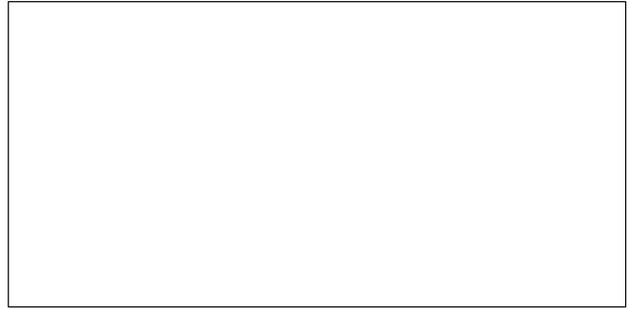


# COMUNE DI MONZA

OGGETTO:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE - MONZA PORTA SUD

AREA SITA IN  
VIA BORGAZZI - VIALE CAMPANIA



VIDIMAZIONI:

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

3	14.10.11	Aggiornamento	MB		
2	24.02.11	Aggiornamento	MB		
1	29.04.10	Aggiornamento	MT		
0	18.12.08	Emissione	DS		
REV.	DATA	CAUSALE	REDAZIONE	VERIFICA FORMA	VERIFICA CONTENUTO



**AB3**  
Architettura  
Battistoni  
Associati

Monza 20900 / Largo C. Esterle, 1 / Italia / tel. 039.324.398 - 269 / fax 039.321.293  
tecnico@ab3architettura.it / www.ab3architettura.it / c.f. e P.IVA 05691550965

COMMITTENTE	BORGAZZI 90 s.a.s.					ALLEGATO		
COMMESSA	PIANO DI LOTTIZZAZIONE - MONZA PORTA SUD					<b>A</b>		
TITOLO	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL P.L.							
FASE	VERSIONE	<input type="checkbox"/> INTERNO <input checked="" type="checkbox"/> ESTERNO	FORMATO	DIM.	SCALA <input type="checkbox"/>	PAGINE <input checked="" type="checkbox"/>	C.D.	48
DEFINITIVO			A4			18	C.C. IIAF	

*N.B.: Questo elaborato è tutelato a norma di legge. Tutti i diritti sono riservati. Ne è vietata la riproduzione e la elaborazione senza consenso scritto.*

Relazione Illustrativa

SOMMARIO

1 - PREMESSA	3
2 – L'AREA E IL SUO CONTESTO	
2.1 - L'area di proprietà	4
2.2 - Il contesto urbano	6
3 – IL PROGETTO	8
4 – L'ARCHITETTURA E LE FUNZIONI	
4.1 - Lo schema compositivo - architettonico	11
4.2 – Le funzioni	14
4.3 - Accessi e parcheggi	15
5 – DATI TECNICI RIASSUNTIVI DI P.L.	16
6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE	18

## **1 - PREMESSA**

La presente proposta riguarda il Piano di Lottizzazione sull'area sita in Monza tra Via Borgazzi e Viale Campania di proprietà della società Borgazzi 90 s.a.s. (con sede in Via Toscana n. 11, a Monza, – P.I. e C.F. 02056200963) che occupa una superficie fondiaria totale di mq. 22.436,00.

L'intervento in oggetto, perseguendo gli indirizzi prospettati dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione del Piano di Governo del Territorio di "ricucitura" locale del territorio, ha per obiettivo la ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano attraverso la scelta appropriata della collocazione di edifici che possano caratterizzarne il contesto e integrare formalmente e funzionalmente le aree in oggetto con quelle limitrofe.

La progettazione dell'area diventa così occasione per dare una nuova identità ad un ambito territoriale di margine ma importante per la sua collocazione d'accesso alla città compatta nella prospettiva della sua valorizzazione, interessando due tematiche considerate particolarmente attuali dall'Amministrazione Comunale : la questione delle aree industriali dismesse e quella delle politiche per i servizi alla persona (Piano dei servizi).

La collocazione dell'area di proprietà al margine della città in un contesto di parziale degrado, interessato però da una lenta ma costante riqualificazione, grazie all'insediamento dei nuovi complessi rende la proposta un'opportunità concreta ed immediata di riqualificazione e integrazione di nuove funzionalità.

## **2 - L'AREA E IL SUO CONTESTO**

### **2.1 - L'area oggetto di intervento**

Il terreno di proprietà comprende i mappali 48, 49, 50, 76, 77, 146, 178 - foglio 111 e si affaccia ad est su via Borgazzi e a sud su viale Campania (Tav. 1).

Attualmente l'area di intervento si presenta parzialmente occupata dagli edifici delle ex officine Diefenbach e da un'unità residenziale isolata (Tav. 3).

Il corpo uffici è disposto lungo la via Borgazzi con un fronte continuo di due piani fuori terra alto circa 62 metri.

I capannoni delle officine sono disposti perpendicolarmente a questo su un'area rettangolare di circa 62 metri per 76.

Il complesso degli edifici non ha alcun valore architettonico apprezzabile: l'abbandono ha rapidamente portato il complesso ad uno stato di deterioramento avanzato.

La porzione meridionale dell'area di proprietà, all'incrocio tra viale Campania e via Borgazzi, è completamente inediticata.

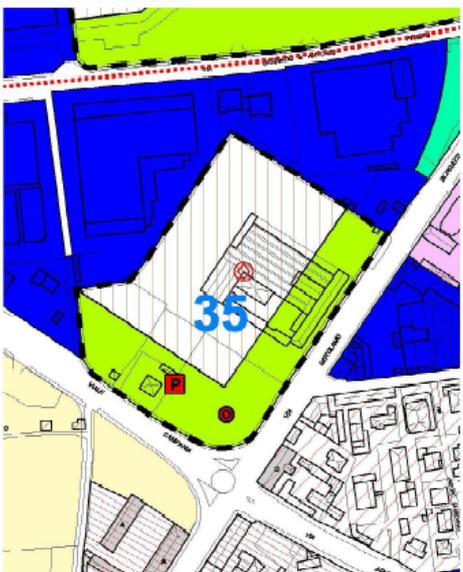
Il totale della superficie coperta è di mq 4.037,45 per un volume corrispondente di mc 27.480,54.

Il P.G.T., all'interno del Documento di Piano, individua sul lotto in oggetto l'Ambito Strategico n.35 (via Borgazzi, viale Campania) determinandone destinazione e concentrazione edificatoria, posizione e tipologia dei servizi come segue: vengono individuate due ampie fasce perimetrali al lotto, confinanti con le vie citate, dove si prevede la collocazione dei servizi con sistemazioni a verde e a parcheggi, mentre tutta la parte centrale del lotto si vuole a concentrazione edificatoria polifunzionale prevalentemente non residenziale.

La potenzialità edificatoria all'interno dell'Ambito 35 è fissata in 18.847,00mq.

Relazione Illustrativa

**AMBITO 35 - Via Borgazzi, Viale Campania**




**Azzonamento**

Circoscrizione	Sit Superficie territoriale	Tipologia dell'Ambito	Sf concentrazione edificatoria	Area per Servizi Individuate	Slp residenziale	Slp terziario/commerciale	Slp commerciale grande distribuzione	Slp produttiva	Slp servizi generali	Slp totale esclusi servizi
n.	m <sup>2</sup>	Zona	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
3	22.173	CD-SP	12.690	9.482	-	18.847	-	-	-	18.847

**Proprietà pubbliche**



**AMBITO 35 - Via Borgazzi, viale Campania**

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione (v. Paragrafo 1, lettera F), ma presenta anche connessioni al sistema dei servizi con ampio raggio di attrazione (lettera D). Contiene le strutture di una attività produttiva dismessa. È destinato alla realizzazione del Polo tecnologico della città; conseguentemente oltre al recupero delle strutture per la destinazione principale sono previste anche strutture di ospitalità alberghiera e congressuale.

Descrizione, finalità, parametri edificatori, regolamentazioni particolari:

- Ambito di aree edificabili e per servizi (SP), di sovracomunale ed urbano.
- L'intervento riveste particolare rilievo ai fini della riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale del quartiere, che è a prevalente destinazione industriale e per attività economiche.
- L'ambito ha caratteristiche di polifunzionalità: le destinazioni principali e complementari/compatibili sono quelle di cui ai punti B (terziario/direzionale/commerciale) ed E (servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali) del precedente Paragrafo 2, mentre le destinazioni non ammissibili sono quelle di cui ai punti A, C e D dello stesso paragrafo, ad eccezione di quelle già comprese ai punti B ed E.
- La destinazione prevalente è quella ricettiva e per attività congressuali connesse con parcheggio in funzione anche di interscambio.
- Sono ammesse solo medie strutture di vendita entro il 3° livello, secondo limiti e prescrizioni di cui al Piano Urbano del Commercio (P.U.C.).
- Parametri edificatori:  
Slp max = mq 18.847  
H1 = 12 piani abitabili

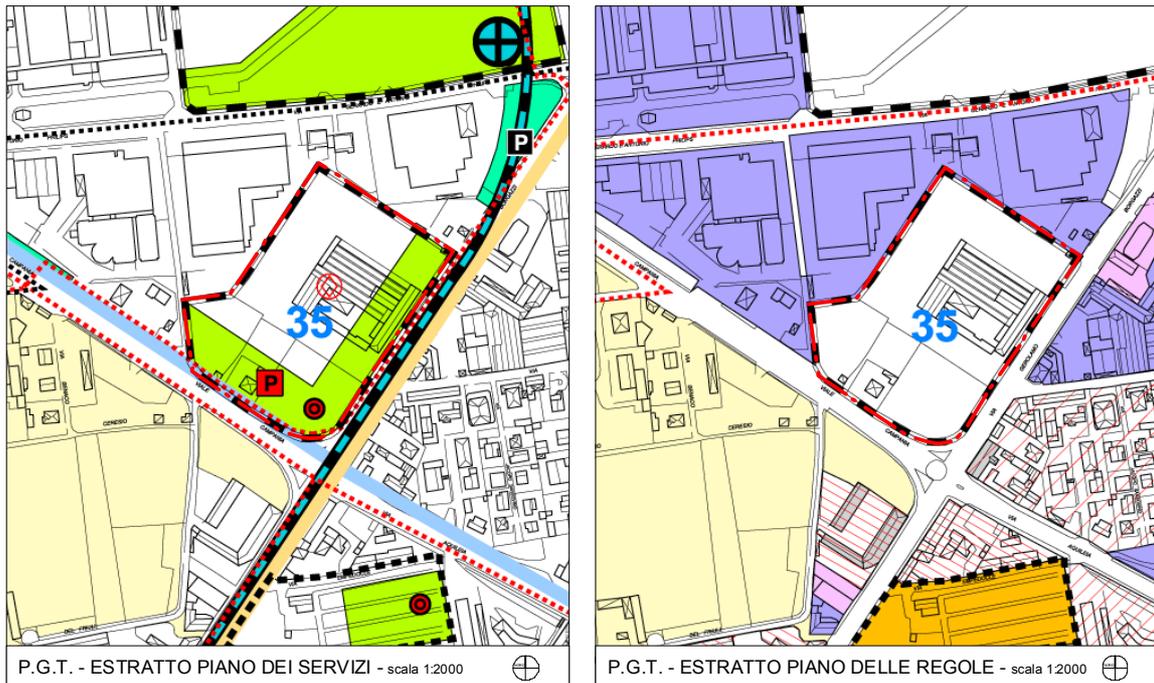
**P.G.T. - ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO**

Indicazioni per ambiti



## Relazione Illustrativa

La corrispondenza con l'Ambito 35 e la tipologia e disposizione del tipo di servizi richiesti sono confermati dalle tavole di Azzonamento del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.



## 2.2 - Il contesto urbano

L'importanza delle aree industriali dismesse risiede primariamente nel fatto di costituire opportunità di sviluppo e di rinnovamento urbano senza la necessità di occupare altro territorio libero e in secondo luogo nel fatto di situarsi frequentemente in zone strategiche della città.

Nel quadro di rinnovamento strutturale, adeguamento funzionale e riorganizzazione formale della città il riuso delle aree dismesse costituisce il motore fondamentale ed il dato irrinunciabile dell'intera operazione.

Relazione Illustrativa

Il contesto circostante in cui si situa l'area oggetto del presente P.L. è caratterizzato da insediamenti industriali attivi e dismessi e da una quota di edifici residenziali disposti lungo la via Borgazzi e sull'incrocio con via Aquileia.

I dati volumetrici in rapporto all'estensione degli spazi inedificati e, soprattutto, in rapporto con gli spazi occupati dalla viabilità (viale Campania - via Borgazzi) delineano uno scenario con deboli caratteristiche urbane e forte dominio della presenza del traffico stradale (l'incrocio tra viale Campania e via Borgazzi è sicuramente tra i più impegnati anche da mezzi pesanti dell'intera città: è comunque un nodo che consente ancora un razionale ristudio in ragione delle ampie zone inedificate).

La caratteristica positiva consiste nel fatto che l'area costituisce un sicuro punto di interesse per la sua collocazione al margine della città compatta (nella sua corona più esterna e diradata) e quindi in prossimità della circonvallazione esterna (viale Campania, via Aquileia, via Monte Santo, viale delle Industrie).

L'interesse per l'area non è solo strategico dal punto di vista dell'accessibilità e della visibilità, ma, soprattutto, sotto il profilo urbanistico-architettonico, in quanto risulta evidente come le visuali che su di essa convergono possano essere importanti strumenti da usare allo scopo di dare forma e immagine ad un vero e proprio accesso da sud (Sesto San Giovanni/Milano) alla città di Monza.

Il dibattito sulle "porte urbane" quali segnapoli dell'immagine urbana ed espressione dell'identità della collettività è l'ambito della ricerca compositiva sulle soluzioni progettuali adottabili in situazioni come questa.

### 3 - IL PROGETTO

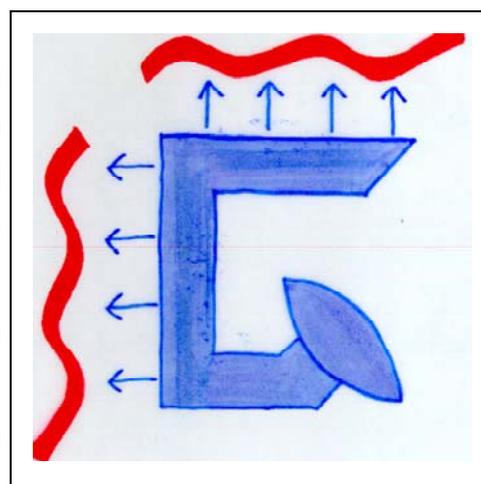
Il presente P.L. si articola in un vero e proprio *nucleo urbano polivalente*, è caratterizzata da alcuni elementi salienti che ne evidenziano le potenzialità sotto il profilo:

- 1) - del **recupero edilizio ed urbanistico**,
- 2) - della **riqualificazione ambientale**,
- 3) - della **razionalizzazione della viabilità**,
- 4) - dell'**incremento della qualità urbana**.

1) - L'intervento prevede una totale riconversione dell'area ex industriale attraverso la demolizione dei fatiscenti edifici e la realizzazione di un nuovo complesso.

I nuovi edifici, organizzati attorno ad una grande piazza urbana interamente pedonale, diventano polo qualificante di riferimento per l'intorno, risolvendo il problema dell'incompiutezza del margine parzialmente edificato degli insediamenti produttivi dei lati nord ed ovest e dando soluzione alla definizione dell'intero fronte strada (su via Borgazzi).

L'arretramento dei nuovi corpi di fabbrica consente inoltre di dare grande spazio alle sistemazioni a verde e di valorizzare il tessuto edilizio esistente sul lato est della strada.



2) - E' indubbio il deficit di qualità ambientale dell'area in oggetto allo stato attuale.

L'intervento in progetto prevede una vasta sistemazione dell'area a verde con messa a dimora di vegetazione mista (ad alto fusto, a basso fusto e di tipo tappezzante), con la realizzazione di percorsi pedonali attrezzati e di una piazza pedonale con fontana.

L'aspetto paesistico ne trae dunque grande vantaggio.

Le sistemazioni esterne giocano un ruolo determinante nella percezione reale di qualità ambientale.

Relazione Illustrativa

La collocazione dell'area nel contesto urbano consente di estendere ad un raggio più ampio dell'immediato contesto il beneficio di una sistemazione paesaggistica di pregio (valore di "porta urbana", riserva di verde fruibile per i residenti, polmone verde di rispetto e a protezione dalla viabilità).

**3)** - L'intervento propone la realizzazione di una grande rotatoria "alla francese" all'incrocio tra viale Campania, via Borgazzi e via Aquileia.

La rapida, quanto tardiva, diffusione delle rotatorie in Italia, dopo decenni di esperienze positive consolidate nelle nazioni europee (in particolare Francia, Gran Bretagna e Svizzera), è il segno della comprovata utilità di questa soluzione viabilistica, semplice quanto efficace.

L'obiettivo di fondo consiste nel ridurre la velocità massima dei veicoli e, allo stesso tempo, aumentare quella media.

I dati (\*) disponibili riguardo al carico del traffico veicolare delle strade interessate, riferiti all'ora di punta del mattino dalle ore 8:00 alle ore 9:00 rilevati nel 1997, parlano di 1736 veicoli su via Borgazzi, 2622 su viale Campania e 2876 su via Monte Santo (via Aquileia).

Se i dati, riferiti alla condizione peggiore del traffico in quel punto nel corso della giornata, confermano la possibilità tecnica di adottare la soluzione della rotatoria, l'esperienza quotidiana di chi transita sull'incrocio non fa che confermare l'urgenza della soluzione del problema (inquinamento, lunghe attese per mezzi pubblici e veicoli privati, grossi disagi per i residenti e per le entità commerciali dislocate su via Borgazzi).

Le funzioni principali della rotatoria sono da individuarsi in:

- **effetto "traffic calming"**, cioè si rallenta la velocità dei veicoli che impegnano l'incrocio consentendo contemporaneamente lo smistamento (vantaggio = maggiore sicurezza dell'incrocio lungo tutto l'arco della giornata in ragione della minore velocità di impegno, riduzione della rumorosità),

- **aumento della fluidità della circolazione.**

(vantaggi = decremento del tempo medio di attraversamento dell'incrocio, eliminazione o riduzione dell'effetto "stop and go", pericoloso per le continue frenate dei veicoli, noioso per gli automobilisti e fonte di grande inquinamento)

Relazione Illustrativa

**4)** - La diffusa e pressante richiesta di una nuova qualità urbana è indice di un malessere diffuso nella popolazione urbana in generale.

La soluzione al problema richiede l'incremento di funzioni a servizio della cittadinanza e la valorizzazione degli spazi, degli edifici e delle infrastrutture esistenti nonché la volontà di promuovere la qualità formale e costruttiva dei nuovi insediamenti. L'attento ridisegno architettonico dell'area in oggetto, con la presenza qualificante della piazza pedonale di consolidata memoria e dei volumi volutamente raggruppati in due elementi emergenti (uno in verticale, l'altro in orizzontale), mira a rifondare l'immagine del contesto dando nuovi e solidi riferimenti.

L'immagine e la sostanza del complesso promuovono la qualità urbana.

L'ampia dotazione di verde e di spazi pubblici liberi completano il quadro degli indubbi vantaggi.

Qualità è anche disporre di servizi adeguati alle esigenze di una moltitudine di persone che frequentano i luoghi urbani per diverse motivazioni.

Il mix funzionale proposto è in grado di soddisfare molteplici necessità, da quella commerciale a quella ricettiva, da quella ricreativa e di sosta a quella direzionale, da quella del semplice ricovero delle autovetture nel parcheggio interrato a quella di interscambio tra veicolo privato o pedone e mezzi di trasporto pubblici.

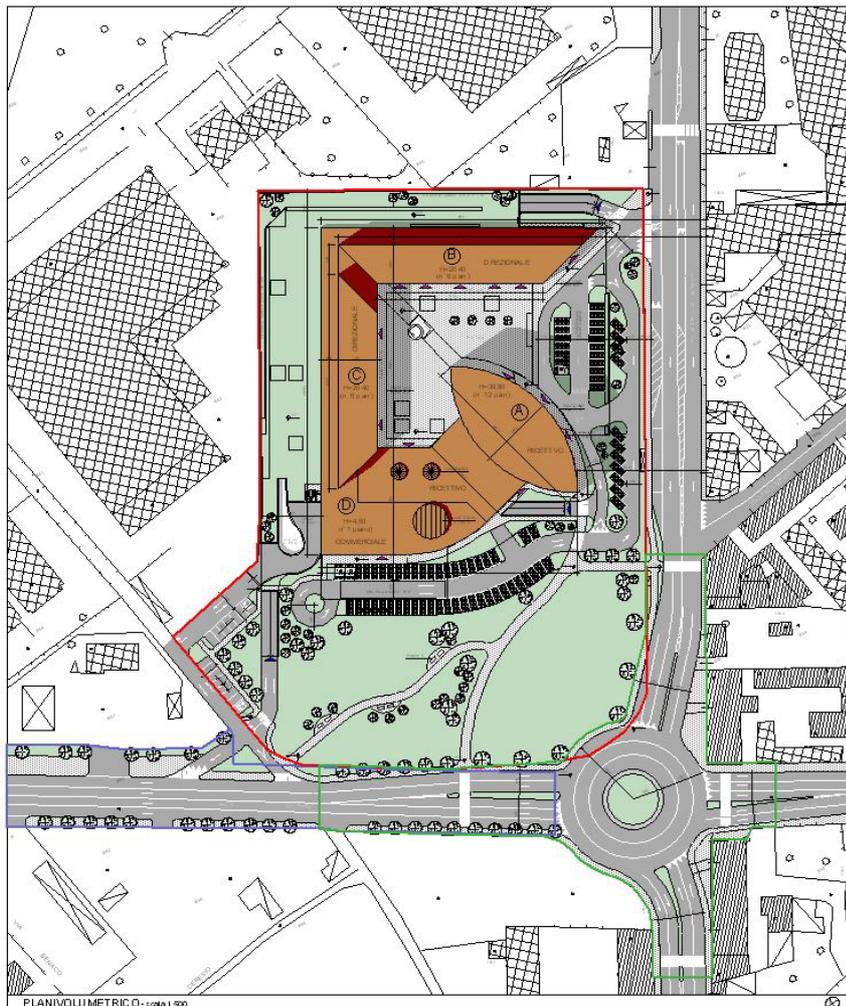
(\*) Dati estratti da: "Piano Generale del Traffico Urbano"- Monza, maggio 1998

## 4 - L'ARCHITETTURA E LE FUNZIONI

### 4.1 - Lo schema compositivo - architettonico

L'impianto compositivo è fondato sui seguenti elementi:

- a) - la piazza pedonale (perimetrata dall'edificio D)
- b) - l'edificio ricettivo "a goccia" (edificio A)
- c) - gli edifici direzionali in linea (B e C)
- d) - l'area a verde.



## Relazione Illustrativa

a) - La piazza è il nucleo della proposta e consente di sottolineare con forza quegli elementi architettonici che vanno oltre la funzione primaria ma che rendono un servizio indispensabile al fruitore cittadino di Monza : dare forma e riconoscibilità ai luoghi per rafforzare l'identità urbana.

Quale elemento ordinatore, la piazza articola intorno a sé gli edifici che fungono da quinte urbane.

La valenza di aggregazione volumetrica della forma quadrata (aperta su un lato, verso via Borgazzi) della piazza agisce come efficace strumento di chiara lettura e comprensione dello spazio, favorendone l'uso e la memoria. Memoria di spazio urbano che diventa valore aggiunto per un insediamento inserito in un simile contesto di attuale scarsa valenza urbana.

La piazza misura circa 51 metri di lato e disimpegna gli accessi alle unità commerciali e/o di servizio contenute negli edifici B e C e D.

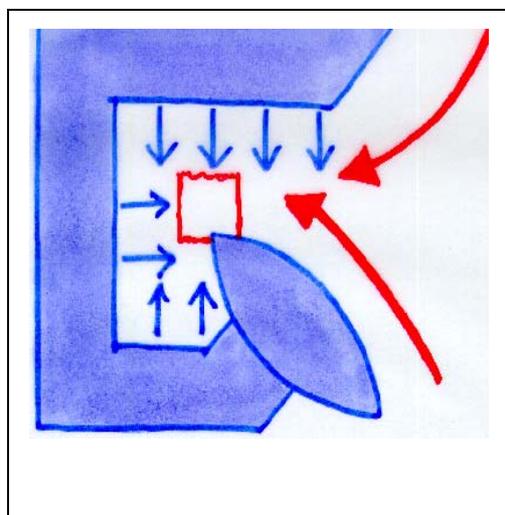
La superficie è pavimentata in pietra naturale. Il lato ovest è arricchito da una fontana con giochi d'acqua. La sistemazione prevede sedute ed illuminazione pluridirezionale.

b) - La necessità di dare ordine e chiara identificabilità alla zona suggerisce l'introduzione di un elemento verticale che si distingua dal contesto costituito da riferimenti prevalentemente orizzontali.

Ecco quindi la presenza e la necessità di un edificio sviluppato in altezza a sfruttare l'occasione offerta dalla particolare collocazione urbana e dalle funzioni di servizio al pubblico (e dalle visuali dettate dal contesto) di essere al centro dell'osservazione.

Il nuovo riferimento verticale (l'edificio A, un parallelepipedo con base a goccia alto 39,80 metri) costituisce la cerniera compositiva dell'insediamento, segnando l'accesso, sullo spigolo sud-est, alla piazza pedonale quadrata.

La forma dell'edificio vuole significare materialmente la funzione di snodo fluido dello spazio in corrispondenza dell'accesso alla piazza.



Relazione Illustrativa

La funzione di “portale” urbano di antica memoria è assunta, nella città contemporanea, dalle emergenze architettoniche di particolare originalità e qualità formale.

Le facciate sono di tipo continuo strutturale misto in vetro colorato a fasce alternate.

**c)** - Gli edifici B e C (di 6 piani compresa la piastra D al piede) chiudono volumetricamente il lato nord ed ovest della piazza e definiscono il margine dell'area verso gli insediamenti produttivi esistenti.

I volumi sono scolpiti sulle due testate per caratterizzarne l'aspetto ed assecondare la costruzione geometrica dell'intero complesso.

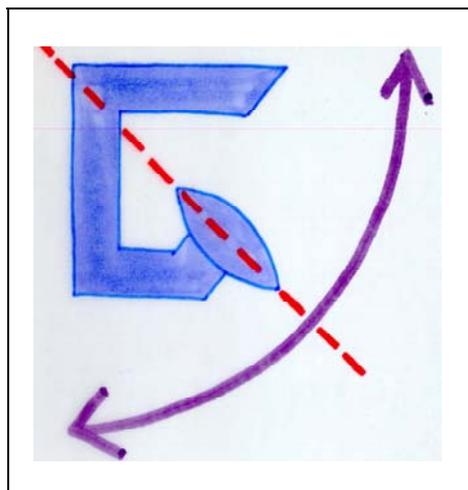
I materiali di rivestimento sono il vetro colorato riflettente ed i pannelli di alluminio preverniciato.

**d)** - La grande area a verde circonda completamente il nucleo edificato.

La parte più consistente è disposta a sud e ad est.

Tra la via Borgazzi e la piazza pedonale il verde si salda per dare continuità all'insieme. La corona verde prosegue a nord e ad ovest cingendo completamente l'edificato.

Il livello della piazza è leggermente rialzato rispetto a quello della strada in modo che il piano erboso di



raccordo venga enfatizzato e percepito con dimensioni dilatate, a tutto vantaggio della qualità percepita complessiva.

La sistemazione prevede percorsi pedonali preferenziali illuminati, la disposizione di arredo urbano ed uno studio paesaggistico della vegetazione.

## **4.2 - Le funzioni**

Un nodo così chiaramente rilevante sotto il profilo sia urbanistico-funzionale che architettonico-volumetrico (e quindi percettivo) richiede necessariamente un mix funzionale adeguato ed in grado di soddisfare esigenze di servizio alla comunità, sia per gli utenti residenti in zona che per quelli di passaggio.

Al di là delle qualità formali, l'insediamento proposto, caratterizzato da funzioni che implicano il coinvolgimento di un consistente numero di addetti, consente di delineare molteplici nuove opportunità di lavoro costituendo un fattore di moltiplicazione del proprio valore, allargando notevolmente la base di condivisione dei benefici.

La concreta realizzabilità di operazioni di riuso dipende dalla possibilità di offrire alla città ed al mercato valide opportunità di investimento, integrando funzioni diverse ma complementari e pianificando una struttura che assicuri una realistica flessibilità.

Non è più possibile concepire una rigida scacchiera di funzioni localizzate senza prevedere la possibilità di rapidi mutamenti delle esigenze di complessi sistemi come sono le città moderne.

Le funzioni sono commerciali per il pianop terra ad "U" (edificio D), direzionali per gli edifici in linea dei lati nord e ovest (edifici B e C) e ricettive per l'edificio A, secondo le richieste di un mercato urbano sempre più dinamico e sensibile alle necessità di nuove funzioni e servizi.

È inoltre utile sottolineare che siffatti nuclei polivalenti costituiscono sempre momenti di riqualificazione urbana che alludono a successive ed importanti operazioni di riconversione funzionale e miglioramento delle qualità insediative. Non è azzardato affermare, alla luce delle esperienze da più parti già compiute, che simili realizzazioni possano innescare quei moti virtuosi che portino a compimento più vaste e significative operazioni di concreta riqualificazione, il cui beneficio ricada a cascata su ulteriori porzioni di città.

### **4.3 - Accessi e parcheggi**

L'intera struttura è dotata complessivamente di **mq. 19.226,00** di parcheggi così suddivisi: **parcheggi pubblici** a raso (mq. 3.079,00) ed al secondo piano interrato (mq. 7.585,00) per complessivi **mq. 10.664,00**; **parcheggi privati** (siti ai due piani interrati, a servizio delle attività direzionali, ricettive e commerciali) per un totale di **mq. 8.562,00**.

E' da sottolineare la valenza dell'area come punto di interscambio tra mezzi di trasporto pubblici e privati, per l'attuale presenza della fermata dell'autobus per Sesto San Giovanni/Milano. Tale caratteristica acquista ancora più importanza in vista del progetto per il tracciato della nuova linea 5 della Metropolitana Milanese che prevede una stazione a Monza lungo via Borgazzi: la dotazione di parcheggi prevista nel nuovo complesso sarà a disposizione dell'utenza monzese della MM.

Gli accessi sono disposti lungo la via Borgazzi e su viale Campania.

La posizione, in ambedue i casi, è la più lontana possibile dalla rotatoria tale da favorire la fluidità di immissione sulla carreggiata.

Su via Borgazzi è prevista una sede protetta per la fermata dell'autobus di linea, corredata da apposita pensilina.

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali e della piazza sono realizzate in pietra ricostituita integrata da fasce di pietra naturale.

## Relazione Illustrativa

## 5 – DATI TECNICI RIASSUNTIVI DI P.L.

DATI TECNICI			DATI DI P.L.	
AREA DI PROPRIETA' - AREA INTERESSATA DAL P.L. - SUPERFICIE AMBITO 35 DI P.G.T. (SUPERFICIE CATASTALE)			mq	22.436,00
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>				
Superficie fondiaria (Sf)			mq	9.244,00
<b>SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp)</b>				
Slp POSSIBILE:				
Slp POSSIBILE IN AMBITO 35	mq	18.847,00	mq	20.354,76
Slp aggiuntiva di tipo premiale (+8%) per punteggio 69 attribuibile alla qualità dell'intervento	mq	1.507,76		
Slp IN PROGETTO:				
Slp RICETTIVA	mq	9.732,00	mq	20.354,76
Slp RICETTIVA di tipo premiale	mq	1.507,76		
Slp DIREZIONALE	mq	6.170,00		
Slp COMMERCIALE	mq	2.945,00		
<b>VOLUME IN PROGETTO (Slp x 3)</b>				
Volume RICETTIVO	mc	29.196,00	mc	61.064,28
Volume RICETTIVO di tipo premiale	mc	4.523,28		
Volume DIREZIONALE	mc	18.510,00		
Volume COMMERCIALE	mc	8.835,00		
<b>SUPERFICIE A STANDARD</b>				
SUPERFICIE A STANDARD RICHIESTA (AMBITO 35):			mq	20.354,76
Slp Ricettiva/Direzionale/Commerciale [20.354,76] x 100%				
SUPERFICIE A STANDARD IN PROGETTO:				
Standard in cessione - piano terreno	mq	10.838,00	mq	13.192,00
Standard in asservimento - piano terreno	mq	2.354,00		
Standard in asservimento - piano secondo interrato			mq	7.585,00
mq 10.838,00 + mq 2.354,00 = mq 13.192,00				
<b>SUPERFICIE A PARCHEGGI PUBBLICI</b>				
SUPERFICIE RICHIESTA:				
Slp Ricettiva/Direzionale [17.409,76]x 50%	mq	8.704,88	mq	10.471,88
Slp Commerciale (media struttura - sup max u.i. mq 800) [2.945,00]x 60%	mq	1.767,00		
SUPERFICIE IN PROGETTO:				
piano terreno - in cessione	mq	3.079,00	mq	10.664,00
piano secondo - in asservimento	mq	7.585,00		
<b>SUPERFICIE A PARCHEGGI PRIVATI</b>				
PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI: - ai sensi della L.122/89 (1 mq / 10 mc)			mq	6.106,43
PARCHEGGI PRIVATI IN PROGETTO: - piano 2° interrato			mq	600,00
- piano 1° interrato			mq	7.820,00
<b>SUPERFICIE DRENANTE</b>				
SUPERFICIE DRENANTE RICHIESTA (area di proprietà x 30%)			mq	6.730,80
SUPERFICIE DRENANTE IN PROGETTO			mq	6.741,30
<b>PIANTUMAZIONE</b>				
PIANTUMAZIONE AD ALTO FUSTO RICHIESTA (mq 6.851,90 / 150)			n°	46
PIANTUMAZIONE AD ALTO FUSTO IN PROGETTO			n°	47

Relazione Illustrativa

Raffronto dati tecnici con prescrizioni P.G.T. Adottato:

<b>DATI TECNICI</b>		
	<b>DATI DI P.G.T. Adottato</b>	<b>DATI DI P.L.</b>
SLP	20.355 mq	20.354,76 mq
H	12 piani	12 piani
Destinazioni	terziario / ricettivo / alberghiero / congressuale	terziario / ricettivo / alberghiero / congressuale

## **6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il Piano propone la sistemazione delle aree in cessione con opere riguardanti:

- **lavori stradali** per la nuova rotatoria tra via Borgazzi e viale Campania, dove si utilizzerà conglomerato bituminoso (tout - venant, spessore 10 cm.) con tappetino di usura mm. 25, su sottofondo in ghiaia mista di cava;
- **marciapiedi** in asfalto (spessore tappetino d'usura mm. 20 su fondazione in cls di cm. 10); **piazza e percorsi ciclopedonali** in pietra ricostituita con cordonature e fasce in pietra naturale;
- **verde pubblico attrezzato** da realizzarsi con la formazione di prato e messa a dimora di verde tappezzante, piante a medio fusto e cespugli di essenze varie;
- **parcheggi pubblici** di superficie saranno realizzati su sottofondi in ghiaia rullata e costituiti da corselli e spazi di manovra in asfalto da mm. 25 su conglomerato in tout - venant bituminoso da cm. 10; spazi di stazionamento in masselli drenanti in cls o in asfalto da mm. 25 su conglomerato in tout - venant bituminoso da cm. 10;
- **pubblica illuminazione** a completamento dell'esistente per l'adeguamento alla nuova viabilità con pali di illuminazione stradale alti m.9,00, e a servizio dei percorsi ciclopedonali e delle aree di sosta costituita da pali di illuminazione pedonale di mt. 3,50;
- **opere di fognatura** riguardanti i parcheggi, costituite da tubi in PVC Ø 200 mm, pozzetti prefabbricati con chiusini carrabili in ghisa sferoidale e pozzetti a caditoia per la raccolta delle acque meteoriche, convogliate alla fognatura esistente su Via Borgazzi e su Viale Campania.
- prolungamento della **rete di teleriscaldamento** esistente in via Monte Pasubio fino all'intersezione con via Borgazzi, e allacciamento alla stessa dell'impianto di riscaldamento centralizzato in progetto.