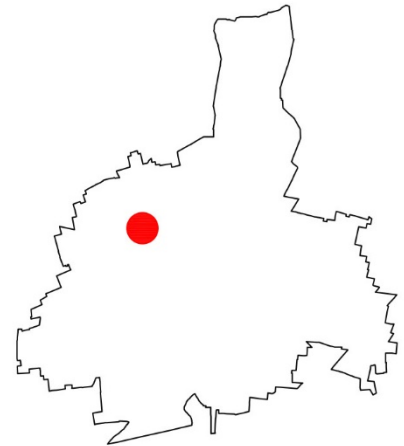




Piano Attuativo relativo all'area di Via Clementi - Via Paganini

Allegato B

Relazione Tecnica



Scala:

PROGETTISTA INCARICATO:

Arch. Franco Oggioni

Geom. Fabio Molteni

COMMITTENTE:

COLLABORATORI: Arch. Roberto Rubini

Agg. :

DISEGNATO DA :

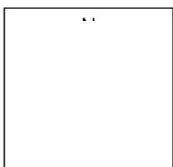
CONTROLLATO DA :

Data :

01/02/2019

Riferimento atti:

Commessa :



ARCHITETTURA-INGEGNERIA-URBANISTICA
GESTIONE PROGETTI - PROJECT MANAGEMENT
www.oggionieassociati.it



Via Torri Bianche 9, 20871 Vimercate - Milano Est - tel. 039.60.82.546 - fax 039.68.59.529

RELAZIONE TECNICA

INDICE

1) PREMESSA

2) STATO DI FATTO

- 2.1) Consistenza delle aree
- 2.2) Individuazione catastale

3) STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

- 3.1) Il Piano di Governo del Territorio
- 3.2) Il P.A. in rapporto agli strumenti urbanistici vigenti
- 3.3) Norme tecniche di attuazione del P.A.

4) IL PROGETTO

- 4.1) L'assetto planivolumetrico
- 4.2) Entità dell'intervento e verifica degli standard
- 4.3) Aree in asservimento ad uso pubblico e in cessione

5) OPERE – ONERI DI URBANIZZAZIONI

- 5.1) Urbanizzazioni primarie
- 5.2) Urbanizzazioni secondarie
- 5.3) Opere di urbanizzazione in progetto
- 5.4) Oneri di urbanizzazioni

1) PREMESSA

L'intervento proposto mediante il presente Piano Attuativo riguarda la trasformazione dell'area di proprietà sita in Comune di Monza via Clementi – Paganini, ricompresa nel comparto residenziale di completamento individuato con il n. 4, area "C" del PGT vigente.

Il Piano delle regole del PGT individua 11 raggruppamenti di aree "C" con superficie totale di 121.816 mq, , con indice territoriale unico di 0,3 mq/mq, che tramite compensazione ambientale dovrebbero generare cessioni di aree a verde e servizi pari ai due terzi della superficie territoriale .

Il tal senso il presente piano attuativo che comprende l'unità di comparto residenziale destinata a "concentrazione fondiaria" dell'intero ambito "C" individuato con il n. 4 dal PGT vigente, prevede una edificazione corrispondente alla superficie lorda di pavimento generata dall'applicazione dell'indice di 0,30 mq. / mq. ed in conformità all'art. 18 comma 5 delle norme di attuazione del piano delle regole la cessione di aree a servizi pari a 2/3 dell'area territoriale di proprietà.

In termini quantitativi detta proposta può essere così riassunta:

dati tecnici	sup. territoriale	utilizzazion e territoriale	slp	volume	abitanti	slp di progetto
	5.990,15	0,30	1.797,05	5.391,14	53.91	1.797,05
aree in cessione/ asservimento	st/ab.	parametro	sup. prescritta "a servizi"	sup. prevista "a servizi"	area fondiaria	
verifica art. 18 nta pdr	5.990,15	st*2/3	3.993,43	3.995,00	1.995,15	
verifica dotazione standard (ab)	53,91	27,00	1.455,61	3.995,00		

Ai sensi dell'art. 1 comma 5 delle norme di attuazione del Piano delle regole, in data 6.03.2018 gli operatori hanno depositato una proposta di massima di Piano Attuativo interessante le aree di proprietà, identificate catastalmente al foglio 16 mappali 30-31-33-183-325-326, in via Clementi – via Paganini ed in data 24/4/2018 con deliberazione di Giunta Comunale n. 141, qui allegata, l'Amministrazione Comunale ha espresso un proprio parere, circa la proposta di piano attuativo.

la presente proposta di Piano Attuativo è costituita dai seguenti elaborati:

Tav. n.	01	Inquadramento urbano - individuazione catastale
Tav. n.	02	Stato di fatto - rilievo fotografico - demolizioni
Tav. n.	03	Strumenti urbanistici vigenti
Tav. n.	04	Urbanizzazioni primarie esistenti
Tav. n.	05	Urbanizzazioni secondarie esistenti
Tav. n.	06	Planivolumetrico descrittivo - schema tipologico edifici
Tav. n.	07	Azzonamento, profili, - dati tecnici - aree in cessione - asservimento uso pubblico
Tav. n.	08	Viste 3D di raffronto
Tav. n.	09	Urbanizzazioni di progetto: reti e sottoservizi
Tav. n.	10	Urbanizzazioni di progetto: parcheggi e verde pubblico
Tav. n.	11	Viste 3D - parcheggi e verde pubblico
All.	A	Titolo di proprietà
All.	B	Relazione Tecnica
All.	C	Schema di convenzione
All.	D	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
All.	E	Invarianza idraulica ed idrologica
All.	F	Valutazione qualità dei suoli
All.	G	Relazione geologica
All.	H	Valutazione clima acustico
All.	I	Analisi del sistema viario e mobilità
All.	L	Obblighi e impegnative

2) STATO DI FATTO

2.1) Consistenza delle aree

L'area oggetto del presente Piano Attuativo è ubicata nel settore nord-ovest del territorio comunale, essa confina a sud con via Clementi, a nord con via Paganini ed è delimitata sia ad est che ad ovest dall'edificato esistente destinato a residenza e costituito da tipologie edilizie pluripiano, isolate ed a torre.

L'area è pressoché libera da edificazione ad esclusione di un edificio fatiscente di due piani fuori terra collocato in fregio alla via per il quale - come di seguito indicato - si prevede la demolizione e la conseguente realizzazione di un parcheggio in fregio alla stessa via Paganini

L'area inedificata è incolta e risulta a tutti gli effetti abbandonata, l'ambito nel quale è inserita l'area di intervento è urbanizzato come di seguito illustrato.

La superficie dell'area di intervento risulta di mq. 5.990,15, dato assunto per la verifica dei parametri urbanistici, a fronte di una superficie catastale di mq. 6.020,00.

La proprietà ricomprende un'area esterna al perimetro del piano attuativo, destinata a strada, della superficie di mq. 34.00 prevista in cessione nel presente Piano Attuativo.

2.2.) Individuazione catastale

L'ambito di via Clementi – Paganini ha una superficie catastale di mq. 6.020,00 come di seguito indicato:

	fg	mapp	sup. catastale
1	16	30	190,00
2	16	31	170,00
3	16	183	2.220,00
4	16	33	485,00
5	16	325	2.158,00
6	16	326	797,00
totale			6.020,00

COERENZE

- a nord: via Paganini
- a ovest: mappali 29
- a sud: via Clementi
- a est: mappale 327, 304,35 foglio 51.

3) STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

3.1.) Il Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio vigente ricompre le aree nel Piano delle Regole, in zona C "COMPARTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO" disciplinate dall'art. ART.18 delle NTA del PGT come di seguito riportato:

1 Caratteri generali

Le porzioni di territorio identificate come aree C sono comparti formati da una o più aree, di seguito denominate unità di comparto, anche distanti tra loro, interne al tessuto urbano consolidato. In tali comparti sono individuate in modo distinto le aree di concentrazione edificatoria e quelle per servizi, qualificabili prevalentemente come aree a verde, dimensionate in misura pari a 2/3 rispetto alla St complessiva di ogni comparto; a tutte le aree si applica indistintamente la perequazione di comparto, con l'attribuzione di un indice territoriale unico.

2 Destinazioni

Le destinazioni sono quelle di cui alla categoria funzionale residenziale. Sono escluse le attività insalubri di prima classe.

3 Modalità di intervento

*Gli interventi, anche parziali, che prevedono la cessione e/o l'asservimento di aree a servizi in misura pari a 2/3 della St e in aree del tutto congruenti a quelle indicate nell'elaborato PR.01 si attuano attraverso permessi di costruire convenzionati. **Eventuali interventi che configurino, in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, diverse previsioni localizzative di aree a servizi e fondiari si attuano con preventivo piano attuativo esteso all'intero comparto o esteso all'intera unità di comparto.***

4 Parametri edificatori

$U_t = m_q/m_q 0,30$

$H_1 = m 10,50$ aumentabili sino a due piani abitabili alla luce delle altezze nel contesto paesaggistico circostante ed al fine di migliorare la dotazione di aree libere piantumate, pubbliche e private

$H_2 = m 2$ per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a $m 5$ dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte, fatti salvi gli allineamenti preesistenti di valore storico ambientale; $m 3$ verso i restanti confini di proprietà

$Ds_1 = m 5$, salvo distanze maggiori per esigenze di potenziamento della viabilità o rispetto di allineamenti preesistenti di valore storico ambientale

$Ds_2 = m 6$

$Ds_3 = m 10$

$N_p = 150/m_q$

5 Prescrizioni particolari

Le aree a servizi da cedere o asservire all'uso pubblico sono pari a $2/3$ della St del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato. Qualora la superficie individuata in cartografia non corrisponda esattamente a tale quantità, dovrà essere ceduta o asservita la parte corrispondente alla quantità maggiore tra quella indicata in cartografia e quella corrispondente a $2/3$ della St dell'intervento; nel caso in cui $2/3$ sia la quantità maggiore, il Comune valuterà la possibilità di monetizzare la parte eccedente rispetto a quella indicata in cartografia.

Per gli interventi estesi all'unità di comparto la quantità di aree a servizi dovrà essere determinata proporzionalmente a tale maggiore quantità. Le aree a servizi individuate nei comparti concorrono sia al soddisfacimento delle dotazioni minime di aree a servizi previste dal PdS sia alla compensazione ambientale disciplinata dal presente PdR. Su tali aree a servizi, al netto di eventuali parcheggi pubblici, la disciplina è quella di cui alle aree V del PdS e in caso di asservimento è trascritto un vincolo perpetuo al mantenimento a verde, secondo la disciplina del PdS.

3.2) Il Piano Attuativo in rapporto agli strumenti urbanistici vigenti

Il piano attuativo proposto prevede un peso insediativo conforme a quanto consentito dal PGT corrispondente a un indice di $0,30 m_q./m_q$. ovvero una slp di $m_q.1.797,05$ pari a una volumetria di $mc. 5.391,14$.

La destinazione funzionale prevista è residenziale.

Lo stesso piano attuativo prevede la cessione al Comune e l'asservimento ad uso pubblico di aree interne al lotto, collocate a sud lungo la via Clementi destinate a parcheggio pubblico ed a nord lungo la

via Paganini destinate a verde piantumato e attrezzato, oltre un parcheggio pubblico sulla stessa via.
 La superficie delle aree previste in cessione e in asservimento ad uso pubblico corrisponde al parametro di 2/3 della superficie del comparto ovvero pari a mq. 3.995,00

La seguente tabella sintetizza i dati urbanistici:

dati tecnici	sup. territoriale	utilizzazione territoriale	slp	volume	abitanti
	5.990,15	0,30	1.797,05	5.391,14	53,91
aree in cessione/asservimento	st/ab.	parametro	sup. prescritta "a servizi"	sup. prevista "a servizi"	area fondiaria
verifica art. 18 nta pdr	5.990,15	st*2/3	3.993,43	3.995,00	1.995,15
verifica dotazione standard	53,91	27,00	1.455,61	3.995,00	
parametri edificatori		prescrizioni	progetto		
altezza max edifici	H1	10,50+ 2piani	10,50 + 2 piani		
altezza recinzione verso strada	H2	2,00	2,00		
altezza recinzione verso confini di proprietà	H3	3,00	3,00		
distanza dalle strade	Ds1	5,00	5,00		
distanza confini di proprietà	Ds2	6,00	6,00		
distanza tra fabbricati	DS3	10,00	10,00		
indice piantumazione (150/mq area filtrante)	NP	3,99	27,00		
area filtrante (30%Sf)	AF	598,55	3.078	Area a verde esterna all'area fondiaria	
Parcheggi privati (Vol/10)		539,1135	1.270,00		

3.3) Norme tecniche di attuazione del P.A.

Art. 1) Le indicazioni di progetto hanno valore prescrittivo relativamente ai seguenti elementi:

- Slp massima consentita: mq. 1.797,05
- destinazione funzionale residenza
- altezza massima degli edifici: m. 10,50 + 2 piani

Art. 2) La cessione al Comune – asservimento ad uso pubblico di aree a servizi, esauriscono il fabbisogno di standard come determinato dalla normativa regionale e comunale vigente. Sulle aree a uso pubblico è apposto un vincolo perpetuo di mantenimento a verde.

Art. 3) In fase di esecuzione potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche senza necessità di approvazione di preventiva variante al P.A..

4) IL PROGETTO

L'Area è collocata nel quadrante nord-ovest del Comune di Monza, caratterizzato dalla presenza dell'ospedale San Gerardo e dalla vicinanza al Parco di Monza, essa è delimitata a sud dalla via Clementi ed a nord dalla via Paganini.

L'area di intervento è interna e pressoché centrale all'isolato urbano delimitato a ovest dalla via Boito, asse storico di collegamento Monza – Lissone, di accesso all'ospedale San Gerardo di Monza. Si tratta di una "viabilità secondaria" che si innesta sul viale Cesare Battisti asse di accesso alla Villa Reale di Monza a est ed a Piazzale Virgilio, Viale Lombardia in direzione Milano e Viale Elvezia in direzione Lecco a Ovest. L'isolato è delimitato a est dalla via Sgambati, viabilità interna sulla quale si affacciano gli edifici pubblici destinati all'istruzione obbligatoria.

Lungo la via Boito limite ovest dell'isolato, si attestano i primi edifici degli anni '60 di altezze variabili tra i 2 e 5 piani fuori terra destinati alla residenza con funzioni commerciali al piede, essi riproducono un fronte frammentario e disomogeneo lungo la stessa via.

Sulla via Sgambati, perimetro est del lotto si affacciano gli edifici pubblici destinati a scuola dell'obbligo, di 1 – 2 piani fuori terra, a ovest degli stessi l'ambito è caratterizzato di cinque edifici a pianta quadrata di sette piani fuori terra allineati in senso nord-sud e ruotati di 45° rispetto gli elementi caratterizzanti la morfologia dell'isolato ed i suoi componenti interni.

Perimetrano il confine del lotto di intervento a ovest due edifici "a torre" di otto piani fuori terra ed a est un edificio in linea di cinque piani fuori terra oltre alcuni abitazioni plurifamiliari disseminati nella parte nord, verso via Paganini, dell'area confinante.

Si tratta quindi di un isolato urbano caratterizzato da un eterogeneo insieme di spazi liberi ed edificati, sia per conformazione, dimensione e utilizzo di materiali.

Il lotto di intervento ha una forma rettangolare, è pianeggiante e sul medesimo è collocato un edificio di due piani fuori terra, fatiscente, per il quale si prevede la demolizione.

4.1) L'assetto planivolumetrico

Il progetto introduce due aree libere, inedificate, lungo il fronte delle vie che delimitano il lotto a nord ed a sud. La prima area di maggiore entità, con fronte sulla via Paganini destinata a verde la seconda di ridotta entità destinata a parcheggio pubblico sulla via Clementi. Intermedia tra le suddette aree a "servizi" l'ambito fondiario dove collocare il nuovo costruito di entità prescritta dalla vigente normativa urbanistica.

Il progetto quindi introduce sul fronte delle due vie due spazi liberi, di pubblica fruizione, destinati a servizi, due punti di "discontinuità" rispetto le aree fondiarie di pertinenza delle residenze esistenti, che caratterizzano le stesse vie.

Nell'ambito nord destinato a "servizi", oltre il parcheggio in linea lungo via Paganini, si prevede la realizzazione di un'area a verde prevalentemente piantumata - come da indicazione degli uffici comunali - arredata con percorsi pedonali e panchine per la sosta, nell'ambito sud il piano propone un parcheggio pubblico pavimentato e illuminato con una capienza pari a 15 stalli.

L'area fondiaria è ubicata intermedia tra l'area verde e il parcheggio pubblico, nella parte sud del lotto, con accesso dal previsto parcheggio lungo la via Clementi, essa è pressoché allineata all'area "fondiaria" dell'edificato esistente al contorno tant'è che il nuovo costruito si attesta sull'allineamento dell'edificio in linea esistente a est del lotto.

- Il parcheggio lungo via Paganini

A seguito della prevista demolizione dell'edificio esistente privo di qualsiasi elemento di valore architettonico degno di recupero, che occupa ed interferisce con gli allineamenti della pubblica via Paganini, il piano prevede la realizzazione di un parcheggio in linea lungo la stessa via Paganini, completo di marciapiede di prolungamento e in continuità con il marciapiede esistente oltre la razionalizzazione della medesima strada mediante l'allineamento dei profili stradali.

- L'area a verde

Il piano prevede l'asservimento ad uso pubblico dell'area destinata a verde con fronte sulla via Paganini, essa è di forma rettangolare della superficie di mq. 3.077,00 c.ca. L'area a verde piantumata ed arredata è uno spazio centrale dell'isolato urbano sopra descritto ed è fruibile anche dei residenti della zona. È previsto un percorso interno ad "anello, sul quale si attestano le panchine per la sosta oltre la piantumazione complessiva della stessa area.

- Il parcheggio pubblico lungo via Clementi

Il piano prevede la cessione di un'area di 866,00 mq. destinata a parcheggio pubblico sul fronte lungo la via Clementi. Si tratta di un parcheggio dotato sia di stalli centrali con aiuola di delimitazione, sia laterali, tali da garantire lo stazionamento di 15 auto. Il parcheggio è pavimentato in asfalto e dotato di fognatura e pubblica illuminazione

- Il nuovo costruito

Il piano prevede la realizzazione di due edifici longitudinali al lotto, paralleli al corpo di fabbrica esistente che delimita a est il lotto, con l'affaccio delle singole unità immobiliari a est ed a ovest.

Il primo corpo di fabbrica "edificio A" collocato in prossimità del parcheggio pubblico è di quattro piani fuori terra, con copertura piana, oltre un piano piloty seminterrato dove sono collocati gli accessi alle residenze. L'immobile è dotato di una scala/ascensore centrale che distribuisce due appartamenti al piano, per un totale di 8 appartamenti.

Il secondo corpo di fabbrica, collocato in prossimità dell'area a verde, ed allineato al primo è di cinque piani fuori terra, con copertura piana, oltre un piano piloty dove sono collocati gli accessi alle residenze. L'immobile è dotato di una scala/ascensore che distribuisce un appartamento al piano, per un totale di 5 appartamenti

Il progetto prevede un unico piano interrato destinato a autorimesse e locali di servizi, la rampa di accesso alle autorimesse si attesta sul previsto parcheggio pubblico.

La s.l.p. residenziale è di 1.797,05 mq. e le unità abitative, di dimensioni significative, previste sono 13. La superficie destinata a parcheggi è di mq.1.270,00 superiore all'entità minima prescritta dalla legge 122/80 e s.m.i.

4.2) Entità dell'intervento e verifica degli standard

L'entità dell'intervento è di mq. 1.797,05 di slp con destinazione residenziale. Il fabbisogno di aree a

servizi indotto dai nuovi insediamenti quantificati applicando il parametro di 27,00 mq. ogni 100 mc. di costruzione residenziale, risulta di mq. 1.455,61 la cessione di aree a servizi in applicazione della normativa del PdR vigente di mq. 3.995,00 quindi significativamente superiore alla dotazione di aree a standard indotti dal nuovo costruito.

La seguente tabella sintetizza i dati quantitativi:

dati tecnici	sup. territoriale mq.	utilizzazione territoriale	Slp mq.	Volume mc.	Abitanti n.
	5.990,15	0,30	1.797,05	5.391,14	54
aree in cessione/asservimento	st/ab.	parametro	sup. prescritta "a servizi"	sup. prevista "a servizi"	area fondiaria
verifica art. 18 na pdr	5.990,15	st*2/3	3.993,43	3.995,00	1.995,15
verifica dotazione standard	54	27,00	1.458	3.995,00	

4.3) Aree in asservimento ad uso pubblico e in cessione

Il piano prevede l'asservimento ad uso pubblico di aree a verde della superficie di mq. 3.077,00, la cessione di mq. 866,00 di aree destinate a parcheggio lungo via Clementi e mq. 52,00 destinate a parcheggio lungo via Paganini, oltre mq. 34,00 di area esterne al perimetro del piano attuativo – già destinata a strada - per un totale di mq. 4.029,00 come indicate nella tabella seguente:

Aree a verde in asservimento ad uso pubblico			
fg	mapp	sup. catastale	note
16	30	147,00	
16	31	161,00	
16	183	473,00	
16	33	2.198,00	

16	325	98,00	
totale		3.077,00	
Aree a parcheggio pubblico in cessione			
16	325	69,00	
16	326	797,00	
somma		866,00	
Area a parcheggio sulla via Paganini			
16	30	43,00	
16	31	9,00	
somma		52,00	
TOTALE AREE IN CESSIONE/ASSERVIMENTO INTERNI ALL'AMBITO		3.995,00	
Area strada pubblica esterna all'ambito in cessione			
16	33	22,00	
16	183	12,00	
somma		34,00	
TOTALE AREE IN CESSIONE/ASSERVIMENTO		4.029,00	

5) OPERE – ONERI DI URBANIZZAZIONE

5.1) Urbanizzazioni primarie

L'accessibilità all'area è garantita dalla esistente via Clementi che perimetra l'area di proprietà sul fronte sud. Si tratta di un asse di collegamento tra la via Boito – asse storico di collegamento con il Comune di Lissone - e la via Sgambati. Nel sottosuolo del suddetto asse viario sono collocate le reti infrastrutturali in grado di soddisfare il fabbisogno indotto dai nuovi interventi previsti dal Piano Attuativo.

5.2) Urbanizzazioni secondarie

Pressoché nelle adiacenze dell'intervento sono collocati i seguenti plessi scolastici:

- Scuola secondaria di 1° grado E. Sala
- Scuola primaria S. D'Acquisto
- Scuola dell'infanzia Cazzaniga

L'intervento si colloca all'interno di un settore urbano dotato di urbanizzazioni secondarie e servizi in grado di soddisfare il fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti.

5.3) Opere di urbanizzazione in progetto

Le opere di urbanizzazione primaria prevista dal presente piano attuativo riguardano:

- formazione di aree a verde piantumate e arredate
- formazione parcheggi pubblici lungo via Clementi e lungo via Paganini

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, che non è soggetto a scomputo degli oneri di urbanizzazione ammonta a €. 245.000,00 come indicato nella seguente tabella ed esplicitato nel computo metrico estimativo allegato al presente piano attuativo:

riepilogo costi opere di urbanizzazione	importo
totale verde pubblico	€ 121.346,185
totale parcheggi	€ 84.691,93
totale fognatura	€ 55.021,60
totale pubblica illuminazione	€ 27.440,59
somma	€ 288.500,30
sconto 20%	€ 57.700,06
importo	€ 230.800,24
oneri per la sicurezza 5%	€ 11.540,01
imprevisti e arrotondamento	€ 2.659,75
totale	€ 245.000,00

5.4) Oneri di urbanizzazione

L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione ammonta a €. 332.093,92 stante la previsione / impegno a realizzare in nuovo costruito in classe energetica A3, detto importo è stato abbattuto del 25% ovvero di €. 83.023,48, come previsto dalla deliberazione di comunale 44/65810 del 9 aprile 2018 "Aggiornamento delle quote di contributo di costruzione e relative riduzioni applicabili per l'attrattività del territorio", di conseguenza l'importo degli oneri al netto degli abbattimenti ammonta a €. 249.070,44

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria ammonta a €. 97.768,23 l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria ammonta a €. 151.302,20 come esplicitato nella tabella seguente.

oneri di urbanizzazione	volume resid. mc.	Parametro €/mc	importo	abbattimento classe energetica A3 25%	importo oneri
primarie	5.391,14	24,18	€ 130.357,64	€ 32.589,41	€ 97.768,23
secondarie	5.391,14	37,42	€ 201.736,27	€ 50.434,07	€ 151.302,20
totale	5.391,14	61,6	€ 332.093,92	€ 83.023,48	€ 249.070,44

Allegati:

- 1) Deliberazione di Giunta Comunale n.141 del 24/04/2018



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 141 DEL 24/04/2018

UFFICIO CONSIGLIO COMUNALE, GIUNTA COMUNALE E DELIBERAZIONI
Numero proposta: 161

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLA PROPOSTA DI MASSIMA DI PIANO ATTUATIVO IN VIA CLEMENTI - VIA PAGANINI

L'anno 2018 il giorno 24 del mese di Aprile alle ore 10:25 nella sala giunta del palazzo civico si è riunita la Giunta Comunale.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 9 amministratori in carica:

	Nome	Qualifica	Presente	Assente
1	ALLEVI DARIO	SINDACO	X	--
2	VILLA SIMONE	VICE SINDACO	X	--
3	ARBIZZONI ANDREA	ASSESSORE	X	--
4	ARENA FEDERICO MARIA	ASSESSORE	X	--
5	DI ORESTE ANNAMARIA	ASSESSORE	--	X
6	LONGO MASSIMILIANO LUCIO	ASSESSORE	X	--
7	LO VERSO ROSA MARIA	ASSESSORE	X	--
8	MAFFE' PIERFRANCO	ASSESSORE	X	--
9	MERLINI DESIREE CHIARA	ASSESSORE	X	--
10	SASSOLI MARTINA	ASSESSORE	X	--
			9	1

Assume la Presidenza il Sindaco: **Dario Allevi**

Assiste il Segretario Generale: **Pasquale Criscuolo**

IL PRESIDENTE

Constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione illustrata dall'Assessore SASSOLI MARTINA concernente l'oggetto;

Ritenuto di approvare la suddetta proposta;

Dato atto che, trattandosi di mero atto di indirizzo, non necessita l'acquisizione dei pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Con voti unanimi e favorevoli, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di **approvare** la proposta deliberativa in oggetto nel testo che si allega al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale;
2. di dichiarare la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 141 DEL 24/04/2018

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO/PRESIDENTE
Dario Allevi

IL SEGRETARIO GENERALE
Pasquale Criscuolo



**10400 - SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO, SUAP,
SUE, PATRIMONIO
5902 - UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA**

5902 - UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA
Responsabile: PEREGO DANIELA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLA PROPOSTA DI
MASSIMA DI PIANO ATTUATIVO IN VIA CLEMENTI -
VIA PAGANINI**

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 8 del 6.02.2017 è stata approvata la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), diventata efficace ai sensi di legge in data 3.05.2017;
- in data 6.03.2018 i Sigg.ri Berti Renata, Berti Romano, Cernuschi Enzo Attilio, Quasso Fiorenza, Quasso Maria Fiorina, Quasso Pierluigi (di seguito Operatori privati) hanno depositato una proposta di massima di Piano Attuativo interessante le aree dichiarate di proprietà, identificate catastalmente al foglio 16 mappali 30-31-33-183-325-326, in via Clementi - via Paganini;
- a livello comunale tali mappali risultano azzonati tra i "*Comparti residenziali di completamento - Aree C*" e precisamente come parte del comparto n. 4, per cui si richiama l'art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, oltre ad una porzione esterna a nord del comparto individuata come viabilità esistente.

Rilevato che:

- il P.G.T. vigente prevede la facoltà da parte degli Operatori privati di presentare una istanza di massima di Piano Attuativo, volta alla richiesta di un parere preventivo che viene reso dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 1 (comma 5) delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- il progetto di cui alla proposta di massima di Piano Attuativo presentato prevede la demolizione di un edificio esistente, con

sedime esterno all'allineamento della via Paganini, e la costruzione di due corpi di fabbrica per una Superficie lorda di pavimento (Slp) residenziale pari a 1.797,05 mq a fronte della cessione in loco di aree a servizi (3.995,00 mq), oltre alla cessione dell'area corrispondente alla viabilità esistente. Il tutto come meglio visibile negli elaborati depositati agli atti dell'Ufficio Urbanistica Operativa;

- per tale proposta l'Ufficio ha effettuato la relativa pre-istruttoria tecnica resa nota all'Assessore allo "Sviluppo del Territorio e dell'Ambiente", allo scopo di pervenire alla massima condivisione circa i criteri informativi da comunicare agli interessati. Inoltre in data 17.04.2018 si è svolto un incontro, con i Tecnici degli Operatori privati, in cui è stato illustrato l'esito della pre-istruttoria;
- dalla pre-istruttoria è emerso a livello tecnico che l'istanza depositata mette in attuazione le sole aree di proprietà della Società, in conformità al P.G.T. vigente, che costituiscono l'intera "unità di comparto". In conformità all'art. 18, comma 5, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole relativamente alle aree a servizi vengono proposti in cessione i 2/3 della Superficie territoriale dell'intervento della presente Area C, ipotizzando una sistemazione prevalentemente a verde;
- per le opere di urbanizzazione previste in realizzazione si segnala che il Servizio Gestione del Verde ed Habitat non ritiene opportuno far realizzare sull'area proposta in cessione un nuovo comparto ludico, perché già presente nel quartiere; in aggiunta va anche segnalato che il Settore Mobilità, Viabilità, Reti ha richiesto di prevedere la localizzazione di aree a parcheggio anche lungo via Paganini, in quanto ad oggi carenti;
- la proposta di massima di Piano Attuativo riporta una stima, in linea di massima, dei valori degli oneri di urbanizzazione e delle opere di urbanizzazione quest'ultime richieste, dagli Operatori privati, interamente a scomputo degli oneri dovuti da ricalcolarsi in linea con i contenuti della recente D.C.C. n. 44/2018. A tal fine va anche ricordato che parte delle aree in esame sono individuate come aree allo stato di fatto agricole alla data del 12 aprile 2009, pertanto gli interventi di nuova costruzione previsti su tali aree sono soggetti ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 12/2005.

Accertato che gli indirizzi ed i criteri informativi che l'Amministrazione Comunale intende dettare sono di seguito riportati:

- preliminarmente si prende atto della necessità tecnica, per il proseguimento del successivo iter, di approfondire la proposta progettuale alla luce dei contributi specialistici emersi dalla fase pre-istruttoria;

- la proposta progettuale depositata prevede l'attuazione dell'unità di comparto individuata a nord di via Clementi, immaginando diverse previsioni localizzative delle aree a servizi e fondiari rispetto a quanto riportato negli elaborati cartografici del P.G.T. vigente. Si ritiene che la nuova configurazione proposta abbia una propria funzionalità urbanistica, consentendo anche ai terzi proprietari dell'unità di comparto a sud di via Clementi di sviluppare i propri diritti edificatori. La nuova proposta - consentita dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. - dovrà essere sviluppata attraverso un preventivo Piano Attuativo, esteso all'intera unità di comparto e firmato da tutti i proprietari delle medesime aree, i cui elaborati definitivi dovranno confermare il miglioramento dell'assetto paesistico - ambientale;
- per le opere afferenti i "parcheggi pubblici", da prevedersi anche lungo via Paganini il cui sedime stradale verrà ampliato, si ritiene che debbano essere realizzate senza prevederne lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, in quanto opere sostanzialmente al servizio delle nuove unità abitative previste in realizzazione e quindi a tutti gli effetti funzionali alle stesse;
- sulle restanti superfici pubbliche si condivide l'indirizzo tecnico di realizzare un'area verde, senza prevederne lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione. Vista la collocazione e la dimensione di tali spazi a verde si ritiene opportuno che gli stessi vengano asserviti all'uso pubblico, con manutenzione in capo agli Operatori privati e loro aventi causa, adottando sistemi che consentano di garantire la sicurezza di tali spazi;
- da ultimo, ma non per questo meno importante, considerato che l'intervento si inserisce nella "*città residenziale caratterizzata dalla ripetizione di condomini all'interno di aree a verdi*" si ritiene opportuno che, prima della presentazione effettiva del Piano Attuativo, venga richiesto un parere preventivo anche alla Commissione del Paesaggio preposta alla valutazione degli aspetti di tutela paesaggistico-ambientale. Il tutto con l'obiettivo di sviluppare un intervento caratterizzato da un'elevata qualità progettuale, significativamente orientata alla valorizzazione dell'area d'intervento ed in cui venga posta particolare attenzione allo sviluppo di un "*equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti*".

Considerato che:

- oltre a quanto sinora evidenziato, a livello tecnico, nella documentazione allegata alla proposta di massima di Piano Attuativo depositata si sono evidenziati ulteriori elementi tecnici da approfondire, come meglio indicato nel verbale della

riunione tenutasi il 22.03.2018 tra le strutture comunali competenti;

- per il proseguimento dell'iter del Piano Attuativo, ai sensi e secondo le tempistiche di cui all'art. 14 delle L.R. n. 12/2005 e s.m.i., dovranno essere approfonditi anche altri aspetti urbanistici e specialistici in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente.

Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Vista la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 e s.m.i.

Visto il Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 951 del 19 gennaio 2010 e s.m.i.

Vista la variante al Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 6 febbraio 2017.

Visto i contenuti della delibera quadro di Consiglio Comunale n. 44 del 9 aprile 2018, ad oggetto "*Aggiornamento delle quote di contributo di costruzione e riduzioni applicabili per l'attrattività del territorio*".

Visto altresì il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e Brianza, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 16 del 10 luglio 2013.

Vista altresì la variante alle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e Brianza, adottata con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 15 del 31 maggio 2017.

Dato atto che il presente provvedimento costituisce attuazione del seguente obiettivo operativo del DUP:

D3B0801a - Pianificazione Urbanistica ed assetto del territorio;

Dato atto che la materia oggetto del presente provvedimento rientra nelle competenze dell'unità organizzativa UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA come da vigente funzionigramma;

Attesa la competenza della Giunta comunale all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 48, comma 2, D. Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che trattandosi di mero atto di indirizzo sulla presente proposta non occorrono i pareri di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

Su proposta di: ASSESSORE ALLO SVILUPPO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

D E L I B E R A

Di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Di approvare gli indirizzi ed i criteri informativi in merito alla proposta di massima di Piano Attuativo, di iniziativa privata, sull'unità di comparto in via Clementi - via Paganini presentata dai Sigg.ri Berti Renata, Berti Romano, Cernuschi Enzo Attilio, Quasso Fiorenza, Quasso Maria Fiorina, Quasso Pierluigi.

Di dare mandato al Dirigente del Settore Governo del Territorio, Suap, Sue, Patrimonio di comunicare gli stessi indirizzi agli Operatori privati ed ai relativi Tecnici.

Di dare atto che i destinatari del presente atto sono i seguenti soggetti: ENZO ATTILIO CERNUSCHI, PIERLUIGI QUASSO, FABIO MOLteni, FRANCO OGGIONI, ROMANO BERTI, MARIA FIORINA QUASSO, FIORENZA QUASSO, RENATA BERTI.

di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Identificativo di Gara (CIG)

di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Unico di Progetto (CUP)

Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, giusta l'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.