



Comune di Monza

PIANO ATTUATIVO in variante: intervento di edilizia libera e sociale in via Cantalupo e via I. Nievo

Lottizzanti: F.Ili Arosio
FRATREM S.n.c.

ALLEGATO 1: RELAZIONE GENERALE

LOCALIZZAZIONE DELL'AREA

L'area oggetto dell'intervento è localizzata a Est della città, a circa trecento metri dall'importante asse viario di via Stucchi/viale delle Industrie che di fatto rende la zona facilmente raggiungibile dalle tangenziali di Milano e dall'Autostrada A4.

L'area è delimitata ad Est da alcune case monofamiliari e da campi destinati all'agricoltura, a Sud dalla fascia a verde di rispetto del cimitero cittadino e dalla sua viabilità di accesso, mentre su i lati Ovest e Nord è delimitata dal confine con altre proprietà che contemplano edifici residenziali di varia natura e tipologia.

Prendendo in considerazione la zona dove verrà realizzato l'intervento non possiamo dimenticare che l'area è situata a margine del quartiere di Cederna, una zona residenziale ampiamente consolidata e perfettamente servita dai più svariati servizi pubblici: scuole, uffici pubblici, edifici per il culto, piccoli impianti sportivi, negozi di vicinato, ecc. da evidenziare l'estrema vicinanza con i maggiori impianti sportivi della città: Stadio Brianteo e palazzetto dello sport. Inoltre, l'asse viario "Stucchi-Industrie", facilmente raggiungibile, collega la zona con altre numerose attività commerciali di media e grande distribuzione che aumentano le possibilità e i servizi della zona.

Entrando più nel dettaglio possiamo notare che il contesto in cui è inserito il nostro intervento è costituito da un tessuto edilizio di tipo strettamente residenziale che si distingue per una serie di tipologie costruttive abbastanza varie: si passa da palazzi molto alti (7 / 8 piani) e di grosse dimensioni a palazzine con altezze più contenute (3 / 4 piani) e sviluppo planimetrico ridotto, fino ad arrivare a villette mono e bifamiliari. Si trovano inoltre alcune diverse tipologie funzionali a sostegno del quartiere come edifici pubblici e commerciali. Il nucleo iniziale del quartiere, è sicuramente quello posto in prossimità della via Tiepolo e via Cederna, caratterizzato dalla presenza del cimitero, dalla chiesa Sacra Famiglia e dell'ex cotonificio, la zona dove è situata l'area d'intervento invece si è sviluppata intorno ai primi anni '60 con la creazione di numerose abitazioni di carattere popolare e negli anni questa zona ha subito un'espansione poco pianificata e decisamente disordinata. Di fatto queste zone che si trovano ai margini dei confini comunali sono state poco o per niente considerate dando al margine urbano un aspetto nel contempo poco permeabile e incompleto.

Si rendono quindi necessari nuovi interventi atti alla ricostruzione del margine urbano in modo da completare e valorizzare l'area attraverso interventi, sia tipologici, sia sociali che tendano soprattutto a dare una maggiore identità ad un quartiere che nel corso degli anni ha un po' perso la sua vocazione iniziale. La ricerca di nuove percorribilità, inoltre potrebbe permettere un accesso più immediato e più facilitato all'asse viario Stucchi/Industrie vera risorsa per lo sviluppo di questa parte di città.

Il grado della sensibilità paesistica è da considerarsi BASSO.

NASCITA DEL PIANO

La necessità di proporre questo piano attuativo in variante al PGT nasce da un' importante richiesta di integrazione tra l'amministrazione pubblica e le proprietà private dei due lotti. Questa integrazione è il vero punto di forza della proposta progettuale in oggetto, in quanto, attraverso la partecipazione del privato si potrà riuscire a realizzare edilizia di tipo sociale. L'amministrazione pubblica aveva la necessità di reperire delle aree in questo specifico quartiere per portare avanti un discorso, avviato qualche anno fa, di contratto riqualificativo del quartiere Cederna. Le proprietà private invece avevano la necessità, legittima, di poter operare sulle loro aree. Questa comunione di interessi ha permesso di sviluppare un importante proposta progettuale.

L'intervento prevede una considerevole cessione, di aree a titolo gratuito al comune, ben oltre i parametri previsti (circa 4.387,00 mq. in più). Le aree in cessione serviranno per la realizzazione di nuovi assi viari e all'allargamento della via vicinale Cantalupo e la cessione a titolo di standard di due aree di circa 4.100,00 mq. complessive, (1.100,00 mq. in più rispetto ai parametri previsti dalla normativa vigente) tali aree serviranno in futuro a realizzare edilizia sociale.

La scelta di dividere le aree cedute per l'edilizia sociale su due lotti è dovuta al fatto di dare la possibilità di creare una vera e compiuta integrazione tra gli interventi pubblici e quelli privati e per gestire in maniera separata gli interventi che verranno presi in carico da due diversi enti pubblici.

IL PROGETTO

L'intervento in oggetto ha una duplice finalità: la prima è quella di migliorare la viabilità di questa parte periferica del quartiere, per rendere più permeabile e fruibile l'asse viario di via Nievo in modo da garantire un maggior respiro ai collegamenti interni; la seconda è quella di ridefinire in maniera più consona ed appropriata il margine urbano del quartiere stesso.

Prendendo in esame nello specifico il nuovo assetto viario proposto, le novità essenziali sono costituite dalla creazione di due nuove sedi stradali: la prima collega il lotto A alla via Nievo e permette, visto la larghezza del calibro stradale, di realizzare anche una pista ciclabile che potrà essere congiunta a quella in previsione di PGT da realizzarsi su via Nievo; la seconda collega la via vicinale cantalupo, con sede stradale allargata e dotata di marciapiedi e parcheggi, con la via cantalupo e il suo parcheggio esistente, in modo da creare una via di penetrazione trasversale.

Questa via di penetrazione permetterà a chi proviene da Viale Stucchi di raggiungere proprio quella parte di quartiere che attualmente non ha sbocchi diretti sulla via Nievo.

Il secondo aspetto; la ridefinizione più consona del bordo urbano, viene risolto con la realizzazione di due edifici, a carattere esclusivamente residenziale, che si attestano sulla parte sud dei due lotti e che difatto ridisegnano definitivamente e completano l'estremo confine sud-est del quartiere Cederna.

La composizione morfologica di tali edifici è molto simile in quanto i due corpi di fabbrica sono stati pensati come due stecche leggermente spezzate e angolate, con lo stesso numero di piani ,(quattro piani fuori terra più interrato da destinare ad autorimessa).

Come evidenziato nel precedente paragrafo analizziamo nello specifico la cessione delle due grandi aree, poste rispettivamente a nord dei due lotti, che verranno cedute e che verranno in futuro utilizzate per la realizzazione di edilizia sociale. Questa cessione porta alla luce due caratteristiche fondamentali che elevano la qualità d'insieme dell'intervento proposto.

La prima caratteristica da mettere in evidenza è sicuramente quella che riguarda la quantità in termini di superficie delle aree cedute come standard, che nel caso in questione sono notevolmente più alte di quelle prescritte dalle NTA dando all'intervento una forte caratterizzazione di utilità e di partecipazione allo sviluppo dei servizi di pubblico interesse.

La seconda riguarda proprio l'utilizzo di queste due aree; l'amministrazione, come detto in precedenza, destinerà queste aree per la realizzazione di edilizia a carattere sociale, con varie forme di intervento, dotando il quartiere stesso di nuove possibilità insediative.

Proprio questa nuova dotazione residenziale andrà a colmare una carenza da troppo tempo trascurata, il quartiere infatti, ha da sempre avuto la vocazione di quartiere popolare, negli ultimi anni però, interventi che andassero incontro a tali esigenze non se ne sono avuti. E' quindi molto importante, in questo particolare momento di crisi, proporre questo tipo di edilizia, che conservi tutta la sua funzione sociale, ma con caratteristiche qualitative e costruttive moderne ed attuali.

Sono stati posti su queste aree, a tutela dell'intervento privato, solo tre semplici vincoli progettuali: la superficie edificabile massima ammessa, l'altezza dei fabbricati e le distanze con i confini.

Il grado di incidenza paesistica del progetto per tutto quanto detto sopra è da considerarsi MEDIO.

RISPARMIO ENERGETICO

Il progetto edilizio sarà sviluppato nel rispetto dei principali dettami della bio-architettura.

Le volumetrie a dispersione minima, i sistemi di isolamento termico, di recupero delle acque pluviali e lo studio del corretto irraggiamento solare sono soluzioni tecniche e temi progettuali affrontati sin dalla progettazione preliminare degli edifici.

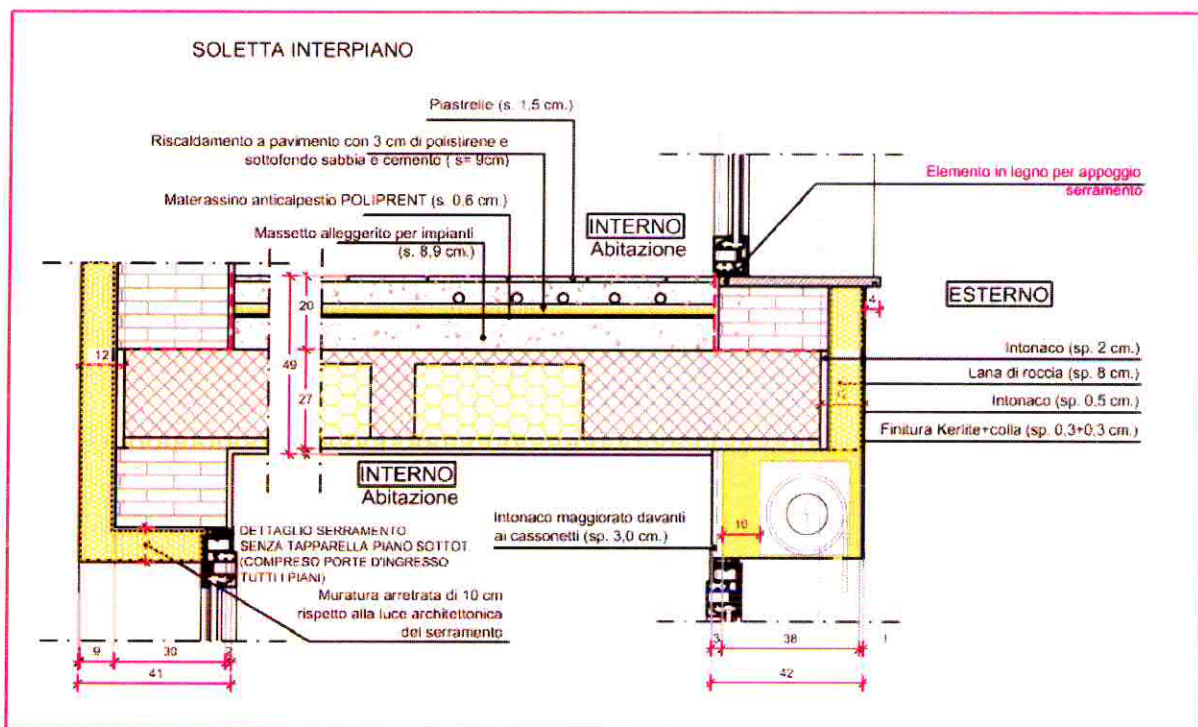
Le successive fasi di approfondimento esecutivo degli impianti da installarsi saranno ugualmente attente e tese al raggiungimento di un elevato livello di sostenibilità ambientale (caldaia centralizzata ad elevata prestazione, riscaldamento a pavimento, accumulatori dell'acqua, serramenti con vetri selettivi), in particolare mediante l'adozione dei più diffusi sistemi di contenimento del consumo energetico e di ottimizzazione del ciclo delle acque.

Tali aspetti sono oggetto di specifici articoli convenzionali, volti a definire l'impegno del soggetto attuatore che, in sede di progettazione esecutiva dei fabbricati dovrà verificare per tutti i nuovi fabbricati privati i seguenti requisiti:

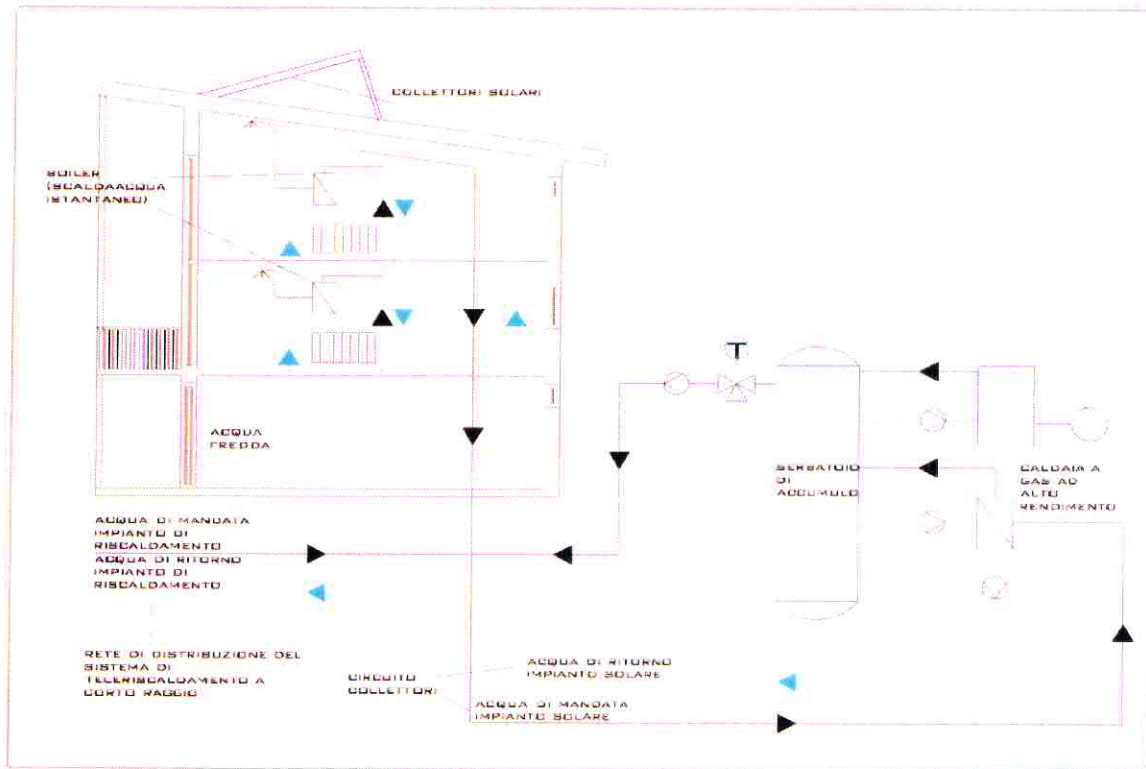
- a) un fabbisogno energetico per riscaldamento certificato in Classe B;
- b) l'utilizzo di materiali di costruzione eco - compatibili non dannosi per l'ambiente e per la salute, valutando in particolare i materiali nel loro ciclo vitale, tenendo conto della catena di produzione, rifornimento e smaltimento;
- c) la presenza di almeno una delle seguenti misure ecologiche:

- impianto fotovoltaico;
- collettori solari per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento;
- recupero dell'acqua piovana.

Anche per quanto riguarda le urbanizzazioni si è tenuto conto del risparmio energetico. Nello specifico l'illuminazione sia della sede stradale che dei percorsi pedonali sarà eseguito con apparecchi illuminanti della Thorn serie Clan i quali anno la caratteristica di avere un bassissimo consumo energetico grazie al particolare sistema ottico che riesce a erogare una potenza di 250W con una potenza installata di 150W.



PARTICOLARE SOLAIO / MURATURA



SCHEMA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

ENTITA' DELL'INTERVENTO

L'area di proprietà interessata dalla richiesta di Piano di Attuativo in variante al PGT è di complessivi mq. 11.710,96 di cui:

superficie territoriale (area sistema)	mq. 10.158,06
superficie agricola	mq. 1.337,52
superficie inserita nel piano delle regole (zone B2)	mq. 72,10
sede stradale prevista dal P.G.T.	mq. 142,92

SLP consentita

LOTTO A	ST x UTp.a.	5.150,02 x 0,35 = 1.802,51 mq.
LOTTO B	ST x UTp.a.	5.008,04 x 0,35 = 1.752,81 mq.

AREE A STANDARD

Il Piano Attuativo individua puntualmente il luogo delle aree necessarie al fabbisogno di standard indotto dall'insediamento a destinazione privata (residenziale).

LOTTO A	Ab teorico	V/100	1802,51 x 3,00 = 5.407,53 mc./100 = 55 Ab.
LOTTO B	Ab teorico	V/100	1752,81 x 3,00 = 5.258,43 mc./100 = 53 Ab.

STANDARD richiesti 27 mq. x Ab teorico = 27 mq x 108 Ab. = 2.916,00 mq.

STANDARD in Progetto LOTTO A	= 2.290,38 mq.
STANDARD in Progetto LOTTO B	= 1.804,52 mq
totale	= 4.094,90 mq > 2.916,00 mq.

Aree in cessione

per Strade, piste ciclabili e parcheggi esterni = mq. 3.287,70

DATI DI PROGETTO

SLP edilizia libera= ST(area sistema) x UTp.a. mq./mq. 10.158,06 x 0,35= 3.555,32 mq.

SLP area standard A2 =. SF(area standard) x UF mq./mq. 2.290,38 x 0,80= 1.832,30 mq.

SLP area standard B2 =. SF(area standard) x UF mq./mq. 1.804,52 x 0,80= 1.443,62 mq.

DIFFERENZA DELL'ENTITA'

Per verificare l'entità dell'intervento rispetto alle prescrizioni del PGT vigente vengono prese in considerazione: gli indici di UTM delle superfici destinate ad edilizia libera compresi nell'area sistema e gli indici delle zone SP2 per le aree in cessione dove sorgeranno gli insediamenti di edilizia sociale.

INDICI DI PGT

SLP di PGT

LOTTO A	ST x UTM classe VI	$5.150,02 \times 0,35 = 1.802,51 \text{ mq.}$
LOTTO B	ST x UTM classe VII	$5.008,04 \times 0,55 = 2.754,44 \text{ mq.}$
TOTALE		$4.556,95 \text{ mq} > 3.555,32 \text{ mq.}$

SLP area standard = aree in cessione x UF mq./mq. $4.094,90 \times 0,80 = 3.275,92 \text{ mq.}$



Proprietà: Arosio Luigia–Anna-Claudio-Franco-Fabio Villa Francesca FRATREM S.n.c.	fg.65 65	Mapp.118 114-114-257
indirizzo intervento: Via vicinale Cantalupo e Ippolito Nievo		circ. 3
zona di PRG: D	destinazione d'uso: RESIDENZIALE	

(a cura del tecnico progettista)

grado di sensibilità del sito	2
grado di incidenza del progetto	3
impatto paesistico	6

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(ai sensi dell'art. 25 e segg. delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale,
approvazione D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045)

<input type="checkbox"/> Piano Attuativo in Var.	Denuncia Inizio Attività	n°	del
---	--------------------------	----	-----

spazio riservato all'ufficio

Accettazione

- Inviare alla Commissione Edilizia
- NON inviare alla Commissione Edilizia
- Riesaminare il giudizio di impatto paesistico
- VARIANTE (allegare la pratica originaria)
- RIESAME (allegare la pratica precedente)
- data, firma

Riesame del
giudizio di
impatto
paesistico

Grado di sensibilità del sito

Grado di incidenza del progetto

Impatto paesistico

Inviare alla Commissione Edilizia

NON inviare alla Commissione Edilizia



data, firma

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERE:

Trattasi di un Piano Attuativo in variante per l' edificazione di due fabbricati a destinazione residenziale (libera) con annesse urbanizzazioni quali la creazione di una nuova strada e l'allargamento della via vicinale Cantalupo

Richiedente Vedi Allegato A

c.f. xxxxx

residente in xxxxx

via xxxxxx

n° xxx tel/fax xxxxxxx

in qualità di (1) PROPRIETARI delle aree

site in via vicinale CANTALUPO IPPOLITO NIEVO

particella/e 118-114-115- del fg. 65
257

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

Progettista (vedi allegato B)

c.f.

residente in

via

n° tel/fax

iscritto all'albo degli Architetti

della Provincia di Monza e Brianza

al n° 610

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:

.....

.....
.....
.....
.....
Il Segretario della Commissione Edilizia

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 evidenzi 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.

Allegato "B"
ELENCO PROFESSIONISTI

-LOGH srl

con sede in Monza Carlo Cattaneo n° 26

tel. 039/369520 - 039/2316815

mail :studuio@logh.it

logh@pec.it

Progettista firmatario

Architetto Loglio Lorenzo iscritto all'ordine degli Architetti di Monza e Brianza
n° 1778

- Studio R2più

con sede in :

piazza della chiesa, 1-23848 Oggiono

tel. 0341.579387

mail : studio@r2piu.com

e via san gottardo, 83 - 20900 Monza - 039.9715482 -

mail : arch.pegolotti@gmail.com

Progettisti firmatari:

Arch. Pegolotti Alessandro iscritto all'ordine degli Architetti di Monza e Brianza
n° 1716

Allegato "A"

ELENCO PROPRIETARI

- **Arosio Luigia** RSA LGU 23L54 F704A residente a Sesto San Giovanni via Matteotti, 489
- **Arosio Claudio** RSA CDD 27P28 F704C residente a Monza via Puglia, 5
- **Arosio Franco** RSA FNC 34D16 F704Presidente a Monza via Sirtori, 12
- **Arosio Anna** RSA NNA 64T62 F704Fresidente a Lierna via privata degli ulivi, 30
- **Arosio Fabio** RSA FBA 68A04 F704S residente a Monza via Modigliani, 24
- **Villa Francesca** VLL FNC 41B42 AO87T residente a Monza via Modigliani, 24

titolari della proprietà esclusiva dell'area situate nel Comune censuario e amministrativo di Monza (provincia di Monza e Brianza), area individuata al mappale 118 del foglio 65, N.C.E.U.

- **Tremolada Roberto** residente in Carugate via Tresoldi 10 che dichiara di intervenire in nome e nell'interesse della **Fratrem snc** P.Iva/CF 03828880157 sede ammin.in Carugate P.zza Aldo Moro n°2, nella sua veste di Amministratore della stessa, presso la quale è domiciliato

quest'ultimo titolare della proprietà esclusiva delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Monza (provincia di Monza e Brianza), area individuata ai mappali 114-115-257 del foglio 65, N.C.E.U.

I sopra citati fratelli Arosio e la Fratrem snc proprietari delle aree in oggetto di seguito chiamati Attuatori

Proprietà : F.Ili Arosio e FRATREM S.n.c.

Indirizzo intervento : Via Cantalupo

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

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
1. Morfologico/ Strutturale	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici: <ul style="list-style-type: none"> - di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde; - di interesse storico-artistico e/o agrario ad esempio: centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche...; filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (rogge, chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali, ecc. ...; - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) ad esempio: percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica o anche privati, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d’acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria; • Appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine <ul style="list-style-type: none"> - quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; - zone con una maglia urbana definita; - l’area o l’edificio oggetto d’intervento sono in prossimità ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc. ...); - il fabbricato oggetto d’intervento è caratterizzato da una significativa composizione architettonica (edifici storici, edifici storico-testimoniali, edifici antichi, edifici moderni “d’autore”, edifici minori, ecc. ...); 	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale il sito/l’edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto panoramico, prospettico o lungo visuali storicamente consolidate; • Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito/l’edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola); • Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari; 	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale. <ul style="list-style-type: none"> - luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici); - luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc. ; - luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata); - funzioni pubbliche e private per la cultura temporanea (fiere, stadio, gallerie civiche, pinacoteche, poli universitari, ecc. ...); 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------------	---	--------------------------	-------------------------------------

La tabella 1A non è da considerarsi quale automatismo per la definizione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione che dovrà essere obbligatoriamente espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica delle affermazioni positive o negative della tabella 1A, ma è individuata dalle approfondite verifiche illustrate in premessa, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso.

Allo stesso modo il "giudizio complessivo" è determinato dal valore più alto delle classi di sensibilità del sito.

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 nel quale non si rivela alcun elemento di interesse naturalistico-storico-artistico, né esistono percorsi che colleghino la zona con parchi urbani, centri storici, porte urbane. L'aspetto morfologico-strutturale del contesto è caratterizzato prevalentemente da edifici dei primi anni '60 privi di valore architettonico e di continuità morfologico-architettonica. Unico elemento degno di nota è l'edificio agricolo ad ovest dell' area in oggetto che, tuttavia, non presenta alcuna particolarità architettonica, come illustrato dalla documentazione fotografica.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
2. Vedutistico	Il sito non ha, purtroppo, alcun valore vedutistico, ambientale, né 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 BASSA: ci troviamo, infatti, in una zona periferica della città di Monza che, purtroppo, non è caratterizzata da un' identità architettonica né paesistica, forse per la mancanza di un' "organizzazione urbanistica". E' sì vero che il sito in oggetto si colloca su di un' area nuda frontistante degli appezzamenti agricoli e delle piccole abitazioni unifamiliari, e si configurano come dei lotti di completamento del margine urbano. Infatti, come si può evincere dagli elaborati grafici, il perimetro dei due lotti verso ovest è in prossimità di costruzioni preesistenti.	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input 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 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento: Il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - degli ingombri volumetrici evidenti ai fini paesistici; <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO - delle altezze e degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO - dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO - dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene; <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO - dell'articolazione dei volumi; <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO • Adozione di tipologie costruttive non affini a quelli presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali: il progetto prevede <ul style="list-style-type: none"> - tipologie costruttive in genere ed in particolare di coperture (piane, a falde, relativi materiali ecc.) differenti da quelle prevalenti in zona. <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO - soluzioni di dettaglio (es. introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe. <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO 		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> • Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO 		
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • Ingombro visivo <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO • Occultamento di visuali rilevanti <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO • Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze, aree verdi) <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO 		
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO 		

Come messo in evidenza per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non assolve allo scopo di un'automatica definizione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere meglio espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "SI" e dei "NO" della tabella 2A, ma è attribuita da ulteriori analisi già precedentemente illustrate, tenendo conto delle modifiche, anche parziali, introdotte all'edificio.

Lo stesso dicasi per il "giudizio complessivo" che è definito dal valore più alto delle classi di incidenza

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 si sviluppa su due lotti liberi: per questo, almeno in teoria, gli ingombri ed i profili longitudinali dovrebbero essere alterati. Tuttavia, in questo caso specifico, a nostro avviso non si creano sostanziali alterazioni della conformazione paesistico-architettonica del luogo. La proposta progettuale prevede la costruzione di due edifici avente altezza pari o inferiore agli edifici confinanti del bordo urbano ovest; i cambiamenti sono evidenti rispetto al limite est composto da piccole abitazioni unifamiliari ciò fa sì che il progetto vada sì a modificare il contesto ma l'interferenza con il contesto è modesta. Il progetto prevede tipologie costruttive simili a quelle più recenti della zona.</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>Come già detto, il contesto non è caratterizzato da una uniformità di linguaggio architettonico, di soluzioni costruttive e di materiali di rivestimento unitari, o caratterizzanti. Risulta praticamente impossibile entrare in contrasto con il contesto.</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>3. Incidenza visiva</p>	<p>Come già citato, le aree ove verranno collocati i nuovi fabbricati si trova sul lato ovest, lato verso il quartiere esistente quasi completamente occluso dai fabbricati esistenti: per questo non impedisce in alcun modo nessuna visuale; inoltre, non si prospetta su spazi pubblici (quali piazze ed aree verdi pubbliche) .</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>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, e non "basso" in quanto, nonostante il progetto alteri pochissimo il contesto, sia dal punto di vista dell' ingombro visivo, sia dal punto di vista della metodologia costruttivo-architettonico-tipologica, prima della nostra proposta progettuale l'area, seppur di scarso valore ambientale-storico-artistico, era nuda, libera.</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	<u>25</u>
alta	4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
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,

I progettisti

(timbro e firma)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

**LORENZO
LOGLIO
ARCHITETTO
1778**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

**ALESSANDRO
GOSOTTI
ARCHITETTO
1778**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

**ORDINE degli
Architetti P.P.C.
Provincia di Lecco**