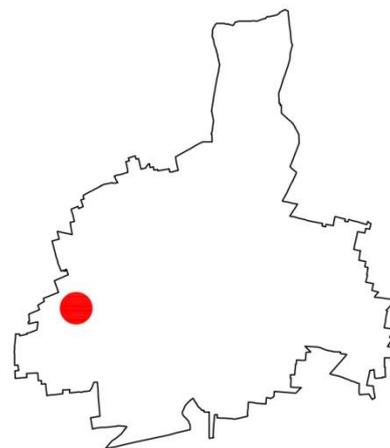




Piano Attuativo relativo all'area "sistema conformata" in via della Taccona

Allegato B

Relazione Illustrativa



PROGETTISTA INCARICATO:
Arch. Franco Oggioni

COMMITTENTE:
Giambelli Spa

COLLABORATORI:

Agg. : 01 Aprile 2016

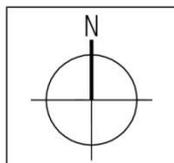
DISEGNATO DA :

CONTROLLATO DA :

Data : 22 Giugno 2015

Riferimento atti:

Commessa : 156_MB_MO/15



SERVIZI PER L'INNOVAZIONE E
LA TRASFORMAZIONE DELLE CITTÀ'
20059 Vimercate - Via Torri Bianche, 9
tel. 039 6082546-472 - fax. 039 6859529

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1) PREMESSA

2) STATO DI FATTO

- 2.1) Consistenza delle aree
- 2.2) Individuazione catastale

3) STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

- 3.1) IL PTCP della Provincia di Monza e Brianza
- 3.2) Il Piano di Governo del Territorio
- 3.3) Il P.A. in rapporto agli strumenti urbanistici vigenti
- 3.4) Le destinazioni funzionali del Piano Attuativo
- 3.5) 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) Le destinazioni funzionali del P.A.
- 4.4) Aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico
- 4.5) Aree di perequazione

5) OPERE E ONERI DI URBANIZZAZIONI

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

1) PREMESSA

L'intervento proposto mediante il presente Piano Attuativo riguarda la trasformazione dell'area di proprietà sita in Comune di Monza via Taccona in attuazione del vigente PGT che ricomprende detta area nella zona residenziale conformata "C" classe VIII.

Il piano prevede la realizzazione di un'ampia area verde in senso nord sud di accesso e relazione dalla via Taccona alle aree agricole collocate a nord dell'area di proprietà, la realizzazione di parcheggi pubblici interne al lotto e la realizzazione di un edificio plurifunzionale, (residenza e funzioni integrative) di cinque piani fuori terra oltre un piano interrato destinato a autorimesse .

In termini quantitativi detta proposta può essere così riassunta:

DATI TECNICI	DATI DI P.A.	note
SUP. CATASTALE mq.	5.205,00	
SUP. TERRITORIALE mq.	5.184,91	
AREA A SERVIZI mq.	20.488,00	COMPRESA L'AREA GIÀ DESTINATA A SERVIZI DI PASSO DI MQ. 50
AREA FONDIARIA mq.	2.696,91	
UTM (utilizzo territoriale minima) mq./mq.	0,54	
SLP totale mq.	2.810,13	
VOLUMETRIA totale mc.	8.430,39	
UT mq./mq.		
ST dedotta dalla slp di perequazione	3.512,66	Slp/0.3
SLP RESIDENZIALE LOTTO VIA TACCONA mq.	1.756,33	st 0,5
SLP da perequate	1.053,80	st 0,3
SLP TOTALE mq.	2.810,13	

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. n.	01	Inquadramento urbano – individuazione catastale – calcolo analitico dell’area – Strumenti urbanistici Comunali e Sovracomunali Vigenti
Tav. n.	02	Stato di fatto - documentazione fotografica caratteristiche dell’edificato al contorno
Tav. n.	03	Urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti
Tav. n.	04	Planivolumetrico descrittivo –verifica dotazione parcheggi - schemi funzionali – viste 3D
Tav. n.	05	Azzonamento, profili, superfici drenanti e dati tecnici
Tav. n.	06	Area di perequazione: estratto di PGT e individuazione categoria ICI - estratto di mappa catastale - calcolo analitico dell’area – vincoli in atto
Tav. n.	07	Aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico
Tav. n.	08	Opere di urbanizzazione primaria in progetto
Tav. n.	09	Opere di urbanizzazione secondaria in progetto
All.	A	Attestato di proprietà
All.	B	Relazione illustrativa
All.	C	Schema di convenzione
All.	D	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
All.	E	Relazione tecnica fognatura interna
All.	F	Valutazione previsionale di clima acustico
All.	G	Indagine ambientale
All.	H	Relazione geologica e geotecnica
All.	I	Relazione sul sistema della viabilità e mobilità
All.	L	Contributi

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 della Taccona ed è delimitata sia ad est che ad ovest dall'edificio esistente destinato ad attività artigianali. A nord l'area confina con le aree agricole che si estendono sino al confine del comune. L'area è completamente libera e priva di ogni edificazione essa inoltre è incolta.

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. **5.184,91**, a fronte di una superficie catastale di mq. 5.205,00

2.2.) Individuazione catastale

L'ambito di via Taccona ha una superficie catastale di mq.5.205,00 di proprietà dell'operatore, come di seguito indicato:

Foglio	Mapp.	Sup. mq.
51	85	1080,00
51	86	1150,00
51	88	100,00
51	89	2.800,00
51	90	75,00
somma		5.205,00

COERENZE

- a nord: mappali 146, foglio 51;
- a ovest: mappali 12, 56 e 57 foglio 51
- a sud: via Taccona;
- a est: mappale 13, foglio 51.

3) STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

3.1) Il P.T.C.P. della Provincia di Monza e Brianza

Una parte, ancorché di minima entità dell'area di proprietà, della superficie di mq. 140,00 è ricompresa in un "ambito di interesse provinciale" disciplinato dall'art. 34 delle NTA del PTCP della Provincia di Monza e Brianza, per detta area si prevede in parte la cessione al Comune con destinazione verde e in parte –ancorché ricompresa nell'area fondiaria – il mantenimento della destinazione a verde esterna al perimetro della recinzione del previsto intervento residenziale.

3.2.) Il Piano di Governo del Territorio

Il Comune di Monza è dotato di un Piano di Governo del Territorio redatto ai sensi della LR 12/2005, approvato dal Consiglio Comunale in data 29 novembre 2007 con atto n.72.

L' area di proprietà è ricompresa nel PGT in zona di espansione "C-VIII" disciplinata dall'art. 9.3 del Piano delle Regole – area conformata -.

3.3) Il Piano Attuativo in rapporto agli strumenti urbanistici vigenti

Il piano attuativo proposto prevede un peso insediativo inferiore a quanto consentito dal PGT vigente nel senso che a fronte di un insediamento consentito di mq.4.147,93 di slp il piano attuativo propone un insediamento di mq. 2.810,13 di slp.

Esso prevede l'asservimento ad uso pubblico e la cessione al Comune di aree collocate all'interno del perimetro del P.A. a servizi della superficie di mq. 2.438,00 oltre a mq. 50,00 di servitù di passo in asservimenti ad uso pubblico.

Il P.A. infine prevede la cessione di un'area a servizi della superficie di mq. 5.269,00 in località "monzello" destinata a generare una slp di perequazione di mq. 1.053,80

La seguente tabella raffronta i dati di PGT con le previsioni del Piano Attuativo:

DATI TECNICI	DATI DI PGT - ZONA C- VIII	DATI DI P.A.	note
SUP. CATASTALE mq.	5.205,00	5.205,00	
SUP. TERRITORIALE mq.	5.184,91	5.184,91	

AREA A SERVIZI mq.	2.229,92	2.488,00	
AREA FONDIARIA mq.	2.954,99	2.696,91	
UTM (utilizzazione territoriale minima) mq./mq.	0,80	0,54	
SLP totale mq.	4.147,93	2.810,13	
VOLUMETRIA totale mc.	12.443,78	8430,39	
UT mq./mq.	0,50		
ST dedotta dalla slp di perequazione		3.512,66	1.053,80/0.3
SLP RESIDENZIALE LOTTO VIA TACCONA mq.	2.592,46	1.756,33	st x 0,5
SLP da perequate	1.555,47	1.053,80	st x 0,3
SLP TOTALE mq.	4.147,93	2.810,13	
PEREQUAZIONE			
SUP. AREA DI PEREQUAZIONE		5.269,00	
UTP mq./mq.		0,20	
Slp da perequazione		1.053,80	
DESTINAZIONE FUNZIONALI			
SLP DA PEREQUAZIONE mq. di cui:		1.053,80	
slp residenziale 25% - mq.		263,45	
slp altre funzioni compatibili con la residenza 75% - mq.		790,35	
RESIDENZA slp mq.		2.019,78	
TERZIARIO (max 15% slp totale) slp mq.		421,52	
COMMERCIALE o altre funzioni compatibili con la residenza slp mq.		268,83	
TOTALE slp mq.		2.810,13	
AREE IN CESSIONE e ASSERVITE AD USO PUBBLICO	sup. indotte	previste dal P.A.	
AREA A SERVIZI INDOTTA DAGLI INTERVENTI mq. di cui:	2.437,35	2.438,00	
Residenza - 27mq./ab mq.	1.647,00		
terziario - commerciale (100%slp) mq.	790,35		

parcheeggi mq. di cui:	432,03	497,73	
Terziario (100% slp) mq. di cui a parcheggi 50% - mq.	210,76		
commerciale 100% slp di cui a parcheggio 60% - mq.	221,30		
AREA IN CESSIONE E ASSERVITA AD USO PUBBLICO A SERVIZI mq. :		2.438,00	
AREA IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE (ambito "monzello") mq.		5.269,00	
AREA IN ASSERVIMENTO GIA' DESTINATA A SERVITU' DI PASSO		50,00	
TOTALE AREA IN CESSIONE E ASSERVITA AD USO PUBBLICO		7.757,00	
SUP. FILTRANTE (30% SUP. TERR.) mq.	1.555,47	1.560,00	
PIANTUMAZIONE (1/150 sup. filtrante) n.	11,00	21	Oltre a n. 3 essenze esistenti
SUP. PARCHEGGI DI PERTINENZA (1 mq./10 mc.) mq.	855,00	860,00	
H MAX mt.	21,50	17,00	

3.4) Le destinazioni funzionali del Piano Attuativo

Coerentemente con le prescrizione del PGT del Comune di Monza il Piano attuativo prevede per il nuovo costruito un mix funzionale di residenza, e funzioni compatibili. L'entità delle funzioni compatibili con la residenza pari ad una slp di mq. 790,35 corrisponde al 75% della slp di perequazione come prescritto dalle normative vigenti. La seguente tabella indica le destinazioni funzionali previste dal Piano Attuativo:

DESTINAZIONE FUNZIONALI	
RESIDENZA slp mq.	2.019,78
TERZIARIO (max 15% slp totale) slp mq.	421,52
COMMERCIALE o altre funzioni compatibili con la residenza slp mq.	368,83
Somma funzioni integrative	790,35
TOTALE slp mq.	2.810,13

3.5) Norme tecniche di attuazione del P.I.I.

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

- | | | |
|--------------------------------------|--------------|---------|
| - SIp massima consentita: | mq. 2.810,13 | di cui: |
| - residenza | mq. 2.019,78 | |
| - terziario | mq. 421,52 | |
| - commerciale o funzioni compatibili | mq. 368,83 | |
| - altezza massima degli edifici: | m. 17,00 | |

Art. 2) La cessione al Comune di aree a servizi esauriscono il fabbisogno di standard come determinato dalla normativa regionale e comunale vigente.

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

4) IL PROGETTO

4.1) L'assetto planivolumetrico

Coerentemente con le indicazioni del PGT il progetto prevede la realizzazione di un'area a "servizi" destinata a verde e parcheggi a ovest del lotto e l'edificazione nell'area fondiaria a est.

Il piano prevede la realizzazione di un edificio longitudinale al lotto, parallelo ai corpi di fabbrica esistenti che delimitano a est e a ovest il lotto, con l'affaccio delle singole unità immobiliari a est ed a ovest, di cinque piani fuori terra oltre un piano interrato.

Nell'ambito destinato a servizi si prevede la realizzazione di un parcheggio lungo il perimetro ovest del lotto e di un'area a verde intermedia tra l'area a verde e piantumata del nuovo costruito e i parcheggi pubblici, in modo di realizzare un "cannocchiale" con doppio filare di alberature di introduzione alle aree agricole a nord.

L'edificio polifunzionale previsto dal presente Piano attuativo sarà conforme ai parametri della classe energetica "A", di conseguenza i relativi oneri di urbanizzazione saranno abbattuti del 20% come previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 3/11/2008 per quanto attiene gli incentivi al risparmio energetico.

Il piano interrato del nuovo costruito è destinato a parcheggi di pertinenza delle unità immobiliare. La superficie destinata a parcheggi è di mq. 860,00 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. 2.019,78 di slp con destinazione residenziale e mq. 790,35 con destinazione compatibile e di supporto alle residenza :

Il fabbisogno di aree a servizi indotto dai nuovi insediamenti quantificati applicando il parametro di 27,00 mq. ogni 100 mc. di costruzione residenziale, oltre il 100% della slp destinata ad attività terziarie e di supporto alla residenza i, risulta di mq. 2.437,35 di cui 432,06 a parcheggi e spazi di manovra come esplicitato nella tabella seguente:

		Previsioni di P.A.	
AREA A SERVIZI INDOTTA DAGLI INTERVENTI mq. di cui:	2.437,35	2.438,00	
Residenza - 27mq./ab mq.	1.647,00		
terziario - commerciale (100%slp) mq.	790,35		
parcheggi mq. di cui:	432,06	497.73	
Terziario (100% slp) mq. di cui a parcheggi 50% - mq.	210,76		
commerciale 100% slp di cui a parcheggio 60% - mq.	221,30		

4.3) Aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico

A fronte del suddetto fabbisogno il piano prevede la cessione al Comune di aree delle superficie di mq. 2.438,00 come indicate nella tabella seguente:

AREE CESSIONE E IN ASSERVIMENTO INTERNE ALL'AREA DI INTERVENTO				
	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>		<i>Superficie mq.</i>
Aree verde –in asservimento ad uso pubblico --	51	parte	85	541,50
	51	parte	86	1.140,77
	51	parte	88	97,52
	51	parte	89	152,36
	51	parte	90	8,12
TOTALE AREE VERDI				1.940,27
	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>		<i>Superficie mq.</i>
Aree per Parcheggi Pubblici in cessione gratuita al Comune	51	parte	85	488,50
	51	parte	86	9,23
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI				497,73
TOTALE AREE E SERVIZI INTERNI AL LOTTO				2.438,00
AREA IN ASSERVIMENTO GIA' DESTINATA A SERVITU' DI PASSO				50,00
TOTALE AREE IN CESSIONE E IN ASSERVIMENTO INTERNE AL LOTTO				2.488,00

4.4) Aree di Perequazione

In conformità alle prescrizioni delle NTA del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT vigente, l'attuazione dell'area "sistema" di proprietà implica la cessione al comune di un'area a servizi di "perequazione" necessaria a soddisfare l'indice di perequazione pari a 0,30 mq./mq ovvero corrispondente alla differenza tra l'indice territoriale di zona 0,50 mq./mq. e l'indice di utilizzo territoriale minimo di 0,80 mq./mq.

L'area proposta in cessione per la perequazione della superficie di mq. 5.269,00 corrispondente ad una slp complessiva di mq. 1.053,80 è individuata al catasto come segue:

	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>		<i>Superficie mq.</i>
	22	parte	1	750,00
	22		89	115,00
	22	parte	353	4.404,00

TOTALE	5.269,00
--------	----------

Detta area, per la superficie di mq. 5.26,00 è ricompresa nelle aree di perequazione in zona ICI “aggregata 3” della tav. C1 “criteri per la perequazione” del piano dei servizi del PGT, essa pertanto genera una capacità edificatoria corrispondente ad un indice di 0,20 mq./mq. , ovvero mq. 1.053,80

Nella seguente tabella sono esplicitati i dati quantitativi relativi alla prevista perequazione:

PEREQUAZIONE		
SUP. AREA DI PEREQUAZIONE (3879,75+420,00)	5.269,00	
UTP mq./mq.	0,20	
slp	1.053,80	

La Superficie complessiva delle aree in cessione al Comune e in asservimento ad uso pubblico è di mq.7.757,00 come indicato nella tabella seguente:

AREA IN CESSIONE e IN ASSERVIMENTO A SERVIZI mq. :	2.438,00
AREA IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE mq.	5.269,00
AREA IN ASSERVIMENTO GIA' DESTINATA A SERVITU' DI PASSO mq.	50,00
TOTALE AREE IN CESSIONE E IN ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO	7.757,00

5) OPERE E ONERI DI URBANIZZAZIONE

5.1) Urbanizzazioni primarie

L'accessibilità all'area è garantita dalla esistente via Taccona che perimetra l'area di proprietà sul fronte sud.

Si tratta di un asse “storico” di collegamento con il Comune di Muggiò e che si innesta su viale Lombardia principale asse di collegamento tra Monza i comuni a nord e Milano.

La linea di trasporto pubblico Z204 transita in prossimità dell'area di intervento, garantendo la connessione tra il nuovo costruito e il centro cittadino, la stazione di Monza centro, l'ospedale San Gerardo e il parco.

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

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) Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono stati stimati in base ai seguenti parametri tabellari vigenti in Comune di Monza:

Residenza:

€. 23,55/mc. per l'urbanizzazione primaria;

€. 36,45/mc. per l'urbanizzazione secondaria;

Terziario - Commerciale:

€. 121,00/mq. per l'urbanizzazione primaria

€. 82,15/mq. per l'urbanizzazione secondaria

L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione ammonta a €. 524.120,00 come indicato nella tabella seguente:

funzione	slp mq.	vol. mc.			
residenza	2.019,78	6.059,34			
commerciale / direzionale	790,35	2.371,05			
totale	2.810,13	8.430,39			
oneri					
	residenza €/mc.	importo	commerciale e direzionale €/mq.	importo	totale

primarie	23,55	€ 142.697,46	121,00	€ 95.632,35	€ 238.329,81
secondarie	36,45	€ 220.862,94	82,15	€ 64.927,25	€ 285.790,20
somma	60,00	€ 363.560,00	203,15	€ 160.559,60	€ 524.120,00

Ai sensi della vigente deliberazione comunale n. 43 del 3 Novembre 2008 agli oneri posso essere applicate le seguente riduzioni :

abbattimento del 20% per gli edifici certificati in classe energetica A corrispondente a un importo di €. 104.824,00

abbattimento del 5% per il rilascio di polizza decennale postuma corrispondente a un importo di €. 26.206,00

abbattimento del 5% per la certificazione di controllo della qualità del progetto e delle opere, corrispondente a un importo di €. 26.206,00

L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione ammonta pertanto a €. 366.884,01 come indicato nella tabella seguente:

Oneri di urbanizzazione		abbattimento del 20%	abbattimento del 5%	abbattimento del 5%	totale
primarie	€ 238.329,81	€ 47.665,96	€ 11.916,49	€ 11.916,49	€ 166.830,87
secondarie	€ 285.790,20	€ 57.158,04	€ 14.289,51	€ 14.289,51	€ 200.053,14
totale	€ 524.120,00	€ 104.824,00	€ 26.206,00	€ 26.206,00	€ 366.884,01

5.4) Opere di urbanizzazione

I costi relativi alle opere di urbanizzazione connesse al P.A. sono stati stimati sulla scorta del prezzario edito dalla Camera di Commercio di Milano abbattuti del 20%, essi ammontano a €. 217.308,44

Dette opere di urbanizzazione riguardano:

- reti elettrica acquedotto illuminazione e telefonia
- fognatura acque nere e bianche
- formazione di aree a verde piantumate e arredate

- formazione parcheggi pubblici
- marciapiede lungo via della Taccona e interno al lotto

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, come indicato nel computo metrico allegato al presente piano attuativo, abbattuto del 20% corrisponde a €. 95.950,26

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria (verde e parcheggio) ammonta a €.121.358,17

La seguente tabella riassume i costi per le singole tipologie di opere di urbanizzazione:

n.	descrizione	IMPORTI OPERE DI URBANIZZAZIONE		
1	reti	€ 39.965,14		
2	fognatura	€ 58.612,75		
3	illuminazione pubblica	€ 21.359,94		
4	parcheggi e verde	€ 151.697,72		
5	TOTALE COSTI OPERE	€ 271.635,55		
6	abbattimento del 20%	€ 54.327,11		
7	Totale opere a scomputo oneri	€ 217.308,44		
8	opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri	€ 119.937,83	€ 23.987,57	€ 95.950,26
9	opere di urbanizzazione secondarie a scomputo oneri	€ 151.697,72	€ 30.339,54	€ 121.358,17
10	somma	€ 271.635,55	€ 54.327,11	€ 217.308,44

Il piano attuativo prevede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione per un importo di €. 217.308,44 essendo l'importo degli oneri di urbanizzazione pari a €. 366.884,01 il conguaglio da versare al Comune ammonta a €. 149.575,57 come indicato nella tabella seguente :

	URB. PRIMARIE	URB. SECONDARIE	SOMMA
ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 166.830,87	€ 200.053,14	€ 366.884,01
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI	€ 95.950,26	€ 121.358,17	€ 217.308,44
CONGUAGLIO	€ 70.880,61	€ 78.694,96	€ 149.575,57