

AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rr 09

Ubicazione: VIA ANGELO FARINA - VIA FILIPPO TURATI - VIA AMERIGO VESPUCCI

Descrizione territoriale di contesto

Il sito, che comprende un impianto produttivo in dismissione e le relative aree di pertinenza, è collocato a sud del centro storico di La Santa, in prossimità del Parco di Monza. L'ambito è inserito in un tessuto urbano caratterizzato da una buona accessibilità e già sufficientemente dotato delle infrastrutture primarie. La sua posizione è contigua ad aree già edificate che compongono un comparto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale. Il lotto ha uno sviluppo geometrico che configura una forma a "L", rovesciata e la sua estensione consente un triplo accesso, da via Angelo Farina a ovest, da via Amerigo Vespucci a nord e da via Filippo Turati a sud. La dotazione esistente di servizi nelle immediate vicinanze coincide con un'area a verde a sud e uno spazio a parcheggio a nord del lotto lungo via Vespucci.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano. L'intervento previsto è correlato alla dismissione dell'attività produttiva esistente: la riqualificazione si configura in particolare come azione di sostituzione edilizia degli insediamenti preesistenti rimuovendo la situazione di degrado caratterizzata dalla presenza di funzioni disomogenee ed elementi edilizi disarmonici con il contesto. Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione dell'ambito mediante la razionalizzazione del tessuto urbano esistente e la realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale, coerentemente con l'impianto urbanistico circostante. Finalità correlate sono il miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio e la riorganizzazione e riqualificazione dell'assetto viabilistico di via Filippo Turati.

La soluzione proposta dovrà organizzare gli accessi viabilistici e ciclo-pedonali con particolare attenzione alla sicurezza ed efficienza di distribuzione dalla viabilità primaria, e gli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso. La realizzazione di nuove aree verdi di carattere pubblico, in corrispondenza della cascina San Pietro, completa la dotazione di interesse collettivo del comparto, determinando una struttura urbana maggiormente integrata ed articolata e valorizzando il nucleo di matrice storica.

Quali misure di coerenza progettuale con il contesto urbano si dovranno prevedere le cautele più opportune (dimensione dei manufatti, misure di mitigazione arborea ecc...) affinché i nuovi elementi architettonici siano dimensionati con attenzione agli edifici già esistenti e posti in ambiti contigui, siano previste idonee soluzioni in grado di cogliere l'esigenza di una "connessione attiva" col territorio circostante e in particolare con la presenza del parco di Monza.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza. In particolare:

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

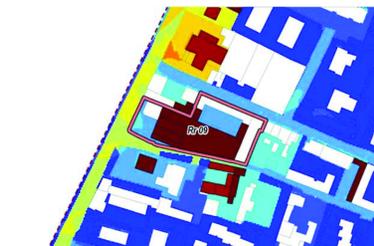
superficie territoriale (mq)	4.296
indice edificabilità (mq/mq)	0.400
slp (mq)	1.718
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.598
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	2.578
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	258
incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale	172
slp complessiva (mq)	2.148
indice edificabilità complessivo (mq/mq)	0.500
dotazione servizi indotta intervento complessiva (mq)	1.998

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale. L'intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e in tal caso è prevista la disciplina di incentivazione.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"

- in ragione del fatto che il nuovo insediamento concorrerà a ridefinire il limite urbano verso il Parco di Monza, la sua realizzazione dovrà tener conto del contesto circostante, in modo da comporre compiutamente il margine tra paesaggio urbano e paesaggio dell'area protetta. A tale fine il progetto urbano dovrà garantire il migliore inserimento paesistico-ambientale possibile, anche in coerenza con gli episodi architettonici di interesse storico-architettonico presenti lungo il tracciato di interesse storico rappresentato dall'attuale via Farina che possono costituire elementi strutturali del progetto di riqualificazione paesaggistica;
- la particolare posizione dell'ambito, la geometria e la dimensione dell'area, suggeriscono una progettualità che interpreti ipotesi di completamento e ricucitura del tessuto urbano con tipologie edilizie e soluzioni architettoniche di elevata qualità formale, in grado di correlarsi positivamente con l'alto valore di riconoscimento culturale, paesaggistico e storico del parco di Monza;
- in ragione dell'articolazione dell'intervento si dovrà prestare particolare attenzione agli spazi intermedi tra un'unità edilizia e l'altra, adottando soluzioni progettuali coerenti e unitarie per l'intero ambito e utilizzando anche essenze arboree per la delimitazione delle singole aree di pertinenza;
- la riqualificazione e lo sviluppo urbano previsto in questo comparto e l'auspicato adeguamento della via Turati, dovranno determinare la migliore soluzione progettuale affinché l'organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana e gli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso, garantiscano la minore interferenza possibile con il traffico veicolare e la circolazione;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climateranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Vocazioni funzionali

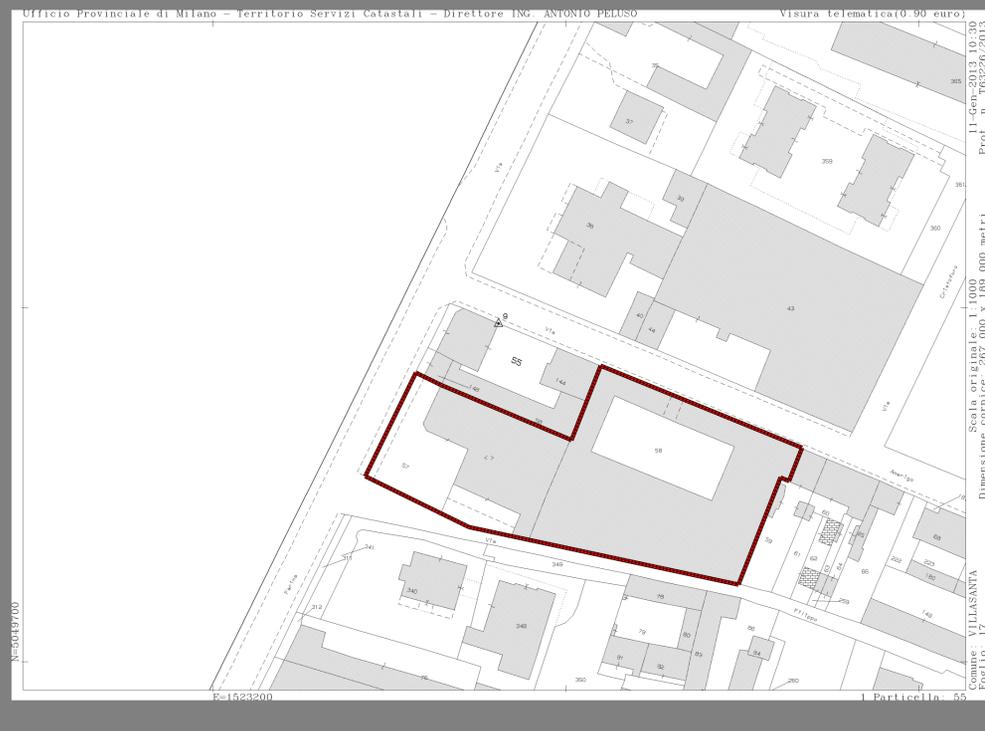
Destinazione d'uso qualificante Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- F COSTRUZIONI
- G.1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G.2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G.3.2 Medie strutture di vendita
- G.3.3 Grandi strutture di vendita
- G.3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- J SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
- N NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- R.3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE LE SCOMMESSE LE CASE DA GIOCO
- R.4.2 Attività ricreative e di divertimento
- S.3.1 Attività delle lavanderie industriali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



ESTRATTO DI MAPPA
FG. 17 MAP. 57/58

**SCHEDE DI INDIRIZZO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rr 09**



ESTRATTO AMBITI

COMUNE DI VILLASANTA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

VIA FARINA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

LA PROPRIETA'

IL TECNICO

architetto
LUCIANO NIERO
via Marsala 64
studio tecnico in Monza
Tel. (039) 2148329
Fax (039) 2146224

PROPRIETA' : Immobiliare Roma s.r.l.

DENOMINAZIONE: Inquadramento urbanistico

TAVOLA n°

1

data : aprile 2015 agg. : scala : 1:1000