



COMUNE DI VILLASANTA PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA FARINA

Angelo Farina, 20852 Villasanta MB, Italia

Data di acquisizione delle immagini: 5/2/2008 © 2004

52.33824372, 9.17533411E dev. 17.5 m

Google earth

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

LA PROPRIETA'

IL TECNICO

architetto

LUCIANO NIERO

studio tecnico in Monza

via Marsala 64

Tel. (039) 2148329
Fax (039) 2146224

PROPRIETA' : Immobiliare Roma s.r.l.

DENOMINAZIONE: Relazione illustrativa

ALLEGATO

B

data : aprile 2015 **agg. :** Luglio 2016

scala :

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

VILLASANTA VIA TURATI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

LUGLIO 2016

Inquadramento urbanistico

La seguente proposta urbanistica, riguarda la trasformazione territoriale, mediante Piano di Lottizzazione degli appezzamenti di terreno identificati al foglio 17 ai mappali: 57-58, di proprietà della Società Immobiliare ROMA, per un totale di mq. 4.320.

La proposta urbanistica si propone come obiettivo di riqualificare un'area industriale dismessa da tempo , dando attuazione a quanto previsto dal Documento di Piano relativo al P.G.T. vigente.

Inquadramento territoriale

La proposta conferma quanto previsto alla schema di indirizzo progettuale per gli ambiti di trasformazione di cui al Comparto Rr9 , ponendosi a completamento dell'isolato posto tra la Via Farina, la via Turati e la via Vespucci, riconfermando l'assetto urbanistico previsto dal PGT. Rimane confermato il rapporto tipo morfologico con l'edificato circostante, in quanto le valutazioni effettuate sui vari tipi edilizi possibili, hanno evidenziato come la scelta effettuata risulti essere quella che di fatto non interferisce con i rapporti aereo illuminati degli edifici contermini.

Viene previsto un inserimento contestuale alla realizzazione all'interno del quartiere di una migliore definizione degli spazi parcheggio ed inserimento viabilistico relativamente alla Via Vespucci.

La Proposta progettuale

La proposta urbanistica incrementa la dotazione di *standard* di quartiere con la realizzazione di un'area a parcheggio e verde posto in fregio alla via Turati , corrispondenza dell'affaccio della Cascina storica , che fruisce così di un rilievo paesaggistico più consono alla dignità di edificio storico testimoniale.

La proposta progettuale propone la realizzazione di una slp di mq. 1.718 come previsto dalla scheda urbanistica.,Sviluppata attraverso la realizzazione di n. 2 edifici contenuti nell'altezza massima di mt. 10,50, di diversa tipologia costruttiva che ben si relazionano con l'edificato circostante.

L'indice di utilizzazione territoriale viene confermato quando indicato nel PGT vigente a 0,4 mq./mq.

I dati di progetto sono così riassumibili:

P.G.T. vigente:		
Superficie territoriale (S.t.)	mq.	4.320
Superficie utile residenziale edificabile (S.U.)	mq.	1.718
Volume residenziale edificabile (Vol.)	mc.	5.325,8
Aree a standard (< di mq. 1.598 come da scheda urbanistica))	mq.	885, 29
Aree a Standard da monetizzare	mq.	712,45

In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T. vigente, alle esigenze illustrate all'interno delle schede di indirizzo progettuale all'interno del comparto sono reperite **aree a standard** primari e secondari da cedere gratuitamente per mq. 1.336,77 e da asservire con diritto perpetuo del soprasuolo a favore del Comune per mq. 403,04, ai sensi dei commi 1.1 e 1.2.

Complessivamente le aree a standard secondari per mq. 885,29 in cessione, risultando inferiori alla previsione dello standard dovuto ai sensi delle norme vigenti e pertanto si richiede la monetizzazione per mq. 712,45..

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione è prevista un ampliamento della sede stradale della Via Turati con la realizzazione di nuovo marciapiede lungo il

perimetro del lotto di intervento, comprensivo degli allacci degli scarichi alla fognatura esistente e della relativa illuminazione.

Si ritiene congruo intervenire anche nel raccordo stradale tra la Via Vespucci e la Via Farina con un allargamento del marciapiede all'angolo, in modo da proteggere le aree di sosta esistenti lungo la via Vespucci.

Inoltre visto lo stato del marciapiede , sempre della via Vespucci, ne viene previsto il rifacimento comprensivo del posizionamento di nuova illuminazione stradale.

Per quanto riguarda l'area prevista a parcheggio pubblico e verde attrezzato in fregio alla Via Turati la scelta è di proporre una sistemazione articolata di parcheggio attrezzato con spazi a verde pubblico e una pista ciclopedonale che metterà in collegamento la via Turati con la Via Vespucci creando così un collegamento tra due aree dello stesso quartiere che risultano ad oggi non collegate.

Il percorso ciclopedonale all'interno all'area a verde sarà illuminato con la fornitura e posa di n. 3 lampioni x illuminazione pubblica e pavimentato con la posa di autobloccanti prefabbricati in calcestruzzo.

L'area risulta in parte ceduta ed in parte asservita per la necessita costruttiva di realizzare dei parcheggi interrati di pertinenza ai nuovi edifici. Pertanto stante il fatto che la parte asservita con diritto perpetuo in superficie a favore del Comune di Villasanta e con parcheggi privati nel sottosuolo, corrisponde in parte all'area sistemata a verde pubblico, si ritiene che la manutenzione di detta area a verde rimanga di competenza del privato, sgravando così l'amministrazione pubblica sia dai costi di gestione e mantenimento del verde pubblico , sia dalle responsabilità civili riferite ai parcheggi interrati sottostanti.

Monza 22/06/2016

Arch. Luciano Niero