



PIANO ATTUATIVO : intervento di edilizia residenziale da attuarsi in via Amilcare Ponchielli

Lottizzanti: Proprieta':
Caprotti Emilia

Procuratori
Marina Strazzeri ,
Franco Flavio Strazzeri,

ALLEGATI 01: RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA – ECONOMICA

INTEGRAZIONE 25/09/2014

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA ED ECONOMICA DEL PIANO ATTUATIVO,
CONFORME AL PGT VIGENTE E RELATIVO ALL' AREA SISTEMA
CONFORMATA DI VIA PONCHIELLI**

L' area interessata dal P.A. di via Ponchielli e' individuata come " Area Sistema " sulla tavola A7 del Documento di Piano. E' pero' qualificata come "Area Sistema Conformata" sulla tav. C5b del Piano delle Regole, disciplinata dalle relative Norme Tecniche all'articolo 9.

L'area sistema e' catastalmente parte dei mappale 135 (p) e 136 (p) del foglio 17, sezione censuaria di Monza. Risultano infatti esclusi dal perimetro dell'area sistema una porzione del mappale 135, destinato dal PGT a zona " B2 ", e una porzione del mappale 136, sul fronte della via Ponchielli, che attualmente costituisce una porzione di sede stradale e di banchina sterrata (evidenziata in arancione sulla tavola 02) di 87,34mq

La proprietà dell'area sistema e' della Signora Emilia Caprotti ved. Strazzeri, residente a Monza in via Bellini 36, che, con atto notaio Antonio Mascheroni, ha concesso la allegata Procura Generale in via tra loro congiunta ai figli : Marina Strazzeri ,residente a Monza in via G. Sibelius,5 e Franco Flavio Strazzeri ,residente a Monza in via Bellini , 38.

La titolarità dei diritti volumetrici di perequazione e' dei sig. Arosio Ermanno, Cazzaniga Maria Nella, Fumagalli Luigi e Merati Maria in forza degli atti di successione.

Detti signori , o i loro aventi causa, si sono obbligati a cedere gratuitamente al Comune di Monza la nuda proprietà e contestualmente trasferire i relativi diritti volumetrici perequativi dell'area contraddistinta ai mappali 185-187 e100 del foglio 9, della superficie catastale di mq.1009. (Slp di perequazione mq 977x 0,30 mq/mq + mq. 32x 0,20 mq/mq = mq. 299,50 di cui il 75% : mq 224,62 con destinazioni non residenziali).

CONTESTO URBANISTICO - PROGETTO

L'area sistema, che prospetta sulla via Ponchielli, è parte di un contesto che presenta sui lotti confinanti edifici di varia tipologia e altezza. Sul lotto del confine Nord è presente una villa bifamiliare di due piani fuori terra, su quello del confine sud un edificio in linea di due piani fuori terra con più appartamenti ricavati dalla ristrutturazione di una vecchia cascina, su quello del confine ovest un condominio di 6 piani fuori terra.

La possibilità edificatoria dell'area sistema conformata / zona CVII è di 0,55 mq/mq comprensiva della pertinenza perequativa e quindi per il lotto di proprietà tale possibilità si concretizza in una SIp di mq. 1202,45 (mq. 2186,29 x 0,55 mq/mq) di cui mq. 327,94 relativi alla perequazione (mq. 2186,29 x 0,15 mq/mq).

I diritti volumetrici di perequazione acquistati dai Sigg....., con il precitato atto notarile, sono però relativi ad una SIp di mq. 299,50 (mq. 977 x 0,30 mq/mq + mq. 32 x 0,20 mq/mq) inferiore a quella di competenza del lotto (mq. 327,94)

La St. "afferente" alla SIp perequativa acquistata risulta di mq. 1996,66 (mq. 299,50 / 0,15 mq/mq)

Si è ritenuto di avvalersi di tale superficie per il calcolo delle possibilità edificatorie sul lotto di proprietà, rinunciando a parte dei diritti edificatori. Si è infatti prevista una SIp principale di mq. 798,66 (mq. 1996,66 x 0,40 mq/mq) ed una SIp di perequazione di mq. 299,50 per un totale di mq. 1098,16 contro i possibili mq. 1202,45. Comunque la SIp progettata di mq. 1098,16 verifica, in conformità al PGT vigente, il parametro Utm di 0,55 mq/mq. Sul lotto di calcolo (mq. 1996,66 x 0,55 mq/mq = mq. 1098,16)

Quanto sopra riportato è conforme alle Norme Tecniche del Piano delle Regole che recita:

Art. 9 - PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE C

3 - Si tratta delle aree C che sono conformate all'interno del Piano delle Regole e che sono indicate nella Tav. C5 del Piano delle Regole; gli indici di seguito evidenziati sono quelli da utilizzarsi per gli interventi sull'area.

5 - Destinazione principale : residenziale

- Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività commerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali

6 - Destinazioni non ammissibili (art. 5, comma 1):

-terziaria/direzionale eccedente il 15% della Slp prevista;

-esercizi commerciali, di somministrazione o para-commerciali di media o grande superficie di vendita;

-produttiva;

7 - Modalità di intervento: Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo

Piano Attuativo

8 - Parametri edificatori:

b. per le aree contrassegnate dalla classe VII

$H1 = m\ 12,50$

$U_t = 0,40\ m^2/m^2$;

$U_{tm} = 0,55\ m^2/m^2$

d. Per tutte le classi

$H2 = m. 2$ per le recinzioni verso stradale per quelle verso i confini di proprietà fino a $m. 5$ dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; $m.3$ verso i restanti confini di proprietà

$Ds1 = m. 5$ verso strade di larghezza inferiore a $m\ 7$; $m\ 7,5$ verso strade di larghezza compresa tra i 7 e i $15\ m.$; $m10$ verso strade di larghezza superiore a $m\ 15$

$Ds2 = m. 6$

$Ds3 = m\ 10$

9 - Indirizzi per i piani attuativi

Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza aperte

Le alberature ad alto fusto esistenti devono essere conservate e tutelate.

Per le classi VII e VIII , gli interventi dovranno valutare l' opportunità di edifici a torre o a schiera, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

IL PROGETTO

La destinazione d'uso principale e quella residenziale con il limite del 15% delle Slp previste per le destinazioni terziarie e direzionali.

Il progetto prevede una Slp totale di mq. 1098,16 comprensiva delle Slp di perequazione di mq. 299,50. La Slp di perequazione prevede obbligatoriamente un 75% per destinazioni non residenziali , nel nostro caso una Slp di mq. 224,62 e pertanto il progetto dovrà rispettare i seguenti limiti di destinazione:

- Slp residenziale Mq. 873,54. (mq 1098,16 - mq 224,62)

- Slp terziaria e direzionale. Mq. 164,72. (15% x mq 1098,16)

- Slp di altre funzioni compatibili con la residenza : mq 59,90. (1098,16-164,72-873,54)

Il Piano dei Servizi prevede per l'area a sistema la obbligatoria cessione di un'area a servizi sul fronte della via Ponchielli per una superficie minima di mq.403,38 da destinare a parcheggi e verde.

Il progetto prevede la cessione al Comune di Monza di un'area di mq. 421,86 e la realizzazione di parcheggi, aree a verde e marciapiedi stradali il cui importo di € 59.997,57 , descritto e quantificato nel relativo computo metrico, sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione. Inoltre si prevede la cessione di un area di mq 1030 localizzata in zona Cantalupo, per un totale quindi, delle aree a servizi, di mq 1451,86 (421,86+1030) come meglio specificato di seguito.

A livello edilizio si e' previsto un edificio con il minor impatto in ordine alle visuali percepite dalla viabilità e dallo spazio pubblico, nel rispetto di tutte le distanze dai confini e dai fabbricati confinanti. In ciò favoriti dalla configurazione del lotto che si presenta come un rettangolo il cui asse longitudinale e' perpendicolare alla via pubblica.

La SIp consentita ,mq.1098,16, e' funzionalmente distribuita su 4 piani fuori terra con una altezza massima inferiore a mt. 12,50, inferiore alla ammissibile e con una superficie coperta di mq. 570 che determina un rapporto di copertura del 26,07 %

I parcheggi privati sono tutti interrati ad una quota tale da permettere , sopra la soletta di copertura , la stesura di uno strato di 80 cm. di terra da coltura , il che consente di poter calcolare l'intero giardino come superficie filtrante.

La superficie filtrante prevista sull'intero lotto, mq.885,, verifica il fabbisogno richiesto dalla normativa che e' il 30% della superficie dell'intero lotto. (30% di mq 2186,29 = mq. 655,88).

ONERI DI URBANIZZAZIONE - CESSIONI - MONETIZZAZIONI

A- Oneri di urbanizzazione primaria

Volume residenziale : mc. 2.620,62 (mq 873,54 x 3) x €/mc. 23,55 = € 61.715,60

Superficie terziaria : mq. 224,62 x €/mq.121 = € 27.179,02

Totale oneri primari con riduzione del 20% per classe energetica "A" dell'edificio :
(€ 61.715,60 + € 27.179,02) - 20% = € 71.115,70

B- Oneri di urbanizzazione secondaria

Volume residenziale : mc. 2.620,62x €/mc. 36,45 = € 95.521,59

Superficie terziaria. : mq. 224,62 x €/mq. 82,15 = € 18.452,53

Totale oneri secondaria con riduzione del 20% per classe energetica "A" dell'edificio
(€ 95.521,59 + € 18.452,53) - 20% = € 91.179,30

Totale oneri di urbanizzazione € 162.295,00 (€ 71.115,70 + € 91.179,30)

Le aree a servizi dovute per la edificazione progettata sono:

Vol. residenziale mc. 2620,62. / 100 mc/ab x 27 mq./ ab = mq. 707,56

Superficie terziaria mq. 224,62 x 100% = mq. 224,62

Totale fabbisogno aree a servizi mq. 932,18(mq. 707,56 + mq. 224,62)

Il progetto prevede la cessione di un'area a servizi ,sul fronte della via Ponchielli, di mq. 421,86 maggiore di quella prevista dal Piano dei servizi (mq. 403,38).

Il progetto prevede inoltre la cessione di un area di mq 1030 localizzata in zona Cantalupo, ed identificata catastalmente ai mappali 211-212 fg 65, e quindi il totale delle aree a servizi ceduto risulta essere di mq 1451,86 (421,86+1030) maggiore del fabbisogno delle aree a servizi pari a mq 931,18.

Essendo prevista la cessione per un totale di mq 1451,86 nulla e dovuto a titolo di monetizzazione aree a servizi.

Il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo oneri.

- Le opere di urbanizzazione primaria riguardano il completamento dell'attuale banchina stradale sterrata, sul fronte della via Ponchielli esterna all'area sistema, con la formazione del marciapiede in asfalto colato e cordoli in calcestruzzo il cui importo, dettagliato e descritto sull'elaborato "All - 3" e' di € 2.287,98
- Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative all'area a standard in cessione e consistono nella formazione di aree a parcheggio di uso pubblico,marciapiedi e zone a verde alberate, reti tecnologiche e pubblica illuminazione. Il loro costo e' di € 57.709,59 così come riportato sul già citato "All- 3"

L'importo totale delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo oneri e' di € 59.997,57 importo che dovrà essere garantito da apposita fideiussione.

L'importo degli oneri di urbanizzazione da versare al rilascio del titolo abilitativo e ' di € 102.297,43 (€ 162.295,00 - € 59.997,57).

IL PROGETTISTA