

COMUNE DI MONZA

VARIANTE AL P.L. " Via Valsugana"

approvato con D.G.C. n. 846 del 20/12/2011

in adeguamento alla D.G.C. n. 723 del 11/12/2012

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' : Liuzzi Nicola

DENOMINAZIONE:

Relazione illustrativa

ALLEGATO

B

data : 29/03/2013 agg. :

scala :

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

MONZA VIA VALSUGANA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

22 APRILE 2013

Inquadramento urbanistico

La seguente proposta urbanistica, in variante a quanto già approvato dal Comune di Monza in data 20/12/2012, riguarda la trasformazione territoriale, mediante Piano di Lottizzazione degli appezzamenti di terreno identificati al foglio 54 ai mappali:98-192-302 parte, di proprietà del Sig. Liuzzi Nicola, per un totale di mq. 4.712,04.

La nuova proposta urbanistica si propone come obiettivo di incrementare la dotazione di standard ceduti in luogo operando mediante una ridefinizione dimensionale dell'edificio e la cessione di una ulteriore porzione di proprietà.

Inquadramento territoriale

La nuova proposta riconferma parte di quanto già approvato, ponendosi a completamento dell'isolato posto tra la Via Valsugana, la via Val Cismon e la Via Melette di Gallio, riconfermando l'assetto urbanistico già proposto . Rimane confermato il rapporto tipo morfologico con l'edificio 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 un'area " ZONA 30 " caratterizzando la viabilità nel quadrilatero ricompreso tra la via Cavallotti, la via Monte Cervino, la via Monte Bianco, il canale Villaresi via Monte San Gabriele come strade a mero carattere residenziale con un completo riassetto dei marciapiedi delle aree di sosta e dei passaggi pedonali.

La Proposta progettuale

La nuova proposta urbanistica incrementa la dotazione di *standard* ceduti in luogo, operando mediante una netta ridefinizione dimensionale dell'edificio e la

cessione di una ulteriore porzione di area a destinazione "SP3 Aree per il verde e lo sport" localizzata nelle strette vicinanze dell'ambito di trasformazione.

La proposta progettuale in variante propone una riduzione di circa il 20% della s.l.p. da realizzare, con una ridefinizione dimensionale dell'edificio previsto, che si riduce lungo il fronte della via Valsugana di circa mt. 19, con l'eliminazione di un intero blocco scala.

Il ridimensionamento del corpo di fabbrica permette, pertanto, di:

- liberare completamente dall'edificazione il suolo e lo spazio aereo prospiciente il condominio di via Val Cismon n. 7;
- allocare sul sedime liberato dall'intervento privato un'ulteriore quota di *standard* a verde pubblico.
- allocare un'ulteriore fascia a verde pubblico., ad ornamento e miglior decoro dei parcheggi pubblici già previsti in cessione, sul fronte della via Melette di Gallio.

L'indice di utilizzazione territoriale viene, ridotto a 1,05 mq./mq. rispetto all'indice originariamente approvato dalla Giunta Comunale pari a 1,30 mq./mq.

In termini volumetrici la riduzione è pari a MC. 2.7832,85

L'edificio in progetto rimane, in ogni caso, contenuto all'interno dell'area di galleggiamento del progetto già approvato, pur prevedendo una ridefinizione tipologico edilizia in modo da poter conformarsi alla nuova dimensione.

I dati di progetto sono così riassumibili:

P.G.T. vigente:		
Superficie territoriale (S.t.)	mq.	3.560,04
Superficie utile residenziale edificabile (S.U.)	mq.	3.738,04
Volume residenziale edificabile (Vol.)	mc.	11.214,12
Abitanti teorici (Vol./ 100)	n.	112,14
Aree a <i>standard</i> (27 mq./ab.)	mq.	3.027,81

In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T. vigente, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione della Variante al P.L., all'interno del comparto sono reperite **aree a standard** da cedere ed asservire gratuitamente a favore del Comune, ai sensi dei commi 1.1 e 1.2, per una superficie netta di mq. 1.318,45 .

Complessivamente le aree a standard cedute ed asservite assommano a mq. 1.318,45, risultando inferiori alla previsione dello standard dovuto ai sensi delle norme vigenti. Pertanto, la rimanente quota di aree a standard dovute viene compensata con la cessione dell'area esterna al comparto sita in Via Mauri angolo Via Staurenghi ed identificata al NCEU al foglio 70 mappale 83/84 parte, per una superficie di mq. 1.720,00, azionata all'interno del piano dei servizi del P.G.T. vigente come area "SP3 per il verde e per lo sport".

Quest'area a standard esterna è localizzata nelle vicinanze del lotto di intervento, in adiacenza dell'area sportiva del " Centro Ambrosini " già di proprietà pubblica ed è prospiciente alle aree a servizi F4 occupate, sia dalla storica caserma dei Vigili del Fuoco , che dalla sede provinciale, sempre dei Vigili del Fuoco, di recente realizzazione.

Completa pertanto un intero quadrante già di proprietà pubblica potendosi utilizzare per diverse funzioni a completamento dei servizi esistenti.

La sommatoria tra l'area a standard interna al comparto e l'area esterna, sita in via Mauri angolo via Staurenghi, assommando ad oltre mq. 3.027,81, esaurisce la dotazione di standard dovuta per l'intervento proposto.

La previsione di standard sul posto viene in ogni caso incrementata di circa 80%. rispetto a quanto previsto nella versione approvata

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione è prevista la realizzazione di nuovo marciapiede lungo il perimetro del lotto di intervento, comprensivo degli allacci degli scarichi alla fognatura esistente che ad oggi sono mancanti e delle aree di sosta lungo la via Melette di Gallio.

Per quanto riguarda l'area prevista a verde pubblico in fregio alla Via Valsugana angolo via Val Cismon, la scelta è di proporre una sistemazione a "Bosco Urbano" con l'impianto di . 21 nuove alberature ad alto fusto e 12 arbusti le cui essenze, così come concordate con l'ufficio giardini sono elencate nel computo estimativo.

L'area a bosco urbano sarà attraversata da un percorso pedonale realizzato con pavimentazione in conglomerato bituminoso stampato con matrice e resinato con due mani di copertura ad indurimento e colorazione del percorso.

Il percorso interno all'area a verde sarà illuminato con la fornitura e posa di n. 2 lampioni x illuminazione pubblica.

Monza 22/04/2013

Arch. Luciano Niero