



dove guarda il **MaCaCo?**

[www.latorrazza.coop](http://www.latorrazza.coop)

Area Industriale dismessa  
Via Beolchi 24  
Milano  
**Proposta definitiva**  
**Programma Integrato d'Intervento**  
**L.R. 12/05**

Milano, aprile 2011

### **Allegato A**

Relazione tecnica del programma

Contenente inoltre

Aspetti tecnico economici relativi al risparmio energetico e all'edilizia sostenibile

Proprietà:

La Torrazza Cooperativa Edilizia  
Via Ippodromo, 14  
20151 Milano

Immobiliare La Bettolina s.a.s.  
Via Beolchi, 24  
20151 Milano

Famiglia Tarenga  
Via Beolchi, 26  
20151 Milano

## **INDICE**

- 1. Descrizione del contesto e dell'area d'intervento**
- 2. Obiettivi dell'intervento e risultati attesi**
- 3 Rapporto con obiettivi e criteri fissati dal Documento di Inquadramento**
- 4 Descrizione della soluzione planivolumetrica**
- 5 Dati urbanistici di progetto e dimostrazione degli standard dovuti**
- 6 Risparmio energetico ed edilizia sostenibile**

## 1. Descrizione del contesto e dell'area d'intervento

L'area oggetto della presente proposta è sita in Milano, nell'isolato ricompreso fra le Vie De Chirico, Beolchi, Rizzardi, delimitato ad ovest dal Parco Agricolo sud Milano e ad Est da un area di proprietà comunale attualmente utilizzata come agriturismo didattico. L'area occupa la parte occidentale dell'isolato per una superficie catastale di mq 15.153. La subarea urbana nella quale risulta inserita è quella del vecchio borgo di Trenno, a nord ovest della città di Milano, racchiuso tra il Parco Agricolo sud Milano (che comprende anche il Parco di Trenno e il Bosco in città) e il quartiere residenziale Gallaratese.

Localizzazione e dimensioni

Trenno possiede un centro storico riconoscibile, costituito dalla vecchia piazzetta della chiesa, collegata da un passaggio ben delineato, anche se non proprio valorizzato, alla parte più commerciale del borgo attestata sulla piazza Scolari ed in parte esteso all'incrocio tra via Rizzardi, via Ratti e via Beolchi. Il centro mantiene una forte coesione interna e uno stretto rapporto verso ovest con il 'suo' spazio agricolo, che si integra verso sud, con il Parco di Trenno.

La zona si presenta discretamente dotata di servizi con la presenza di tutti i gradi scolastici dall'asilo alle scuole medie inferiori, di presidi sanitari locali tra i quali quelli pediatrici e dalla vicina sede della ASL presso il centro civico Bonola. Cultura e tempo libero vedono la presenza di una biblioteca di zona con aula studio e del C.A.M. Lampugnano. Le attrezzature religiose sono presenti con la chiesa di S.Giovanni e relativo oratorio oltre che con un molteplice sistema di presenza e offerta differenziata di servizi presso le parrocchie del quartiere Gallaratese. Ampissima l'offerta sportiva con numerose società polisportive e la vicina piscina Lampugnano senza considerare le grandi possibilità di fruizione libera offerte dal Parco di Trenno e dal Bosco in città.

Servizi e mobilità

Infine completa ed integra le modalità di incontro e socializzazione, pur non essendovi direttamente deputata, la struttura del centro commerciale Bonola che con la sua galleria pubblica interconnessa al centro civico svolge la funzione di piazza coperta luogo di incontro per i cittadini del quartiere.

L'infrastrutturazione dei servizi di trasporto pubblico risulta soddisfacente con la presenza di quattro linee automobilistiche di superficie tre delle quali si collegano direttamente con le fermate della metropolitana linea rossa di S.Leonardo e Bonola, quest'ultima comunque raggiungibile a piedi in circa 10 minuti.

Il carattere prevalentemente residenziale del borgo è sancito negli strumenti pianificatori dal PRG vigente e dal piano attuativo di edilizia residenziale pubblica (ex Legge 167/62) localizzato a nord dell'area in oggetto, la cui parziale realizzazione, a fine anni ottanta,

Inquadramento urbanistico

ha però generato un “vuoto urbano” al centro dell’isolato, dove trova oggi sede, su un’area di proprietà comunale la Cascina didattica Campi. Più recenti strumenti di programmazione hanno individuato un ulteriore comparto di edilizia residenziale pubblica all’interno del PCERP a conferma della destinazione residenziale prevista per il borgo.

L’area oggetto della proposta si inserisce in questo contesto generale come unica alla quale il Piano Regolatore assegnava ancora una destinazione industriale e artigianale. Azionata come B3/I, il complesso artigianale, oggi interamente dismesso, ospitava attività quali officine meccaniche, studio fotografico e magazzini nonché le unità residenziali della famiglia Ferrari e della famiglia Tarenga.

Il Consiglio Comunale nella seduta del 13 luglio 2010 terminata il 14 luglio 2010 con deliberazione n. 25 ha adottato il Piano di Governo del Territorio. L’area di Beolchi è stata uniformata alla subarea relativa al borgo di Trenno ed inserita nel Tessuto Urbano Consolidato di Recente Formazione ed è individuata come ambito per la Ridefinizione del Paesaggio Urbano e di Rinnovo Urbano. Il Piano delle Regole in relazione ai “Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo”, individua sull’area del PII un cavo ad uso irriguo tombinato riconducibile al reticolo idrico minore che comporta una fascia di rispetto di 4 metri. In fase di definizione della proposta definitiva è già stata verificata la conformità del Programma Integrato d’Intervento di Beolchi con il PGT adottato.

Non è presente alcun vincolo prescrittivo sovracomunale ricadente all’interno dell’area in oggetto che risulta esterna alle prescrizioni e tutele previste per il Parco agricolo Sud Milano. E’ utile inoltre evidenziare, pur non determinando influenze dirette sull’area, l’apposizione del vincolo di tutela per tre diversi edifici del centro storico di Trenno (D.Lgs 490/99, art.2) nonché per la cascina Melghera classificata come insediamento rurale di interesse storico (art. 38 P.T.C.P).

Vincoli sovracomunali

L’area oggetto della presente proposta è costituita attualmente da sei diversi stabili, di questi, quattro ospitavano diverse attività artigianali e le rimanenti due, unità residenziali. Complessivamente l’area ospita circa 4.300 mq di superficie approssimativamente divisa in 3.600 mq in stabili adibiti ad attività artigianali e 700 mq di residenza. I piani fuoriterra variano da 1 a 2 livelli con altezze costanti di circa 7,5 m.

Edifici esistenti ed attività pregresse

Le attività pregresse consistevano, nel momento della dismissione, in uno studio pubblicitario, in due officine di meccanica leggera ed in un magazzino. Andrà effettuata specifica campagna di indagine ambientale e, in accordo con ARPA e con gli enti ed i Servizi preposti, eventuale piano di bonifica.

Gli edifici residenziali sono costituiti da due fabbricati separati e comprendono le case di due piani delle famiglie Ferrari e Tarenga, realizzate con struttura muraria portante in mattoni intonacati.

Per quanto riguarda gli edifici industriali sia le parti ospitanti le attività amministrative che quelle produttive sono realizzate con strutture prevalentemente in c.a. sia gettate in opera che prefabbricate. Allo stesso modo i tamponamenti sono realizzati quasi

integralmente con sistemi prefabbricati in cls.

Lo stato di conservazione dei capannoni e dei locali di servizio alla produzione è in generale mediocre ma non grava sulla funzionalità dei sistemi tecnici e tecnologici del manufatto, così come lo stato delle strutture che si presentano quasi ovunque in buone condizioni.

La costruzione degli edifici, come si evince dall'analisi degli atti di fabbrica, è avvenuta in due fasi principali.

Evoluzione storica

In sintesi, è possibile individuare come nucleo originale l'attuale abitazione residenziale dei Ferrari, risalente ai primi anni del 1900, che originariamente ospitava l'oratorio della vicina chiesa di San Giovanni e che solo successivamente è stata convertita in unità abitativa. La fase seconda di ampliamento prende corpo negli anni '60, tra il 1963 e il 1968 quando vengono realizzati tutti gli edifici industriali e la casa dei Tarenga.

Attualmente la proprietà dell'area risulta suddivisa tra i tre proponenti della presente proposta: Immobiliare La Bettolina, La Torrazza Cooperativa Edilizia e famiglia Tarenga.

Proprietà

Sia in via De Chirico che in via Beolchi sono presenti opere di urbanizzazione primarie: rete fognaria e acqua potabile (MM), illuminazione pubblica, sistema di distribuzione dell'energia elettrica e gas, rete di distribuzione telefonica e fibra dati. Parte dei sottoservizi esistenti andranno comunque prolungati per permettere gli allacci degli edifici da realizzare.

Urbanizzazioni primarie

## 2. Obiettivi dell'intervento e risultati attesi

Gli obiettivi ed i risultati attesi dall'intervento sono essenzialmente riassumibili nei seguenti punti.

Obiettivi dell'intervento

1 Riquilibrare l'unico settore di territorio con azzonamento non residenziale che attualmente versa in condizione di dismissione e di abbandono.

2 Creare attraverso la sistemazione dello spazio pubblico da cedere all'interno del programma integrato di intervento un collegamento pedonale nord-sud tra gli ambiti residenziali di iniziativa pubblica ed il centro di Trenno dove sono posizionati negozi e servizi. Il collegamento storicamente previsto non è mai stato attuato di fatto impedendo l'accesso diretto degli insediamenti di 167 al centro del paese.

3 Garantire la connessione dell'area comunale attualmente utilizzata ad agriturismo didattico Campi con le nuove aree a verde realizzando e con il Parco Agricolo sud Milano.

4 Risolvere il problema viabilistico di via De Chirico, strada a fondo cieco senza spazi di manovra per l'inversione.

5 Dare concreta risposta al bisogno casa dei soci della cooperativa, storicamente nata proprio tra quartiere Gallaratese, Trenno e Lampugnano, che conta nel proprio corpo sociale circa 5000 aderenti. Il carattere locale dell'operatore e la previsione di realizzare

alloggi in parte in edilizia convenzionata consentirebbe l'insediamento anche di giovani coppie costituite dai figli di residenti della zona che potrebbero trovare così abitazione vicino ai genitori.

6 Infine le scelte architettoniche vedono la definizione dei progetti edilizi improntati ai criteri della edilizia sostenibile e della bioarchitettura secondo esempi già portati a termine dal medesimo operatore in altre realizzazioni.

### 3. Rapporto con obiettivi e criteri fissati dal Documento di Inquadramento

Nello spirito della Legge cui fa riferimento, il programma si pone come obiettivo fondamentale il tema della riqualificazione urbana e si propone di concorrere in modo significativo al miglioramento delle condizioni edilizie ed ambientali dell'area in oggetto, contribuendo alla riorganizzazione urbanistica della subarea interessata.

Obiettivi di Legge

Per quanto attiene agli elementi caratterizzanti previsti dal Documento d'Inquadramento in relazione all'art. 87 della L.R. 12/05, il presente programma risponde a tutti e tre i criteri richiesti. In particolare si evidenziano: la previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni (residenziale e funzioni compatibili); la compresenza di diverse tipologie edilizie e di modalità di intervento integrate (edilizia libera e residenziale convenzionata attuate attraverso la manutenzione straordinaria e la nuova edificazione); la rilevanza territoriale sia dal punto di vista quantitativo sia qualitativo. L'intervento è infatti strategico per il complessivo riscatto dell'intera subarea e per la trasformazione dell'unica zona industriale, oramai obsoleta ed in pesante contrasto con la vocazione residenziale del borgo, presente in questo settore urbano.

Elementi caratterizzanti

Il programma intende aderire simultaneamente ai criteri individuati dal Documento d'Inquadramento delle politiche urbanistiche relativi sia all'ampliamento del mercato urbano che alla realizzazione di una migliore qualità urbana ed ambientale al fine di rendere attive le strategie volte a restituire a Milano la capacità di attrarre ed assorbire energie e risorse esterne.

In relazione al tema dell'ampliamento del mercato urbano, il progetto coglie l'aspetto relativo al ritorno della residenza in città prevedendone l'insediamento in un ambito consolidato (il borgo storico di Trenno) e proponendo una quota significativa di edilizia residenziale da realizzarsi sull'area delle dismesse attività artigianali.

Ampliamento del mercato Urbano

Le peculiarità operative e la missione sociale dell'impresa cooperativa che intende realizzare gli edifici residenziali consente di ipotizzare il convenzionamento del 20% dell'intera quota di S.I.p. prevista.

Il miglioramento della qualità urbana ed ambientale è il secondo livello d'azione cui il piano intende dare un contributo.

Qualità urbana ed ambientale

La dotazione di verde prevista è consistente ed interessa circa il 60% dell'area trasformata a fini residenziali, quota che sale a circa il 70% se si considerano gli spazi pavimentati (percorsi, zone di sosta, giochi)

La creazione di una cintura verde intorno alla città si attua concretamente non solo attraverso il mantenimento del sistema agricolo, ma anche attraverso la sua valorizzazione con la creazione di un sistema a supporto costituito da aree verdi attrezzate ed organizzate per il gioco ed il tempo libero. Le previsioni contenute nella presente proposta sono da considerarsi come verde di vicinato, ma hanno il notevole pregio di arricchire e meglio collegare con l'abitato un sistema già esistente comprendente in particolare Il Parco di Trenno, il Bosco in città, il Parco delle Cave e altre aree attrezzate capaci di strutturare, insieme ai terreni agricoli, una valida offerta verde a tutto l'ovest milanese. La ridefinizione del lotto diventa inoltre occasione per garantire la connessione dell'area comunale attualmente utilizzata ad agriturismo didattico con le nuove aree a verde, innervandola nel sistema del Parco Agricolo sud Milano e più in generale con il sistema dei parchi del Nord-Ovest.

La stessa modalità di qualificazione dello spazio viene proposta attraverso la gestione degli spazi pubblici e dei percorsi che alternati al verde ne permettono ed ampliano la fruizione contribuendo in maniera significativa alla risoluzione della questione locale dei collegamenti pedonali nord-sud. La costituzione di parterre pedonali, percorsi e piazze pavimentate sono gli strumenti utilizzati per aumentare il peso e la qualità dello spazio pubblico utilizzato, insieme alla componente verde, come struttura morfologica d'insediamento di tutta l'area.

Spazi pubblici e percorsi

#### **4 Descrizione della soluzione planivolumetrica**

In relazione a quanto sin qui esposto, la scelta iniziale relativa al mantenimento o all'abbattimento di alcune parti, appare già ben delineata.

Le unità abitative esistenti, tuttora ospitanti le residenze della famiglia Tarenga e della famiglia Ferrari, i cui eredi sono titolari dell'immobiliare La Bettolina, si presentano in buone condizioni di manutenzione e verranno mantenute senza comportare aumenti volumetrici rispetto agli indici complessivi previsti nel PII. Tutti i restanti capannoni artigianali e i box esterni verranno demoliti per lasciar posto ai nuovi edifici residenziali.

Demolizioni e recuperi

A partire dal quadro definito dalle demolizioni e recuperi, l'insediamento di nuove volumetrie nell'area dovrà necessariamente sottostare ad alcuni vincoli di carattere morfologico dettati essenzialmente dalle condizioni del contorno esistenti e dalle esigenze espresse dal Comune di Milano. In primo luogo la necessità del collegamento pedonale nord-sud per il collegamento degli edifici di 167 con il borgo di Trenno e l'esigenza di liberare l'area a Sud dell'abitazione della famiglia Ferrari per permettere contemporaneamente sia la connessione dell'area comunale attualmente utilizzata ad agriturismo didattico con i nuovi spazi a verde e con il Parco Agricolo sud Milano che garantire, in futuro, una possibile continuità ambientale verso il centro dell'abitato di Trenno sfruttando un eventuale recupero o il potenziamento integrato dello stesso

Vincoli morfologici

agriturismo. Un'ulteriore esigenza emersa è stata quella di realizzare una rotonda per l'inversione di marcia di via De Chirico. Infine i vincoli d'area relativi alla fascia di rispetto del cavo tombinato esistente e alla necessità di mantenere in situ le due case unifamiliari di proprietà di due dei soggetti proponenti il piano.

La volumetria verrà dunque distribuita in asse lungo il lato ovest del lotto mantenendo ed organizzando quegli spazi e quelle aree che garantiscono le esigenze emerse in fase istruttoria.

Questa scelta di organizzazione dello spazio aperto genera una distribuzione delle volumetrie e degli spazi aperti molto ordinata, scomponibile in diversi ambiti.

Ipotesi planivolumetrica

*Ambito 1*, cuneo verde centrale (nord-sud) che caratterizza e innerva il lotto ricucendo con percorsi pedonali e spazi aperti gli edifici esistenti (edilizia 167) con il borgo storico di Trenno.

*Ambito 2*, attraversamenti trasversali organizzati con la medesima logica del cuneo centrale (verde, spazi e percorsi) che garantiscono la permeabilità pedonale pubblica (est-ovest).

*Ambito 3* definito dalle unità abitative ristrutturate poste in relazione di continuità con il sistema edilizio esistente, costituito nell'immediato intorno verso est da villette mono o bifamiliari,

*Ambito 4* costituito da edifici che si dispongono linearmente lungo il lato ovest del lotto.

*Ambito 5*, le infrastrutture pubbliche di supporto (parcheggi e rotatoria per l'inversione di via De Chirico)

Complessivamente gli edifici residenziali ospitano 29.547 mc. e 9.849 mq. di SLP.

449 mq. di slp costituiscono la residenza della famiglia Ferrari, 250 mq. di slp costituiscono la residenza della famiglia Tarenga; entrambi gli edifici non verranno abbattuti ma saranno soggetti a manutenzione straordinaria.

9.150 mq di SLP risultano insediati nei nuovi edifici che potrebbero presentare altezze dai sette ai nove piani mentre i posti auto pertinenziali verranno distribuiti ai piani interrati. A nord e a sud dell'area sono previsti parcheggi pubblici a raso per alleggerire il carico di auto in sosta presenti nelle aree limitrofe, mentre sulla continuazione di via De Chirico attualmente a fondo cieco, è prevista una rotatoria per l'inversione di marcia.

Per quanto riguarda gli accessi carrai, infine, è previsto un ingresso privato lungo la Via de Chirico che permetterà, con le rampe di distribuzione, di accedere a tutti i box costruiti nel sottosuolo delle rispettive abitazioni di nuova realizzazione. Lungo il fronte nord è previsto un ulteriore passo carrabile per consentire l'accesso all'unità residenziale della famiglia Ferrari, mentre l'accesso alla casa della famiglia Tarenga verrà mantenuto in via Beolchi.

La scala architettonica di dettaglio non è specificatamente prevista nella definizione di questa parte del programma di recupero e trasformazione dell'area, tuttavia è possibile enunciare alcune linee di principio riguardanti i differenti ambiti d'intervento.

Parterre verde e percorsi : un nuovo rapporto tra edifici e spazio aperto grazie alla

creazione di un sistema di luoghi pedonali (sosta, giochi e gazebo) che integri in un unico progetto verde, arredo urbano e Parco Agricolo. L'obiettivo è quello di far partecipare tutti questi elementi alla creazione di un ambiente gradevole smaterializzando i muri e le barriere che normalmente confinano pubblico e privato attraverso un verde disegnato, fortemente strutturato che dialoghi scambievolmente con il costruito e con i grandi spazi aperti agricoli del parco. Profili netti, colori stagionali ed essenze profumate sono gli elementi che parteciperanno alla composizione architettonica generale e faranno convivere paesaggio naturale, verde urbano e spazio costruito.

Spazi aperti e verde

Nuovi edifici residenziali: l'assetto planivolumetrico previsto potrà subire variazioni nella definizione delle altezze in funzione di un ulteriore diradamento dell'impatto dei volumi previsti.

Volumi edificati

L'articolazione degli edifici dovrà creare la possibilità di individuare tipologie abitative anche molto differenti nel quadro di un articolazione spaziale complessa che vari da piano a piano. In questo caso il risultato atteso dal progetto architettonico è la creazione di un sistema abitativo nel quale si alternino spazialità differenti e nel quale sia possibile ritrovare sia le dimensioni dell'edificio che quelle dell'alloggio monofamiliare attraverso il gioco dei volumi dei balconi, dei terrazzi o giardini pensili, degli spazi comuni e di quelli distributivi. Dovendo già confrontarsi per dimensioni con edifici di 167 degli anni '80 l'obiettivo del progetto architettonico è stato la ricerca costante del dialogo morfologico e materico con il contesto rurale del borgo di Trenno e con gli spazi del parco agricolo. Per quanto riguarda i materiali si è quindi cercato di prevedere elementi che facessero riferimento, nell'aspetto, alla tradizione rurale e si misurassero con le grandi superfici coltivate del territorio circostante. Si sono quindi tralasciati materiali high tech, iper tecnologici e muscolari optando per intonaci di calce e facciate ventilate in legno bachelizzato e/o cotto che associano alte prestazioni ad un immagine che richiama nei toni caldi e nelle texture l'architettura diffusa agricola milanese.

Materiali

## 5 Dati urbanistici di progetto e dimostrazione degli standard dovuti

### Indici e superfici

Superficie PII.....	15.153 mq.	Dati generali
Superficie territoriale.....	15.153 mq.	
Indice territoriale.....	0,65 mq/mq.	
Superficie Lorda di Pavimento complessiva.....	9.849 mq.	
Di cui		
SLP esistente.....	699 mq.	
SLP di nuova edificazione.....	9.150 mq.	
Aree di intervento extracomparto.....	2.641 mq.	

(A. Viabilità via De Chirico, B. Parcheggio via Rizzardi \*, C. Agriturismo didattico via Rizzardi\*)

### **Destinazioni funzionali**

SLP funzioni compatibili (5% slp totale).....	493 mq.
SLP residenziale libera esistente (manutenzione straordinaria).....	699 mq.
SLP residenziale convenzionata in vendita (20% slp totale).....	1.970 mq.
SLP residenziale libera nuova edificazione:.....	6.687mq.
SLP totale:.....	9.849 mq.

### **Fabbisogno di standard**

Ai sensi del Documento d'inquadramento del Comune di Milano L.R. 12/05  
SLP totale (9.849 mq.) X 100%.....9.849 mq.

Ai sensi dell'art. 9 del Piano dei Servizi del PGT adottato  
SLP totale (9.849 mq.) X 36%.....3.546 mq.  
Dotazione minima di parcheggi pubblici.....25 p.a.

### **Aree standard di progetto in cessione ed in asservimento**

1. Cessione di aree per urbanizzazioni secondarie.....	5.795 mq.
2. Asservimento all'uso pubblico per urbanizzazioni secondarie.....	1.187 mq.
3. Monetizzazioni di aree.....	2.867.mq.
4. Cessione di aree per urbanizzazioni primarie.....	1.191 mq.
Dotazione di parcheggi pubblici.....	33 p.a.

### **Verifica del rispetto del fabbisogno**

Ai sensi del Documento d'inquadramento del Comune di Milano L.R. 12/05  
1 + 2 + 3.....9.849 mq.  
Dotazione di parcheggi richiesti L.122/89 (1mq/10mc di volume nuova edificazione).....2.745 mq.  
Dotazione di parcheggi richiesti L.122/89 (1mq/10mc di volume esistente).....210 mq.

Ai sensi del PGT adottato  
1 + 2 + 4.....8.173 mq. > 3.546 mq.

\*se qualificabili a servizio ai sensi del PGT

## **6 Risparmio energetico ed edilizia sostenibile**

Il punto principale del programma riguarda chiaramente la nuova edificazione residenziale; la definizione dei progetti edilizi sarà essenzialmente improntata ai criteri della edilizia sostenibile e della bioarchitettura.

Le tematiche della sostenibilità sono state affrontate sin d'ora prefigurando l'utilizzo delle soluzioni più tecnologicamente avanzate e performanti nei settori del riscaldamento, raffrescamento, isolamento termoacustico, risparmio e recupero dell'acqua. I materiali

Edifici e orientamenti

da costruzione saranno di matrice ecologica e a basso impatto ambientale; gli isolanti in lana di roccia, le vernici con componenti atossici, le malte di finitura con basi minerali ai silicati.

La sfida progettuale è però essenzialmente un'altra e riguarda la ricerca di nuove soluzioni spaziali, formali ed estetiche che le sensibilità "bioarchitettoniche" sono in grado di ingenerare modificando le scelte compositive generali.

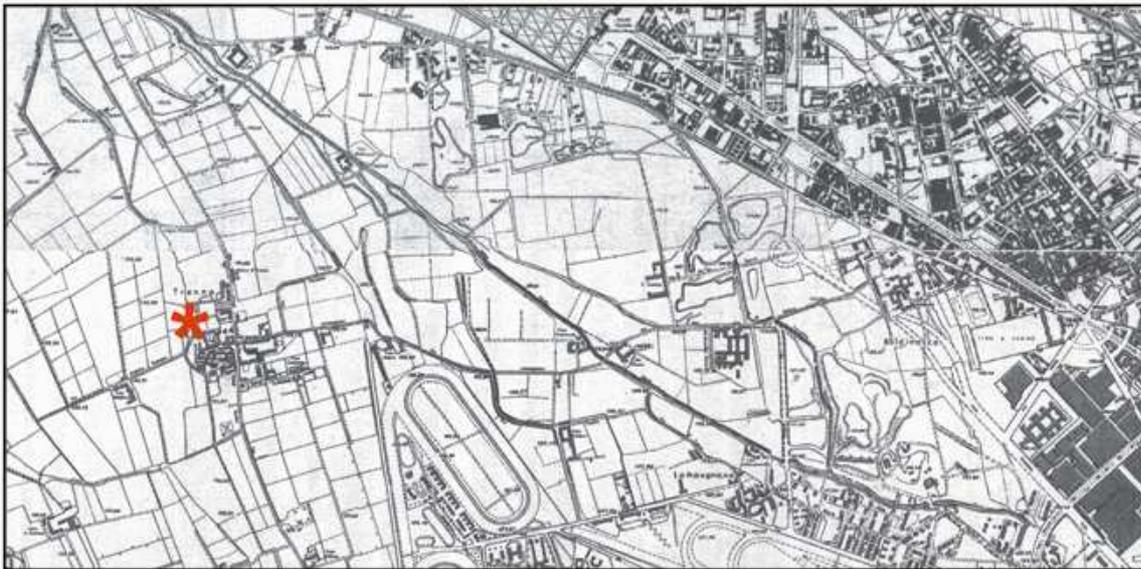
Proprio in questo settore di ricerca si inseriscono la determinazione dell'assetto planivolumetrico. Non potendo orientare gli edifici lungo l'asse ottimale (est-ovest) a causa dei vincoli morfologici d'area specifici, è stato necessario lavorare su altri elementi della composizione architettonica.

L'articolazione dei volumi e la profondità delle sagome di galleggiamento degli edifici all'interno delle fondiari permette soluzioni tipologiche all'interno di un quadro e di un scansione spaziale complessa che varia da piano a piano. In questo caso il risultato atteso dal progetto architettonico è la creazione di un sistema abitativo nel quale si alternino e coesistano differenti spazialità pubbliche e private. L'articolazione degli edifici residenziali è stata concepita per creare la possibilità di individuare tipologie abitative tutte con doppi affacci e zone giorno direttamente connesse a terrazzi profondi con funzione contemporanea di spazi d'abitazione esterni e di schermature solari estive. Il percorso virtuoso connesso alla edilizia sostenibile ed al risparmio energetico prende così avvio già in fase di Piano Urbanistico con la scansione dei volumi e con l'articolazione delle fondiari che garantiscono, in fase di definizione architettonica, ampie possibilità di scelte in linea con i criteri di sostenibilità.

Queste soluzioni permettono già in questa fase di valutare un risparmio energetico ipotetico, pari al venti per cento delle risorse da utilizzare sia per il riscaldamento invernale che per il raffrescamento estivo.



1850



1956



1994

Principali soglie storiche

## Legenda

### Anni di costruzione

	Perimetro PII		Anno di costruzione: 1968
	Anno di costruzione: primi '900		Anno di costruzione: 1970
	Anno di costruzione: 1963		Anno di costruzione: primi '90
	Anno di costruzione: 1964		



Evoluzione storica edifici

# Estratto di mappa - Foglio 168 e 171



## Superfici catastali



Proprietà "Immobiliare La Bettolina"



Proprietà "la Torrazza cooperativa edilizia"

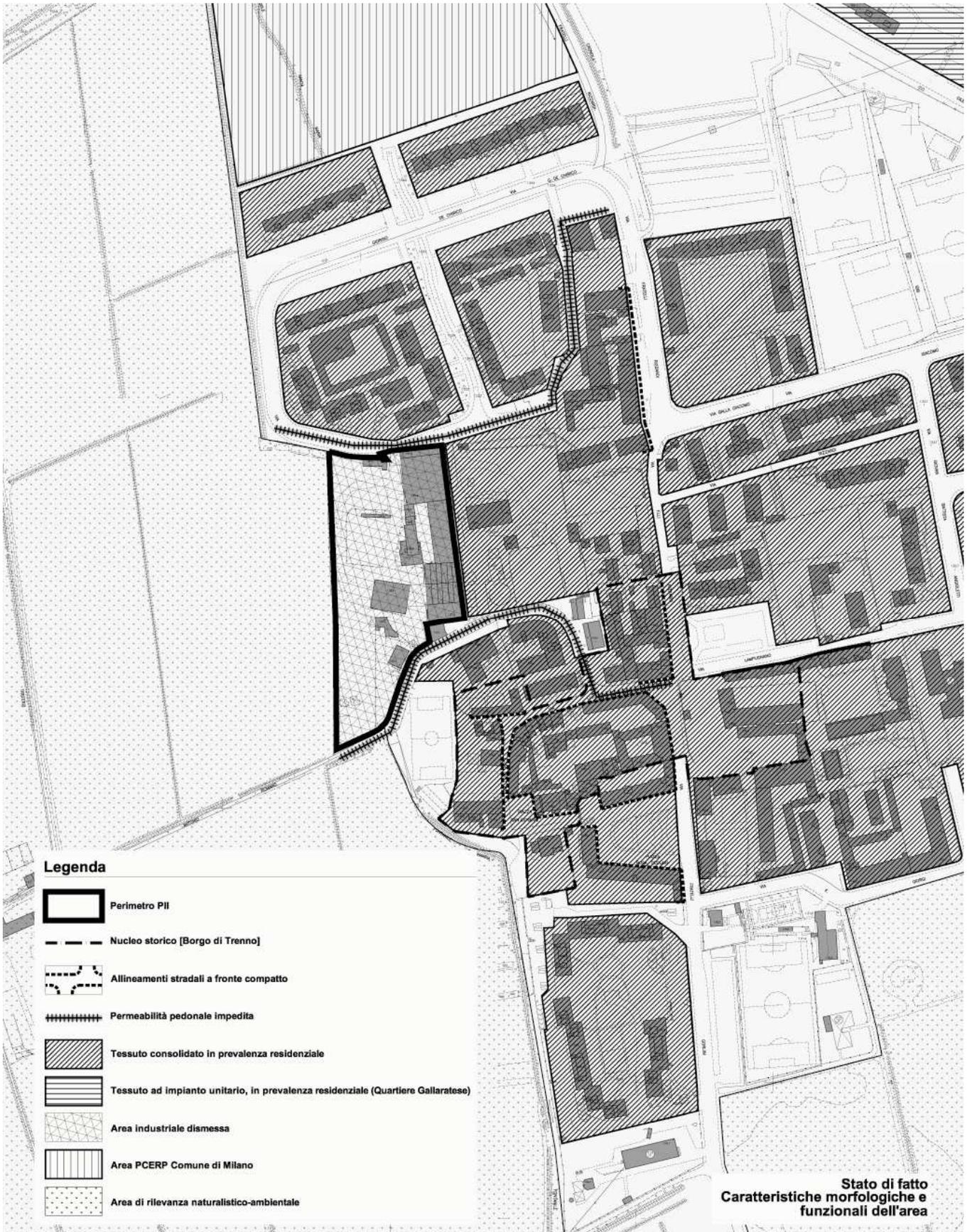
Foglio 168 - Part. 15	4.388 mq	
Foglio 168 - Part. 16	2.640 mq	
Foglio 168 - Part. 35	55 mq	
Foglio 168 - Part. 36	25 mq	
Foglio 171 - Part. 40	2.960 mq	
Foglio 171 - Part. 41	55 mq	
Foglio 171 - Part. 42	300 mq	
Foglio 171 - Part. 47	520 mq	
Foglio 171 - Part. 48	2.340 mq	
Foglio 171 - Part. 210	500 mq	
		13.783 mq



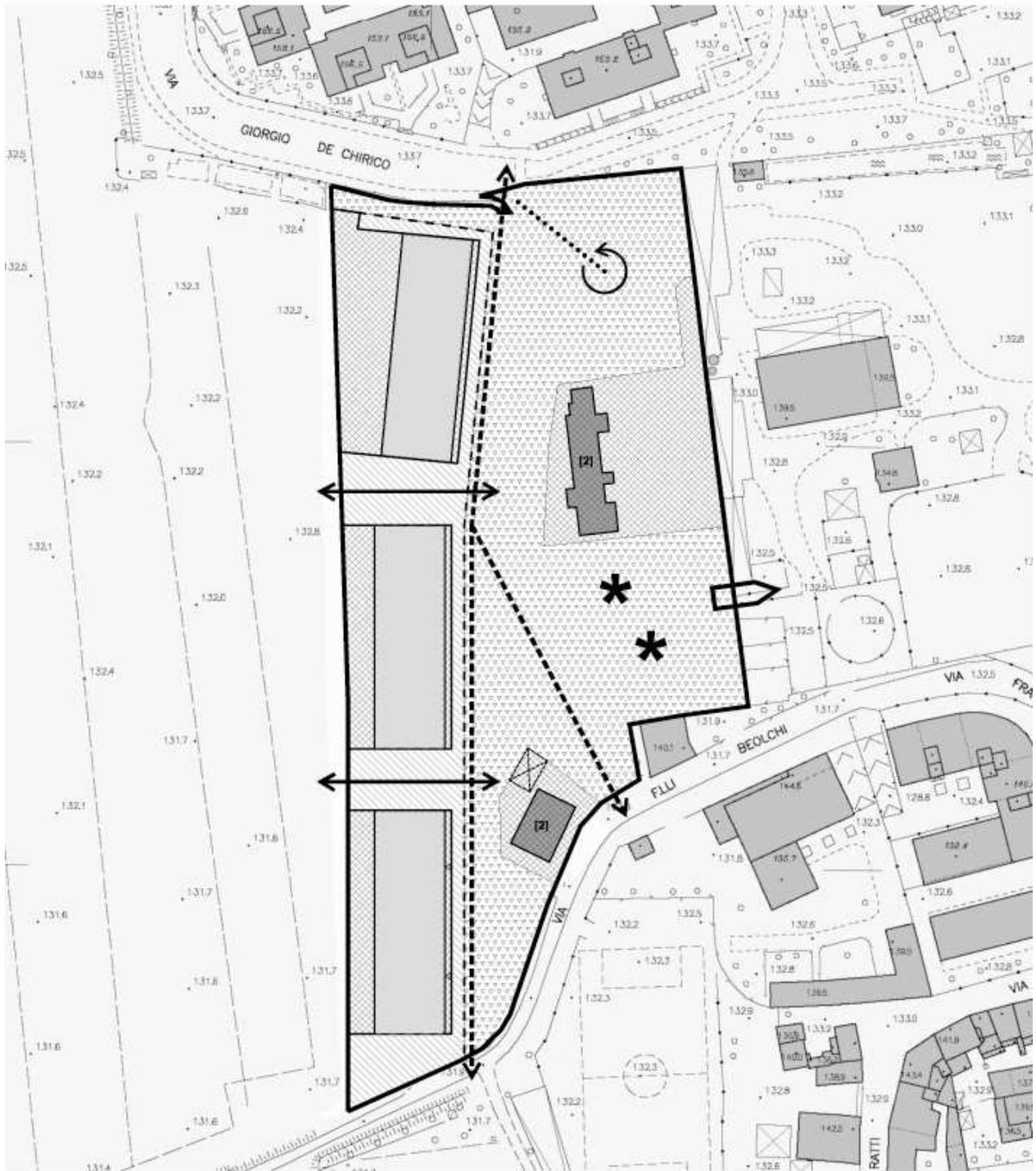
Proprietà "Famiglia Tarena"

Foglio 171 - Part. 156	1.370 mq	
		1.370 mq

<b>Totale superficie del PII</b>	<b>15.153 mq</b>
----------------------------------	------------------



## Progetto Rapporto morfologico con il tessuto urbano



### Legenda



Perimetro PIL

[x]

Altezza massima in piani degli edifici



Permeabilità visiva



Attraversamenti pubblici



Elementi attrattori



Possibile connettività con  
Agriturismo Didattico



Rotatoria carrabile











