

IL PROPRIETARIO

IL PROMISSARIO
ACQUIRENTE

IL TECNICO

UGO FORTI s.r.l.
Via Sant'Andrea, 14 - MONZA
Tel. 039/2496701
P. IVA 00872360961

Soc. MAGIAL Srl
Via Romazotti, 24
20052 MONZA (MI)
P.I. 05957860967

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

ANTONIO GUIDO
BELLINI
ARCHITETTO



UGO FORTI s.r.l. via Sant'Andrea 14, 20900 MONZA

PIANO ATTUATIVO AMBITO STRATEGICO N. 83 vie Sant'Andrea- Lissoni

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ANTONIO G. BELLINI ARCHITETTO 20900 Monza via C. Alberto, 32

TEL/FAX 039.322.460

E-MAIL info@architettobelliniguido.191.it

ALBO MONZA-BRIANZA 335

COD. FISC. BLLNNG57L10F704H

PART. IVA 00012560967

A

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 Piano di Governo del Territorio vigente
- 3.2) Il Piano Attuativo in rapporto agli strumenti urbanistici
- 3.3) Norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo

4) IL PROGETTO

- 4.1) L'assetto planivolumetrico
- 4.2) La viabilità e i parcheggi
- 4.3) La residenza (edificio A)
- 4.4) I Servizi Generali (edificio B)

5) OPERE E ONERI DI URBANIZZAZIONI

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

6) QUALITA' DELL'INTERVENTO PROPOSTO

- 6.1) Determinazione del punteggio sulla base dei parametri di PGT

1) PREMESSA

L'intervento proposto mediante Piano Attuativo riguarda la trasformazione urbanistica dell'area relativa agli immobili di proprietà dell'operatore siti in via Lissoni – Sant'Andrea.

La proposta di Piano Attuativo è stata elaborata ai sensi dell'art.10 delle Norme tecniche del documento di Piano del PGT vigente.

Il Documento di Piano individua l'area di proprietà all'interno dell'Ambito strategico 83 con caratteristiche di area di riqualificazione di cui alla lettera f del paragrafo 1 dell'elaborato A13-Schede- indicazioni per ambiti strategici.

Si tratta, quindi, della previsione di un intervento di riqualificazione di una sede di attività dismesse o parzialmente dismesse (centro sportivo e servizi annessi) recuperando funzioni ritenute necessarie al tessuto urbano consolidato esistente.

I contenuti del Piano Attuativo possono essere così sintetizzati:

A) realizzazione di un intervento residenziale libera per una superficie di mq. 2.074 di SLP + incentivi dell'8% (art.10 comma 17 N.T. Documento di Piano) per un totale di mq. 2.239 di SLP pari a mc. 6.717 ;

B) realizzazione di spazi per servizi generali di supporto alle attività ospedaliere e universitarie esistenti (prevalentemente residenza temporanea convenzionata) per una superficie di mq. 3.110 + incentivi dell'8% (art.10 comma 17 N.T. Documento di Piano) per un totale di mq. 3.359 di SLP pari a mc. 10.077.

Le suddette SLP e corrispondenti volumi saranno realizzati all'interno di distinte superfici di pertinenza, dimensionate in base alle percentuali corrispondenti alle quote di SLP assegnate dalla Scheda d'Ambito all'edilizia residenziale libera (40%) e ai Servizi Generali (60%).

In termini quantitativi detta proposta può essere così riassunta:

- superficie area di proprietà mq. 6.510,00
- superficie porzione A per l'edificazione di residenza libera mq. 2.580, pari al 39,63% della superficie totale dell'area di proprietà
- superficie porzione B per l'edificazione di Servizi Generali mq. 3.930, pari al 60,37% della superficie totale dell'area di proprietà.

PROGETTO

Fabbricato A - Edilizia residenziale libera SLP mq. 2.239 compresi incentivi

Fabbricato B - Servizi Generali SLP mq. 3.359 compresi incentivi

Parcheggi pubblici esterni mq. 718 + 12 (porzione area cabina metano ACSM-AGAM)

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. n. 0 tipo allegato alla Convenzione per individuazione aree

Tav. n. 1 Inquadramento

Tav. n. 2 Estratto catastale - Rilievo

Tav. n. 3 Aree di competenza edilizia residenziale libera e Servizi Generali

Tav. n. 4 Strumenti urbanistici vigenti

- Tav. n. 5 Urbanizzazioni primarie
- Tav. n. 6 Urbanizzazioni secondarie
- Tav. n. 7 Profili e rilievo fotografico
- Tav. n. 8 Planivolumetrico descrittivo – profili/sezioni – utilizzo al piede
- Tav. n. 9 Azionamento e dati tecnici

Allegati:

- All. A Relazione illustrativa
- All. B Schema di Convenzione
- All. C Indagine geologica e geotecnica
- All. D Studio viabilistico
- All. E Indagine acustica
- All. F Relazione tecnica fognatura interna
- All. G Titolo di proprietà
- All. H Certificato di destinazione urbanistica
- All. I Impegnativa in merito alle prescrizioni ASL

2) STATO DI FATTO

2.1.) Consistenza delle aree

Il presente Piano Attuativo comprende l'ambito relativo agli immobili di proprietà dell'operatore siti in Via Lissoni – Sant'Andrea.

Detto ambito è intermedio a due assi di collegamento con i Comuni della Brianza: via Boito a ovest e viale Brianza a est.

Si tratta di un contesto territoriale fortemente dinamico e ad elevato livello di infrastrutturazione ed urbanizzazione, come di seguito illustrato nei capitoli relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

L'area si sviluppa lungo via Sant'Andrea e via Lissoni sino a lambire, nella porzione nord, il Centro disabili di via Lissoni e la chiesa di Santa Gemma, ed est la residenza Sant'Andrea, in un contesto caratterizzato dall'insediamento di funzioni di elevato interesse pubblico all'interno del quartiere residenziale Cazzaniga nord, zona Ospedale.

La prossimità del complesso ospedaliero del San Gerardo in via Pergolesi, con la retrostante struttura universitaria costituisce una presenza di notevole interesse pubblico e di insorgenti fabbisogni di servizi all'intorno.

Sull'area esiste un'attività in fase di dismissione che gestisce attrezzature sportive (campi da tennis e calcetto) e un corpo di fabbrica destinato a bar con sottostanti spogliatoi da demolire.

Nella parte centro orientale del lotto sono presenti piante non di pregio, che verranno sostituite.

2.2.) Individuazione catastale

L'ambito di via Sant'Andrea – Lissoni ha una superficie catastale di mq. 6.510,00 di proprietà dell'operatore, come di seguito indicato:

Foglio n.12 - mappale 79 mq. 6.510,00 Proprietà: operatore

COERENZE

- a nord: mappali 68 e 50 del foglio 12;
- a ovest: via Andrea Lissoni e mappale 68 del foglio 12;

- a sud: via Sant'Andrea;
- a est: mappale 78 del foglio 12.

3) STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

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

Il Piano di Governo del Territorio è composto dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi. Il Documento di Piano è stato inoltre sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica.

3.1.) Il Piano di Governo del Territorio vigente

Il Documento di Piano del PGT, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.72 del 29 novembre 2007, ricomprende le aree di proprietà in un "Ambito strategico", denominato "Ambito 83 - Via S. Andrea".

Detto ambito appartiene al "Sistema delle aree di riqualificazione", la cui finalità è la riorganizzazione delle aree non edificate, in esso incluse, mediante la realizzazione di strutture e servizi supplementari e di supporto alle funzioni ospedaliere ed universitarie esistenti e limitrofe, parcheggi, verde e residenza.

Il Documento di Piano indica per il suddetto ambito una superficie territoriale di mq. 6.480. La destinazione residenziale ipotizzata è di 2.074 mq. di SLP; la SLP per Servizi Generali ipotizzata è di 3.110 mq. La SLP complessiva ipotizzata è pertanto di mq. 5.184.

L'area ricompresa nell'Ambito n.83 non è "conformata" come per il resto delle aree ricomprese negli ambiti strategici previsti dal Documento di Piano del PGT.

La tavola n.4 del presente programma "Strumenti urbanistici vigenti" riporta le indicazioni del PGT vigente.

3.2) Il Piano Attuativo in rapporto agli strumenti urbanistici

Per quanto riguarda l'area di via Lissoni – Sant'Andrea, il PGT vigente individua le seguenti destinazioni funzionali:

"Ambito strategico n.83", SLP massima di 5.184,00 mq. di cui per residenza SLP mq. 2.074,00, per servizi di tipo sociale, ospedaliero ed universitario SLP mq. 3.110,00; altezza massima di 21,50 m.

Il comma 17 dell'art.10 delle N.T.A. del Documento di Piano prescrive: "la richiesta del privato per l'attivazione del Piano Attuativo che consegue un punteggio superiore a 65 punti, qualora detto punteggio sia formato con il contributo di almeno una voce tra quelle contenute nella sezione "coesione sociale" della tabella di PGT, oltre a quanto previsto nel precedente comma 15, ha la facoltà di usufruire di un incentivo volumetrico pari all'8% della SLP ammissibile ...".

La qualità dell'intervento proposto con il presente Piano Attuativo corrisponde ad un punteggio di 66 punti, come indicato nel successivo punto 6); pertanto la SLP consentita dal PGT può essere incrementata dell'8% .

La SLP massima consentita dal PGT vigente incrementata dell'8% è di mq. 5.598 (mq. 2.074 + 8% di edilizia residenziale libera + mq. 3.110 + 8% di Servizi Generali).

Le previsioni del Piano Attuativo si attengono rigorosamente a quelle del PGT vigente.

3.3) Norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo

Art. 1) Le prescrizioni contenute negli elaborati del presente Piano Attuativo prevalgono rispetto alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti nel Comune di Monza.

Art. 2) Le indicazioni di progetto hanno valore prescrittivo per i seguenti elementi :

- SLP massima consentita complessiva: mq. 5.598 (compresi incentivi) di cui:
- A) residenza libera: SLP massima consentita mq. 2.239 (compresi incentivi);
- B) Servizi Generali: SLP massima consentita mq. 3.359 (compresi incentivi);
- altezza massima degli edifici: m. 21,50.

Art. 3) La cessione della quota corrispondente a mq. 3.930 (60,37% della superficie di proprietà destinata all'edificazione dei Servizi Generali) soddisfa completamente il fabbisogno di standard come determinato dalla normativa regionale e comunale vigente.

Art. 4) Il Piano Attuativo ed i relativi interventi edilizi dovranno raggiungere i seguenti standard qualitativi:

1. Energia e diminuzione delle emissioni:

- L'isolamento termico previsto negli edifici dovrà essere superiore di almeno il 20% di quanto previsto dalle leggi di riferimento ed in particolare del DGR 31 ottobre 2007 n° 8/5773 all.B con i minimi obbligatori riferiti al 01/01/2010.

Per ottenere tale maggiore prestazione il progetto esecutivo prevederà idonee stratigrafie per l'isolamento dei tamponamenti perimetrali, delle solette e della copertura, l'impiego di serramenti e vetri particolarmente performanti. Il rispetto dei valori di isolamento richiesti risulterà da apposita relazione a firma di tecnico abilitato, che sarà allegata al Permesso di Costruire e da conseguente Dichiarazione di Conformità e Certificazione Energetica a fine lavori.

- L'impianto di riscaldamento centralizzato sarà allacciato alla rete di teleriscaldamento.

Si provvederà all'allacciamento diretto alla rete di Teleriscaldamento Monza Nord gestita da Acsm Agam spa, esistente sotto le vie Sant'Andrea e Lissoni, come risulta indicato nella tavola grafica n.5.

- utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni per almeno l'80% del fabbisogno.

Si provvederà mediante impiego di pannelli solari fotovoltaici in copertura relativamente ai seguenti spazi comuni privati: corsello box, vani scala, camminamenti esterni, giardino e porticato.

2. Comfort degli edifici:

- Realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione.

Si provvederà mediante apposita vasca interrata di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture e pompa di alimentazione dell'impianto di irrigazione, come indicato nella tavola 8.

- Realizzazione rete duale di fognatura fino all'allacciamento.

La rete di fognatura risulterà distinta per acque nere e acque chiare: quest'ultima sarà dotata di vasca volano (indicata nella tavola n. 8) non potendo disperdere le acque in sottosuolo per la presenza di pozzi di acqua potabile in posizione limitrofa. Per lo stesso motivo le reti di raccolta delle acque saranno realizzate come richiesto dalla normativa e meglio specificato nella relazione tecnica sulla fognatura interna (allegato F)

3. Coesione sociale :

- Contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto in numero maggiore almeno del 30 % di quanto prescritto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento.

La maggior dotazione di parcheggi risulta dai calcoli esplicitati nella tavola 9.

Art. 5) In fase di esecuzione potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo.

4) IL PROGETTO

4.1) L'assetto planivolumetrico

Il Piano Attuativo, con l'intento di uno scrupoloso rispetto delle previsioni di Piano, prevede le seguenti trasformazioni:

- edificio residenziale a torre denominato A, in fregio a via Sant' Andrea, per una SLP massima di mq. 2.239 (2.074 + 8% incentivo Art. 10 comma 17 N.T. Documento di Piano), pari a 12/24 alloggi di edilizia residenziale libera, altezza massima mt. 21.50, con porticato a piano seminterrato, n.6 piani fuori terra e interrato ad uso cantine e autorimesse.

- edificio a Servizi Generali a " L" denominato B in fregio a via Lissoni con angolo verso Nord-Est, con destinazione ad alloggi convenzionati per studenti-docenti dell'Università e personale-utenti dell'Ospedale, residenza temporanea secondo modalità di convenzionamento da definire da parte dell'Amministrazione comunale, servizi accessori siti a piano terreno per una SLP massima di mq. 3.359 (3.110 + 8% incentivo Art. 10 comma 17 N.T. Documento di Piano), interrato ad uso cantine e autorimesse.

- parcheggi pubblici esterni (aggiuntivi ai numerosi già presenti in zona) con accesso da via Lissoni per mq. 718, pari a circa 22 posti auto.

4.2) La viabilità e i parcheggi

L'area di intervento di via Lissoni - Sant'Andrea è intermedia ai due importanti assi di collegamento con i comuni della Brianza: l'asse viario di via Boito, a ovest, di connessione tra Monza e Lissone, e viale Brianza, a est, di connessione con Carate Brianza.

L'area di via Lissoni-Sant'Andrea è perimetrata a sud dalla via Sant'Andrea ed a ovest dalla via Lissoni.

La via Sant'Andrea, che delimita il lotto a sud, è un asse con due sensi di marcia divisi da aiuola centrale alberata, relativi marciapiedi e numerosi parcheggi. Essa attraversa in senso est-ovest il quartiere, a sud del polo ospedaliero del San Gerardo, innestandosi sulla via Paganini e conseguentemente collegandosi a ovest con via Boito, ed a est – modificando significativamente la sezione – con viale Brianza.

La via Lissoni, asse con due sensi di marcia divisi da aiuola centrale alberata, relativi marciapiedi e numerosi parcheggi, perimetra a ovest il lotto, si innesta a nord sulla via Ramazzotti ed a sud sulla via Sant'Andrea.

La viabilità esistente di via Sant'Andrea, che perimetra il lotto a sud, e di via Lissoni, che definisce il lotto a ovest, garantisce l'accessibilità al lotto ed è adeguata alle necessità indotte dai nuovi interventi.

Per quanto riguarda lo studio del traffico e della viabilità si rinvia alla specifica relazione allegata (D) al presente Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico centrale al lotto, con ingresso da via Lissoni.

La dotazione minima di aree da destinare a parcheggi pubblici è di mq 503,82 (mq $2.239 \times 3 \text{ h} + 3.359 \times 3 \text{ h} = \text{mc } 16.794 / 100 \times 3 \text{ mc/ab}$); la superficie in progetto destinata a parcheggio è di mq. 718 (+ 42,6%).

Le superfici da destinare a parcheggi di pertinenza indotti dai nuovi interventi, computati ai sensi della L. 122/1989 (10 mq./100 mc.), risultano di mq. 1.680, di cui mq. 672 per l'edificio A (mq $2.239 \times 3 \text{ h} = \text{mc } 6.717 / 10$) e mq 1.008 per l'edificio B (mq $3.359 \times 3 \text{ h} = \text{mc } 10.077 / 10$).

Come contributo alla diminuzione della congestione urbana, tale valore viene aumentato di oltre il 30% rispetto alle prescrizioni della L. 122/1989 (mq 910 per il fabbricato A (+ 35,4%), mq 1.315 per il fabbricato B (+ 30,5%), portando il totale di parcheggi di pertinenza in progetto a mq 2.225 >1.680.

4.3) La residenza (edificio A)

Si tratta di una tipologia edilizia in cui il carattere di originalità e riconoscibilità sarà evidente per qualità architettonica e per requisiti prestazionali che dovranno esprimere i concetti di leggerezza e luminosità, di promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto.

L'edificio a "torre" a pianta quadrata si sviluppa per 6 piani fuori terra e pilotis con corpo scale e ascensori centrale che distribuiscono da due a quattro appartamenti per piano per un totale di circa 12-24 appartamenti.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Sant'Andrea. Il fabbricato dispone di ampia area di pertinenza, destinata a verde.

4.4) I Servizi Generali (edificio B)

Si tratta di una tipologia a "L", anch'essa con caratteristiche di qualità architettonica e requisiti prestazionali propri di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto.

Si sviluppa su 5 piani fuori terra, di cui il piano terreno destinato a servizi accessori alla residenza convenzionata e temporanea, realizzata ai quattro piani superiori e costituita da mini-alloggi/camere con bagno, per studenti e docenti universitari, dipendenti ospedalieri e universitari, parenti e famiglie di lungodegenti, ecc.

L'accesso pedonale e carraio avviene dal parcheggio con ingresso da via Lissoni. Il fabbricato dispone di ampia area di pertinenza destinata a verde.

5) OPERE E ONERI DI URBANIZZAZIONE

5.1) Urbanizzazioni primarie

L'accessibilità all'area di via Lissoni-Sant'Andrea è garantita dalla viabilità esistente che perimetra l'area di proprietà sui fronti ovest e sud: l'area di proprietà confina a ovest con via Lissoni e a sud con via Sant'Andrea.

Viale Brianza e via Boito, prossimi all'ambito di intervento, sono tra i principali assi di collegamento tra Monza e i comuni a nord.

La linea di trasporto pubblico n.206 (Monza: via Pellegrini - Stazione FS - Centro - Ospedale San Gerardo) transita in prossimità dell'area di intervento, garantendo la connessione tra il nuovo costruito e il centro e la stazione FS di Monza.

La linea n.204 (Lissone - Vedano - Monza - Taccona - Cinisello Balsamo/Muggiò), inoltre, consente la connessione delle aree di trasformazione con i principali comuni a nord e sud-ovest di Monza.

Nel sottosuolo dei suddetti assi viari e della vicina via Crescitelli, sono collocate le reti infrastrutturali in grado di soddisfare il fabbisogno indotto dai nuovi interventi previsti dal Piano Attuativo.

Lungo i tracciati di via Lissoni e via Sant'Andrea si trovano la rete fognaria, elettrica, telefonica, dell'acquedotto, del gas metano, dell'illuminazione pubblica e del teleriscaldamento.

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.

In prossimità delle aree di proprietà si trovano le scuole comunali dell'obbligo di via Sgambati - Paganini.

Adiacente, ad ovest di via Lissoni, si trova il centro sportivo di via Ramazzotti costituito da 3 campi da calcio, campi da calcetto, tennis e relativi servizi. Al confine nord dell'area di proprietà si trova il centro religioso di via Lissoni/Ramazzotti, costituito, oltre che dalla chiesa di S. Gemma, anche dai relativi servizi. Ad est dell'area di intervento, tra via Crescitelli e l'area di proprietà, è attiva la struttura per l'accoglienza alle persone anziane RSA. Infine, a sud, prossimo all'intervento, insiste il giardino e parco giochi di via Sant'Andrea.

Si ricorda inoltre, come richiamato in premessa, che le aree di intervento sono collocate in prossimità di servizi di interesse sovracomunale, quali il complesso ospedaliero del San Gerardo, l'Università e il Parco di Monza.

5.3) Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione relativi alla quota di residenza libera (edificio A) sono stati stimati in base ai parametri tabellari vigenti in Comune di Monza:

Computo oneri di urbanizzazione				
Residenza libera edificio A	SLP	Vol. mc.	€/mc	€
Urbanizzazioni primarie	2.239	6.717	23,55	158.185,35
Urbanizzazioni secondarie	2.239	6.717	36,45	244.834,65
Somma	2.239	6.717	60,00	403.020,00

L'edificio sarà certificato in classe energetica "A" e pertanto, in base alla Delibera comunale n° 43/109838 del 3.11.2008 agli oneri di urbanizzazione calcolati come sopra si applica la riduzione del 20%.

Pertanto l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione ammonta a € 322.416,00.

5.4) Opere di urbanizzazione

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione del parcheggio pubblico in fregio a via Lissoni, da realizzarsi a carico del Comune; non sono dunque previste opere a scomputo.

6) QUALITA' DELL'INTERVENTO PROPOSTO

6.1) Il Documento di Piano del PGT individua gli ambiti strategici come ambiti di trasformazione che hanno carattere di rilevanza urbana e territoriale tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere.

Il Comune valuta la proposta di piano attuativo formulato dai privati sulla base dei parametri di carattere ambientale indicati nello stesso Documento di Piano del PGT; il punteggio minimo consentito non deve essere inferiore a 18 punti.

Il comma 17 dell'art.10 delle N.T. del Documento di Piano prescrive che "la richiesta del privato per l'attivazione del Piano Attuativo che consegue un punteggio superiore a 65 punti, qualora detto punteggio sia formato con il contributo di almeno una voce tra quelle contenute nella sezione "coesione sociale" della tabella di PGT, oltre a quanto previsto nel precedente comma 15, ha la facoltà di usufruire di un incentivo volumetrico pari all'8% della SLP ammissibile ...".

La qualità dell'intervento proposto con il seguente programma corrisponde ad un punteggio di 66 punti, come indicato nella tabella seguente.

<p>ENERGIA E DIMINUZIONE DI EMISSIONI RICHIESTA: - l'isolamento termico previsto negli edifici dovrà essere superiore di almeno il 20% di quanto previsto dalle leggi di riferimento ed in particolare del DGR 31 ottobre 2007 n° 8/5773 all.B con i minimi obbligatori riferiti al 01/01/2010. AZIONE: per ottenere tale maggiore prestazione il progetto esecutivo prevederà idonee stratigrafie per l'isolamento dei tamponamenti perimetrali, delle solette e della copertura, l'impiego di serramenti e vetri particolarmente performanti. Il rispetto dei valori di isolamento richiesti risulterà da apposita relazione a firma di tecnico abilitato, che sarà allegata al Permesso di Costruire e da conseguente Dichiarazione di Conformità e Certificazione Energetica a fine lavori.</p>	<p>p. 21</p>
<p>RICHIESTA: - riscaldamento centralizzato allacciato alla rete di teleriscaldamento. AZIONE: si provvederà all'allacciamento diretto alla rete di Teleriscaldamento Monza Nord gestita da Acsm Agam spa, esistente sotto le vie Sant'Andrea e Lissoni, come risulta indicato nella tavola grafica n.5.</p>	<p>p. 18</p>
<p>RICHIESTA: - utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni per almeno l'80% del fabbisogno AZIONE: si provvederà mediante impiego di pannelli solari fotovoltaici in copertura relativamente ai seguenti spazi comuni privati: corsello box, vani scala, camminamenti esterni, giardino e porticato.</p>	<p>p. 6</p>
<p>COMFORT DEGLI EDIFICI</p>	
<p>RICHIESTA: - realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche per irrigazione. AZIONE: si provvederà mediante apposita vasca interrata di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture e pompa di alimentazione dell'impianto di irrigazione, come indicato nella tavola 8.</p>	<p>p. 6</p>
<p>RICHIESTA: - realizzazione rete duale di fognatura fino all'allacciamento. AZIONE: la rete di fognatura risulterà distinta per acque nere e acque chiare: quest'ultima sarà dotata di vasca volano (indicata nella tavola n. 8) non potendo disperdere le acque in sottosuolo per la presenza di pozzi di acqua potabile in posizione limitrofa. Per lo stesso motivo le reti di raccolta delle acque saranno realizzate come richiesto dalla normativa e meglio specificato nella relazione tecnica sulla fognatura interna (allegato F)</p>	<p>p. 6</p>

COESIONE SOCIALE	
RICHIESTA: - contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto in numero maggiore almeno del 30 % di quanto previsto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento. AZIONE: la maggior dotazione di parcheggi risulta dai calcoli esplicitati nella tavola 9.	p. 9
Somma punti	p. 66

In applicazione del comma 17 dell'art. 10 delle N.T. del Documento di Piano del PGT vigente, si usufruisce di un incentivo volumetrico pari all'8% della SLP ammessa dalla Scheda d'Ambito n° 83.

Monza, 12 dicembre 2012

Il Proprietario **UGO FORTI S.p.A.**
Via Sant'Andrea, 14 - MONZA
Tel. 039/2496701
P. IVA 0067236096

Il Promissario Acquirente

Soc. MAGIAL Srl
Via Ramazzotti, 24
20052 MONZA (MI)
P.I. 05957660967

Il Tecnico



Allegati:

- Tav. n. 0 tipo allegato alla Convenzione per individuazione aree
- Tav. n. 1 Inquadramento
- Tav. n. 2 Estratto catastale - Rilievo
- Tav. n. 3 Aree di competenza edilizia residenziale libera e Servizi Generali
- Tav. n. 4 Strumenti urbanistici vigenti
- Tav. n. 5 Urbanizzazioni primarie
- Tav. n. 6 Urbanizzazioni secondarie
- Tav. n. 7 Profili e rilievo fotografico
- Tav. n. 8 Planivolumetrico descrittivo – profili/sezioni – utilizzo al piede
- Tav. n. 9 Azionamento e dati tecnici

- All. A Relazione illustrativa
- All. B Schema di Convenzione
- All. C Indagine geologica e geotecnica
- All. D Studio viabilistico
- All. E Indagine acustica
- All. F Relazione tecnica fognatura interna
- All. G Titolo di proprietà
- All. H Certificato di destinazione urbanistica
- All. I Impegnativa in merito alle prescrizioni ASL