma per le ragioni sopra indicate , ma soprattutto trovandosi all'interno di un tessuto già consolidato, ove vi sono una pluralità di edifici di considerevole altezza, ben maggiore di quella prevista dal nostro progetto. A nostro avviso non si creano sostanziali alterazioni della conformazione paesistico-architettonica del luogo.

Anche per quanto riguarda la tipologia costruttiva rimane in linea con quelle del contesto (edifici pluri famigliari e pluripiano) .

Il contesto come già detto, se pur presentando una tipologia costruttivo architettonica prevalente , non presenta un unitarietà di materiali , colori, forme, prevalenti . Il progetto se pur di nuova costruzione non andrà in contrasto con tali elementi.

IL Progettista