
Lo studio di progettazione

STUDIO<sup>DI ARCHITETTURA
ED INGEGNERIA</sup>
REDAELLI
E ASSOCIATI

I 20871 VIMERCATE - MB
VIATERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

Comune di VIMERCATE (MB)

AI.VI.CS.6

Piano di Recupero

Villa Sottocasa

La proprietà

ALLEGATO

Relazione Tecnica

Marzo 2015 - INTEGRAZIONE Settembre 2015

Il Progettista

Tavola

all.02

RELAZIONE

AI.VI.CS.6 PIANO DI RECUPERO

Villa Sottocasa, Vimercate

La presente relazione di progetto accompagna le 17 tavole relative al Piano di Recupero di parte della villa Sottocasa, identificate con la sigla AI.VI.CS.6 del PGT approvato del Comune di Vimercate.

Sommario

PREMESSA GENERALE	2
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	2
INQUADRAMENTO URBANISTICO	3
CENNI STORICI	5
ATTI DI PIANO	8
CONTENUTI DELLE NORME DI PIANO.....	8
INDIVIDUAZIONE CATASTALE	10
ELENCO DELLE PROPRIETA'	12
PROGETTO GENERALE	13
RELAZIONE PROGETTO ARCHITETTONICO	13
AUTORIZZAZIONI OTTENUTE	15
CRITERI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO	16
QUANTIFICAZIONE IMPRONTA AMBIENTALE	18
AREE A VERDE E SISTEMAZIONI ESTERNE.....	18
STRATEGIE ENERGETICHE	18
AREE A PARCHEGGIO.....	19
PROGETTO URBANISTICO	20
SUPERFICI ESISTENTI E DI PROGETTO.....	20
DETERMINAZIONE E CESSIONE AREE PER STANDARDS URBANISTICI	21
<i>CALCOLO AREE STANDARD NECESSARIE</i>	21
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	21
<i>ONERI DI URBANIZZAZIONE</i>	21
RICHIESTA DEROGA	22
PROPOSTA DI REDAZIONE REGOLAMENTI.....	22
INTERVENTI DI MITIGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 3 PTCP.....	22
ELENCO ELABORATI ALLEGATI AL PIANO DI RECUPERO	23
SUPERFICI STATO DI FATTO E IN PROGETTO	25

RELAZIONE

PREMESSA GENERALE

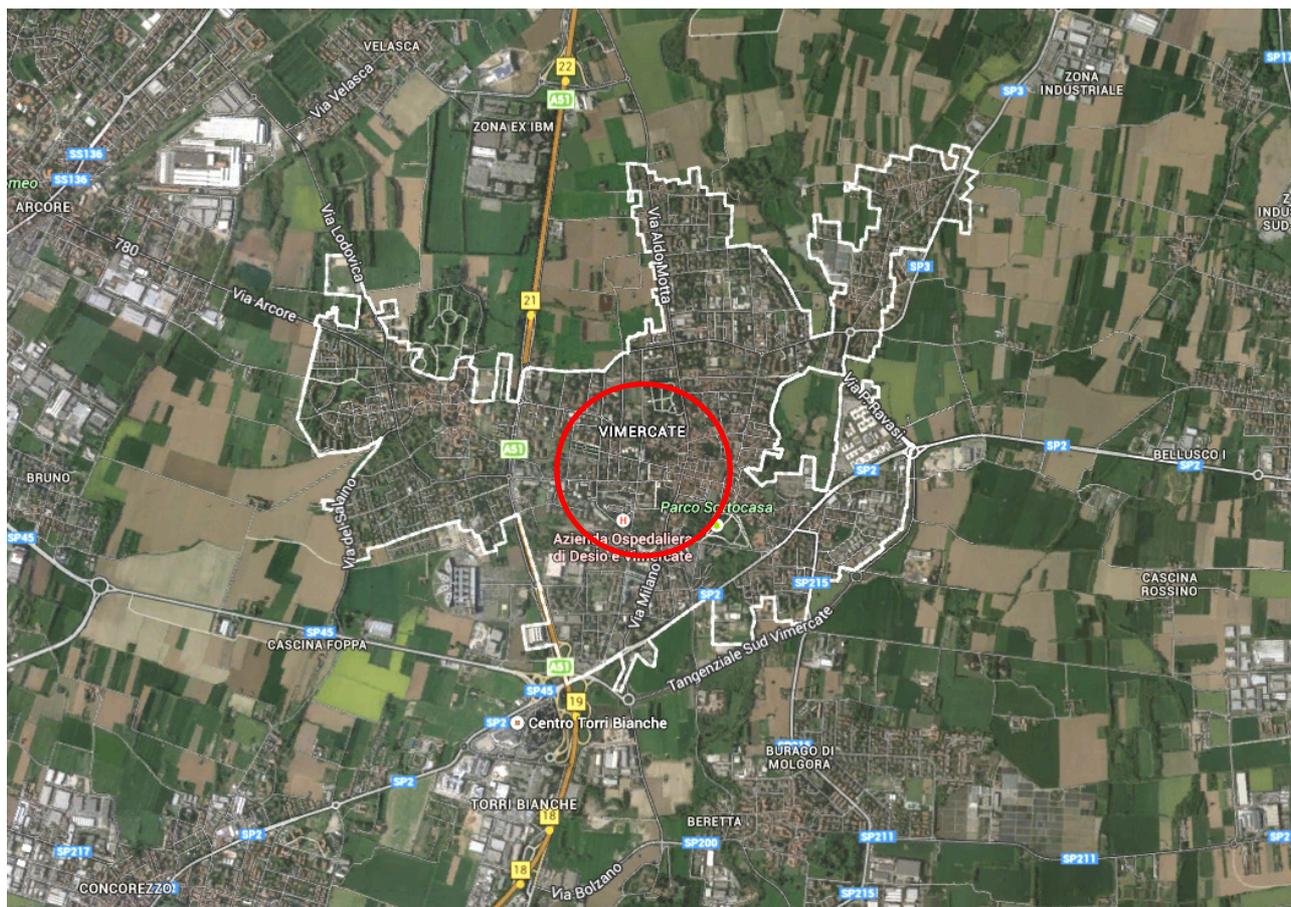
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Vimercate, appartenente alla Provincia Di Monza e Brianza, si colloca nell'area dell'est milanese a 23 km dal capoluogo lombardo e a 8 km da Monza, e confina a nord con Usmate, Carnate e Bernareggio, a est con Sulbiate, Bellusco e Ornago, a ovest con Arcore e Concorezzo, a sud con Burago e Agrate Brianza.

La città è caratterizzata da un ampio contesto produttivo e commerciale. Da un punto di vista paesaggistico – ambientale il Comune sorge attorno al torrente Molgora, che ne attraversa il territorio da nord a sud, e si posiziona tra i fiumi Lambro e Adda, in una zona territoriale che rappresenta il punto di raccordo tra l'area collinare brianzola e la campagna martesana. Rispettivamente a Est e a Ovest del territorio comunale sorgono i due Parchi di Interesse Sovracomunale (PLIS) Parco del Molgora e Parco della Cavallera. Emerge pertanto l'esigenza, per il Comune di Vimercate e i comuni limitrofi, di impegnarsi attivamente nella salvaguardia, protezione e valorizzazione del proprio patrimonio paesaggistico – ambientale e culturale.

La villa Sottocasa si inserisce in questo contesto attestandosi su un asse viario storico e importante della Città di Vimercate, proprio all'interno del Centro Storico del Comune di Vimercate. Caratterizzato da un edificato continuo e articolato sullo storico tracciato viario, il Centro Storico ha una prevalenza di edifici intonacati e con tetto a falde, senza particolare presenza di aperture decorate e/o di complessa costruzione. In questo contesto spicca la villa Sottocasa ed in particolare l'ala a Nord oggetto di recupero; le aperture ogivali binate, le colonne e le pietre di ornamento di archi e voltini, fanno di questa ala una presenza particolare del Centro Storico.

RELAZIONE



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Posta all'interno del tessuto di storico del Comune di Vimercate, la villa Sottocasa è una presenza importante per il territorio circostante, sia per la sua storia che per la sua forma architettonica.

La villa si attesta su una via cardine dell'assetto viario storico di Vimercate e chiude visivamente ad ovest il grande parco della villa che prosegue fino al torrente Molgora.

Vimercate e tutto il territorio è particolarmente ricca di "ville di delizia" e di palazzi storici. In questo contesto Villa Sottocasa emerge nel centro storico della città, con le forme neoclassiche della sua facciata e delle ali laterali.

L'ala Nord della Villa, in particolare, è interessata da Piano di Recupero denominato AI.VI.CS.6, di ristrutturazione edilizia e di completamento urbano in zona A di centro storico, così come previsto dal vigente PGT approvato del Comune di Vimercate con deliberazione n. 67 del 24/11/2010.

RELAZIONE



RELAZIONE

CENNI STORICI

Nelle sue forme attuali il complesso di Villa Sottocasa è un elegante esempio di edificio residenziale che rientra a pieno titolo tra le "ville di edilizia" sorte sul nostro territorio tra il XVIII ed il XIX secolo; in realtà il palazzo deriva da diverse trasformazioni di una precedente residenza nobiliare sorta probabilmente nel XVI secolo.

Di tale dimora non vi sono notizie sicure; anche se non è noto il periodo di costruzione né tantomeno l'identità della committenza, è certo però che essa si trovava sul sedime dell'attuale edificio, come si desume dalla mappa del XVII secolo conservata all'Archivio dell'A.S.P.- Azienda di Servizi alla Persona – Golgi - Redaelli. La villa emana un fascino reso ancor più misterioso dalla inaccessibilità che per anni l'ha caratterizzata. Gli edifici e il parco si sono conservati in una rara situazione, nella quale è tuttora possibile leggere le funzioni di una villa patrizia di metà Ottocento: nell'ala nobile centrale, a doppia altezza, le funzioni di rappresentanza; nelle ali laterali, più basse, i servizi, con i locali per lo servitù, le cucine, le scuderie, i depositi per le carrozze, i magazzini; verso il parco le serre, la limonaia, le strutture per il tempo libero dei nobili.

La rigorosa semplicità dell'ala nobile di Villa Sottocasa presenta evidenti riferimenti agli interventi di Giuseppe Piermarini, uno dei protagonisti del neoclassicismo lombardo, che negli anni Settanta del XVIII secolo realizzò la vicina Villa Arciducata di Monza. La sobria facciata anteriore presenta quali unici elementi decorativi la fascia marcapiano e le lesene binate che evidenziano la zona centrale; sulla sommità una balaustra con vasi è coronata da un timpano triangolare.

In posizione centrale la portafinestra di accesso, sottolineata da una pensilina in metallo, ora interamente ricoperta da foglie di edera. A questa corrisponde un'altra portafinestra al piano superiore per l'accesso al balcone, sulla cui ringhiera in ferro battuto sono inserite le lettere iniziali delle famiglie Sottocasa e Ponti.

Al corpo centrale si addossano le due ali laterali, chiamate cappuccine, semplici fabbricati su due piani che si innestano perpendicolarmente alla facciata, con l'altezza della gronda corrispondente alla fascia marcapiano. L'ala nobile e le due cappuccine delimitano la Corte nobile, chiusa a occidente da una cancellata in ferro battuto. Gli altri edifici presenti a nord e a sud del corpo principale danno origine ad altre tre corti: la Corte delle carrozze a nord, racchiusa tra le scuderie e il maneggio coperto, la Corte rustico tra l'ala sud e gli edifici che prospettano su vicolo Serponti, la Corte del torchio delimitata dall'edificio del granaio e dal corpo meridionale della villa.

La facciata orientale, verso il giardino, è un poco più elaborata e presenta maggiori dettagli nella decorazione, come spesso accade nelle ville settecentesche. È suddivisa in tre sezioni: quella centrale è delimitata da lesene in leggero oggetto e da fasce verticali a bugnato, sormontata da un frontoncino piano, coronato da vasi ornamentali; le finestre sono arricchite da cornici e da timpani arcuati.

Al piano terreno vi sono numerose portefinestre che consentono l'accesso al parco, mentre al piano nobile, in posizione centrale, un piccolo balcone richiama il corrispondente posto sulla facciata della corte d'ingresso.

RELAZIONE

Nel corpo centrale si trovano a piano terra i saloni di rappresentanza, rivolti verso il grande parco; in tutti gli ambienti sono presenti interventi decorativi che vanno dalla prima metà dell'Ottocento agli inizi del Novecento, soprattutto sui soffitti e nella parte alta delle pareti.

L'ingresso avviene dall'atrio, precedentemente a pianta quadrata, poi trasformato con l'inserimento di quattro colonne neoclassiche in marmo rosa reggenti un architrave circolare su cui s'imposta una volta emisferica. Sono presenti statue di stile classico agli angoli, una Venere e una Satira danzante, mentre alle pareti sono inseriti bassorilievi con putti danzanti e musicanti. L'atrio introduce al Salone d'onore, con soffitto a volta ornato alla base da un fregio monocromo realizzato a secco, che occupa una posizione centrale rispetto agli altri locali, collegati tra loro da una enfilade di porte.

Quest'ultima corte deve il suo nome al torchio per lo spremitura dell'uva che lì era collocato; a est è chiusa da un fabbricato con portici al piano terreno destinato a granaio, con un portone che dà accesso al parco; a ovest un altro portone collega la corte alla via Vittorio Emanuele II, attraverso il vicolo Serponti, denominato anche Monzani dal nome della famiglia che per decenni ha abitato gli appartamenti che vi si affacciano. Al lato opposto della villa, all'estremità nord del corpo nobile del piano terreno, a fungere da collegamento con gli spazi verdi si trova un piccolo locale con affreschi ottocenteschi aventi come soggetto l'acqua: vedute marine, porti, fiumi e cascate, giardini con giochi d'acqua, inseriti in tondi e circondati da grottesche. L'ala nord del complesso costeggia il Terraggio della Molgora. Da qui si accede alla grande e luminosa Limonaia, con una lunga serie di archi a tutto tondo che si aprono esposti a mezzogiorno; al termine ovest una serra semicircolare in ferro battuto, con alcuni pregevoli manufatti in stile liberty.

Il grande giardino retrostante venne infatti ampliato e riprogettato all'inglese nella prima metà del XIX secolo, sostituendo il precedente disegno.

Furono aggregati terreni agricoli confinanti, composti da "aratori vitati, e moronati con annesso boschetto all'inglese" " fino ad arrivare a costeggiare, nel margine ad oriente, il torrente Molgora. Su una superficie totale di più di 61.000 mq venne realizzato un parco paesaggistico; nella parte meridionale venne creato un laghetto, ora prosciugato, circondato da bambù tuttora presenti.

Per movimentarne l'andamento, vennero create aree collinari e venne impiantato un pregevole patrimonio arboreo tuttora esistente.

Al confine meridionale del parco rimane una Torretta neogotica, edificata in accordo con il gusto romantico della prima metà dell'Ottocento. Si tratta di un edificio a pianta ottagonale, a tre piani, collegati da una scala a chiocciola interna.

Su ciascuna facciata è posta un'apertura ad arco acuto, con un balconcino in ferro battuto sotto cui erano collocati bassorilievi con putti in atteggiamenti giocosi, ora asportati e conservati nei depositi comunali. Per evitare un sovraccarico, la parte terminale, coronata da quattro merli a coda di rondine, venne costruita in legno, deterioratasi poi nel corso del tempo. Sono presenti nel parco altre tipiche architetture da giardino, quali lo seno a pianta rettangolare con capitelli in marmo al margine settentrionale del parco, e il basso edificio a pianta circolare, con decorazioni nel fregio, utilizzato come Kaffehaus, salotto

RELAZIONE

immerso nel parco dove gli antichi proprietari della Villa solevano prendere il caffè. Negli anni del Risorgimento lo Villa, a quei tempi di proprietà del De Petri, ospitò il re Vittorio Emanuele II che vi sostò per tre giorni, nel giugno del 1859, nel corso della Seconda Guerra d'indipendenza. Dopo la battaglia di Magenta (4 giugno 1859), alcuni alti ufficiali e lo stesso Vittorio Emanuele II si accamparono a Vimercate: il Re e la corte si installarono a Villa De Petri (rimane una tazzina con il piattino con firma del re), mentre un reparto di fanteria, che doveva fornire la guardia al Re, si acquarterò nel coro della chiesa del vicino Convento di S. Francesco, l'attuale casa Banfili.

Alla morte senza eredi dei coniugi Ponti la Villa pervenne in eredità alla famiglia della moglie, i conti Sottocasa, che hanno dato al complesso il nome attuale. Il principale intervento realizzato negli ultimi decenni dell'Ottocento dalla famiglia Sottocasa riguarda la costruzione delle scuderie e del maneggio coperto all'estremità nord del complesso, caratterizzati da forme neo-gotiche, con merli sulla sommità e finestre a sesto acuto.

La famiglia Sottocasa, che ha abitato la Villa per tutto il XX secolo, ha anche realizzato altri interventi di ristrutturazione, tra i quali la sistemazione dell'Appartamento della Contessa, abitato fino agli ultimi decenni del Novecento dall'ultima erede della famiglia Sottocasa, la contessa Arnolda. Negli anni Sessanta del Novecento l'Amministrazione comunale di Vimercate ha acquisito l'antico frutteto, diviso dal complesso dalla via Vittorio Emanuele II, allo scopo di incrementare la superficie di Parco Trotti. Pochi decenni più tardi, agli inizi degli anni Ottanta, circa la metà del grande parco, quella posta a Oriente, venne acquistata dal Comune. Questa porzione di parco, nella quale vennero eseguiti interventi di manutenzione e realizzati percorsi e viali, fu così aperta al pubblico. Nel marzo del 2001 il Comune di Vimercate ha acquistato il complesso dal proprietario Raimondo Biffi, unico figlio dell'ultima contessa Arnolda Sottocasa.

Oltre agli edifici, è stata acquisita la porzione rimanente del parco, quella occidentale, che si apre a vista dalla Villa, circondato da collinette ricche di specie arboree e con un ricco sottobosco; lo stato di semi-abbandono che ha caratterizzato per decenni questa parte del parco ha permesso la conservazione di un habitat naturale ricco di specie di uccelli diurni e notturni, e di piccoli mammiferi. L'acquisizione al pubblico degli edifici della Villa, unita alla riunificazione delle due parti del parco precedentemente divise, dà vita ad un complesso di straordinario interesse. Gli edifici presentano una struttura importante e diversificata, con alcuni elementi di notevole rarità; il parco e il giardino sono caratterizzati da dimensioni e qualità certamente al di sopra della media oggi riscontrabile in casi analoghi.

RELAZIONE

ATTI DI PIANO

CONTENUTI DELLE NORME DI PIANO

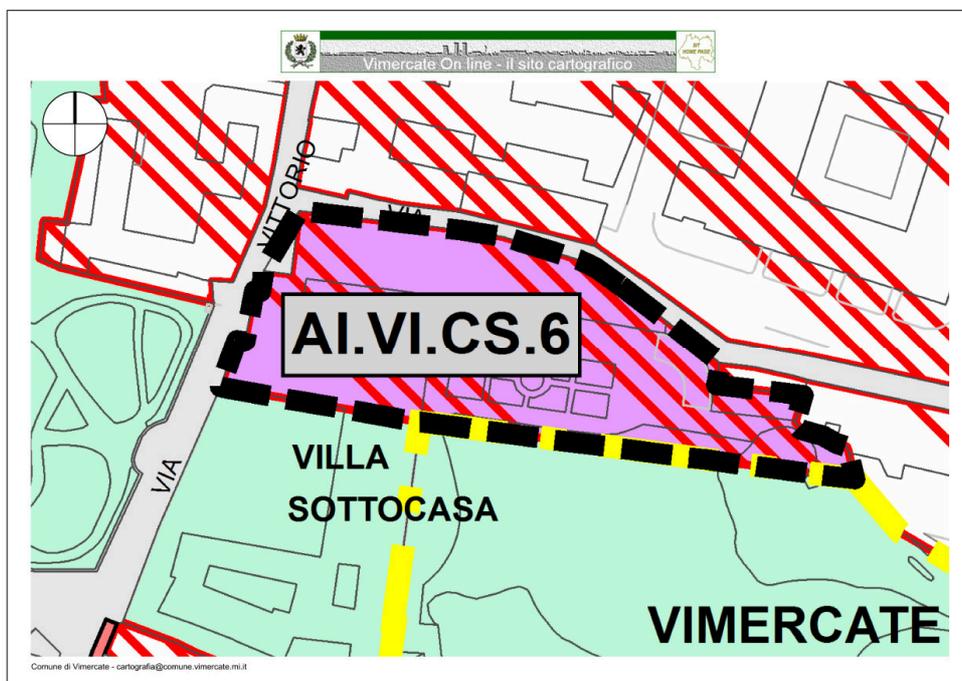
Il comparto denominato AI.VI.CS.6 contenuto all'interno del PGT approvato del Comune di Vimercate, identifica il Piano di Recupero dell'ala a Nord della villa Sottocasa. Contenuto all'interno del tessuto storico, per questo comparto come da Norme Tecniche allegate si prevede quanto segue:

AI.VI.CS.6 (Via Terraggio della Molgora)

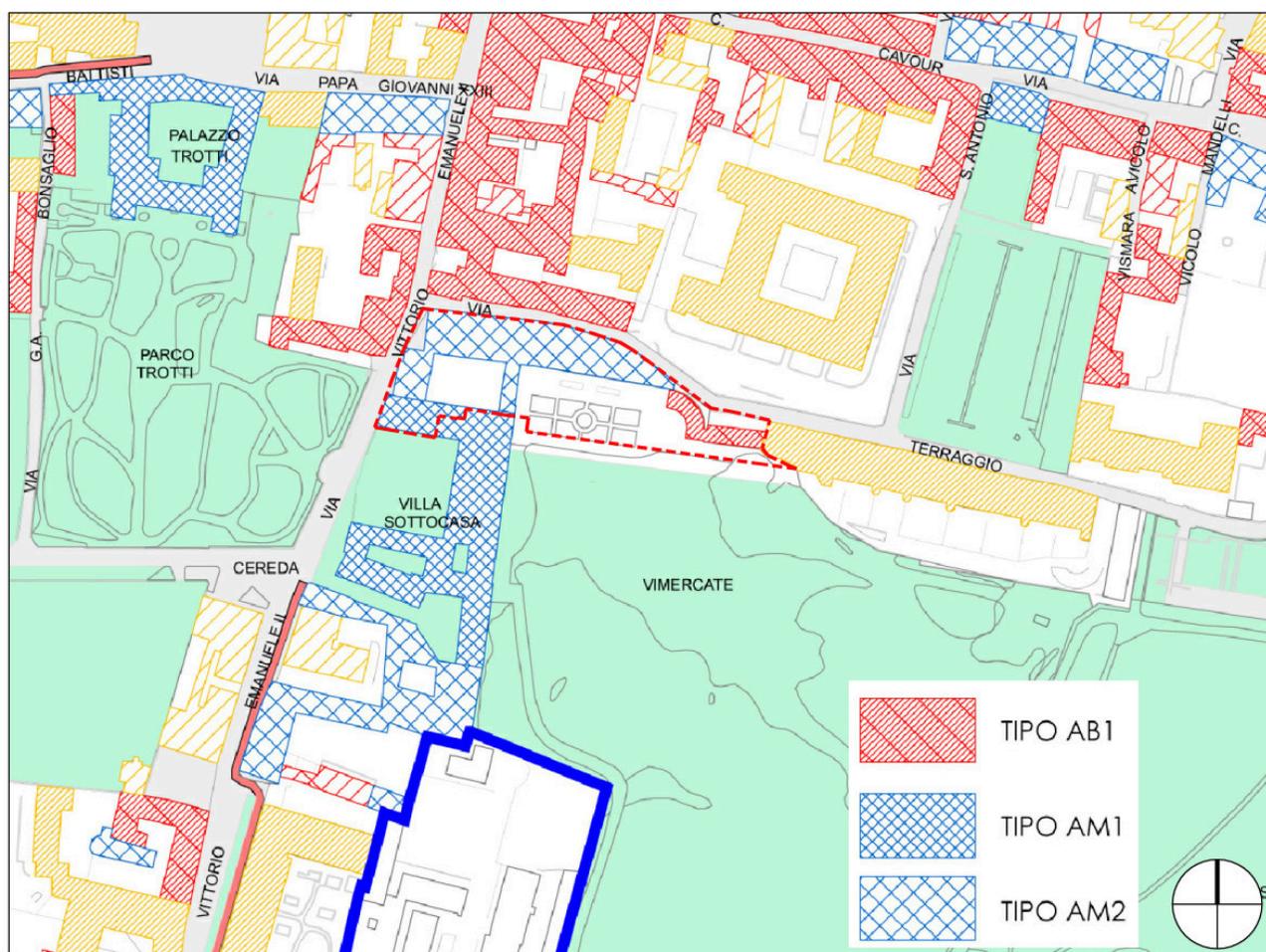
Piano di recupero di ristrutturazione edilizia e di completamento urbano in zona A di centro storico, finalizzato al recupero di edifici di valore storico monumentale della villa Sottocasa e del parco.

Si prevede:

- 1) realizzazione di percorso pedonale coperto e nuova pavimentazione antistante l'intervento; dal percorso pedonale interno dovrà essere consentito l'accesso al Parco storico;
- 2) ristrutturazione edilizia della cortina edilizia di edifici AB1 su Via Terraggio della Molgora, con demolizione di edifici AB2;
- 3) destinazioni residenziale, terziario, commerciale;
- 4) nuova edificazione di completamento con i seguenti limiti: Superficie lorda di pavimento (Slp): mq. 800 max; Altezza virtuale (hv): fino a due piani abitabili fuoriterra.



RELAZIONE



In riferimento al punto 2) l'elaborato grafico PR2 dell'elenco elaborati allegati al PGT approvato, riporta indicazioni sulle modalità di intervento degli edifici contenuti all'interno della perimetrazione del Piano di Recupero.

Edifici tipo AB1

di valore storico ambientale significativi nel contesto urbano e/o del paesaggio; Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - la demolizione totale dell'edificio con ricostruzione è consentita nel solo caso di avvenuto crollo completo o, comunque, consistente, alla data di adozione delle presenti norme, la nuova costruzione dovrà rispettare i requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi al contesto e alla zona di gravidanza secondo le norme del R.E.

Edifici tipo AM1

di valore storico, architettonico, monumentale e/o paesaggistico, rilevanti per l'intero assetto dei centri e nuclei storici in cui sono inseriti; Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - demolizione di superfetazioni ed elementi estranei o di disturbo all'impianto tipologico e architettonico originario - inserimento di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche con particolare nel rispetto del valore del fabbricato.

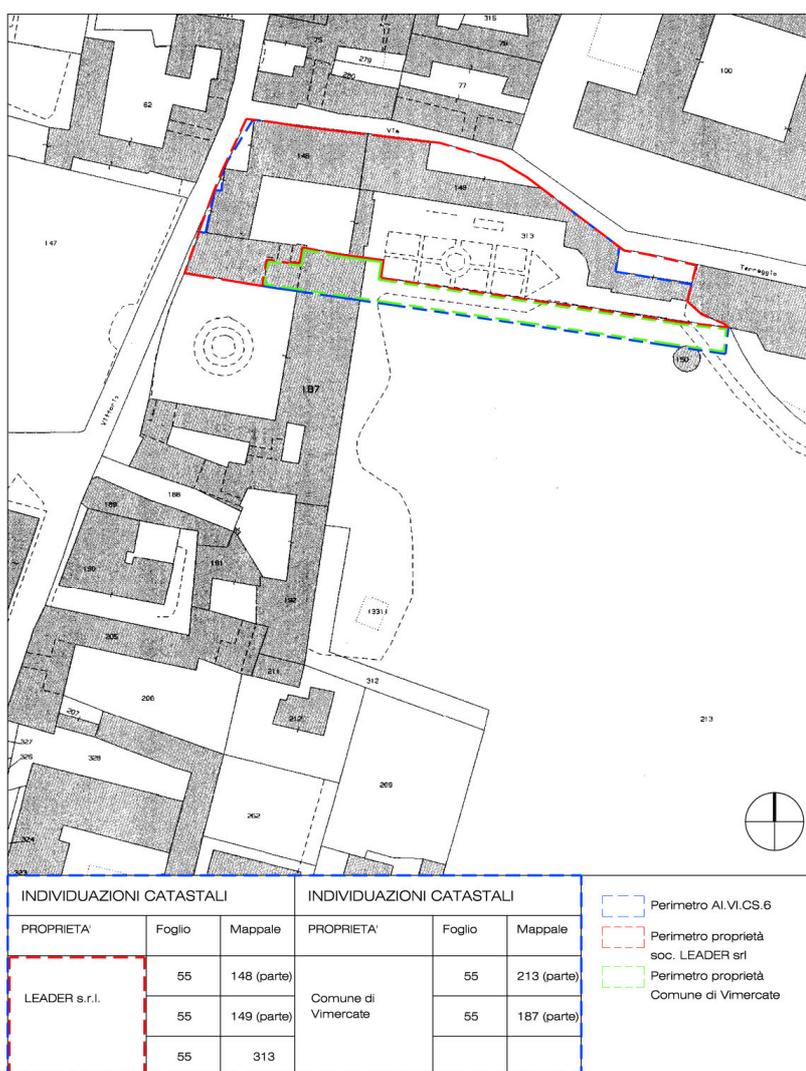
RELAZIONE

Edifici tipo AM2

di valore storico, architettonico, monumentale e/o paesaggistico rilevanti; 3.1.2 - Capitolo IX Approvazione 30 – Novembre 2010; Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - demolizione di superfetazioni ed elementi estranei o di disturbo all'impianto tipologico e architettonico originario - eliminazione delle barriere architettoniche con riguardo al valore del fabbricato.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il comparto del Piano di Recupero interessa parte di mappali di proprietà della società Leader srl ed anche parte di mappali del Comune di Vimercate; in particolare del foglio 55 del C.T. i mappali 148 parte / 149 parte e 313 di proprietà della soc. Leader srl e sempre del foglio 55 del C.T. i mappali 213 parte e 187 parte di proprietà del Comune di Vimercate. Il mappale 187 sub. 704 é in comproprietà tra i due soggetti.



Estratto di mappa catastale, scala 1:1000

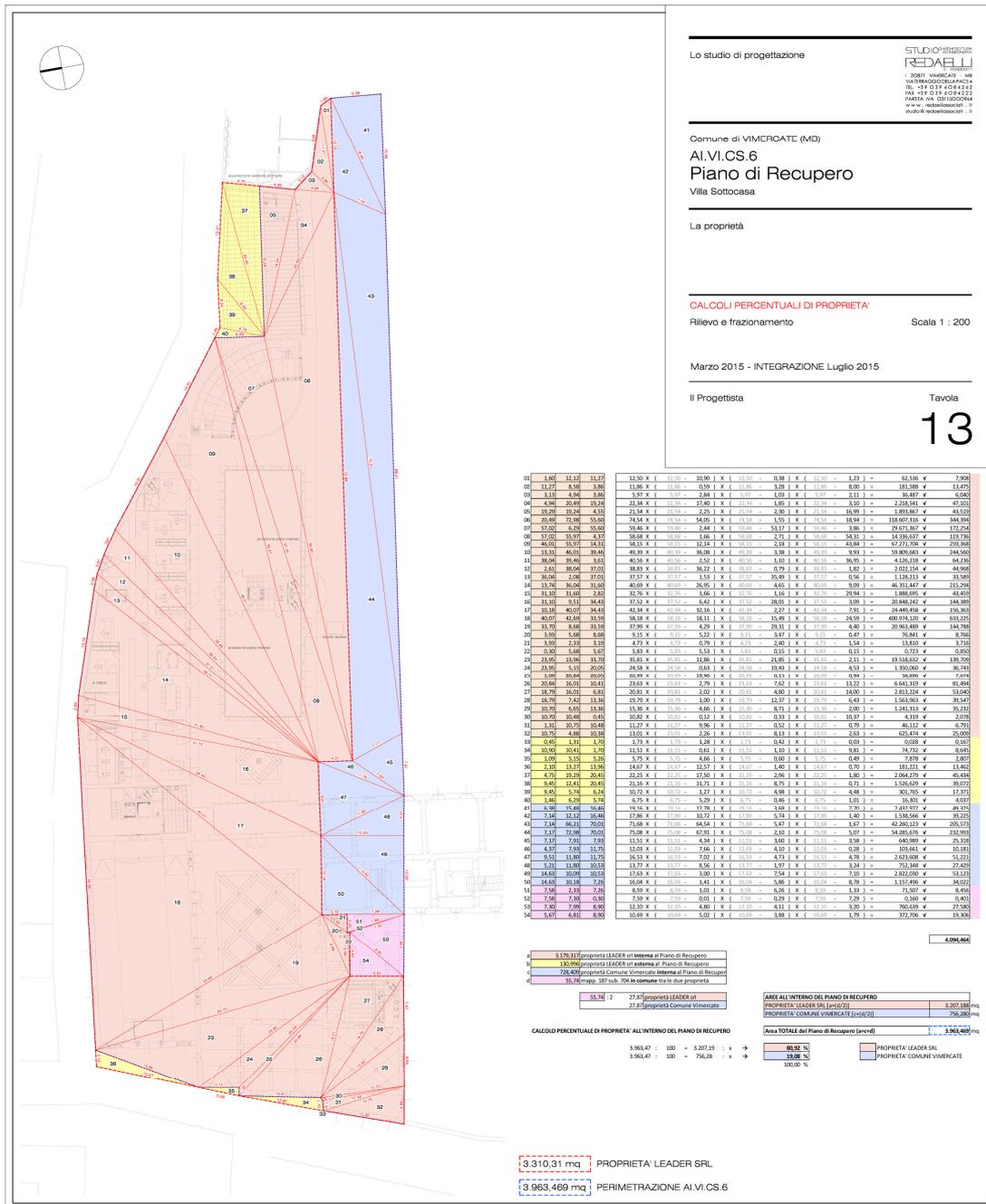
Foglio 55, mappali di proprietà: 148 (parte) / 149 (parte) / 313 /
213 (parte) / 187 (parte)

RELAZIONE

Come da elaborati allegati al Piano di Recupero "Tav01 Estratti" e "Tav13 rilievo e frazionamento", si evince che la perimetrazione del comparto comprende ed allo stesso tempo esclude delle aree di proprietà della soc. Leader srl e nel contempo interessa aree di proprietà del Comune di Vimercate.

Si verifica quindi che l'80,92 % del comparto è interessato da mappali della Leader srl mentre il Comune di Vimercate possiede la quota del 19,08 % del Piano di Recupero e avrà quindi una compartecipazione pari all'incidenza della quota parte di proprietà comunale sull'intero comparto.

La percentuale di compartecipazione è applicata sull'intera slp assegnata pari a mq 800 ed è pari a mq 152,64 (mq 800x19,08%), utilizzati ai fini della realizzazione del nuovo edificio.



RELAZIONE

ELENCO DELLE PROPRIETA'

La società Leader srl acquista le suddette aree il 12 marzo 2001 con atto di repertorio n° 71832 – 13755 stipulato presso l'ufficio della Dott.sa Notaio Maria Alessandra Panbianco con il cedente Arch. Biffi Raimondo, come meglio evidenziato e riportato all'Allegato04 del presente Piano di Recupero.

Il Comune di Vimercate è proprietario delle aree identificate sulla mappa del C.T. del Comune di Vimercate al foglio 55 mappali 213 parte –187 parte subalterno 704.

La società Leader srl e il Comune di Vimercate sono comproprietari del mappale 187 subalterno 704.

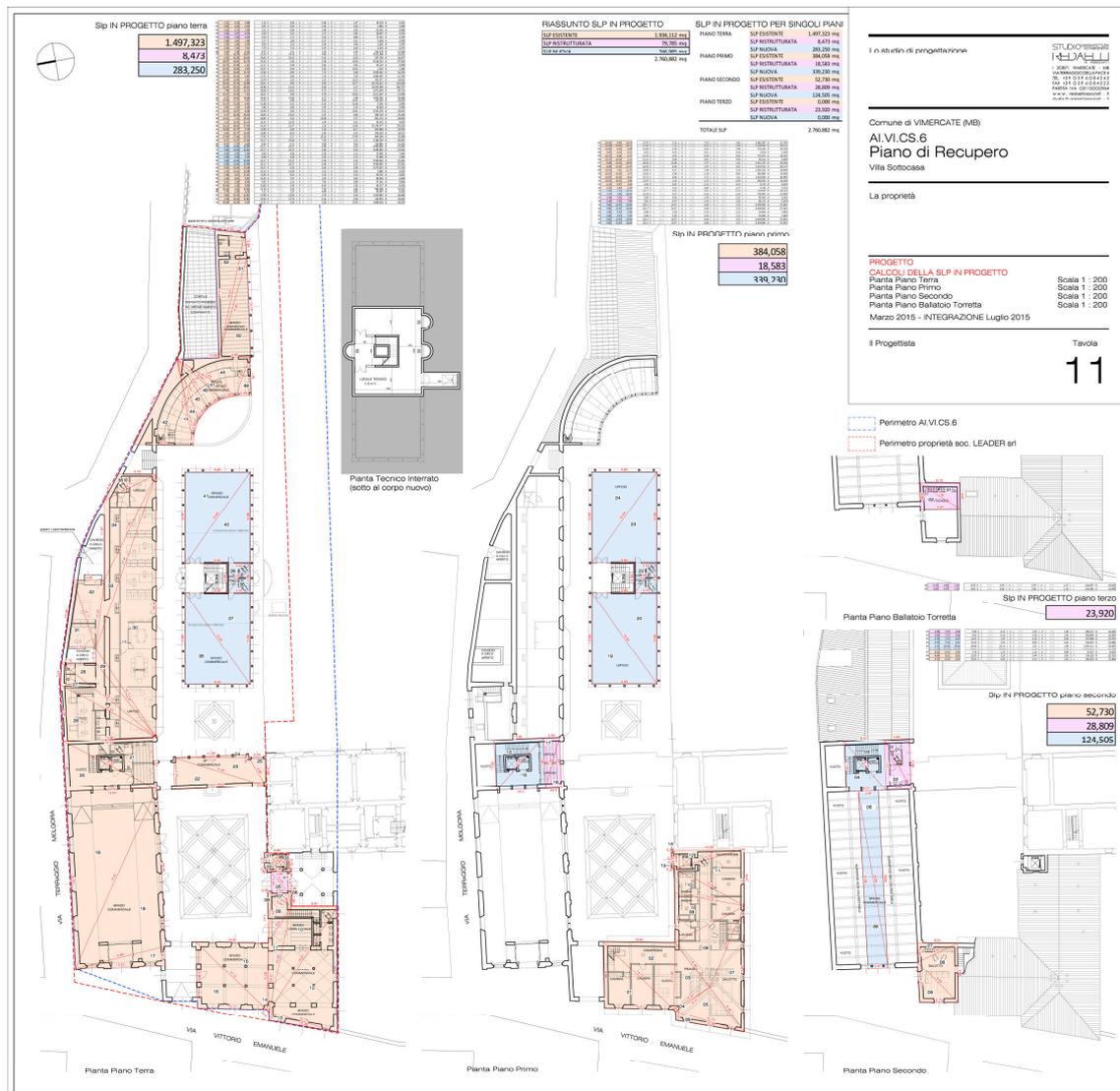
RELAZIONE

PROGETTO GENERALE

RELAZIONE PROGETTO ARCHITETTONICO

L'intervento prevede l'aumento di slp dell'ala a Nord della Villa Sottocasa che in parte è già stata oggetto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

L'approvazione del progetto da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici di Milano, prevede un aumento di slp. I mq di ampliamento sono collocati parte nell'antico galoppatoio e parte in un nuovo corpo di fabbrica situato all'interno della proprietà della Villa Sottocasa; tale corpo formato da due piani fuori terra abitabili ed un piano interrato per gli impianti tecnologici dell'intero complesso architettonico è pari a 566,500 mq.



RELAZIONE



L'elaborato allegato (tavola 14), evidenzia le destinazioni d'uso previste nel Piano di Recupero: la residenza è collocata al piano primo, secondo e terzo del corpo di fabbrica situato lungo la Via Vittorio Emanuele II, nel piano terra è prevista la destinazione commerciale.

Nel volume del galoppatoio si colloca la destinazione commerciale per tutti i livelli fuori terra.

Per il nuovo corpo di fabbrica è prevista una destinazione commerciale al piano terra e terziaria al piano primo. Per il transetto che divide il "cortile delle carrozze" dal Parco della Villa Sottocasa è prevista una destinazione commerciale.

Per la limonaia e le serre è prevista una destinazione rispettivamente terziaria e commerciale.

RELAZIONE

AUTORIZZAZIONI OTTENUTE

Il 5 giugno 2003 la Soprintendenza dei Beni Architettonici e Culturali della Regione Lombardia, decretava e imponeva il vincolo di tutela dell'intera villa Sottocasa, comprendendo anche le aree acquistate dalla società Leader srl. In tale documento di evidenza l'importanza di questo immobile nel contesto limitrofo e ne si sottolineano gli aspetti caratterizzanti dell'immobile.

In data 25 giugno 2009, la società Leader srl ottiene da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Milano, l'approvazione di un progetto che prevede il risanamento, il recupero strutturale, tipologico, funzionale del complesso edilizio con la previsione della creazione di un nuovo volume a servizio del complesso conforme agli indirizzi pianificatori dello strumento urbanistico comunale vigente in quel periodo. La stessa autorizzazione comprende anche il recupero dell'edificio denominato "granaio", anch'esso facente parte del complesso architettonico ma regolamentato da un diverso piano attuativo nel piano di governo del territorio comunale vigente.

Questa procedura è stata oggetto di variante approvate dal medesimo ente (Soprintendenza dei Beni Architettonici e Culturali degli uffici di Milano), la cui ultima autorizzazione possiede il numero di prot. 3578 datata 03.07.2013. La presentazione del piano di recupero si basa ed è pienamente conforme a quest'ultima variante approvata e ne fanno parte tutti gli elaborati grafici del piano di recupero.

Il progetto autorizzato all'interno degli elaborati del Piano di Recupero, è detta "PROGETTO".

La società Leader srl, in attesa che lo strumento urbanistico comunale (PGT) all'epoca in fase di adozione ed approvazione permettesse la presentazione del PIANO DI RECUPERO, ha svolto delle opere di manutenzione e consolidamento strutturali necessarie al mantenimento dell'immobile previa la richiesta delle necessarie autorizzazioni regolarmente rilasciate dal comune di Vimercate.

Quest'ultimo stato dei lavori, all'interno degli elaborati del Piano di Recupero, è detta "STATO DI FATTO".

Le autorizzazioni sono meglio visibili all'allegato 03 di documenti del presente Piano di Recupero.

RELAZIONE

CRITERI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

Nel quadro dei piccoli centri storici che rappresentano i tesori dell'eredità culturale italiana, la città di Vimercate è caratterizzata da interessanti edifici e parchi memorabili.

Il progetto di riconversione dell'ala a Nord della villa Sottocasa permetterà il riutilizzo e la fruizione pubblica di spazi un tempo privati, donando alla città di Vimercate nuova importanza e prestigio.

Il grande parco della villa Sottocasa segna un'importante cintura verde, portando la progettazione a prevedere una presenza il più trasparente possibile verso questo polmone verde della città quale rimando alle storiche limonaie presenti nelle ville di pregio del territorio brianzolo. La nuova interpretazione di questi manufatti legati ai grandi parchi borghesi si inserisce quale invito al parco e *trait d'union* tra l'edificio storico e il parco stesso.

Nella lavorazione dei volumi, si tiene in particolare conto la presenza dei manufatti storici di epoche diverse inserendo un corpo dal linguaggio neutro per sottolineare la funzione di elemento di transizione tra costruito e verde. Per evidenziare questo aspetto, il volume è disegnato con un ritmo di colonne e tamponamenti vetriati quale rilettura contemporanea delle antiche limonaie presenti nel parco storico.

Un percorso pedonale, situato su area privata soggetta a uso pubblico, permetterà al visitatore di attraversare la corte interna delle carrozze posta a nord dell'impianto e di raggiungere le funzioni terziarie e commerciali di nuova collocazione.

Il volume dell'antico galoppatoio, negli anni adibito a officina meccanica ed ex consorzio agrario, verrà riconvertito in spazi commerciali e il nuovo corpo verticale di collegamento permetterà la risalita al "ponte" posto al livello superiore ed ai locali di servizio collocati perimetralmente al vano scale. Il nuovo livello impalcato permetterà di inserire tutti gli elementi tecnologici che serviranno il grande volume del galoppatoio oltre che permettere l'insediamento di un percorso a funzione commerciale espositiva. L'elemento tecnologico è stato ideato per integrarsi ed inserirsi in totale armonia senza gravare staticamente la struttura consolidata dell'antico corpo di fabbrica: non sono in alcun modo intaccate o modificate le aperture originarie e gran parte delle porzioni murarie preesistenti. Viene su successiva prescrizione della soprintendenza lasciato inalterato il locale a doppio volume che si affaccia sulla parete in cui insistevano resti di grotte e voliere a memoria delle stesse

RELAZIONE

Il corpo che si affaccia lungo la via Vittorio Emanuele II comprendente la torre merlata e le antiche stalle viene consolidato a livello strutturale e ripulito dalle superfetazioni che si sono susseguite negli anni in cui la struttura era adibita alle più generiche e varie funzioni commerciali. Lo spazio risanato verrà adibito a spazio commerciale al piano terra e destinato a residenza al piano primo, secondo e terzo, adeguandosi a gran parte degli edifici del centro storico di Vimercate.

Le serre e la limonaia, consolidati e risanati, ospiteranno funzioni terziarie e commerciali e comunque a servizio del pubblico.

Il corpo di nuova costruzione collocato in prossimità dell'edificio limonaia ospiterà al piano terra funzioni commerciali ed al piano primo funzioni terziarie.

Il progetto di recupero è stato eseguito attraverso un lavoro iniziale di conoscenza: il rilievo accurato di tutte le parti è stato propedeutico per poter restituire graficamente le caratteristiche che descrivono la geometria, la consistenza materica e lo stato di conservazione dell'immobile storico. Il progetto presentato è il risultato di questa interpolazione con i dati visibili e quelli acquisiti da un'approfondita ricerca storica di archivio che hanno permesso di destinare e di adeguare l'edificio alle nuove funzioni con soluzioni che mantengono l'autenticità materiale dell'edificio.

Attualmente, alla data di presentazione del presente Piano di Recupero, sono stati eseguiti tutti gli interventi strutturali e di consolidamento comprendenti anche i tetti e le facciate. Sono da completare tutte le lavorazioni inerenti:

- gli impianti tecnologici (le centrali sono previste nel locale interrato al di sotto del nuovo volume);
- gli elementi di connessione verticale (scale e ascensori);
- tutte le partizioni interne
- i serramenti;
- il nuovo corpo di fabbrica con relative partizioni interne (due piani abitabili fuori terra ed un piano interrato);
- tutti gli aumenti di SLP;
- la serra circolare;
- servizi igienici e locali cucine
- tutte le finiture (pavimentazioni, intonaci interni, ecc.);
- gli arredi;
- le pavimentazioni delle piazze minerali con sistema di illuminazione;
- i percorsi interni;
- la sistemazione a verde;
- il sistema di illuminazione.
- Cancelli e recinzioni

RELAZIONE

QUANTIFICAZIONE IMPRONTA AMBIENTALE

In conformità a quanto previsto dal capitolo X della normativa di Piano delle Regole del PGT vigente, verrà corrisposto un contributo per "impronta ambientale" di 10 €/mq di Superficie lorda di pavimento (Slp), confluyente in un fondo comunale vincolato alle strategie ambientali, per una somma pari a:

Slp Nuova x 10 €/mq

746,985 mq x 10 €/mq = **7.469,85 €**

AREE A VERDE E SISTEMAZIONI ESTERNE

Come da elaborati consegnati alla Soprintendenza dei beni Architettonici l'area a verde adiacente al nuovo corpo di fabbrica in progetto, verrà trattata con prato seminato a verde e verranno realizzate delle aiuole geometriche con specchiatura d'acqua al centro. In questa area ancora di proprietà della Leader srl, non verranno piantumati alberi per non altera il disegno all'inglese del parco della villa Sottocasa. Le pavimentazioni esterne, come da progetti approvati dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici, verranno realizzate in pietra con disegni realizzati con ciottolati.

STRATEGIE ENERGETICHE

Nel nuovo complesso recuperato, verranno installate pompe di calore atte a garantire, tramite scambiatori di calore, adeguato riscaldamento degli ambienti interni.

L'uso di tetti ventilati e di isolamenti naturali con sughero, lana di pecora e fibra di legno, daranno all'intero complesso una sostenibilità energetica migliore rispetto quanto presente allo stato di fatto.

RELAZIONE

AREE A PARCHEGGIO

TOTALE			
COMMERCIALE	463,736 mq	100 %	463,736 mq
TERZIARIA	283,250 mq	80 %	226,600 mq
TOTALE MQ	746,986 mq		690,336 mq

parcheggi necessari

Norme Tecniche PGT - Art. 12

Nelle zone di tipo A in alternativa a quanto sopra previsto, si potranno acquistare box o spazi di sosta pari al 60% rispetto alle quantità non reperite, anche in zone esterne. Il 40% della Sup. non acquistata deve essere monetizzata. Al momento della richiesta del titolo abilitativo essere presentato l'atto di compravendita o il preliminare d'acquisto dei box.

- DA REPERIRE	60 %	=	414,202 mq
- DA MONETIZZARE	40 %	=	276,134 mq

RELAZIONE

PROGETTO URBANISTICO

SUPERFICI ESISTENTI E DI PROGETTO

Superfici		
Superficie totale interessata dal Piano di Recupero	mq	3.963,469
Superficie proprietà Leader srl all'interno del comparto	mq	3.207,188
Sup. prop. Comune Vimercate all'interno del comparto	mq	756,280
Slp massima in ampliamento	mq	800,000
Slp esistente	mq	2.013,897
Slp in progetto	mq	2.760,882
(le superfici in progetto avranno destinazione commerciale/terziaria/residenziale)		
Slp nuovo edificio in progetto	mq	566,50
Slp nuova sull'esistente	mq	180,485
Slp totale in ampliamento effettivamente realizzabile	mq	746,985
<i>L'effettivo diritto edificatorio complessivo consolidato con il Piano di Recupero in oggetto è pari a mq 2.760,882 di superficie lorda di pavimento di cui mq 2.013,897 di s.l.p. esistente e mq 746,985 di s.l.p. in ampliamento.</i>		

RELAZIONE

DETERMINAZIONE E CESSIONE AREE PER STANDARDS URBANISTICI (vedi tavola 10/11/13 allegata al Piano di Recupero)

CALCOLO AREE STANDARD NECESSARIE

ai sensi dell'art. 40 normativa di Piano delle Regole del PGT vigente

	TOTALE	NECESSARIE		DA REPERIRE
COMMERCIALE	1.540,786 mq	100 %	=	1.540,786 mq
TERZIARIA	720,744 mq	100 %	=	720,744 mq
RESIDENZIALE	499,353 mq	mq / 56 x 18	=	160,506 mq
	2.760,882 mq			2.422,035 mq
MONETIZZAZIONE AREE STANDARD				
	2.422,035 mq	€ 108,34 /mq	=	€ 262.403,32

OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'intervento verrà realizzato su area completamente urbanizzata e non si rende necessaria la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione. Per tale motivo si procederà al pagamento di tutti gli oneri di urbanizzazione dovuti.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Oneri di urbanizzazione primaria, calcolati in base alla deliberazione di CC n. 27 del 29 aprile 2008 risultano essere come segue:

- slp residenziale in ristrutturazione

$$\text{mq } 499,353 \times \text{€}/\text{mq } 12,71 = \text{€ } 6.346,78$$

- slp commerciale/terziaria in ristrutturazione

$$\text{mq } 1.514,544 \times \text{€}/\text{mq } 32,51 = \text{€ } 49.237,82$$

- slp commerciale/terziaria di nuova costruzione

$$\text{mq } 746,985 \times \text{€}/\text{mq } 81,29 = \text{€ } 60.722,41$$

Per un totale di **116.307,01 €**

RELAZIONE

Oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati in base alla deliberazione di CC n. 27 del 29 aprile 2008 risultano essere come segue:

- slp residenziale in ristrutturazione

mq 499,353 x €/mq 22,05 = **€ 11.010,73**

- slp commerciale/terziaria in ristrutturazione

mq 1.514,544 x €/mq 18,07 = **€ 27.367,81**

- slp commerciale/terziaria di nuova costruzione

mq 746,985 x €/mq 45,29 = **€ 33.830,95**

Per un totale di **72.209,49 €**

RICHIESTA DEROGA

Data la disposizione planimetrica degli edifici e la necessaria collocazione del nuovo edificio approvato dalla Soprintendenza in frangia all'ex limonaia viene richiesta la possibilità di realizzare l'edificio ad una distanza inferiore ai metri 10 ai sensi dell'art.103.1 bis della LR 12/05

PROPOSTA DI REDAZIONE REGOLAMENTI

Per meglio gestire l'area privata con servitù perpetua di passaggio pubblico, come meglio identificata nell'elaborato Tav17 allegato al Piano di Recupero, ad un anno dalla firma della convenzione, la proprietà si impegna a concordare con l'Amministrazione Comunale un regolamento per la gestione di quest'area per quanto riguarda la pulizia e la chiusura serale al pubblico. Verrà inoltre definita la modalità di carico e scarico merci all'interno della prima corte interna. La proprietà si impegnerà a concedere al Comune di Vimercate la servitù di passo perpetua su quest'area identificata.

INTERVENTI DI MITIGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 3 PTCP

Come si evince dall'art. 31 comma 3, delle Norme Tecniche allegate al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale "I progetti di nuova edificazione previsti da atti di pianificazione comunali vigenti alla data di adozione del PTCP all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica dovranno contemplare interventi di mitigazione (tra i quali la realizzazione di passaggi faunistici) e compensazione territoriale, garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio stesso."

Alla luce di tale norma, è stata progettata un'area verde in adiacenza al corpo nuovo, prospiciente il grande parco della villa Sottocasa. Quest'area di "cuscinetto" servirà a mitigare il nuovo volume edilizio, integrandolo con il verde esistente. L'area come sopra specificato sarà seminata a prato e verranno realizzate delle aiuole geometriche con specchiatura d'acqua al centro.

RELAZIONE

ELENCO ELABORATI ALLEGATI AL PIANO DI RECUPERO

ESTRATTI

-Tavola n° 01 Estratto di P.G.T. approvato scala 1:2000/1000
Estratto di mappa catastale

STATO DI FATTO – DIA n. 187/2013

-Tavola n° 02 Planimetria scala 1:500

-Tavola n° 03 Pianta Piano Terra scala 1:200

Pianta Piano Primo
Pianta Piano Secondo

-Tavola n° 04 Prospetti e sezioni scala 1:200

PROGETTO – autorizzato Soprintendenza il 3/7/13 – prot. 3578

-Tavola n° 05 Planimetria scala 1:500

-Tavola n° 06 Pianta Piano Terra scala 1:200

Pianta Piano Primo
Pianta Piano Secondo
Pianta Piano Ballatoio Torretta

-Tavola n° 07 Prospetti e sezioni scala 1:200

TAVOLE TECNICHE

-Tavola n° 08 Pianta Piano Terra scala 1:200

Pianta Piano Primo
Pianta Piano Secondo
Pianta Piano Ballatoio Torretta

-Tavola n° 09 Prospetti e sezioni scala 1:200

CALCOLI DELLA SLP STATO DI FATTO - DIA n. 187/2013

-Tavola n° 10 Pianta Piano Terra scala 1:200

Pianta Piano Primo
Pianta Piano Secondo

CALCOLI DELLA SLP IN PROGETTO

-Tavola n° 11 Pianta Piano Terra scala 1:200

Pianta Piano Primo
Pianta Piano Secondo

Pianta Piano Ballatoio Torretta

CALCOLI PORTICATI IN PROGETTO

-Tavola n° 12 Pianta Piano Terra scala 1:200

Pianta Piano Primo
Pianta Piano Secondo
Pianta Piano Ballatoio Torretta

RELAZIONE

CALCOLI PERCENTUALI DI PROPRIETA'

-Tavola n° 13 Rilievo e frazionamento scala 1:200

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

-Tavola n° 14 Pianta Piano Terra scala 1:200
Pianta Piano Primo
Pianta Piano Secondo
Pianta Piano Ballatoio Torretta

SEZIONI

-Tavola n° 15 Simulazioni Sezioni Principali scala 1:100

SIMULAZIONI RENDERING

-Tavola n° 16 Viste aeree e vista satellitare

AREA ASSERVITA AD USO PUBBLICO

-Tavola n° 17 Area privata con servitù perpetua di passaggio pubblico scala 1: 500

ALLEGATI

-Allegato 1 Schema di convenzione
-Allegato 2 Relazione tecnica
-Allegato 3 Autorizzazioni
-Allegato 4 Titoli di Proprietà
-Allegato 5 Relazione geologica e tecnica per sistema acque bianche e relazione geologica

RELAZIONE

SUPERFICI STATO DI FATTO E IN PROGETTO

(vedi tavole 10/11 allegate al Piano di Recupero)

ESISTENTE (VEDI TAVOLA 10)	
PIANO TERRA	1.577,109 mq
PIANO PRIMO	384,058 mq
PIANO SECONDO	52,730 mq
Totale (a)	2.013,897 mq

IN PROGETTO (VEDI TAVOLA 11)	
PIANO TERRA	1.789,046 mq
PIANO PRIMO	741,871 mq
PIANO SECONDO	206,045 mq
PIANO TERZO	23,920 mq
Totale (b)	2.760,882 mq

CORPO NUOVO IN PROGETTO (VEDI TAVOLA 11)		
Piano Terra	triangolazioni da 36 a 41	283,250 mq
Piano Primo	triangolazioni da 19 a 24	283,250 mq
	(c)	566,500 mq

RIASSUNTO SLP DI PROGETTO (VEDI TAVOLA 11)			
	ESISTENTE	RISTRUTTURATA	NUOVA
PIANO TERRA	1.497,323 mq	8,473 mq	283,250 mq
PIANO PRIMO	384,058 mq	18,583 mq	339,230 mq
PIANO SECONDO	52,730 mq	28,809 mq	124,505 mq
PIANO TERZO	0,000 mq	23,920 mq	0,000 mq
	1.934,112 mq	79,785 mq	746,985 mq (d)

Riassunto superfici

Slp esistente (vedi tav. 10)	2.013,897 mq
Slp totale in progetto (vedi tav. 11)	2.760,882 mq
Slp nuovo corpo (vedi tav. 11)	566,500 mq
Slp totale in aumento	746,985 mq