



Desio 06/10/23

Breve relazione per PROPOSTA di VARIANTE al PGT per l'AT13 di Villasanta (MB)



1) Premessa

L'11/07/23 è stata depositata dal sottoscritto, con PEC a nome di Immobiliare Villasanta (IVS)¹, al Protocollo del Comune di Villasanta, la proposta con input di base per il PP / PA dell'AT13 del Comune di Villasanta; il tutto sintetizzato nella Tavola grafica PP01.R3 del 24/06/23 by GP che si riallega e come da immagine a lato.

Nell'incontro in Tribunale tra la Procedura ed il Comune, alla presenza della Presidente della Sezione Fallimentare, dott.ssa Caterina Giovanetti, svoltosi sempre l'11/07/23 si è deciso di approfondire tale proposta con un incontro con il Comune. Tale incontro si è tenuto il 3/10/23, presso la sala giunta, alla

presenza di Sindaco, Assessore all'Urbanistica, tecnici comunali, il progettista della Variante al PGT arch. Dinale, il Commissario Giudiziale IVS Dott. Oggioni, il legale della Procedura avv. Grella ed il sottoscritto.

I rappresentanti ed i tecnici del Comune hanno sostanzialmente approvato la proposta de qua ed hanno richiesto al sottoscritto una breve relazione descrittiva della proposta stessa;

2) I contenuti della proposta

In sintesi (I numeri e le lettere maiuscole richiamate si riferiscono alla citata ed allegata Tav. PP01.R3):

- Si è preso, innanzitutto, atto del consolidamento amministrativo ed operativo dell'esistente distributore carburanti lungo via Sanzio, con un sedime attuale di circa 3.000 mq (1). Si è altresì preso atto che il 29/09/23 il distributore è stato venduto all'asta pubblica giudiziaria appositamente indetta;
- Si sottolinea che le nuove direttive europee stimoleranno sempre di più, nei prossimi anni, le vendite di auto elettriche, con la conseguente necessità di rivedere tipologie ed organizzazione della rete attuale dei distributori di carburanti: che dovranno necessariamente riconvertirsi in strutture polivalenti al servizio della mobilità, con dimensioni più ampie e conformazioni più complesse;
- Si è prevista quindi, lungo via Sanzio un'"ampia area per servizi privati connessi alla mobilità" 1 + 3); già conformata per il collegamento e l'innesto con la rotonda di viale Monza. Tale area, di circa mq 6.740 complessivi, può, inoltre, favorire e rendere più semplice e sicuro il flusso di traffico in uscita dal distributore, con l'ingresso allo stesso solo da via Sanzio;
- Come cortina verde e continuità del corridoio ecologico ovest si è prevista un'ampia area verde piantumata tra il distributore e gli edifici di nuova realizzazione prevedibili (2), con una superficie di circq 4.000 mq; compensativi dei 3.740 mq previsti in ampliamento ad est del distributore (3). Ad essi

¹ Più esattamente a nome del Concordato Preventivo Immobiliare Villasanta srl in liquidazione Nova Milanese (MB) - Tribunale di Monza RG. 100/2013

- si aggiungono altri 3.749 mq circa di verde pubblico a ridosso della rotonda di viale Monza (4); anche con funzioni di mitigazione ed ampliamento del verde in adiacenza ad una importante rotatoria;
- e) In questo modo lo standard a verde della AT13 complessivamente aggiuntivo si attesta a circa 1.000 mq;
 - f) Le rimanenti aree previste per la mobilità (Parcheggi, logistica anche per mezzi pesanti e servizi relativi) si confermano a sud – est, con una Sf di mq 12.345 circa e con ingresso unico da Via Mattei a sud. Su queste aree è stato manifestato un interesse di alcuni proprietari di UI già esistenti nell'AT13 per l'acquisto e l'utilizzo come parcheggi privati e deposito automezzi;
 - g) A sud – ovest è confermata l'ampia area a verde destinata a parco e corridoio ecologico, con una Sf di 25.600 mq circa;
 - h) L'attuale via Mattei è previsto che resti un'infrastruttura privata e solo interna, con accesso da sud ed uscita di emergenza, con cancellata a nord, sfociante sulla rotatoria di viale Monza (con innesto già esistente);
 - i) Sui lati ovest e sud è confermata, invece, una viabilità pubblica di collegamento fra le diverse parti del contesto de quo.

In fede

Il CTU di IVS
Dott. Arch. Giorgio Ponti

