

AGGIORNAMENTI:

data	oggetto	dis.	contr.

COMUNE DI MONZA

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

PIANO ATTUATIVO

VIA G. BORGAZZI - VIA L. SPALLANZANI

APPROVATO

DALLA GIUNTA COMUNALE CON DELIBERA

N° DEL

committente		progettisti	
OGGETTO		1	sostituisce DLD 104
PROGETTO DI P.A.			sostituito da
RELAZIONE TECNICA ED ECONOMICA			
scale ..	mq. ..	dis. <i>uc</i>	contr. <i>R.G.</i>

ASSOSTUDIO s.r.l. ARCHITETTURA INGEGNERIA URBANISTICA
 20900 - MONZA - C.SO MILANO 45 039389753 (r.a.)
 E.mail: assostudio@assostudiosrl.it 039324251 (fax)

prot. DLD	n° 107	progr. 56787	data 24.02.2017
------------------	---------------	---------------------	------------------------

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PIANO ATTUATIVO
RESIDENZIALE / COMMERCIALE
“BORONA IMMOBILARE srl”
VIA G. BORGAZZI / VIA L. SPALLANZANI - MONZA**

1) - DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Il presente progetto prende in esame un'area posta nel comune di Monza, all'angolo tra la Via G. Borgazzi a sud-est e la Via L. Spallanzani a nord-est, catastalmente contraddistinta ai mappali 122 – 145 – 175 - 269 – 271 del foglio 97 del Comune di Monza.

La superficie catastale complessiva dei mappali di proprietà è di mq 11.910 e le suddette aree sono individuate con contorno rosso sulla planimetria catastale allegata (tavola 2).

A misura particolare le aree di proprietà recintate assommano ad una superficie di mq 11.686,58 (Superficie territoriale), contornate con linea rossa nelle tavole grafiche allegate al progetto di Piano Attuativo (tavola 3, 8, e 14). Una porzione è già da tempo occupata dalla sede stradale di Via L. Spallanzani. Tale area residuale, pari a mq 87,89 è indicata con la lettera A nella tavola 7 e non viene considerata nelle verifiche planivolumetriche del Piano Attuativo.

L'intero sedime ricomprende al proprio interno tutte le aree di proprietà della Borona Veicoli Industriali che qui, fino al 2003, aveva la propria sede di riferimento, spostata poi in Comune di Lissone in conseguenza dell'impossibilità offerta dalle norme urbanistiche di ampliarsi in conformità con gli standard commerciali richiesti dalla casa madre.

E' doveroso rammentare che sin dalla metà degli anni '80, la Borona Veicoli Industriali espresse le proprie necessità di ampliare l'attività in essere e gli spazi ad essa correlati, in ragione dell'aumentare della propria valenza commerciale e in accordo con le richieste specifiche formulate da IVECO. Furono diverse le strade intraprese, l'ultima delle quali la presentazione, nel 2001, di una significativa proposta di ampliamento degli stabili allora esistenti al fine di equipararsi agli standard commerciali di IVECO e dei propri concorrenti. Tuttavia, anche quest'ultima richiesta non trovò adeguate risposte tant'è che la casa madre ritirò la concessione del proprio marchio alla Borona Veicoli Industriali che si trovò quindi costretta, nel 2003, a chiudere l'attività in Monza e mantenere attiva solo quella di minor rilievo di Lissone.

L'edificio esistente di cui è previsto il mantenimento, a far corso da quella data, è stato affittato a diverse attività terziarie e/o commerciali. Le superfici e gli spazi esterni in uso a tale attività economica sono quelli risultanti anche dalla licenza commerciale di recente rilasciata e sono indicati negli elaborati allegati.

2) - ANALISI TERRITORIALI

Ambito viabilistico ed insediativo

Le aree in oggetto sono collocate lungo l'importante arteria di penetrazione urbana di Via Borgazzi e assumono, di conseguenza, una particolare importanza sotto il profilo commerciale, almeno per quanto riguarda l'affaccio Est. Le porzioni più interne del lotto sono accessibili da Via Spallanzani che ha, invece, una vocazione molto più residenziale.

Gli edifici posti al contorno delle aree di intervento presentano caratteri morfologici molto eterogenei: in lato Sud è presente un fabbricato di carattere prevalentemente rurale, oltre Via Borgazzi è presente il deposito TPM degli autobus mentre lungo Via Spallanzani sono presenti principalmente fabbricati residenziali aventi anche altezze significative, fino a 24 m. Il fabbricato esistente, inoltre, ospita un ristorante con elevato numero di coperti.

Ad Ovest è presente il grande insediamento ex Philips, oggi parzialmente utilizzato, e presumibilmente oggetto di un importante intervento di riqualificazione a fronte del quale potrà essere realizzato un parco urbano di quartiere proprio nelle aree poste a confine con il lotto di proprietà della Borona V.I.

Aspettative urbanistiche e l'articolazione progettuale

Le aree in oggetto sono classificate nel PGT vigente quale "Area Sistema conformata CD", mentre nella Variante al PGT approvata sono classificate come "Comparto di possibile trasformazione urbana - Area CD". In ragione di tali individuazioni è consentita l'edificazione di un mix funzionale nelle proporzioni che verranno ritenute più idonee.

3) - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- PGT Vigente

Con delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 29.11.2007 l'Amministrazione di Monza ha approvato il Piano di Governo del Territorio, in attuazione della Legge Regionale n. 12/2005.

All'interno dello strumento urbanistico vigente, l'area interessata dall'intervento è classificata come "Area Sistema conformata CD", la cui individuazione e perimetrazione in cartografia sono evidenziate negli elaborati del Piano delle

Regole e nelle Norme Tecniche, che determinano le modalità di intervento a livello urbanistico ed edilizio, subordinandoli all'approvazione di Piano Attuativo.

- variante al PGT Approvata (settembre 2014)

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 29 settembre 2014 è stata approvata la Variante Parziale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT vigente, con riferimento all'Avvio del Procedimento di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 461 del 1 agosto 2013. Con l'approvazione di tale Variante, e recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni presentate durante l'iter del provvedimento, in particolare con l'accoglimento dell'osservazione n. 32, che modifica la normativa di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT vigente, vengono stabilite le modalità d'intervento ed i parametri edificatori per interventi edilizi all'interno delle "Aree Sistema Conformate CD", individuate nelle cartografie dello strumento urbanistico comunale.

Le aree oggetto della proposta di Piano Attuativo sono classificate appunto quale "Area Sistema CD conformata" nel Piano delle Regole.

I parametri edificatori consentono l'edificazione di una SLP massima pari a 0,5 mq ogni mq di Superficie territoriale, con una dotazione di standards urbanistici in base ai disposti del comma 6 dell'art 6 delle Norme tecniche del Piano dei Servizi, sino alla quota di SLP corrispondente all'indice di utilizzazione territoriale di 0.35 mq/mq. Per la quota di SLP eccedente l'indice di utilizzazione territoriale di 0,35 mq/mq la dotazione di aree per attrezzature pubbliche, come definite dal succitato articolo delle Norme tecniche del Piano dei Servizi, viene incrementata del 100 %.

L'altezza massima consentita per i fabbricati in progetto è pari a 10,50 m, aumentabili sino a ulteriori due piani abitabili, al fine di migliorare la dotazione di aree libere piantumate, pubbliche e private.

- Variante al PGT approvata (febbraio 2017)

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 6 febbraio 2017 è stata approvata la Variante al PGT vigente, con riferimento all'Avvio del Procedimento di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 403 del 5 luglio 2012.

All'interno dello strumento urbanistico, l'area interessata dall'intervento è classificata come "Comparto di possibile trasformazione urbana - Area CD", la cui individuazione e perimetrazione in cartografia sono evidenziate negli elaborati del Piano delle Regole e nelle Norme di Attuazione (art.19), che determinano le modalità di intervento a livello urbanistico ed edilizio, subordinandoli all'approvazione di Piano Attuativo.

Inoltre, come evidenziato nella tavola CS.01 – Usi del suolo comunale, nel Documento di Piano del PGT approvato, una porzione dell'area oggetto

d'intervento è individuata come "aree verdi urbane – aree verdi incolte". L'intervento previsto è da considerarsi in parte a consumo di suolo, prevedendo la trasformazione di porzioni dell'area interessata da suolo "non urbanizzato" a suolo "urbanizzato". Perciò l'intervento è soggetto a compensazione ambientale, come specificato nell'art. 10 delle N.A. del Piano delle Regole. Le aree da cedere al Comune per effetto di tale compensazione ambientale sono individuate secondo i criteri dettati dal comma 7 del succitato art. 10.

Per le verifiche planivolumetriche della proposta di Piano Attuativo sono stati applicati sempre i parametri verificati più restrittivi tra lo strumento urbanistico vigente e quello approvato.

Per l'intervento in esame è previsto l'esame paesistico del progetto, per determinare la sensibilità paesistica del lotto interessato e del suo contesto circostante nonché l'incidenza paesistica del progetto.

Gli elaborati progettuali documentano l'inserimento dell'intervento nel tessuto urbano preesistente e la propria compatibilità architettonica, oltre che per la morfologia del fabbricato anche per la sistemazione delle superfici scoperte.

Inoltre è verificata l'accessibilità e la compatibilità con il sistema viario esistente all'intorno: la dotazione di aree per servizi, per parcheggi pubblici e delle urbanizzazioni primarie e secondarie rispetta le indicazioni dello strumento urbanistico.

Il progetto di Piano Attuativo viene predisposto sulle aree di proprietà recintate, che non corrispondono, in linea marginale, alla perimetrazione del PGT per l'Area Sistema conformata CD / Comparto di possibile trasformazione urbana - Area CD.

4) – CARATTERISTICHE GEOLOGICHE – COMPATIBILITA' ACUSTICA

Ai sensi della fattibilità geologica, si ricava dagli elaborati contenuti nel PGT vigente che il lotto in oggetto è classificato come "classe di fattibilità geologica 3.1.d", in quanto interessato quasi interamente dalla zona di rispetto di un pozzo ad uso potabile.

Gli elaborati del PGT approvato classificano invece l'area in Classe 2Be, fattibilità con modeste limitazioni, e come area soggetta ad approfondimento di secondo livello in fase pianificatoria, dal punto di vista sismico.

Il progetto di Piano Attuativo è stato corredato da relazione geologica e geotecnica, volta ad approfondire le indagini sulla ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo, così da poter verificare la compatibilità degli interventi a progetto con la situazione geomorfologica del terreno ed individuare le modalità costruttive più adatte, (allegato B).

Nel novembre 2015 è stata iniziata, di concerto con ARPA Lombardia, la procedura volta a verificare lo stato qualitativo del suolo sottostante le aree d'intervento, al fine di verificare eventuali contaminazioni da parte di agenti inquinanti. Le indagini in sito sono state svolte con sondaggi e campionamenti del terreno più o meno profondi, in base alle indicazioni ricevute. Le analisi chimiche dei campioni prelevati sono state svolte in contraddittorio con i laboratori di ARPA Lombardia.

A conclusione delle operazioni di indagine ed analisi, il tecnico incaricato ha prodotto ad ARPA Lombardia una relazione ambientale finale (allegato D1). L'ente ha quindi emesso propri referti analitici e valutazione tecnica ritenendo conclusa positivamente l'attività d'indagine relativa al sito in oggetto, riscontrando che le concentrazioni di materiali inquinanti sono risultate entro i limiti prescritti per le destinazioni d'uso previste dal progetto. In particolare, in una porzione di area si è riscontrato il superamento dei limiti della Colonna A ma il rispetto dei limiti della Colonna B della Tabella 1 dell'allegato 5 della parte IV del D.Lgs. 152/2006. Tale condizione vincola la destinazione di una porzione dell'area, delimitata con tratteggio nell'elaborato D2 allegato alla Convenzione, (dove ricadono il parcheggio e parte dell'edificio commerciale), alla destinazione commerciale/industriale.

La compatibilità acustica dell'intervento è stata verificata con la stesura di una valutazione previsionale di clima acustico anch'essa allegata alla documentazione del primo progetto di Piano Attuativo presentato in data 31.07.2015 (allegato C). Stante le modifiche planivolumetriche che hanno portato all'attuale soluzione progettuale di Piano Attuativo la compatibilità acustica è stata riconfermata come risulta da apposita certificazione emessa dallo stesso tecnico competente, (allegato C1). Lo stesso tecnico ha prodotto infine dichiarazione che la relazione previsionale di impatto acustico verrà predisposta e inoltrata solo se le attività commerciali insediate non saranno contemplate tra quelle specificate ai punti dell'allegato B del DPR 227/2011 (allegato C2).

5) - PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO - DATI PLANIVOLUMETRICI - AREE IN CESSIONE ED IN ASSERVIMENTO

La proprietà ha presentato una richiesta di esame preventivo di una proposta di massima di Piano Attuativo, sulla quale ha espresso il proprio parere orientativo la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 5 del 28.5.2015.

L'iter amministrativo è proseguito con la presentazione di una proposta di Piano Attuativo (P.G. 94318 del 31/7/2015) registrata al n. protocollo dei Piani Attuativi 7/15, oggetto di un successivo aggiornamento (P.G. 121039 del 9/10/2015) dovuto a richieste ed indicazioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

In data 21/10/2015 è stata presentata richiesta di parere paesaggistico, sulla quale si è espressa la commissione del paesaggio del Comune di Monza (seduta del 17/11/2015).

Sempre nel novembre 2015 si sono svolte due Conferenze di Servizi, precisamente in data 20/11 e 24/11/2015. Dai verbali delle stesse, dai pareri specialistici pervenuti, nonché dall'esame del parere della Commissione Paesaggio, emesso sempre nel novembre 2015, sono emerse ulteriori necessità di aggiornamento degli elaborati del progetto di Piano Attuativo.

La soluzione progettuale scaturita dal recepimento delle indicazioni sino a quel punto pervenute, nonché come adeguamento alle esigenze e specifiche commerciali, è stata consegnata nel maggio 2016. Preso atto che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto tale variante una nuova proposta di Piano Attuativo, e che sulla stessa sono pervenute osservazioni dall'Ufficio Urbanistica nel giugno 2016, è stato consegnato un ulteriore aggiornamento, in funzione delle segnalazioni fatte, nel luglio 2016.

L'adozione della Variante al PGT, sempre a luglio 2016, e la sua successiva approvazione in data 6 febbraio 2017, ha comportato la necessità di verificare la congruità della proposta progettuale, a livello urbanistico e planivolumetrico, anche con le norme dello strumento approvato, seppur non ancora efficace ai sensi di legge.

Nell'ottobre del 2016 la Commissione Paesaggio ha emesso proprio parere sulla soluzione planivolumetrica aggiornata, e la stessa è stata riesaminata dai competenti uffici, in sede di Conferenze dei Servizi, in data 21 e 24 ottobre, nel corso delle quali, oltre a ribadire precisazioni già espresse e recepite, sono state richieste nuove integrazioni e variazioni puntuali.

Sulla scorta delle osservazioni e pareri derivanti dai vari passaggi amministrativi sin qui descritti ed in funzione dell'interessamento di un operatore del settore Food, è stata aggiornata nuovamente la proposta di Piano Attuativo, che ha portato comunque al sostanziale recepimento anche delle ultime indicazioni ricevute dai vari enti e/o uffici, prevedendo:

- di verificare, oltre alle aree a standard dovute per la proposta in esame, la dotazione di aree necessarie alla compensazione ambientale, da reperire su porzione di terreno destinata a verde dal PGT;
- di dotare i parcheggi individuati lungo Via Spallanzani, previsti in coerenza con i calibri stradali e gli allineamenti circostanti, di un filare alberato a bordo marciapiede;
- di inserire negli impegni convenzionali la realizzazione in fase edilizia di stalli

- per biciclette, come richiesto dallo strumento urbanistico adottato;
- di mantenere il vincolo a destinazione commerciale sulla porzione di area indicata dal settore ambiente;
 - di incrementare la dotazione di elementi di arredo urbano, oltre a prevedere idonei alloggiamenti per le alberature d'alto fusto, pali illuminazione e cartelli indicatori presenti nei parcheggi;
 - di introdurre le variazioni alle essenze arboree e arbustive con elementi autoctoni e recepire le indicazioni riguardo le aiuole verdi. Il progetto dettagliato del verde, oltre che degli impianti al suo servizio, verrà evidenziato in sede di progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Rimangono comunque valide le valutazioni condotte in precedenza che hanno portato alla previsione delle funzioni insediabili indicate negli elaborati uniti alla richiesta di Parere Preventivo, seppure parzialmente riviste in sede di questa stesura definitiva. In sintesi, si è riconosciuta la vocazione commerciale per quella porzione di aree prospicienti la Via Borgazzi, mentre le aree più interne saranno destinate all'insediamento di destinazioni residenziali. Queste ultime sono state orientate con le zone giorno verso ovest e quindi affaccianti sulle aree in cessione destinate a verde attrezzato.

Esaminando più in dettaglio, il progetto di Piano Attuativo è a destinazione residenziale e commerciale e viene proposto sulle aree di proprietà recintate, che costituiscono la Superficie territoriale del lotto d'intervento.

Inoltre è coinvolta nella proposta di Piano Attuativo, benchè estranea a tutte le verifiche planivolumetriche, un'area residuale di proprietà di mq 87,89, già destinata da tempo a sede stradale di Via L. Spallanzani, di cui è prevista la cessione a titolo gratuito. Vengono altresì cedute ad uso gratuito le pertinenze stradali destinate alla realizzazione degli spazi di sosta lungo la strada (Via Spallanzani) e relativi marciapiedi e/o aiuole verdi a margine degli stessi. Il tutto per una superficie complessiva di mq 262,39.

Con gli strumenti ammessi dall'art. 10 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT vigente, così come modificati a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 32 e dell'approvazione della Variante al PGT in data 29 settembre 2014, nonché dell'approvazione della Variante al PGT in data 6 febbraio 2017, che ridefinisce i parametri urbanistici per i "comparti di possibile trasformazione urbana (aree CD) con l'art. 19 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, è prevista l'edificazione di edifici a destinazione residenziale e commerciale, con determinazione della SLP massima ammissibile, gli standard ed

i servizi annessi, in conformità alle prescrizioni ed indicazioni più restrittive tra le singole norme generali o dello specifico ambito, oltre al mantenimento di un edificio esistente, a destinazione commerciale ed alla demolizione di un fabbricato accessorio.

Pertanto, applicando i parametri edificatori regolamentari più sfavorevoli, la SLP massima edificabile nell'ambito è pari a mq 5.843,29: deducendo la SLP dell'edificio esistente mantenuto, pari a mq 1.259,40, ne consegue che la SLP rimanente a disposizione per le nuove edificazioni in progetto risulta essere di mq 4.583,89. La SLP degli edifici in progetto è complessivamente di mq 3.410,00, di cui: per l'edificio a destinazione commerciale, mq 1.210,00, (pari al 35,5 %): per l'edificio a destinazione residenziale, mq 2.200,00, (pari al 65,5 %). La SLP complessiva insistente sul lotto interessato dall'intervento (sommando quella dell'edificio esistente mantenuto) assomma a mq 4.669,40, che corrisponde ad un Indice di utilizzazione territoriale di 0,40 mq/mq, quindi inferiore all'indice di utilizzazione territoriale max ammissibile dettato dalle norme di zona (0,50 mq/mq), sia dallo strumento urbanistico vigente che da quello approvato.

La dotazione minima di aree per servizi, individuate per gli edifici di nuova edificazione in base ai parametri regolamentari indicati nel PGT vigente, risulta pari a mq 3.366,00, di cui almeno mq 800 destinati a parcheggi a servizio dell'unità commerciale (pari al 100 % della superficie di vendita), ed è dettagliatamente specificata nell'allegata tavola 8. La congruità e le verifiche delle previsioni insediative e della dotazione di spazi pubblici in salvaguardia tra il PGT vigente e la Variante di PGT approvata, sono specificate nell'allegata tavola 17.

La dotazione complessiva di aree per servizi a progetto da cedere e/o asservire a titolo di standards urbanistici, è identificata come segue:

- aree interne al perimetro del Piano Attuativo da cedere ad uso pubblico, sistemate a verde pubblico attrezzato con spazi di aggregazione e percorso ciclo-pedonale: mq 2.813,41. Tale soluzione progettuale si raccorda con le possibili previsioni urbanistiche interessanti il comparto ex-Philips, connotandosi quale collegamento tra la Via Spallanzani e detto comparto, aderente peraltro alle indicazioni contenute nel Documento di Inquadramento dei PII.
- aree interne al perimetro del Piano Attuativo da cedere ad uso pubblico, occupate dal sedime della nuova cabina Enel: mq 24,00.
- aree interne al perimetro del Piano Attuativo, da asservire ad uso pubblico, destinate a parcheggi pubblici a servizio dell'unità

commerciale in progetto: mq 1.589,95.

- aree interne al perimetro del Piano Attuativo, da asservire ad uso pubblico, occupate da aiuole verdi a margine del parcheggio sopradescritto: mq 88,47.

Riepilogando, a fronte di una dotazione di aree per servizi previste nelle norme di PGT pari a mq 3.366,00, vengono individuate in sito aree, da cedere e/o asservire ad uso pubblico, per complessivi mq 4.524,83.

Verrà inoltre formalizzata la cessione a titolo gratuito, dell'area residuale di mq 87,89 già attualmente occupata dalla sede stradale di Via Spallanzani: inoltre risultano da cedere a titolo gratuito le aree intese come pertinenze stradali (incremento spazi di sosta e nuovi marciapiedi lungo Via Spallanzani) pari a mq 262,39.

La verifica delle aree da cedere per compensazione ambientale, richieste ai sensi dell'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT approvato, è specificata nel dettaglio nell'allegata tavola 18. La porzione di Superficie Fondiaria che viene trasformata da suolo "non urbanizzato" a suolo "urbanizzato" è pari a mq 1.800. La corrispondente superficie da cedere viene reperita interamente individuando un'area a parte dei mappali 29 e 30 del foglio 89 del NCEU, destinata dal PdS. del PGT approvato a "area a verde destinata alla conservazione e rigenerazione del suolo".

La Superficie fondiaria rimanente, su cui sono previste nuove edificazioni per una SLP complessiva di mq 3.410,00, è pari a mq 6.899,36, comprendente anche l'area di pertinenza su cui insiste l'edificio esistente mantenuto.

6) - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare risultano indicate negli allegati grafici e nei computi estimativi. Il dimensionamento esecutivo sarà determinato secondo le indicazioni degli uffici comunali in sede di presentazione dei progetti definitivi.

Le opere di urbanizzazione eseguite direttamente in sito risulteranno essere quelle di seguito elencate e descritte negli elaborati grafici allegati (tavole 14 e 15) e nei computi metrici estimativi (elaborato 16): sono previste opere di urbanizzazione realizzate all'interno del sedime dell'ambito d'intervento ed opere di risistemazione di aree pubbliche esterne e contermini al lotto d'intervento. Le opere suddette sono suddivise sostanzialmente in due lotti funzionali; il primo riguarda la sistemazione degli spazi a sud, lungo Via Borgazzi e sulle aree asservite ad uso pubblico, il secondo gli interventi sulle aree verdi a nord e adiacenti la Via Spallanzani.

Gli interventi previsti sono qui di seguito specificati nel dettaglio.

Opere di urbanizzazione primaria:

- cap. 1 – 2° lotto - interventi di riordino e sistemazione dei marciapiedi / sedi stradali adiacenti l'area del P.A..ed integrazioni manufatti sottoservizi esistenti - aree esterne al perimetro del P.A.
- cap. 2). 2° lotto - esecuzione di opere edili e complementari alla fornitura di nuova cabina elettrica prefabbricata di trasformazione di media tensione e distribuzione
- cap. 3). 2° lotto - interventi e/o prestazioni a carico di Enel Distribuzione per forniture e allacciamenti nella nuova cabina elettrica di trasformazione e distribuzione a servizio nuove utenze
- cap. 4). 2° lotto - interventi per estensione e potenziamento rete di distribuzione gas metano su Via Spallanzani (come da preventivo ACSM-AGAM Rete Gas Acqua)
- cap. 5). 1° lotto - interventi di sistemazione per completamento marciapiede su Via Borgazzi e modifiche ai manufatti sottoservizi esistenti - area esterna all'ambito del P.A.

Opere di urbanizzazione secondaria da eseguire all'interno del perimetro del P.A.:

- cap. 6). 2° lotto - realizzazione di spazi pubblici e percorso ciclo-pedonale pavimentati, con impianto di illuminazione e rete di fognatura con accesso da Via Spallanzani
- cap. 7). 2° lotto - sistemazione delle aree verdi cedute con formazione del prato, piantumazioni d'alto fusto e cespugli, esecuzione di impianto automatico d'irrigazione
- cap. 8). 2° lotto – interventi per ampliamento e formazione nuovi parcheggi a pettine sul lato di Via Spallanzani adiacente il lotto d'intervento – aree interne al perimetro del P.A.
- cap. 9). 2° lotto – interventi per formazione nuovi percorsi pedonali con aiuole verdi in fregio a Via Spallanzani – aree interne al perimetro del P.A.
- cap. 10). 2° lotto - interventi per installazione nuova rete di illuminazione pubblica a servizio del percorso ciclo-pedonale (come da preventivo Enel-SOLE).

Ulteriori opere di urbanizzazione per la sistemazione delle aree asservite ad uso pubblico all'interno del perimetro del P.A. (1° lotto), non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione:

- cap. 11). 1° lotto - realizzazione di nuovo parcheggio da asservire ad uso pubblico in superficie, con accesso da Via Borgazzi, relativa rete di

fognatura, impianto d'illuminazione e segnaletica stradale

- cap. 12). 1° lotto - sistemazione delle aiuole verdi di contorno ai parcheggi ad uso pubblico, con formazione prato, piantumazioni d'alto fusto, esecuzione di impianto automatico d'irrigazione

Saranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria solo le opere previste sulle aree da cedere ad uso pubblico poste in cessione a nord, oltre alle sistemazioni delle aree a margine delle sedi stradali esistenti, ancorchè eseguite su porzioni esterne al perimetro del Piano Attuativo.

7) - TIPI DI INSEDIAMENTO

Per quanto concerne l'utilizzazione dell'area privata, che al netto delle superfici da cedere e da asservire risulta essere di mq 6.899,36, (Superficie Fondiaria), la stessa viene occupata come qui di seguito specificato.

Fatta salva l'area recintata di pertinenza dell'edificio esistente conservato, le funzioni commerciali sono state collocate lungo il fronte di Via Borgazzi, in posizione più arretrata al fine di poter ricavare le proprie aree di parcheggio direttamente accessibili dalla viabilità principale (1° lotto funzionale – commercio - di cui alla tavola 8). E' previsto l'insediamento di una Media Struttura di Vendita, avente una SIp di circa mq 1.200 per una SV massima di mq 800. Tale attività commerciale potrà essere destinata alla vendita di prodotti Food o Non Food: è prevista a tal riguardo la verifica delle dotazioni minime di standard per la categoria Food, ovvero la più restrittiva delle due. E' previsto il reperimento di aree per parcheggi pubblici in misura superiore ai minimi previsti dal comma 6 dell'art. 6 del Piano dei Servizi del PGT vigente, ovvero nella misura del 100% della SV, così come specificato nel precedente art. 5. Di fatto, la superficie a parcheggio in progetto, da asservire ad uso pubblico, è sostanzialmente doppia rispetto ai minimi previsti dalle norme urbanistiche.

In accordo con le valutazioni preliminari, le destinazioni residenziali sono state collocate nelle porzioni più interne del lotto ed hanno assunto, in linea generale, gli orientamenti morfologici dei fabbricati limitrofi (2° lotto funzionale – residenza – di cui alla tavola 8). L'articolazione dei corpi di fabbrica troverà una propria definizione più puntuale nelle successive fasi progettuali: in ogni caso, viste anche le caratteristiche degli edifici circostanti, i fabbricati a progetto avranno altezza massima di m 16,50, con 5 piani fuori terra, in accordo con le facoltà di incremento previste nelle Norme di Attuazione sia della Variante al PGT approvata nel 2014 che dello strumento urbanistico ora approvato, precedentemente citati.

I fabbricati limitrofi, infatti, così come reso evidente nella documentazione

fotografica allegata (tavola 6), raggiungono anche altezze particolarmente significative, circa 24 m sia per l'edificio di Via Spallanzani 15 che per quello di Via Spallanzani 2.

Le nuove costruzioni sono dotate di spazi per parcheggi privati, sia per la funzione residenziale che per quella commerciale, in misura superiore ai minimi prescritti dalla Legge 122/89. I parcheggi privati sono costituiti da autorimesse private a servizio dell'edificio residenziale e da posti auto ricavati sull'area pertinenziale immediatamente adiacente al fabbricato commerciale.

Ai sensi dell'art. 2 (comma 3k) delle Norme di Attuazione del PGT approvato, all'interno dell'area fondiaria degli edifici residenziali, saranno previsti adeguati spazi per il deposito o la sosta temporanea di biciclette, fruibili anche dagli eventuali visitatori esterni.

8) - TIPOLOGIE EDILIZIE DEI FABBRICATI

Gli edifici previsti in progetto si articoleranno come di seguito descritto:

- edificio residenziale di forma articolata con 4 piani oltre al piano terra occupati da unità immobiliari di varia metratura e con tipologia variabile: appartamenti da 2 locali fino a 5/6 locali; al piano terra sono previsti gli atri di ingresso e di accesso ai collegamenti verticali; il piano interrato è esteso anche sotto le aree circostanti l'edificio, sistemate a giardino, accessibile tramite rampa carraia e dai collegamenti verticali; è adibito ad autorimesse private, a locali accessori delle unità residenziali e locali tecnici
- edificio commerciale articolato al piano terra (h. massima m 5,00) di forma squadrata articolata ad "L", con spazi interni adibiti ad esposizione e vendita (max mq 800), spazi accessori e di servizio, locali tecnologici, con area cortilizia di pertinenza, destinata a carico e scarico ed impianti tecnologici.

Gli schemi tipologici indicativi sono sinteticamente evidenziati negli elaborati grafici allegati (tavola 9).

Per il fabbricato residenziale la struttura portante sarà costituita da un'ossatura di pilastri e travi in cemento armato con solai prefabbricati in elementi di laterocemento.

I tamponamenti esterni saranno prevalentemente in muratura di laterizio tipo a cassa vuota con interposto materiale coibente in misura tale da garantire una efficienza energetica di classe "A". Le facciate avranno finitura con intonaco tinteggiato ai silicati di colore chiaro. La copertura sarà di tipo piano, con eventuale inserimento di tetti verdi in funzione degli ingombri delle dotazioni impiantistiche. I serramenti saranno in legno tinteggiato colore marrone, così come i sistemi

frangisole e le persiane a pacchetto. Gli sporti di gronda e i balconi aggettanti saranno in cemento armato, rivestiti con materiale composito in fibra di legno di color marrone. I parapetti dei balconi saranno in vetro stratificato.

L'orientamento dell'edificio, la scelta di materiali costruttivi naturali con elevate prestazioni volte al contenimento delle dispersioni termiche ed acustiche, e l'utilizzo di componenti impiantistici di alto rendimento e di fonti energetiche rinnovabili, comportano che il progetto dell'edificio raggiunga elevati livelli di efficienza energetica in ottemperanza alle leggi e ai regolamenti in vigore.

L'edificio commerciale avrà struttura portante, tamponamenti e copertura prevalentemente costituite da elementi prefabbricati. I vari componenti dell'organismo edilizio avranno caratteristiche termico-igrometriche tali da garantire una efficienza energetica di classe "B".

L'intero lotto di intervento è da considerarsi pianeggiante. Gli spazi privati circostanti l'edificio residenziale saranno sistemati a giardino. La recinzione verso gli spazi pubblici sarà del tipo trasparente in metallo con altezza massima complessiva di mt 2 e zoccolatura in cemento intonacato. Sia l'accesso carraio al lotto residenziale che quello pedonale sono situati in Via Spallanzani, mentre l'edificio commerciale si affaccia sulle aree a parcheggio pubblico in progetto ricavate a margine di Via Borgazzi.

Anche gli spazi ad uso pubblico, sia l'area a verde attrezzato a nord che il parcheggio a sud, saranno recintati e dotati di cancelli, con regolamentazione degli orari di accesso, per un'augmentata garanzia di controllo e sicurezza. Nell'area a verde attrezzato è presente anche un accesso carraio separato per interventi di manutenzione del verde.

9) – SINTESI ASPETTI QUANTITATIVI

Di seguito si provvede a fornire un riepilogo delle quantità ed importi afferenti gli Standard urbanistici da reperire:

Superficie territoriale (recintata):	mq 11.686,58
Indice territoriale Ut max ammesso:0,50 mq/mq (SLP pari a)	mq 5.843,29
SLP esistente a destinazione commerciale:	mq 1.259,40
SLP fabbricato accessorio da demolire:	mq 63,24
SLP in progetto a destinazione residenziale:	mq 2.200,00
SLP in progetto a destinazione commerciale:	mq 1.210,00
SLP in progetto totale	mq 3.410,00

Indice di utilizzazione territoriale Ut in progetto: 0,40 mq/mq.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche minima prescritta dagli strumenti

urbanistici (vigente ed approvato) è dettagliata nelle allegate tavole 8 e 17 ed è qui di seguito sinteticamente riepilogata:

PGT VIGENTE – (come da osservazione n.32 della Variante al PGT)

Fabbisogno totale aree ad uso pubblico per nuova edificazione a destinazione residenziale: mq 2.004,75

Fabbisogno totale aree ad uso pubblico per nuova edificazione a destinazione commerciale: mq 1.361,25

(di cui almeno mq 800 destinati a parcheggi pari alla Sup.di vendita)

FABBISOGNO REGOLAMENTARE COMPLESSIVO 3.366,00 mq

PGT APPROVATO – (come da art. 5 delle N.A. del Piano dei Servizi)

Fabbisogno totale aree ad uso pubblico per nuova edificazione a destinazione residenziale: mq 1.782,00

Fabbisogno totale aree ad uso pubblico per nuova edificazione a destinazione commerciale: mq 1.210,00

(di cui almeno mq 605 destinati a parcheggio pari al 50% SLP)

FABBISOGNO REGOLAMENTARE COMPLESSIVO 2.992,00 mq

TOTALE SPAZI PUBBLICI REPERITI IN SITO: 4.524,83 mq

(di cui mq 1589,95 destinati a parcheggi)

10) - SINTESI ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Calcolo degli Oneri di Urbanizzazione

Il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione viene effettuato sulla scorta della Delibera C.C. n. 43/109838 del 3 novembre 2008 e si può così riassumere:

DESTINAZIONE D'USO	Mq	Oneri primaria	Oneri secondaria	Totale
Residenziale	2.220,00	€ 155.430,00	€ 240.570,00	€ 396.000,00
Commerciale	1.210,00	€ 146.410,00	€ 99.401,50	€ 245.811,50
		€ 301.840,00	€ 339.971,50	
TOTALE ONERI				€ 641.811,50

Agli Oneri così calcolati saranno applicate le riduzioni oneri di urbanizzazione così come specificato al punto 7 della summenzionata Delibera per:

classe energetica "A" degli edifici (residenza) (- 20 %)

classe energetica "B" degli edifici (commercio) (- 10 %)

emissione di Certificato di Controllo Qualità del Progetto e delle Opere (- 5 %)

rilascio a beneficio dei proprietari di polizza decennale postuma alla fine dei lavori, ricomprensive le garanzie richieste (- 5%)

Applicando tali riduzioni agli oneri di urbanizzazione indicati nelle precedente tabella, si ottiene;

per la residenza: (a) riduzione per classe energetica "A": € 79.200,00
(b) riduzione per emissione Certificato di Controllo Qualità del progetto e delle opere : € 19.800,00
(c) riduzione per rilascio di polizza decennale postuma alla fine dei lavori : € 19.800,00

per il commercio: (a) riduzione per classe energetica "B": € 24.581,15
(b) riduzione per emissione Certificato di Controllo Qualità del progetto e delle opere : € 12.290,57
(c) riduzione per rilascio di polizza decennale postuma alla fine dei lavori : € 12.290,57

Gli oneri di urbanizzazione al netto delle riduzioni risultano così essere:

per la residenza: € 396.000,00 – € 79.200,00 (a) – € 19.800,00 (b) – € 19.800,00 (c) = € 277.200,00

per il commercio: € 245.811,50 – 24.581,15 (a) - € 12.290,57 (b) - € 12.290,57 (c) = € 196.649,21.

Per un importo complessivo pari a: € 277.200,00 + € 196.649,21 = € **473.849,21**.

Importi Opere di Urbanizzazione a scomputo oneri

OPERE DI URBANIZZAZIONE	Totale
Opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo	€ 109.836,38
Opere di urbanizzazione secondaria del Piano Attuativo	€ 287.026,26
TOTALE OPERE	€ 396.862,64

Verranno inoltre realizzate opere di urbanizzazione sulle aree da asservire ad uso pubblico, senza prevederne lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

L'importo di tali opere è pari a € 233.814,78, (importo abbattuto del 20%).

Calcolo del Contributo del costo di costruzione

DESTINAZIONE D'USO	Mq	Totale
Residenziale	2.220,00	€ 132.000,00
Terziario	1.210,00	€ 121.000,00
TOTALE Contributo costo costruzione (stimato)		€ 253.000,00

Calcolo della Garanzia Fidejussoria

La garanzia fidejussoria fornita è pari al 100% degli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della Convenzione Urbanistica, qui di seguito specificati nel dettaglio. La garanzia fidejussoria verrà articolata suddividendo gli impegni a carico del primo lotto funzionale (edificazione commerciale), rispetto a quelli relativi al secondo lotto funzionale (edificazione residenziale).

Tale articolazione è dettata dall'eventualità che il lotto commerciale possa essere rilevato da un secondo attuatore distinto dalla Borona Immobiliare s.r.l.

Primo lotto funzionale – destinazione commerciale	Importo	Importo
Opere di urbanizzazione primaria	(1) € 28.533,94	
Opere di urbanizzazione eseguite non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione	(2) € 250.808,38	
Spese tecniche x urbanizzazioni primo lotto		€ 50.000,00
CIPNIA 4% su spese tecniche x opere di urbanizzazione primo lotto		€ 2.000,00
Totale spese tecniche e CIPNIA 4 %		(3) € 52.000,00
IVA – 10% sul totale importi (1) - (2) – (3)		€ 33.134,23
	€ 279.342,32	€ 85.134,23
TOTALE importo fidejussione primo lotto		€ 364.476,55

Secondo lotto funzionale – destinazione residenziale	Importo	Importo
Oneri di urbanizzazione x residenza	(4) € 368.328,69	
Spese tecniche x urbanizzazioni secondo lotto (a scomputo oneri di urbanizzazione)		€ 66.250,00
CIPNIA 4% su spese tecniche x opere di urbanizzazione secondo lotto		€ 2.650,00
Totale spese tecniche e CIPNIA 4 %		(5) € 68.900,00
IVA – 10% sul totale importi (4) - (5)		€ 43.722,87
	€ 368.328,69	€ 112.622,87
TOTALE importo fidejussione secondo lotto		€ 480.951,56
Importo complessivo fidejussione Piano Attuativo		€ 845.428,11