

Area di via Formenti snc a Seregno

RELAZIONE
di inquadramento e coordinamento a scala urbanistica
del contesto in esame

Ambito "PAr-1" e "Tessuto storico"

Aggiornamento: 12 luglio 2016

Elementi di conoscenza e valutazione del contesto

L'area in esame si inserisce all'interno di un edificato e consolidato contesto privo di possibili variazioni a breve e medio termine.

L'inquadramento urbanistico sul quale porre maggior attenzione per quanto qui oggetto di valutazione, va esaminato partendo dall'asse viabilistico di via Formenti, considerato che i restanti confini dell'area di intervento sono "incuneati" in contesti già edificati e in parte in aderenza al perimetro del lotto.

L'attuale impostazione urbanistica dettata dal vigente strumento urbanistico impone l'edificazione di un volume da porre in allineamento al fronte stradale su via Formenti, ponendosi l'obiettivo di completare l'unico e disarticolato lotto ancora privo di una sua identità lungo la stessa via.

L'edificato esistente dei diversi immobili presenti sulla via Formenti è rappresentato da fabbricati aventi sempre tra loro differenti altezze, differente massa volumetrica e anche differente destinazione. Tali immobili quasi sempre appaiono privi di apprezzabile pregio architettonico, tra di loro disomogenei e stilisticamente non coerenti; troviamo infatti palazzi eccessivamente alti nel contesto del tessuto storico, lunghe e alte recinzioni cieche a confinare giardini privati, edifici residenziali recuperati e/o sopraelevati con (stilisticamente) pesanti fronti ciechi, costruzioni degli anni '70 in stile "chalet di montagna", villette mono e bi-familiari di varia tipologia e stilizzazione architettonica, oltre ad altri immobili di differente natura e destinazione (anche ad uso commerciale).

E' pertanto facilmente possibile rilevare la totale assenza di tentativi urbanistici tesi ad armonizzare caratteri tipo-morfologici fra loro diversi in edifici presenti lungo la via.

Anche il diverso cromatismo degli immobili desta notevoli perplessità, denotando la totale assenza di tentativi armonizzatori.

Dal su citato quadro emerge chiaramente la mancanza di riferimenti utili da cui prendere spunto per costruire logiche utili da utilizzare anche per il contesto in esame, ponendoci pertanto come obiettivo primario quello di attenuare -lungo i suoi confini di proprietà- quanto ora si presenta in modo disorganico negli edifici più prossimi ai confini del lotto oggetto di intervento.

Ci si pone anche come ulteriore importante obiettivo quello di valorizzare l'impostazione morfologica del progetto reintroducendo la tipologia costruttiva "a corte interna", così come già presente nei fabbricati dei nuclei confinanti più a sud e inseriti nel "tessuto storico".

In tal modo si potrà sul lotto in esame:

- dare continuità all'allineamento stradale su via Formenti, ora "bucato" dall'assenza di volumi, con l'intento di chiudere una "ferita aperta".
- ricostruire una tipologia costruttiva più consona all'edificato dei fabbricati più a sud, e più adeguata rispetto agli edifici ora presenti lungo la via Formenti.

Valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale della soluzione proposta

Il piccolo lotto oggetto di intervento di proprietà esclusiva (mappale 270, 271, 274, 506), complessivamente di 662,14 mq, è l'unico ed ultimo contesto che necessita di una urgente riorganizzazione urbanistica lungo via Formenti, via che non rileva a breve nei contesti circostanti interventi di trasformazione su scala urbanistica.

Il lotto in esame è attualmente interessato da specifiche prescrizioni di inquadramento su scala urbanistica, regolato nel PGT da apposita scheda di Piano attuativo "PAR-1" che detta regole di sedime, di allineamento stradale, di SLP edificabile, di recupero SLP proveniente da precedente edificato e già demolito sulla attuale sede stradale di via Formenti (pregresso accordo tra Amministrazione comunale e proprietà).

Ne consegue che il suo sviluppo tipologico e morfologico su una ben ridotta area del "PAR-1" (di soli 254,21 mq) risulti difficilmente ipotizzabile con autonomo organismo edilizio in grado di soddisfare tutte le prescrizioni planivolumetriche imposte. L'attuale dettatura urbanistica condiziona oltremodo pesantemente anche le possibili impostazioni progettuali sulla residua area esclusiva di proprietà ricadente nel "tessuto storico", anch'essa complessivamente di soli mq 407,93.

Il lotto oggetto di intervento appare oltremodo inserito in un circostante contesto edilizio con elevati fronti ciechi di fabbricati di terzi impostati sui confini, pesanti condizionamenti progettuali dal forte disturbo e dalla rilevante consistenza morfologica.

L'insieme dei su menzionati obblighi dettano pertanto forti vincoli progettuali, ulteriormente gravati dalle maggiori aspettative che il vigente strumento urbanistico si pone all'interno delle aree del tessuto storico. Ne consegue che le proposte progettuali di riorganizzazione dell'area di intervento si pongano di raggiungere alcuni essenziali obiettivi, quali:

- ricostruire un impianto a "corte interna", disegno più in sintonia con il limitrofo contesto di analoghi isolati presenti più a sud e sud/ovest dell'area di intervento;
- "mascherare" gli attuali fronti ciechi di fabbricati di terzi impostati sulla linea di confine del lotto in esame, addossandovi in aderenza i nuovi volumi del nostro progetto così da "correggere" e attenuare le pronunciate distorsioni morfologiche tipologiche ora particolarmente visibili soprattutto dalla via Formenti;
- garantire la richiesta condizionata di allineare il nuovo volume da erigersi lungo la via Formenti.

L'inquadramento tipologico e morfologico così impostato potrà contribuire a migliorare il decoro urbanistico nel contesto in cui è calato, oltre a sottrarre dall'isolato un'area attualmente indecorosa e dismessa, permettendo inoltre di:

- “aprire” la corte verso la piacevole visuale del confinante parco della villa Somaschini, garanzia di maggior salubrità per il nuovo edificato;
- sottrarre alle attuali viste il devastante fronte cieco del fabbricato di tre piani fuori terra ora presente sul confine est del lotto di intervento.

Questa parziale “migrazione” di volumi tra l’esistente ed il progetto (da ovest verso est del lotto) non tralascia di riconfermare la ri-costruzione dell’edificato all’angolo sud/ovest del lotto, così da ricompletare e compattare anche i volumi di terzi lì esistenti.

Considerazioni finali di coordinamento e inquadramento

Da quanto sopra emerge una volontà progettuale più attenta e rispettosa, risultando la proposta:

- adeguata, nell’inserire completamenti volumetrici all’attuale tessuto urbano;
- rispettosa negli obblighi urbanistici dettati dalle vigenti norme (mantenimento del nuovo fabbricato su via Formenti così come previsto dal “PAr-1”);
- propositiva e concreta nell’attenuare “distorsioni” morfologiche e paesaggistiche che attualmente compromettono parte del tessuto urbano di cui è parte (“mascheramento” di fronti ciechi di fabbricati di terzi impostati sui confini del lotto).

In ragione di tutto quanto sopra il prospettato inquadramento e coordinamento a scala urbanistica del contesto di progetto può pertanto assicurare:

- un elevato livello di qualità;
- una maggior coerenza, almeno con lo stretto intorno dell’edificato confinante.

A completamento, in allegato alla presente apposito fascicolo con la rappresentazione fotografica del contesto limitrofo esistente.

Seregno, 12.07.2016

Il tecnico incaricato
Arch. Antonio Rossetti