

**COMUNE DI MONZA
PIANO ATTUATIVO**

AREA SISTEMA RESIDENZIALE
Via Mascagni



Allegato F
Relazione Tecnica
aggiornamento Giugno 2015

ve_52
architettura

Pietro Giulio Malvezzi
Architetto

Paola Cambiagli
Architetto

1. PREMESSA

La presente proposta di Piano Attuativo è riferita ad un'Area Sistema residenziale conformata in via Mascagni, con una Superficie Territoriale di mq. 3.661,31, al netto della sede già occupata dalla sede stradale di mq. 142,55 (tav. 4)

L'area in base al Piano delle Regole è classificata in zona C- classe VI, con indice Ut 0,25 mq/mq e indice Utm 0,35.

Per la sua attuazione, oltre all'obbligo di presentare Piano di Lottizzazione, è necessario cedere al Comune aree di perequazione individuate nel PGT, previo trasferimento di diritti volumetrici corrispondenti alla differenza della SLP generata dall'indice Ut 0,25 mq/mq e l'indice Utm 0,35 mq/mq.

L'area è identificata catastalmente ai mappali n.112-196-72 del foglio 9 ed appartiene all'Immobiliare Mascagni srl".

Il mappale 72 è costituito da un piccolo rustico da demolire.

L'area di perequazione è stata individuata in via Borsa angolo via Pindemonte, con una superficie di poco eccedente il minimo obbligatorio richiesto e può essere utilizzata come estensione del giardino pubblico adiacente.

La superficie dei mappali n. 257 e 258 del foglio 60 è di mq. 1.310, di cui mq. 1.295,00 classificata in PGT come area di perequazione con indice Ip 0,30 mq./mq, e mq. 15 destinata ad allargamento della sede stradale in via Pindemonte.

2. CONTESTO URBANISTICO

Attualmente l'area è libera e incolta e costituisce un lotto di saturazione compreso in un tessuto edificato, servito da una viabilità di quartiere a bassa intensità di traffico.

Il contesto è caratterizzato dalla presenza di tipologie edilizie miste a prevalente destinazione residenziale, dalla villetta monofamiliare a condomini di 7-8 piani

L'area è servita dalle necessarie reti di urbanizzazione.

La zona è interessata da uno sviluppo urbanistico indotto dalla vicinanza dell'Ospedale, dell'Università e delle altre attività connesse.

Il lotto è ben individuato e contornato lungo 3 lati da lotti edificati, con alcuni fabbricati di nuova costruzione.

Il lato libero lungo via Mascagni sarà interessato dalla fascia a verde in cessione prevista nel PGT.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE e VERIFICA URBANISTICA

Il terreno di proprietà è catastalmente individuato al mappale 112-196-72 del Foglio 9,

Il Pgt vigente, Piano delle Regole – tav C05 azzonamento – individua il perimetro dell'Area Sistema che coincide con l'intera proprietà,

La Superficie Territoriale che ne consegue è di mq. 3.661,31 (tav. 4), che genera una SLP ammissibile di mq. 915,33 (Ut 0,25 mq/mq)

L'area di perequazione richiesta deve generare una SLP da trasferire di mq. $3.661,31 \times 0,10 \text{ mq/mq} = \text{mq } 366,13$ (Utm 0,35-Ut 0,25 = 0,10 mq/mq)

La SLP complessiva ammissibile è di mq. $915,33 + 366,13 = \text{mq. } 1.281,46$

Per le Destinazioni d'Uso della SLP ammissibile, le Norme del PGT prevedono:

Residenziale:

l'intera SLP generata dall'Area Sistema mq. 915,33

Il 25% della SLP trasferita dall'area di perequazione: mq. $366,13 \times 25\%$ mq. 91,53
Art. 10.6 NTA PdR mq. 1.006,86

Non Residenziale: mq. $366,13 \times 75\%$ mq. 274,60
di cui:

Terziario Direzionale:

entro i limiti del 15% della SLP totale: mq. $1.282,03 \times 15\%$ mq. 192,22
Art. 9.6 NTA PdR

Laboratori- esercizi commerciali di vicinato:

restante SLP trasferita dall'area di perequazione: mq. $274,60 - 192,22$ mq. 82,38

L'Area di Perequazione che viene ceduta al Comune è individuata in via Borsa, angolo via Pindemonte, ai mappali n. 257-258 del foglio 60, con una superficie di mq. 1.295,00, oltre a mq 15,00 circa da cedere per allargamento sede stradale che non genera diritti volumetrici.

Il Piano delle Regole, tav. C01, attribuisce a tale area un indice di perequazione Utp 0,30 mq/mq.

Per generare la SLP minima obbligatoria da trasferire di mq 366,13, è sufficiente utilizzare solo una parte dell'area di perequazione, pari a mq. 1.220,43 (mq. $1.220,43 \times 0,30 \text{ mq./mq} = \text{slp mq. } 366,13$)

I restanti mq. 74,57 vengono ceduti al Comune come standard urbanistici esterni all'Area Sistema..

4. PIANO DEI SERVIZI e STANDARDS URBANISTICI

Il Piano dei Servizi, tav B2-b Azzonamento, individua una fascia di terreno classificata in zona SP3 _ spazi per il verde e lo sport _ lungo via Mascagni, con una superficie calcolata tramite SIT di mq. 1.165,00.

Gli standards urbanistici minimi richiesti sono inferiori alla superficie di PGT:

Residenziale mc. 3.020,58/100 mc./ab. X 27 mq./ab = mq. 815,56

Terziario/ non residenziale mq. 274,60 x 100% = mq. 274,60

TOTALE richiesti mq. 1.090,16

Nel corso dell'istruttoria tecnica una parte dell'area individuata come standard nel Piano dei Servizi è stata considerata come urbanizzazione primaria per un'ulteriore allargamento stradale e per la realizzazione di una fascia di parcheggi in linea lungo via Mascagni.

In progetto si prevede:

- la cessione di un'area a standard nell'area sistema di mq. 853,63
- la cessione di una superficie a standard in eccedenza nell'area di perequazione di mq. 74,57
- la monetizzazione di mq. 236,80

Per un TOTALE di mq. 1.165,00 ai sensi dell'art. 6.3 e 6.6 delle NT del Piano dei Servizi (tav. 7)

Viene inoltre ceduta gratuitamente la superficie di mq. 256,33 per allargamento stradale e fascia parcheggi compresi nel perimetro del Piano Attuativo.

Si prevede la cessione del passo carraio di mq. 33,75, con manutenzione che resta a carico del condominio.

5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto planivolumetrico prevede la realizzazione di 2 fabbricati con caratteristiche tipologiche ed altezze variabile, in modo da garantire un'offerta abitativa differenziata, coerente con gli edifici più bassi e con le costruzioni più recenti:

- un edificio a 2 piani fuori terra costituito da 3 unità a schiera
- un edificio in linea a 2/3 piani fuori terra disimpegnato da un'unica scala centrale.

Viene così rispettata l'altezza massima consentita di m. 10,50 e quella ponderale inferiore a m. 7,50.

Gli obiettivi progettuali sono:

- Distribuire ed orientare i volumi degli edifici in modo da lasciare ampie distanze fra di loro.
- Concentrare il volume dell'edificio più denso in continuità con il tessuto urbanizzato, con il prospetto più corto allineato al fronte urbano esistente sul confine dell'area in cessione.
- Consentire l'accesso diretto dagli spazi pubblici alle attività non residenziali ubicate al piano terra dell'edificio, da realizzare obbligatoriamente per le destinazioni attribuite dal PGT ai diritti volumetrici di perequazione.
- Prevedere il sistema di parcheggi pubblici lungo via Mascagni, articolando un ampio spazio verde unitario a servizio del quartiere.

All'estremità ovest del lotto viene realizzato l'accesso carraio, marginale alla fascia in cessione, per non interrompere la continuità degli spazi pubblici ,

L'ingresso pedonale è integrato alla sistemazione del giardino e del piazzale pubblico, che consente di interrompere la continuità dell'edificato con possibilità di poter usufruire di un contenuto spazio di ritrovo e conversazione.

Lungo via Mascagni vengono realizzati 10 nuovi posti auto.

Sono previsti circa 11 alloggi e spazi per il terziario, laboratori e/o commerciali al piano terra.

Al piano interrato sono previste 16 autorimesse per complessivi 23 posti auto.

Per quanto riguarda gli aspetti energetici, si prevede l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con pompe di calore, solare termico e pannelli fotovoltaici

L'involucro edilizio avrà prestazioni energetiche elevate, sia per le parti cieche che per i serramenti.

La profondità dei loggiati ed eventuali schermature ottimizzano l'incidenza dei raggi solari sia in estate che in inverno-

L'alto livello di comfort ambientale verrà garantito dal riscaldamento centralizzato con pannelli radianti a pavimento, l'isolamento acustico, il condizionamento estivo, la luminosità degli spazi.

6. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione a scomputo oneri delle seguenti opere di urbanizzazione:

Opere di urbanizzazione primaria

- Realizzazione parcheggi lungo via Mascagni
- Adeguamento rete raccolta acque meteoriche stradali
- Rifacimento tappeti d'usura, ripristino e riordino della segnaletica stradale orizzontale

Opere di urbanizzazione secondaria.

- Sistemazione dell'area verde da cedere con formazione del prato, piantumazioni d'alto fusto.
- Pavimentazione dei percorsi pedonali
- Realizzazione di impianto di illuminazione pubblica
- Impianto di irrigazione

L'importo delle opere di Urbanizzazione primaria ammonta ad euro 38.152,50 (scontato 20%) a fronte di oneri di Urbanizzazione primaria dovuti stimati in euro 83.489,01:

- Volume residenziale mc. 3.020,58 x € / mc 23,55 =	€ 71.134,66
- SLP terziaria/commerciale mq. 274,60 x € / mq. 121,00 =	€ 33.226,60
- Totale	€ 104.361,26
- riduzione oneri di urbanizzazione primaria per: classe energetica A degli edifici (20%)=	€ 20.872,25
- TOTALE	€ 83.489,01

L'importo delle opere di Urbanizzazione secondaria ammonta ad euro 92.775,58 (scontato 20%) a fronte di oneri di Urbanizzazione secondaria dovuti stimati in euro 106.126,82

- Volume residenziale mc. 3.020,58 x € / mc 36,45 =	€ 110.100,14
- SLP terziaria/commerciale mq. 274,60 x € / mq. 82,15 =	€ 22.558,39
- Totale	€ 132.658,53
- riduzione oneri di urbanizzazione primaria per: classe energetica A degli edifici (20%)=	€ 26.531,71
- TOTALE	€ 106.126,82

Risulta da corrispondere un conguaglio per le urbanizzazioni primarie di euro 45.336,51 e per le urbanizzazioni secondarie di euro 13.351,24 per un totale di euro 58.687,75.

Poiché non si prevedono estensioni di rete di fognatura, le caratteristiche delle nuove caditoie stradali verranno definite in fase di progetto definitivo in base alle prescrizioni di Brianza Acque srl.

Le aree del presente Piano Attuativo sono individuate come aree allo stato di fatto agricole alla data del 12/04/2009, 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. 12/2005 e s.m.i., secondo le modalità indicate nella determina del Dirigente dell'Edilizia n. 2575 del 24/11/2011

7. DATI TECNICI RIASSUNTIVI

<u>Superficie territoriale (S.t.)</u>	mq 3.661,31	
<u>S.L.P. ammissibile (Utm 0,35 mq/mq)</u>	mq 1.281,46	in progetto mq. 1.281,46
generata dal lotto (Ut 0,25 mq/mq)	mq. 915,33	
di perequazione	mq. 366,13	
<u>Volume ammissibile (h. virt. 3,00 m.)</u>	mc. 3.844,38	in progetto mc. 3.844,38
<u>Superficie area perequazione</u>	mq. 1.295,00	
da cedere per trasferimento diritti volumetrici	mq. 1.220,43	
diritti edificatori generati (0,30 mq./mq.)	mq. 366,13	
diritti edificatori da trasferire	mq. 366,13	
residuo da cedere come standard	mq. 74,57	
sede stradale da cedere	mq. 15,00	
<u>STANDARD URBANISTICI</u>		
Volume edificabile residenziale	mc. 3.020,58	
Aree a standard residenziale(27 mq/ab)	mq. 815,56	
Superficie edificabile non residenziale	mq. 274,60	
Area a standard commerciale/terziario (100% slp)	mq. 274,60	
<u>Area a standard richiesta minima</u>	<u>TOTALE mq. 1.090,16</u>	
Area standard individuata in PGT	mq. 1.165,00	
<u>Area standard in cessione</u>	mq. 928,20	
<u>Area standard da monetizzare</u>	<u>mq. 236,80</u>	
TOTALE AREA STANDARD	mq. 1.165,00 = 1.165,00	
<u>CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE</u>		
Sede stradale esterna alla perimetrazione della ST	mq. 142,55	
Allargamento stradale e parcheggi interni alla ST	mq. 256,33	
Passo carraio	mq. 33,75	
Altezza media ponderale	m. 7,50	in progetto m. 6,95
Altezza massima consentita P.A.	m. 10,50	in progetto m. 9,35
Distanza minima dalle strade Ds1	m. 5,00	in progetto m. 5,00
Distanza minima dai confini Ds2	m. 6,00	in progetto > m. 6,00
Distanza minima fra fabbricati Ds3	m.10,00	in progetto > m. 10,00
Distanza minima dall'area in cessione Ds2	m.0,00 (in adiacenza)	in convenzione
Superficie drenante richiesta (tav. 10)	mq. 1.098,39	in progetto mq. 1.557,16
Indice di piantumazione Np 1/150 mq	n. 10	in progetto n. 23
Superficie parcheggi richiesta (Legge 122/89)	mq.384,44	in progetto mq. 784,99
Posti auto richiesti (per 15 unità immobiliari)	n. 15	in progetto n. 23
Parcheggi richiesti per attività non residenziali	mq. 145,54	in progetto mq. 152,99