

COMUNE DI LEGNANO

PROVINCIA DI MILANO

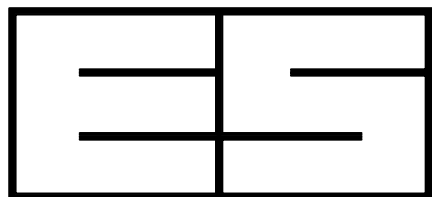
PIANO INTEGRATO di INTERVENTO

AREE IN VIA QUADRIO ANGOLO VIA ROSSINI
ANGOLO VIA DON MINZONI

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

L'ATTUATORE



Dott. Ing. FUSETTI MARIO

LEGNANO VIA ALFIERI n° 50
TEL 0331/597767
e-mail: info@studiofusetti.it

COMMITTENTE

Immobilombarda S.r.l.

PROGETTO

AREA IN LEGNANO
Via QUADRIO

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA

BV

PRATICA

SCALA

DATA Gennaio 2019

AGGIORNATO SETTEMBRE 2019

RELAZIONE TECNICA

1) Generalità

La presente relazione è allegata al progetto per l'attuazione del P.I.I. sull'area sita a Legnano in Via Quadrio angolo Via Rossini angolo Via Don Minzoni avente una superficie di mq. 4798,16 e censito al N.C.E.U. di Legnano ai mapp. 225,226,227,228,229,230,231,272,273 e 274 del fg. 30 .

Attualmente insistono sull'area immobili produttivi dismessi di vecchia costruzione in totale stato di abbandono e per alcune parti già crollate a terra.

Si fa presente inoltre che gli edifici di cui sopra sono stati oggetto di numerosi interventi di messa in sicurezza a seguito di varie ordinanze sindacali poiché pericolosi per l'incolumità pubblica, negli anni sono stati effettuati anche alcuni interventi di sgombero, da parte della Forza Pubblica in quanto soggetti ad occupazioni abusive.

Per tale area è già stato approvato e convenzionato un Piano detto PA C4 in data 28.12.2016 a firma del Notaio dott. Franco Gavosto.

Tra le altre cose il suddetto prevedeva la contestuale cessione al Comune di un'area di perequazione di mq 2667,94 all'atto della stipula della convenzione, regolarmente effettuato

2) Proposta di P.I.I.

Come detto sopra l'area di proprietà è inserita nell'attuale P.G.T. in un P.A. residenziale detto C4 avente il seguente indice edificatorio:

Slp propria 0.3 mq/mq. ed Slp massima 0.5 mq/mq con perequazione

In fase di precedente Convenzione la proprietà ha deciso di aumentare l'edificabilità propria del lotto avvalendosi dell'istituto della perequazione.

A tal fine era stato acquistato e ceduto al Comune un lotto di decollo avente una superficie di mq. 2667.94 sito in via Comasina angolo Via Ferraris censito al N.C.E.U. di Legnano Fg 27 mapp. 264 e di trasferire

l'edificabilità di pertinenza che generava e precisamente una slp edificabile aggiuntiva pari a $2267.94 \text{ mq} \times 0.3 = 800,38 \text{ mq}$, elevando così la slp di progetto a mq. 2239.83, sempre comunque inferiore al massimo ammesso pari a:

$$2239.83 \text{ mq}/4798.16 = 0.46 \text{ mq/mq} < 0.5 \text{ mq/mq}.$$

La proposta attuale prevede l'approvazione di un P.I.I. come definito ai sensi di Legge con un indice di edificabilità che non supera comunque una $U_f=0.65 \text{ mq/mq}$ territoriale quindi non deve essere considerato in variante al Documento di Piano delle Regole allegato al P.G.T., e comunque collocato all'interno del tessuto edilizio consolidato della Città.

3) Finalità pubbliche del P.I.I.

3.a - Oltre la presenza di più destinazioni d'uso: residenziale e terziario/commerciale, all'interno delle nuove edificazioni, la proposta di P.I.I. prevede un adeguamento e netto miglioramento della dotazione di parcheggi pubblici nel perimetro inserito in una zona, come la Via Rossini, che sarà interessata da un importante piano di riorganizzazione urbanistica e viabilistica conseguente alla realizzazione della nuova Stazione Ferroviaria ed al potenziamento della tratta Gallarate-Milano.

La sistemazione di un'area di mq 1560,27, superiore ai mq. 1521,84 previsti dal P.A. C4, a parcheggi pubblici a verde in fregio alla Via Rossini e Via Quadrio contribuirà in modo determinante al completamento e potenziamento di quanto sopra previsto.

I posti auto previsti sono in totale n 41 compresi posti per disabili come da Norme.

3.b – In tale area oltre i posti auto di cui sopra ed aree a verde di mitigazione, verrà realizzata una pista ciclo pedonale che metterà in comunicazione Via Don Minzoni con l'area a verde pubblico attrezzata esistente sull'angolo di Via Quadrio e Via Rossini di recente ristrutturazione e potenziamento. Tale percorrenza che sarà

opportunamente pavimentata , illuminata e segnalata come da tavole allegate , correrà lungo il confine sud dell'area che sarà mantenuta ad uso privato il tutto come da tav.6V allegata.

Gli interventi di cui ai punti 3.a e 3.b ammontano ad €118.446,50 (centodiciottomilaquattrocentoquarantasei/50) come da allegato computo metrico Tav. Dv

Tale somma andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione.

3.c – per rendere più evidente l'interesse pubblico del P.I.I. verranno sistemate due aree già di proprietà Comunale secondo le caratteristiche ed indicazioni fornite dall'Ufficio LLPP del Comune come da progetti e computi metrici allegati al Piano Vds. Tav. 13

Le aree interessate agli interventi di riqualificazione urbana sono situate in Via Montecassino e in Via San Bernardino.

Tali siti una volta sistemati garantiranno una più ampia e migliore utenza per gli abitanti delle zone in cui sono inseriti con notevole vantaggio per la relativa vivibilità.

L'ammontare dei suddetti interventi è pari ad € 194.987,56 (centonovantaquattromilanovecentoottantasette/56) come da progetto e computo metrico tav 13 allegati al Piano

La suddetta spesa sarà a totale carico dell'Attuatore e non andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari dovuti, ma sarà aggiuntiva a quanto dovuto per gli stessi.

3.d – All'interno dell'edificazione privata verrà individuata anche una superficie residenziale per complessivi mq. 200 da destinare ad edilizia convenzionata da cedere alle condizioni di cui agli art..... della convenzione allegata al Piano e secondo un prezzo determinato nella tabella allegata alla presente "Allegato F"

Quanto sopra nell'ottica di agevolare l'acquisto da parte dei nuclei familiari meno abbienti.

3.c – Le aree per attrezzature pubbliche indotte dal nuovo intervento sia residenziali che terziarie verranno totalmente reperite all'interno del comparto oggetto di P.I.I. per una superficie pari mq 1560,27 superiori

a quanto richieste , quindi senza bisogno di chiedere alcuna monetizzazione.

4) Progetto

Particolare cura in fase progettuale è stata posta per di ricreare una cortina ideale attualmente esistente lungo la Via Rossini, proponendo una separazione fra la parte privata e quella ad uso pubblico a parcheggio molto evidente e visivamente percepibile attraverso la creazione di un muro continuo che si gioca su parti piene e vuote ed alberature di alto fusto lungo il tratto est.

Internamente alla parte di nuova edificazione verranno realizzati ampi terrazzi che andranno ad appoggiarsi al suddetto muro rendendolo così un elemento architettonico e non una semplice quinta estetica.

La messa a dimora di alberature ad alto fusto verso la Via don Minzoni assolverà anche alla funzione di mascherare i frontespizi ciechi che si andranno a creare a seguito della demolizione dell'esistente edificato oltre a quella di rendere più piacevole l'impatto visivo.

L'edificazione privata viene quindi concentrata in due edifici a cinque piani fuori terra, con un inserimento poco d'impatto rispetto all'esistente come rilevabile anche dalla Tav.7V "profili longitudinali".

In questo modo la superficie coperta degli edifici risulta molto ridotta rispetto alla superficie del lotto lasciando così ampi spazi a verde condominiale con la possibilità inoltre di piantumazioni ad alto fusto.

Resta inteso che la dotazione di parcheggi privati, nel piano interrato, sarà più che abbondante, rispetto delle norme disincentivando così la sosta lungo la Via Quadrio, attualmente con calibro limitato ed a senso unico.

5) Edificazione

I titoli abilitativi all'edificazione P.d.C. o SCIA verranno richiesti come previsti dalla convenzione e regolamentati dalle N.T.A. e Regolamento Edilizio attualmente vigenti.

Il Progettista