

## **RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

### **allegato alla richiesta di Piano Attuativo**

La presente richiesta di Piano Attuativo ha per oggetto un intervento a carattere residenziale composto da un totale di sei unità abitative, due a carattere unifamiliare e due a carattere bifamiliare.

Il compendio è situato in via Montesordo a Somma Lombardo ed è composto dalle particelle censite al N.C.T. con i mappali 18639, 18640, 18641, 18642, 4758 e 9406. Ha una Superficie Territoriale (ST) di circa 4.094,95 m<sup>2</sup> e una Superficie Fondiaria (SF), determinata secondo i punti fissi assegnati dal Comune con Verbale del 16 luglio 2021, di 3.330,25 m<sup>2</sup>. La differenza tra la ST e SF, pari a 764,70 m<sup>2</sup>, verrà ceduta al Comune di Somma Lombardo per la formazione dell'area PP 78 (individuata anche su altre proprietà non interessate dal presente intervento) e per la formazione di nuova strada di PGT posta sul confine nord del compendio.

L'area oggetto d'intervento è composta da tre proprietà distinte e l'intervento in oggetto è presentato dall'Immobiliare Koliba Srl promittente acquirente dell'intero compendio (Preliminare di Vendita, atto Notaio Francesco Di Maio del 05/07/2021 rep. 2649 racc. 2432, registrato a Varese il 20/07/2021 n. 25710 serie 1T, trascritto a Milano2 il 20/07/2021 n. 108489/73969).

Il terreno confina: a nord con aree libere destinate a nuova viabilità di PGT, a sud ed est con fabbricati industriali a confine, a ovest con la via Montesordo.

Entrando nel merito della progettazione, e come sopra indicato, il complesso che si vuole realizzare è composto da due tipologie di fabbricati, una a carattere bifamiliare ed una a carattere unifamiliare. Planimetricamente le bifamiliari sono disposte nella parte ovest del compendio, mentre le unifamiliari sono nella parte est. Tale impianto, come in seguito si dirà, caratterizza gli affacci soprattutto delle case unifamiliari data la presenza ai confini sud ed est di fabbricati a carattere industriale.

Tutte e due le tipologie hanno caratteristiche comuni, un medesimo linguaggio. Infatti oltre che alla forma, sostanzialmente rettangolare, in comune hanno i livelli fuori terra (piano terra e primo, no cantina e sottotetto), le coperture (a una falda), le finiture e la loro composizione (rivestimenti delle facciate).

I fabbricati a carattere bifamiliare hanno impianto tipico della tipologia, ovvero due corpi di fabbrica principali collegati tra loro da un corpo autorimesse. Planimetricamente è identificabile con forma ad H. Ciò che lo caratterizza sono i volumi e le coperture che non hanno una percezione uniforme ma, adottando forme di copertura tradizionali a 2 falde con interposta cartella non simmetrica, rendono la lettura del complesso edificato unica.

I fabbricati a carattere unifamiliare differiscono dalla bifamiliare sostanzialmente dalla mancanza del corpo centrale di collegamento con le autorimesse che, nel caso in esame, è posta ad un'estremità del corpo di fabbrica rendendolo di forma rettangolare allungata. Il "gioco" dei volumi, evidenziati dalle cromie e finiture, sfrutta lo stesso linguaggio adottato per la tipologia bifamiliare seppur con dimensioni diverse (esempio terrazzo/portico più grande) dovute appunto dalla forma più allungata. Altra particolarità rispetto alle bifamiliari è costituita dallo sviluppo degli affacci soprattutto su due prospetti, lasciando quelli "ciechi" verso i confini del compendio a sud e est dove esistono fabbricati di tipo industriale.

La scelta dei materiali e dei colori è sostanzialmente in linea con l'edificato esistente nella zona. Infatti la finitura delle facciate saranno parte con intonaco nei colori rosso con sfumatura medio scura (codice cartella SIKKENS C5.40.33 – RGB 46,28,24 o HEX #76483f) o beige grigiastro (codice cartella SIKKENS F2.20.50 – RGB 61,96,12 o HEX #9e97674) e parte rivestite con mattoni facciavista colore naturale (in realtà visto che tutto l'edificio verrà "rivestito" con cappotto termico si utilizzeranno le particolari applicazioni studiate per tali soluzioni). Anche l'aspetto cromatico viene utilizzato per caratterizzare ed evidenziare i volumi edificati, senza però creare contrasti essendo cromie che ben si accostano.

Il manto di copertura sarà in tegole portoghesi in laterizio colore naturale con lattonerie (canali, scossaline, copertine, pluviali ecc.) in lamiera d'acciaio preverniciata color marrone noce RAL 8011. La struttura delle coperture è in legno e le parti esterne a vista (travetti, perline e mensole) saranno trattate e tinteggiate color noce chiaro.

I parapetti dei balconi saranno parte in muratura (h= 30 cm) con sovrastante copertina in serizzo (leggera bocciardatura e spigoli smussati) e parapetto a disegno semplice con tubolari orizzontali in acciaio preverniciato color grigio RAL 7011.

I serramenti saranno in pvc con vetro termocamera e sistemi oscuranti con avvolgibili con doghe

anch'esse in materiale plastico. Il colore dei serramenti e degli avvolgibili sarà marrone noce RAL 8011. Soglie e davanzali in serizzo (leggera bocciardatura e spigoli smussati). Le porte sezionali delle autorimesse saranno rivestite con pannelli di legno trattati e verniciati color noce scuro a riprendere il colore di serramenti e avvolgibili.

La sistemazione delle aree esterne, come del resto l'impianto planimetrico dei fabbricati in progetto, risente, ed in parte condizionato, dalla viabilità prevista dal PGT vigente ed adottato. Gli accessi alle unità abitative avverranno da due direttrici, una lungo il confine sud (unità B – C – D) ed una lungo il confine nord (unità A – E – F). La prima direttrice, quella sud, è rappresentata da una strada privata che sbocca sull'area destinata a parcheggio (zona PP78) e quindi sull'attuale via Montesordo. La seconda direttrice, quella a nord, è rappresentata dalla futura viabilità di PGT ed in particolare dalla porzione di larghezza pari a 3,75 m che sarà la metà della sezione stradale prevista (vedi Punti Fissi rilasciati, calibro stradale 7,50 m con mezzaria rappresentata dalla linea di confine tra il compendio in oggetto e le altre proprietà confinanti a nord). Tutte e due le stradine, come pure la porzione di parcheggio in progetto (zona PP78) saranno pavimentate con calcestruzzo drenate tipo Ecodrain. La strada a nord al momento non verrà realizzata con il marciapiede, quest'ultimo verrà realizzato dall'Amministrazione Comunale nei modi e tempi ad essa congegnali (realizzazione della viabilità prevista dal PGT con i relativi espropri ecc.).

Tutte le unità residenziali saranno recintate con la medesima tipologia di recinzione con muretto in cls a vista e sovrastante rete metallica plastificata verde. I muretti avranno altezza di 60 cm fuori terra e/o piano stradale, le sovrastanti reti metalliche avranno altezza di 120 cm quelle verso l'esterno (viabilità ppbb e privata) e 90 cm tra i lotti in progetto. Lungo tutte le recinzioni verrà piantumata una siepe della specie *Photinia*.



Anche lungo il confine sud, rappresentato da corpi di fabbrica industriali, a mascheramento/mitigazione degli stessi verrà piantumata una siepe della specie *Tuia* (*Thuja Orientalis*). Allo stesso scopo lungo il confine est verranno messe a dimora n. 18 alberi di *Tuia*. Rimanendo

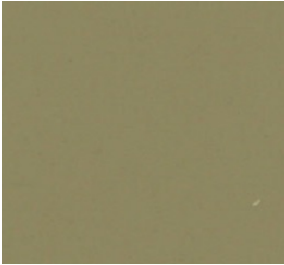


nella sistemazione a verde dei lotti è prevista la messa a dimora di 6 *Carpini* e tutte le aree libere da camminamenti/percorsi saranno mantenute a prato.

I percorsi interni dall'autorimessa al cancello e/o passo carraio saranno con tradizionali autobloccanti color grigio naturale, mentre i camminamenti ed i marciapiedi con masselli in cemento color naturale di forma quadrata posti "a correre".

Gli ingressi pedonali e carrai prevedono piantane in acciaio sez. 20x20 cm preverniciate color grigio RAL 7011 (per gli accessi pedonale su una piantana verrà posizionato il videocitofono e sull'altra il contatore enel). Cancelli carrai (ad anta o scorrevoli a seconda dei casi) e cancelletti pedonali a disegno semplice in acciaio preverniciato color grigio RAL 7011.

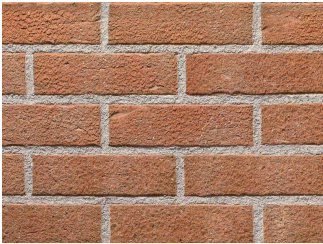
***ABACO COLORI/MATERIALI UTILIZZATI***



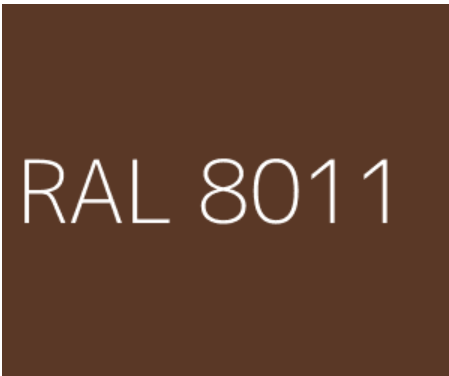
*colore beige grigiastro cod Sikkens F2.20.50*



*colore rosso con sfumatura medio scura cod Sikkens C5.40.33*



*rivestimento in mattoni facciavista*



*color noce – serramenti e lattonerie*



*color grigio – parapetti, cancello carraio e pedonale*



*verde – recinzioni (rete plastificata verde)*

A compendio del presente elenco si vedano gli elaborati grafici allegati.

Somma Lombardo, 08/04/2022.