

COMUNE DI MONZA

**PROGRAMMA INTEGRATO DI
INTERVENTO**

**AREA 9A
VIA GHILINI**

Relazione tecnica ed economica

PROPONENTE:

IMMOBILIARE PIAVE 83 S.R.L.
VIA PIAVE, 10
20900 - MONZA

PROGETTO URBANISTICO
COORDINAMENTO GENERALE:



CAMERA & PARTNERS
VIA BISTOLFI, 49
20134 MILANO

TEL 02 20241820 FAX 02 29533690
info@camera-partners.com

arch. Davide Camera
arch. Lorenzo Astulfony

DATA PRIMA EMISSIONE
aprile 2014

DATA REVISIONI

ottobre 2014

maggio 2015

agosto 2016

DATA SECONDA EMISSIONE
aggiornamento dicembre 2016

DATA TERZA EMISSIONE
aggiornamento aprile 2017

CODICE ELABORATO
F

rif

RELAZIONE TECNICA ED ECONOMICA

P.I.I. AREA 9A - VIA GHILINI -

1 FINALITÀ DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

IL PRESENTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO HA L'OBIETTIVO DI RIQUALIFICARE IN MODO COMPLESSIVO UN'AREA INDUSTRIALE ORMAI DISMESSA DA LUNGO TEMPO, IN COERENZA CON QUANTO PRESCRITTO DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE IN ESSERE: PGT E DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.

OBBIETTIVI DEL P.I.I.

- PROMUOVERE UNA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA INDUSTRIALE DISMESSA ATTRAVERSO LA CREAZIONE DI UN NUOVO QUARTIERE RESIDENZIALE CON LIMITATE PRESENZE DI FUNZIONI COMPATIBILI ALLA RESIDENZA (LABORATORI) E LA SIGNIFICATIVA PRESENZA DI UNO SPAZIO A USO PUBBLICO POSTO AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO INDUSTRIALE DI MAGGIOR PREGIO, RECUPERATO, QUALE STANDARD QUALITATIVO;
- EVITARE DI PERDERE LA MEMORIA DELLA PRESENZA INDUSTRIALE CHE HA CARATTERIZZATO IL SITO, COME TUTTO IL COMPARTO DELLA CITTÀ CUI APPARTIENE, NEL CORSO DEL SECOLO XX, ANZI IDENTIFICARE IN ESSA UN VALORE PRECIPUO DA VALORIZZARE ED UTILIZZARE NELLA CONCEZIONE DEL PROCESSO DI TRASFORMAZIONE;
- DARE ALLA CITTÀ SPAZI AD USO PUBBLICO: UNA PIAZZA PEDONALE, PAVIMENTATA IN PIETRA, ATTREZZATA CON ARREDO URBANO E PIANTUMAZIONE AD ALTO FUSTO POSTA IN FREGIO A VIA GHILINI IN CORRISPONDENZA DELL'EDIFICIO INDUSTRIALE ESISTENTE DI MAGGIOR PREGIO, RECUPERATO.

IN PARTICOLARE IN MERITO ALLO STANDARD QUALITATIVO, OLTRE ALLO SPAZIO DI CIRCA 410 MQ INDIVIDUATO AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO INDUSTRIALE RECUPERATO "B" PREVISTO IN CESSIONE AL COMUNE, QUALE SPAZIO DA ADIBIRE AD ATTIVITÀ CULTURALI/ESPOSITIVE LEGATE AL LIMITROFO "BINARIO 7", SI PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI UN PONTE CICLO-PEDONALE IN FERRO E LEGNO SUL FIUME LAMBRO CON RELATIVA RAMPÀ SULLA SUA ESTREMITÀ EST, IN GRADO DI CONNETTERE LA VIA GHILINI CON IL SISTEMA DI SPAZI AD USO PUBBLICO ESISTENTE SULLA SPONDA DESTRA DEL FIUME (UN PARCHEGGIO, LA CHIESA ORTODOSSA DI S. GREGORIO CON IL SUO PARCO, LA STAZIONE FERROVIARIA, IL "BINARIO 7").

2 STATO DI FATTO DELL'AREA

L'AREA, OGGETTO DI INTERVENTO, SI TROVA NEL COMUNE DI MONZA, È POSTA NELLA PARTE CENTRALE DEL GRANDE ISOLATO CHE SI SVILUPPA SUBITO A EST DEL FIUME LAMBRO, A SUD DI VIA MENTANA A OVEST DI VIA PIAVE E A NORD DI VIA TIMAVO.

CON UNA FORMA RETTANGOLARE DI DIMENSIONI DI CIRCA 70 X 100 METRI HA UNA SUPERFICIE DI POCO SUPERIORE AI 7000 MQ, HA TRE LATI CONFINANTI CON ALTRE PROPRIETÀ ALL'INTERNO DELL'ISOLATO ED A OVEST L'UNICO LATO IN ADERENZA ALLO SPAZIO PUBBLICO: LA VIA GHILINI, NON PRESENTA ALCUN ACCESSO. INFATTI ATTUALMENTE L'ACCESSO AVVIENE DALLA VIA PIAVE, ATTRAVERSO LA PROPRIETÀ CONFINANTE A OVEST.

L'AREA, IN ORIGINE ERA PARTE DI UN PIÙ GRANDE COMPLESSO MANIFATTURIERO CHE PRODUCEVA CASCAMI ("IL CASCAMIFICIO ITALIANO"), NON È OCCUPATA DA ALCUNA ATTIVITÀ.

AL SUO INTERNO SONO PRESENTI QUATTRO CORPI DI FABBRICA CON LE SEGUENTI CARATTERISTICHE:

CORPO A:

UN SOLO PIANO FUORI TERRA IL CORPO LUNGO TUTTO IL LATO OVEST, CHIUDE L'AREA VERSO VIA GHILINI, È COMPOSTO DA PIÙ EDIFICI SULLA STESSA SEZIONE LARGA CIRCA 10 METRI, CON UNA QUOTA DI GRONDA DI 4.80 METRI. HA UNA SUPERFICIE DI CIRCA 1200 MQ.

CORPO B:

POSIZIONATO NELLA FASCIA CENTRALE DEL LOTTO IN ADERENZA CON IL CONFINE SUD DELL'AREA, È COSTITUITO SU UN IMPIANTO A DOPPIA NAVATA, PER UNA LARGHEZZA TOTALE DI METRI 20 E UNA LUNGHEZZA DI METRI 45, HA DUE ALTI PIANI FUORI TERRA PER UN TOTALE ALLA GRONDA DI 10.50 METRI E 13.20 METRI AL COLMO. E' L'EDIFICIO PIÙ GRANDE PRESENTE NEL LOTTO E SENZ'ALTRO QUELLO DI MAGGIOR VALORE ARCHITETTONICO IN QUANTO È CARATTERIZZATO, NELL'IMPIANTO, DA GRANDE RESPIRO E REGOLARITÀ (PIANI ALTI CIRCA 6 METRI) E NEL LINGUAGGIO, DA ELEMENTI TRATTI DALLA MIGLIORE TRADIZIONE LOMBARDA. IL PROSPETTO OVEST PRESENTA UN DISEGNO DI LESENE E CORNICIONI MARCAPIANO IN MATTONI E CEMENTO CHE LO SCANDISCONO IN NOVE CAMPATE CONTENENTI CIASCUNA UNA PORTA LA SOPRSTANTE GRANDE FINESTRA, E ALLA SOMMITÀ, UN CORNICIONE SAGOMATO IN UNA SORTA DI "TIMPANO A VENTO". UN INASPETTATO E PARTICOLARE "MERLETTO" CHE NASCONDE ALLA VISTA LA FALDA DEL TETTO RETROSTANTE.

HA UNA SUPERFICIE DI CIRCA 1900 MQ.

CORPO C:

IL CORPO C, POSIZIONATO A NORD DEL PRECEDENTE CORPO B, NELLA FASCIA CENTRALE DEL LOTTO, È COSTITUITO DA DUE EDIFICI ETEROGENEI CON DIVERSO ORIENTAMENTO DELLE FALDE DEL TETTO, RISPETTIVAMENTE A SHED E A CAPANNA, CON DIMENSIONE TOTALE IN PIANTA DI METRI 20 X 50. ESSO HA UN SOLO PIANO FUORI TERRA PER UN'ALTEZZA DI GRONDA DI CIRCA 6.00 METRI E UNA SUPERFICIE DI CIRCA 1000 MQ.

CORPO D:

SI POSIZIONA LUNGO TUTTO IL LATO EST DELL'AREA, AL CENTRO DELL'ISOLATO. E' COSTITUITO DA PIÙ EDIFICI SENZA SOLUZIONE DI CONTINUITÀ DEFINITI DA UNA STESSA SEZIONE COMPOSTA DA DUE CAMPATE CIASCUNA DI 10 METRI PER UNO SVILUPPO TOTALE IN PIANTA DI METRI 100 X 20.

PRESENTA UN SOLO PIANO FUORI TERRA PER UN'ALTEZZA RISPETTIVAMENTE DI GRONDA E DI COLMO DI METRI 4.60 E 7.20 ED UNA SUPERFICIE TOTALE DI CIRCA MQ 2000.

2.1 STATO DI FATTO: QUOTE DELL'AREA

NELLO STATO ATTUALE L'AREA DI PROGETTO PRESENTA UNA QUOTA ALTIMETRICA ALL'INTERNO DELL'AREA COMPATIBILE A QUELLA RILEVATA SULLA VIA GHILINI, UN LEGGERO INNALZAMENTO DI QUOTA PARI A CIRCA CM 50 È RILEVATO NEL SETTORE NORD ORIENTALE DELL'AREA. L'INTERVENTO DI PROGETTO, PREVEDENDO LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO SPAZIO PUBBLICO SULLA QUOTA DEL NUOVO MARCIAPIEDE (+0.15) FINO AL PIEDE DELL'EDIFICIO INDUSTRIALE ESISTENTE (CORPO "B"), NON PREVEDE PARTICOLARI DIFFICOLTÀ. LA RESTANTE PARTE DELL'AREA SARÀ OGGETTO DI UN INNALZAMENTO DI QUOTA PARI A CM 115 IN OTTEMPERANZA ALLA SOLUZIONE PROGETTUALE

PROSPETTATA DALLA RELAZIONE VALUTATIVA DEI DOCUMENTI "RELAZIONE IDRAULICA" E "STUDIO DI FILTRAZIONE", MEGLIO DESCRITTO IN SEGUITO: PUNTO 4.1 ULTERIORI VINCOLI (ELABORATO M.1).

3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

- P.G.T. VIGENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 71 DEL 29/11/2007 ED ENTRATO IN VIGORE IL 19/12/2007.
- DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 33 DEL 23/04/2013
- VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.8 DEL 06/02/2017

L'AREA DI PROPRIETÀ, INTERESSATA DA PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO È CONTENUTA, IN RELAZIONE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE, IN PARTE (SETTORE 1) DELL'EX AMBITO 22B (ELABORATO B1) DEL DOCUMENTO DI PIANO DECADUTO, ORA È AREA PRIORITARIA 9A - VIA GHILINI - INDIVIDUATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 72 MAPPALE 43 (MQ 1.230), MAPPALE 44 (MQ 990), MAPPALE 45 (MQ 880), MAPPALE 46 (MQ 2.340), MAPPALE 47 (MQ 1.910).

LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL PROGRAMMA INTEGRATO (AREA DI PROPRIETÀ) È PARI A MQ 7.335,40 STIMATA SULLA BASE DEL RILIEVO CELERIMETRICO (ELABORATO C2).

3.1 AREA PRIORITARIA N° 9A - VIA GHILINI

A SEGUITO DELLA SCADENZA DI VALIDITÀ QUINQUENNALE DEL DOCUMENTO DI PIANO AI SENSI DELL'ART. 8 PUNTO 4 DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005, AVVENUTA IN DATA 19/12/2012, IL CONSIGLIO COMUNALE HA APPROVATO IL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DEI P.I.I. CHE AI SENSI DELL'ART. 25 COMMA 7 DELLA MEDESIMA LEGGE DISCIPLINA OBIETTIVI E INDIRIZZI PER LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA DI INTERVENTO IN PARTICOLARE PER LE AREE PRECEDENTEMENTE INDIVIDUATE COME AMBITI STRATEGICI E SOGGETTE A SPECIFICA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO. NELLO SPECIFICO PER QUANTO RIGUARDA L'AREA IN OGGETTO, LA STESSA PASSA DALLE INDICAZIONI CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI PIANO OGGI DECADUTO (PARTE DELL'AMBITO 22B) A QUELLE DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO - AREA PRIORITARIA N° 9A - VIA GHILINI - DI CUI DI SEGUITO.

REQUISITI P.I.I. E RISPETTO DELLA LR 12

L' ART. 87 DELLA L.R 12/2005 SPECIFICA CHE "IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO È CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI ALMENO DUE DEI SEGUENTI ELEMENTI:

- A) PREVISIONE DI UNA PLURALITÀ DI DESTINAZIONI E DI FUNZIONI, COMPRESSE QUELLE INERENTI ALLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E D'INTERESSE PUBBLICO, ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE NATURALISTICA E PAESAGGISTICA;*
- B) COMPRESENZA DI TIPOLOGIE E MODALITÀ D'INTERVENTO INTEGRATE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA REALIZZAZIONE ED AL POTENZIAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA;*

G) RILEVANZA TERRITORIALE TALE DA INCIDERE SULLA RIORGANIZZAZIONE DELL'AMBITO URBANO".

INOLTRE L'ART. 88 DELLA STESSA LEGGE INDICA TRA GLI OBIETTIVI DI UN P.I.I. "OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ED AMBIENTALE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI CENTRI STORICI, ALLE AREE PERIFERICHE, AREE DEGRADATE O DISMESSE".

RISPETTO DELLE INDICAZIONI CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

IL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO APPROVATO DAL COMUNE DI MONZA DEFINISCE I PRINCIPI GENERALI DI APPLICAZIONE DELLO STESSO INDIVIDUANDO COERENTEMENTE CON GLI STESSI LE AREE PRIORITARIE, DI CUI VIA GHILINI È LA N° 9A.

DAL PUNTO DI VISTA DEI CRITERI DI VALUTAZIONE E SELEZIONE SI RIPORTANO GLI ELEMENTI PIÙ SIGNIFICATIVI:

A) MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DELL'INDICE UT: INDICE NEGOZIALE DI RIFERIMENTO:

"NELLE AREE PRODUTTIVE DISMESSE O SOTTOUTILIZZATE OVE SI PREVEDA LA DEMOLIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI, L'INDICE UT DI RIFERIMENTO È PARI A 0,65 MQ/MQ; INDICI SUPERIORI SONO LEGATI AL RECUPERO TOTALE O PARZIALE DI FABBRICATI O PARTI DI ESSI COSTITUENTI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE O ESEMPIO PREGEVOLE DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE, ALLA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE PUBBLICHE DI NOTEVOLE IMPORTANZA PER LA COMUNITÀ, AL REPERIMENTO DI QUOTE DI EDILIZIA SOCIALE IN LOCAZIONE A CANONE MODERATO O A CANONE SOCIALE"

B) DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE:

"NELLE PROPOSTE DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO LA DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE È COSÌ DETERMINATA:

A) PER LA QUOTA DI S.L.P. CHE CORRISPONDE ALL'INDICE Ut SINO A 0,30 MQ/MQ, NELLA MISURA DI MQ 81 OGNI MQ 100 DI S.L.P. (EQUIVALENTI A 27 MQ/AB PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI);

B) PER LA QUOTA DI S.L.P. CHE CORRISPONDE ALL'INDICE Ut COMPRESO TRA 0,30 MQ/MQ E 0,65 MQ/MQ, NELLA MISURA DEFINITA AL PRECEDENTE PUNTO A) INCREMENTATA DEL 100%;

C) PER LA QUOTA DI S.L.P. CHE CORRISPONDE ALL'INDICE Ut SUPERIORE A 0,65 MQ/MQ, NELLA MISURA DEFINITA AL PRECEDENTE PUNTO A) INCREMENTATA DEL 200%;

LE AREE A SERVIZI DOVUTE PER LA S.L.P. CORRISPONDENTE AD EDIFICI O PORZIONI DI EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTI DI RECUPERO SINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, CON ESCLUSIONE DELLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE (ANCORCHÉ CON IDENTICA SAGOMA), PER ESIGENZE FINALIZZATE ALLA SALVAGUARDIA DI ELEMENTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE RITENUTI MERITEVOLI DI CONSERVAZIONE, SONO CALCOLATE NELLA MISURA DI MQ 81 OGNI MQ 100 DI SLP INDIPENDENTEMENTE DALLE LORO QUANTITÀ IN RAPPORTO ALLA ST. LA SLP DEGLI EDIFICI O DELLE PORZIONI DI EDIFICI MANTENUTE IN QUANTO ESEMPI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE NON CONCORRERANNO AGLI INCREMENTI PREVISTI AI PRECEDENTI PUNTI B) E C)".

C) E' PREVISTA INOLTRE, PER LA POLIFUNZIONALITÀ ED UN CORRETTO EQUILIBRIO TRA LE DESTINAZIONI, UNA QUOTA INDICATIVA CORRISPONDENTE AL MINIMO DEL 20% DELLA SLP PER LE DESTINAZIONI D'USO DIVERSE DALLA RESIDENZA, MA A AD ESSA COMPATIBILI (COMMERCIALE, TERZIARIO, LABORATORI). LA SCHEDA, IN TAL SENSO, PREVEDE: "USI RESIDENZIALI E

INTEGRAZIONE CON FUNZIONI TERZIARIE; INCREMENTO DELLE FUNZIONI PUBBLICHE E/O DI INTERESSE GENERALE; SONO ESCLUSE LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA SUPERIORI A 400 MQ".

RISPETTO DELLE INDICAZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALL'AREA PRIORITARIA

N° 9A – VIA GHILINI – CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DI MONZA

PERIMETRO

- INDIVIDUAZIONE ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI DUE COMPARTI 9A E 9B CON POSSIBILITÀ DI ATTUAZIONE DIFFERITA NEL TEMPO.

USI

*- USI RESIDENZIALI E INTEGRAZIONE CON FUNZIONI TERZIARIE; INCREMENTO DELLE FUNZIONI PUBBLICHE E/O DI INTERESSE GENERALE;
- SONO ESCLUSE LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA SUPERIORI A 400MQ.*

PREESISTENZE

*- TUTELA DEGLI EDIFICI E DELLE STRUTTURE DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE: (..) EDIFICIO MULTIPIANO NELL'AMBITO 9A;
- TUTELA DEI SEDIMI E DEI TRACCIATI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO DEGLI EDIFICI (..) EDIFICI INDICATI NEGLI AMBITI 9A E 9B.*

SPAZI COSTRUITI

- MANTENIMENTO DELL'ALLINEAMENTO DELLA QUINTA EDILIZIA LUNGO VIA GHILINI NELLA PORZIONE A NORD; MANTENIMENTO DEGLI ORIENTAMENTI PREVALENTI DEGLI EDIFICI NELL'AMBITO 9A.

SPAZI APERTI

- REALIZZAZIONE DI UNO SPAZIO PUBBLICO ED AREA PEDONALE FRA VIA GHILINI E L'EDIFICIO DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE MULTIPIANO NELL'AMBITO 9A.

SPAZI PER LA MOBILITÀ

- REALIZZAZIONE DI UN PONTE PEDONALE SUL LAMBRO DI COLLEGAMENTO TRA VIA GHILINI E IL SISTEMA DI SPAZI DI USO PUBBLICO SULLA SPONDA DESTRA DEL LAMBRO (CHIESA DI S. GREGORIO, AREE SPORTIVE, STAZIONE FERROVIARIA, FUNZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE);

3.1.2 PIANO DEI SERVIZI

IN RELAZIONE ALLA DOTAZIONE DEI SERVIZI LA PRESENTE PROPOSTA DI P.I.I.

COMPORTE UNA MODIFICA RISPETTO ALLE PREVISIONI AVENTI AD OGGETTO L'AMBITO 22B DEL DOCUMENTO DI PIANO, NON PIÙ EFFICACE, E RELATIVE AI SERVIZI CHE RISULTANO RICHIAMATE DAL P. D. S. NELLA PRESENTE PROPOSTA DI P.I.I. NON SONO PREVISTI PARCHEGGI PUBBLICI IN QUANTO NON SI PREVEDE LA COLLOCAZIONE DI SPAZI A DESTINAZIONE COMMERCIALE.

IN OGNI CASO LA PRESENTE PROPOSTA DI P.I.I. PREVEDE UNA DOTAZIONE DI STANDARD PARI A MQ 6.803,50 BEN SUPERIORE AI MQ 2166,29 PREVISTI DAL DECADUTO DOCUMENTO DI PIANO.

3.1.3 PIANO DELLE REGOLE

L'AREA INTERESSATA DALLA PRESENTE PROPOSTA DI P.I.I. NON RISULTA INTERESSATA DA PRESCRIZIONI DETTATE DALLE NT DEL PIANO DELLE REGOLE.

3.3 ALTRE INDICAZIONI E PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PGT

ALL'ART. 8 COMMA 6 NT PIANO DELLE REGOLE

REGINZIONI:

H2 = M 2 PER LE REGINZIONI 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

DISTANZE:

Ds1 = m 5, SALVO DISTANZE MAGGIORI PER ESIGENZE DI POTENZIAMENTO DELLA VIABILITÀ O RISPETTO DI ALLINEAMENTI PREESISTENTI DI VALORE STORICO AMBIENTALE;

Ds2 = m 6

Ds3 = m 10

NP = 1/MQ150 (INDICE DI PIANTE AD ALTO FUSTO)

DEFINIZIONI AI SENSI DELL'ART. 8 C 3:

H2 = ALTEZZA MASSIMA DELLE RECINZIONI E OPERE SIMILARI

Ds1, Ds2, Ds3

Ds1 = DISTANZA DI MANUFATTI ED EDIFICI DALLE STRADE

Ds2 = DISTANZA DI MANUFATTI ED EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

Ds3 = DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI

LE DISTANZE MINIME, MISURATE ORIZZONTALMENTE, DELL'EDIFICIO DAL CIGLIO STRADALE (Ds1), DELL'EDIFICIO DAL CONFINE DI PROPRIETÀ (Ds2) E TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI (Ds3), ANCHE QUANDO UNA SOLA PARETE SIA FINESTRATA. PER LA VERIFICA DELLA Ds1, SONO CONSIDERATI, AL FINE DELL'ARRETRAMENTO, ANCHE GLI SPAZI PEDONALI E DI PARCHEGGIO PREVISTI NELLE TAVOLE DI AZZONAMENTO.

NP - INDICE DI PIANTUMAZIONE DI AREE SCOPERTE: È IL RAPPORTO TRA NUMERO DI PIANTE DI ALTO FUSTO ED AREA FILTRANTE, SECONDO LE PRESCRIZIONI DI ZONA. IL COMPLETAMENTO DELL'INDICE NP PUÒ ESSERE RAGGIUNTO ANCHE CON PIANTUMAZIONI ESTERNE ALLA RECINZIONE.

IL DOCUMENTO DI PIANO ANCHE SE NON PIÙ VIGENTE, DEFINIVA IDENTICI PARAMETRI PER L'AREA DI VIA GHILINI NON SOTTOPOSTA AL PIANO DELLE REGOLE E PERTANTO ANCORCHÉ DECADUTI SI TENGONO IN CONSIDERAZIONE NELLA VERIFICA DI PROGETTO ANCHE PER QUESTA PORZIONE. IN CONSIDERAZIONE INOLTRE DI QUANTO DEFINITO DAL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO IN MERITO A "INDICE UT COMPATIBILE CON ALTEZZE MASSIME DEGLI EDIFICI DETERMINATE IN CONSIDERAZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO E DELLA PRESENZA DI ELEMENTI DI RIFERIMENTO CON VALORE MONUMENTALE O STORICO TESTIMONIALE NONCHÉ DELLA NECESSITÀ DI REPERIRE AREE DI VERDE E SERVIZI IN LUOGO", SI CONSIDERA CORRETTO APPLICARE LE ALTEZZE MASSIME DI CUI SOPRA, OVVERO METRI 17.

4 INQUADRAMENTO URBANISTICO – VINCOLI

IN RIFERIMENTO ALLA TAVOLA B1, IL COMUNE DI MONZA NEL LUGLIO 2008 SI È DOTATO DI STUDIO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO PRINCIPALE E MINORE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO, AI SENSI DELLA D.G.R. 7/7868 DEL 2002 E DELLA D.G.R. 7/13950/2003 DA CUI L'AREA È INTERESSATA DAI SEGUENTI VINCOLI E FASCE DI RISPETTO:

- A) LA PRESENZA DEL FIUME LAMBRO AD OVEST DELL'AREA IDENTIFICA UNA FASCIA DI RISPETTO DI 10 METRI DAL CIGLIO DELLA SCARPATA E/O PIEDE ESTERNO DELL'ARGINE.
- B) LA PRESENZA IN PROSSIMITÀ DEL CONFINE EST E ALL'INTERNO DELL'AREA STESSA DI ROGGE INTUBATE/DISMESSE IDENTIFICA UNA DELLE FASCE DI RISPETTO DI 4 METRI DAL CIGLIO DEL CANALE.
- C) L'ANGOLO NORD-OVEST DELL'AREA È INTERNA ALLA ZONA DI SALVAGUARDIA DEI POZZI (FASCIA DI RISPETTO DI 200 METRI) DI CUI AL D. LGS. N. 152/1999.
- D) IN PROSSIMITÀ DEL CONFINE OVEST L'AREA È INTERESSATA DAL LIMITE DI PROGETTO TRA FASCIA B E LA FASCIA C.
- E) LA CLASSIFICAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA, CONDOTTA SEGUENDO LE PRESCRIZIONI DEL DGR N° 7/7365 DELL'11/12/2001 E IDENTIFICATA NELLA CARTA DELLA ZONIZZAZIONE DELLE CLASSI DI RISCHIO INDIVIDUA L'AREA IN OGGETTO IN CLASSE R3 – *RISCHIO ELEVATO: PER IL QUALE SONO POSSIBILI PER L'INCOLUMITÀ DELLE PERSONE, DANNI FUNZIONALI AGLI EDIFICI ED ALLE INFRASTRUTTURE CON CONSEGUENTE INAGIBILITÀ DEGLI STESSI E INTERRUZIONE DELLE ATTIVITÀ SOCIO-ECONOMICHE, DANNI AL PATRIMONIO CULTURALE.*

E.1) NEL P.G.T. RECENTEMENTE ADOTTATO RICADE INVECE IN CLASSE 3B (FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI - AREE DEGRADATE) ED IN AREE DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE DI 2° LIVELLO.

4.1 ULTERIORI VINCOLI

SULL'AREA IN OGGETTO, NEL SETTEMBRE DEL 2010 È STATA PRESENTATA ALLA P.A. DA PARTE DELLA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILIARE PIAVE 83 S.R.L., UNA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (AI SENSI DELL'ART. 10 COMMA 9 DEL DOCUMENTO DI PIANO - RICHIESTA N° 258/10 DEL 15/09/10), ESSA, CONDOTTA ADEMPIENDO A TUTTE LE RICHIESTE, E OTTENENDO L'ESITO FAVOREVOLE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (08.03.2011), DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO (22.03.2011) COMPRESI LA PRODUZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL PROGETTO DI PREVENZIONE INCENDI (VVF), DEL PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI, LA RELAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO, LA RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA-SISMICA E UNA BOZZA DI CONVENZIONE RELATIVA ALLE AREE IN CESSIONE COMPRESIVA DI COMPUTI DEI METRICI RELATIVI, NON PERMETTEVA ALL' ATTUALE P.A. IL RILASCIO DEL TITOLO PER IL SOPRAVVENUTO DECADIMENTO DEL DOCUMENTO DI PIANO.

UNO STUDIO SPECIFICO CONDOTTO DALLO STUDIO GARASSINO S.R.L. "STUDIO DI FILTRAZIONE - RELAZIONE IDRAULICA" (PROTOCOLLATO UNITAMENTE ALLA SUDETTA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IL 15/09/10 - ALLEGATO M1) HA CONTRIBUITO NELLA IDENTIFICAZIONE DI UNA PROPOSTA DI PROGETTO CHE MITIGASSE I RISCHI DERIVANTI DALLE POSSIBILI PIENE DEL LAMBRO; TALE PROPOSTA PRESENTATA ALL'A.I.P.O. IL 02.08.2010, HA OTTENUTO DATA 20.10.2010 IL NULLA OSTA DELL'A.I.P.O. STESSA.

IN SINTESI I VINCOLI SONO I SEGUENTI:

- 1) DISTANZA DALL'ARGINE DEL LAMBRO MAGGIORE/UGUALE DI 10 METRI
- 2) DISTANZA DI RISPETTO DALLE ROGGE MAGGIORE/UGUALE DI 4 METRI
- 3) INNALZAMENTO DEL PIANO ABITABILE DI CM 80 DALLA QUOTA DELLA STRADA.

IL PRESENTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO HA FATTO PROPRIE TALI PRESCRIZIONI.

5 DATI DI PROGETTO

IL P.I.I., COME DI SEGUITO RIPIANTATO, SI UNIFORMA A INDICAZIONI E PRESCRIZIONI CONTENUTE NEI DIVERSI DOCUMENTI DI PIANIFICAZIONE.

5.1 RISPETTO DEI REQUISITI DI P.I.I.

LA PROPOSTA POSSIEDE TUTTI I REQUISITI PROPRI DI UN PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO COME DISCIPLINATI DAGLI ARTT. 87 E 88 DELLA LR 12 E RICHIAMATI DAL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO.

5.2 VOLUMETRIA EDIFICABILE

IL PROGETTO IN OGGETTO DEL PRESENTE P.I.I. NELL'AREA PRIORITARIA N° 9A PREVEDE, A FRONTE DI UNA SUPERFICIE TERRITORIALE DI MQ 7.335,40, CON L'INDICE TERRITORIALE DI RIFERIMENTO DI 0.65 MQ/MQ GENERANTE UNA SLP DI MQ 4.768.01, DI REALIZZARE QUANDO SEGUE:

S.L.P. IDENTIFICATA IN NUOVA COSTRUZIONE E/O DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE:

CORPO "A" A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (RISTRUTTURAZIONE IN DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON SOTTRAZIONE DI VOLUME)	MQ	713
CORPO "C" A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (NUOVA COSTRUZIONE)	MQ	2.000
CORPO "D1" A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	MQ	837

(NUOVA COSTRUZIONE)
CORPO "D2" A DESTINAZIONE COMPATIBILE ALLA RESIDENZA MQ 1.150
(NUOVA COSTRUZIONE)

TOTALE S.L.P. IN NUOVA COSTRUZIONE E/O DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE MQ 4.700
4.768,01

S.L.P. IDENTIFICATA IN RECUPERO TOTALE DI "EDIFICIO MULTIPIANO" IDENTIFICATO NEL PROGETTO COME "CORPO B":

CORPO "B" PIANO TERRA A DESTINAZIONE COMPATIBILE ALLA RESIDENZA MQ 409,98
CORPO "B" PIANI 1° E 2° A DESTINAZIONE RESIDENZIALE MQ 1.200,00
TOTALE S.L.P. IN RECUPERO EDILIZIO MQ 1.609,98
TOTALE S.L.P. DI PROGETTO COMPLESSIVA MQ 6.309,98

SPAZIO IN CESSIONE AL COMUNE PER ATTIVITÀ ESPOSITIVE MQ 409,98
TOTALE S.L.P. DI PROGETTO DI PROPRIETÀ MQ 5.900,00

5.3 DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

IL P.I.I. PREVEDE FUNZIONI COERENTI CON QUANTO DEFINITO DAL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO:

IN MERITO ALL'AREA PRIORITARIA N° 9A SI CONFERMA AI SENSI DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO IL SISTEMA POLIFUNZIONALE CON "USI RESIDENZIALI E INTEGRAZIONE CON FUNZIONI TERZIARIE; INCREMENTO DELLE FUNZIONI PUBBLICHE E/O DI INTERESSE GENERALE, - SONO ESCLUSE LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA SUPERIORI A 400 MQ". IN PARTICOLARE SI CONFERMA LA FUNZIONE RESIDENZIALE PARI ALLO 0.75%, LA QUOTA RESTANTE È IDENTIFICATA FUNZIONI COMPATIBILI ALLA RESIDENZA COME DI SEGUITO RIPORTATO:

PER QUANTO RIGUARDA IL PGT SI FA RIFERIMENTO ALL'ART. 5.1.A DELLE NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE (C11).

S.L.P. INSEDIATA IN AREA PRIORITARIA 9A - VIA GHILINI MQ 5.900,00
SPAZIO IN CESSIONE AL COMUNE (IN PIANO TERRA CORPO "B") MQ 409,98
S.L.P. TOTALE MQ 6.309,98

DI CUI DESTINAZIONE RESIDENZIALE (75% CIRCA) MQ 4.750,00

DI CUI DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE TOTALE (25% CIRCA) MQ 1.559,98
IN CUI QUOTA PARTE È LO SPAZIO COMUNALE (PIANO TERRA CORPO "B") MQ 409,98

IN COERENZA CON QUANTO DISCIPLINATO, IL P.I.I. PREVEDE PERTANTO COMPLESSIVAMENTE LE SEGUENTI DESTINAZIONI D'USO IN EDIFICI DI NUOVA REALIZZAZIONE E RECUPERO:

S.L.P. RESIDENZIALE MQ 4.037,00
S.L.P. EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA (CORPO A) MQ 713,00
S.L.P. LABORATORI MQ 1.150,00
S.L.P. TOTALE MQ 5.900,00

S.L.P. SPAZIO IN CESSIONE AL COMUNE MQ 409,98

LA SUDDIVISIONE INDICATIVA NELLE DIVERSE AREE FONDIARIE È DI SEGUITO RIPORTATA:

		SLP RES.	SLP LAB.	SLP TOT.	SPAZIO COMUNALE
SFA	CORPO "A"	713 MQ		713 MQ	
SFB	CORPO "B"	1.200 MQ		1.200 MQ	409,98 MQ (*)
SFC	CORPO "C"	2.000 MQ		2.000 MQ	
SFD1	CORPO "D1"	837 MQ		837 MQ	
SFD2	CORPO "D2"		1.150 MQ	1.150 MQ	

TOTALE 4.750 MQ 1.150 MQ 5.900 MQ

COME MEGLIO IDENTIFICATO NELL'ELABORATO D2, LE SUPERFICI A DESTINAZIONE COMPATIBILE ALLA RESIDENZA, LO SPAZIO DA ADIBIRE AD ATTIVITÀ CULTURALI/ESPOSITIVE E I LABORATORI, SONO COLLOCATI RISPETTIVAMENTE: IL PRIMO AL PIANO TERRA DEL CORPO "B" IN DIRETTO RAPPORTO ALLO SPAZIO PEDONALE AD USO PUBBLICO INDIVIDUATO TRA LO STESSO CORPO "B" E LA VIA GHILINI; I SECONDI NEL CORPO D2, DI TRE PIANI FUORI TERRA, IMMEDIATAMENTE RETROSTANTE AL CORPO "B".

(*) AL PIANO TERRA CORPO "B" È COLLOCATO LO SPAZIO DESTINATO A FUNZIONI SOCIO CULTURALI DI COMPLESSIVI 409,98 MQ AL LORDO DELLE MURATURE E COMPRESIVO DI LOCALI IGIENICI, OGGETTO DI CESSIONE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE. IL LOCALE, COME CONDIVISO CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE (ESPRESSIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 14 DEL 18.12.2013) POTREBBE ESSERE DESTINATO A SPAZIO DA ADIBIRE AD ATTIVITÀ CULTURALI/ESPOSITIVE LEGATE AL LIMITROFO "BINARIO 7".

5.4 VERIFICA ULTERIORI PRESCRIZIONI E VINCOLI

NELLO SPECIFICO:

5.4.1 DISTANZE E FASCE DI RISPETTO

COME PIÙ COMPIUTAMENTE ESPlicitATO NELL'ELABORATO D4, IL PROGETTO IDENTIFICA LE DISTANZE PRESCRITTE COME DI SEGUITO DESCRITTE:

DS1 - TRA EDIFICI E SEDE STRADALE LA DISTANZA MINIMA È PARI A 3 METRI IN QUANTO VIA GHILINI È STRADA DI LARGHEZZA INFERIORE A 7 M, AI SENSI DI QUANTO RIPORTATO ALL'ART. 3.3 NT PDR (*"SONO CONSENTITE DISTANZE DS1 MINORI DI QUELLE FISSATE NELLE NORME DI ZONA, COMUNQUE MAI INFERIORI A M 3, IN CASO DI: B) STRADE AVENTI LARGHEZZA INFERIORE A M 7"*). TALE DISTANZA È VERIFICATA NEL CASO DELL'EDIFICIO "B". PER QUANTO RIGUARDA IL CORPO "A" SI SPECIFICA QUANTO SEGUE: PER PRIMO TRATTO NORD DELLO STESSO IN ADERENZA CON IL CORPO A CONFINE, VIENE MANTENUTA LA MURATURA ESISTENTE SUL FRONTE STRADA (PER CIRCA METRI 10) IN OTTEMPERANZA CON QUANTO PRESCRITTO CON LA SPECIFICA INDICAZIONE DI *"ALLINEAMENTO DELLA QUINTA EDILIZIA"* INDICATA NELLA SCHEDA DELL'AREA PRIORITARIA 9A DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO; PER IL RESTANTE TRATTO (DI CIRCA METRI 14) *L'ALLINEAMENTO DELLA QUINTA EDILIZIA* È IDENTIFICATO DALLA SOLA PERSISTENZA DEI PILASTRI, LA FACCIA SI ARRETRA IN CONFORMITÀ AL VINCOLO IDROGEOLOGICO DETTATO DALLA PRESENZA DEL FIUME LAMBRO CON LA FASCIA DI RISPETTO DI 10 METRI DALL'ARGINE.

DS2 - TRA EDIFICI E CONFINI DI PROPRIETÀ, PARI A 6 M, CON L'ECCEZIONE DELLA DISTANZA DEI CORPI D1 E D2 DAL CONFINE EST CON LA CUI PROPRIETÀ CONFINANTE È STATA STIPULATA UNA SCRITTURA PRIVATA IN MERITO CHE SI ALLEGA (ALLEGATO T). LA DISTANZA CON IL CORPO PIÙ ALTO RETROSTANTE NELLA STESSA PROPRIETÀ CONFINANTE DS3 È > 10 METRI.

LE RESTANTI DISTANZE CON I CONFINI NORD E SUD SONO SODDISFATTE.

DS3 - TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI PARI A 10 METRI; TALE DISTANZA È SEMPRE GARANTITA TRA TUTTI I CORPI DI FABBRICA IN PROGETTO. IL FRONTE SU STRADA DEL CORPO "A", COME GIÀ DETTO, MANTIENE IL MURO ESISTENTE LA DISTANZA DAL FRONTE ANTISTANTE È INVARIATA.

IN MERITO A QUANTO DISCIPLINATO AL COMMA 2 DELL'ART. 3 DELLE NT DEL PDR, IL RAPPORTO PARI A 1:1 FRA LARGHEZZA DELLA STRADA (MAGGIORATA DELL'ARRETRAMENTO NEL PUNTO MINIMO DEL FABBRICATO DAL CONFINE STRADALE) E ALTEZZA DEL FABBRICATO, IN ANALOGIA A QUANTO SOPRA RIPORTATO IN MERITO ALLA DISTANZA DS1 È VERIFICATO IN RELAZIONE ALLA VIA GHILINI, SOLA SEDE VIABILE PUBBLICA SU CUI SI AFFACCIA IL PROGETTO.

5.4.2 SUPERFICIE DRENANTE E INDICE DI PIANTUMAZIONE

COME PIÙ COMPIUTAMENTE ESPlicitATO NEGLI ELABORATI D6, IL PROGETTO PREVEDE UNA SUPERFICIE DRENANTE SUPERIORE AL MINIMO PARI AL 30% DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 3.2.3 R.L. TIPO DELLA REGIONE LOMBARDIA, COME MEGLIO DEFINITA ALL'ARTICOLO 8 PUNTO D) DELLE NT DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT DI MONZA ("AF - AREA FILTRANTE").

SUPERFICIE DRENANTE MINIMA RICHIESTA = MQ 2.200,62
 SUPERFICIE DRENANTE INDIVIDUATA = MQ 2.208,31

NEL MEDESIMO ELABORATO È VERIFICATO L'INDICE DI PIANTUMAZIONE (> 1/150 MQ AREA FILTRANTE)

NUMERO MINIMI ALBERI AD ALTO FUSTO = MQ 2.200,62/150 = 14,5
 ALBERI AD ALTO FUSTO INDIVIDUATI = N° 15

A) DOTAZIONE MINIMA AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.

LA VERIFICA DELLA DOTAZIONE MINIMA IN RELAZIONE ALL'AREA PRIORITARIA N° 9A - VIA GHILINI -, È DI SEGUITO DEFINITA.

AI SENSI DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO IN FUNZIONE DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ DELLA PROPOSTA DI P.I.I. (0,65 MQ/MQ) SI DEFINISCE LA DOTAZIONE MINIMA:

ST SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 7.335,40
 S.L.P. REALIZZATA DA INDICE MQ 4.700,00
 S.L.P. REALIZZATA IN RECUPERO DI EDIFICI INDUSTRIALI MQ 1.200,00

DOTAZIONE MINIMA AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

	SLP		STANDARD
FINO A 0,30 MQ/MQ	2.200,62 MQ	/100 x 81 (INCREMENTO 100%)	= 1.782,50 MQ
DA 0,3 A 0,65 MQ/MQ	2.499,38 MQ	/100 x 81 x 2 (INCREMENTO 200%)	= 4.049,00 MQ
	1.200,00 MQ	/100 x 81 (INCREMENTO 100%)	= 972,00 MQ
	5.900,00 MQ		6.803,50 MQ

È PREVISTA UNA DOTAZIONE DI PARCHEGGI IN FREGIO ALLO SPAZIO PUBBLICO, POSIZIONATI NELL'ANGOLO SUD-OVEST DELL'AREA PEDONALE A PIAZZA, IDENTIFICATA FRA LA VIA GHILINI E L'EDIFICIO DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE MULTIPIANO, STRETTAMENTE RELAZIONATI ALLO SPAZIO PLURIUSO IDENTIFICATO AL PIANO TERRA DEL CORPO "B" OGGETTO DI CESSIONE: N° 2 POSTI AUTO PER IL CARICO E LO SCARICO E N° 1 POSTO AUTO PER I DISABILI, TOTALE 3 POSTI AUTO.

B) AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI PROGETTO

SONO RIPORTATE DI SEGUITO LE AREE PER URBANIZZAZIONE CHE CONCORRONO ALLA VERIFICA DEL REPERIMENTO DEGLI STANDARD MINIMI DOVUTI

AREE OGGETTO DI CESSIONE PER REALIZZAZIONE DI SPAZIO PLURIUSO 409,98 MQ
AREE OGGETTO DI ASSERVIMENTO PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA 1.373,11 MQ
 TOTALE AREE A STANDARD REPERITE SULL'AREA OGGETTO DEL PII 1.783,09 MQ

I RIMANENTI 5.020,41 MQ IN COERENZA CON QUANTO DISCIPLINATO DALL'ART. 46 DELLA LR 12.2005 E S.M.I. SONO OGGETTO DI MONETIZZAZIONE PER LA MANGATA CESSIONE DI AREE; IL VALORE UNITARIO DI TALE MONETIZZAZIONE È VALUTATO PARI A 103,60 EURO/MQ (VALORE PER LA ZONA DI RIFERIMENTO DELL'AREA - ZONA 5 "STADIO VECCHIO" - AI SENSI DELIBERA G.C. N. 559 DEL 11.10.2012) PERTANTO LA CIFRA COMPLESSIVAMENTE DOVUTA A TITOLO DI MONETIZZAZIONE È PARI A EURO 520.114,48 (5.020,41 MQ * 103,60 EURO/MQ).

NEL PUNTO RELATIVO ALLO STANDARD QUALITATIVO VIENE DISCIPLINATA LA MODALITÀ DI CORRESPONSIONE (DIRETTA OVVERO TRAMITE OPERE).

AI FINI DELLA DOTAZIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA, COME RIPORTATO NELL'ELABORATO D4 - REGIME DEI SUOLI, IL PROGETTO PREVEDE COMPLESSIVI 1.687,29 MQ REPERITI NELL'AREA, COSÌ SUDDIVISI:

AREE OGGETTO DI CESSIONE PER REALIZZAZIONE DI SPAZIO PLURIUSO	409,98 MQ
AREE OGGETTO DI ASSERVIMENTO PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA	1.373,11 MQ
	<u>1.783,09 MQ</u>

RIEPILOGO AREE

AREE FONDARIE	5.552,31 MQ
AREE OGGETTO DI CESSIONE PER REALIZZAZIONE DI SPAZIO PLURIUSO	409,98 MQ
AREE OGGETTO DI ASSERVIMENTO PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA	1.373,11 MQ
	<u>7.335,40 MQ</u>

LE AREE OGGETTO DI ASSERVIMENTO PERPETUO ALL'USO PUBBLICO SONO DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI UNO SPAZIO PUBBLICO PEDONALE; LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA E GESTIONE DELLE AREE PUBBLICHE O AD USO PUBBLICO SARÀ IN CAPO AL SOGGETTO PRIVATO COME MEGLIO DISCIPLINATO NELLA CONVENZIONE URBANISTICA.

I COSTI DELLE OPERE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO, AREA PEDONALE FRA LA VIA GHILINI E L'EDIFICIO DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE MULTIPIANO RECUPERATO (CORPO "B"), SARANNO DETTRATE DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE COME MEGLIO SPECIFICATO IN SEGUITO.

C) STANDARD QUALITATIVO

IN COERENZA CON QUANTO DEFINITO NEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO IN RELAZIONE ALL'AREA N° 9A - VIA GHILINI - E COME CONDIVISO CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, SI PREVEDONO LE SEGUENTI OPERE/CONTRIBUTI (COME MEGLIO DEFINITO NELLA PARTE DI SINTESI ECONOMICA DELLA RELAZIONE) CON CARATTERE DI STANDARD QUALITATIVO A COMPENSAZIONE, IN QUOTA PARTE, DELLA MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD DOVUTO E NON REPERITO:

- REALIZZAZIONE, AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO "B", DELLO SPAZIO DESTINATO A FUNZIONI SOCIO CULTURALI DI COMPLESSIVI 409,98 MQ, IN CESSIONE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.
- REALIZZAZIONE DI PONTE CICLO-PEDONALE IN LEGNO E FERRO SUL FIUME LAMBRO CON LA RELATIVA RAMPA E SCALA POSIZIONATE SULLA SPONDA SINISTRA, SU VIA GHILINI, ATTE AL SUPERAMENTO DELLA DIFFERENZA DI QUOTA ESISTENTE TRA LE DUE SPONDE.

5.5 SINTESI DELL'IPOTESI PROGETTUALE

IL PIANO, CON L'OCCASIONE DI UN CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE FUNZIONALE DA INDUSTRIALE A RESIDENZIALE, ED ATTIVITÀ COMPATIBILI, INTENDE COSTRUIRE UN FRAMMENTO A CARATTERE URBANO DI ELEVATA QUALITÀ IN CUI LA DESTINAZIONE PRETTAMENTE RESIDENZIALE È ARRICCHITA DA ATTIVITÀ ALTRE, AD ESSA COMPATIBILI, E IN CUI SPAZI AD USO PUBBLICO SI INNESTANO SU QUELLI AD USO PRIVATO, CATALIZZANDO IL PIÙ POSSIBILE LE RELAZIONI RECIPROCHE, INTENSIFICANDO I PASSAGGI, GLI INCONTRI, GLI SCAMBI DEI RESIDENTI E DEGLI UTENTI DELLE ATTIVITÀ, COMPATIBILI ALLA RESIDENZA, SU TUTTO L'ARCO TEMPORALE DELLA GIORNATA. UNA MIXITÈ FUNZIONALE E UNA COMPLESSITÀ SPAZIALE, RICCA RELAZIONI, SENZA DIMENTICARE UN'IMPORTANTE ATTENZIONE AL VERDE, SIA PRIVATO, SIA PUBBLICO CHE INSTAURI UNA STRETTA RELAZIONE CON IL SISTEMA AMBIENTALE CIRCOSTANTE.

5.5.1 STRATEGIA PROGETTUALE

LA PROPOSTA DI PROGETTO SI MUOVE COI I SEGUENTI OBIETTIVI:

- RIDARE ALLA CITTÀ UN BRANCO DI TERRITORIO DA SEMPRE AVULSO DAL SUO TESSUTO ATTRAVERSO LA CREAZIONE DI NUOVI ELEMENTI DI CONNESSIONE E/O MODALITÀ DI PERCEZIONE.

- EVITARE LA PERDITA DELLA MEMORIA DELL'ATTIVITÀ INDUSTRIALE CHE HA CARATTERIZZATO IL SITO, COME TUTTO IL COMPARTO DELLA CITTÀ CUI APPARTIENE, NEL CORSO DEL SECOLO XX.
- VALORIZZARE LA PRESENZA DEL FIUME LAMBRO, CON IL CONNESSO SISTEMA DEL VERDE, COME UN NECESSARIO PUNTO DI PARTENZA PER CONNOTARE IL "RIBALTAMENTO" DELL'AREA DI PROGETTO SULLA VIA GHILINI (STORICAMENTE CHIUSA SU TALE VIA). LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PONTE CICLO-PEDONALE SUL FIUME LAMBRO È FUNZIONALE A TALE SCOPO SOMMANDO UN COLLEGAMENTO FISICO A QUELLO "PERCETTIVO" INSTAURATO TRA IL NUOVO SPAZIO PUBBLICO, REALIZZATO DAVANTI AL NUOVO INSEDIAMENTO, E LA PARTE DI CITTÀ SULL' ARGINE OPPOSTO DEL FIUME LAMBRO.

5.5.2 ACCESSIBILITÀ

DAL PUNTO DI VISTA DELL'ACCESSIBILITÀ, OLTRE LO SPECIFICO VALORE, IN QUESTO SENSO, DEL NUOVO PONTE SUL FIUME LAMBRO, IL PROGETTO INTENDE PERSEGUIRE UNA STRETTA RELAZIONE TRA SPAZI PRIVATI E PUBBLICI ALL'INTERNO DELL'AREA. LO SPAZIO PUBBLICO IDENTIFICATO IN FREGIO A VIA GHILINI, DAVANTI ALL'EDIFICIO RECUPERATO "B", SI PONE SENZA SOLUZIONE DI CONTINUITÀ SIA CON IL MARCIAPIEDE DI VIA GHILINI SIA CON LA PARTE PRIVATA DI ACCESSO AI GIARDINI DI PROPRIETÀ SUL LATO OPPOSTO. IN QUESTO SENSO SI ASCRIVE L'ATTENZIONE RIPOSTA A GESTIRE IL SISTEMA DELLE QUOTE (INTRODOTTO PER QUESTIONI IDROGEOLOGICHE, VEDI PUNTO 4.1) CON UNA RAMPA CON PENDENZA 5%, INTEGRATA AD UNA BREVE GRADINATA, NELLA CONTINUITÀ DEL TRATTAMENTO DELLE PAVIMENTAZIONI E NELLA DISPOSIZIONE DEL SISTEMA DEL VERDE (ALBERI AD ALTO FUSTO E BASSO FUSTO DISPOSTI A FILARI PARALLELI AI CORPI DI FABBRICA).

UN SOLO ACCESSO CARRABILE POSTO ALL'ESTREMITÀ NORD DEL FRONTE SU VIA GHILINI PERMETTE L'ACCESSO AD UNA RAMPA CHE CONDUCE AL PIANO INTERRATO DESTINATO A PARCHEGGIO PRIVATO.

5.5.3 AMBITI PROGETTUALI FONDAMENTALI

LO SCHEMA PROGETTUALE DEFINISCE UNA SERIE DI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI IN STRETTA INTERRELAZIONE, DELINEANDO ALCUNI AMBITI PRINCIPALI (IN TERMINI SIA FUNZIONALI CHE MORFOLOGICI):

A) LA PIAZZA PEDONALE SU DUE LIVELLI / IL MARCIAPIEDE SU VIA GHILINI: NELLA PORZIONE SUD-OVEST DEL COMPARTO VIENE DEFINITA UNO SPAZIO PUBBLICO PEDONALE (UNA PICCOLA PIAZZA) CHE COSTITUISCE ELEMENTO DI CERNIERA TRA L'ESTERNO, LA VIA GHILINI, E I CORPI DI FABBRICA A DESTINAZIONE PRINCIPALMENTE RESIDENZIALE INTERNI ALL'AMBITO.

B) L'EDIFICIO INDUSTRIALE RECUPERATO, CORPO "B", DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO, ATTRAVERSO UN ATTENTO INTERVENTO DI RESTYLING CHE NE PREVEDE LA VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI LINGUISTICI, LO SVUOTAMENTO DEL PIANO TERRA CON LA CREAZIONE DI UN PORTICO E L'INTRODUZIONE DI UN VOLUME DI VETRO, DIVIENE IL PROTAGONISTA DELL'INTERVENTO RICONOSCENDO LO SPECIFICO VALORE FORMALE DELLA SUA FACCIATA OVEST, DA SEMPRE INVISIBILE, NASCOSTA DALLA CORTINA MURARIA ATTUALMENTE ESISTENTE SULLA VIA GHILINI.

C) IL NUOVO CORPO "A" RISTRUTTURATO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (CON SOTTRAZIONE DI VOLUME) È POSIZIONATO SULLA PARTE NORD DEL SEDIME DELL'EDIFICIO ESISTENTE "A" COLLOCATO PER TUTTO IL FRONTE OVEST DELL'AREA IN FREGIO A VIA GHILINI, ESSO ASSUME PARTICOLARE VALORE MORFOLOGICO NELL'IDENTIFICARE CON LA CONTINUITÀ DEL CALIBRO STRADALE ATTRAVERSO "L'ALLINEAMENTO DELLA QUINTA EDILIZIA" (COME DA INDICAZIONI PROGETTUALI NELLA RELATIVA SCHEDA DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO) UN IMPORTANTE PUNTO DI CONTATTO CON IL TESSUTO URBANO, SE PUR SLABBRATO, ESISTENTE A NORD DELL'AREA DI INTERVENTO. PER OTTEMPERARE AL D.M. 1444 (DS3) LA PORZIONE DEL MURO ESISTENTE CHE CORRISPONDE AL FRONTE DELL'EDIFICIO ANTISTANTE VIENE MANTENUTA.

D) LA PROGETTAZIONE DEL SISTEMA DEL VERDE VUOLE FARSI CARICO DI UN DOPPIO ORDINE DI PROBLEMATICHE: DA UNA PARTE CONFRONTARSI DAL PUNTO DI VISTA DELLA SCELTA DELLE ESSENZE ALLE IMPORTANTI PREESISTENZE NELL'AMBITO NATURALISTICO DEL FIUME LAMBRO, IDENTIFICANDO SPECIE AUTOCTONE. DALL'ALTRA IL DISEGNO DEL GIARDINO, DEI FILARI DEGLI ALBERI CON ANDAMENTO NORD SUD, NEI VARI ORDINI DI GRANDEZZA (ALTO E MEDIO FUSTO E ARBUSTI), IDENTIFICA UN PRECISO RAPPORTO CON IL PRINCIPIO INSEDIATIVO DEI CORPI DI FABBRICA NELLA ASSOLUTA CONTINUITÀ TRA SPAZI PUBBLICI E PRIVATI.

E) I RESTANTI NUOVI CORPI "C", "D1" E "D2" SI DISPONGONO MANTENENDO, IN PREVALENZA, L'ORIENTAMENTO DEI SEDIMI E DEI TRACCIATI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO (NORD-SUD, CON AFFACCIO EST-OVEST, COME DA INDICAZIONI PROGETTUALI NELLA RELATIVA SCHEDA DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO.

5.5.4 SOSTENIBILITÀ DELL'INTERVENTO

AD ECCEZIONE DELLA PARTE PAVIMENTATA DELLA PIAZZA, L'AMBITO DI PROGETTO SI PRESENTA A NETTA PREVALENZA A VERDE, SIA SU SUPERFICIE FILTRANTE CANONICA, SIA SU TERRENO VEGETALE RIPORTATO (A SPESSORE MINIMO DI 80 CM). QUESTA PRINCIPALE CARATTERISTICA, TENDE A DIMINUIRE L'IMPATTO DEL PROGETTO SULL'AMBIENTE (INTESO IN SENSO SOCIALE, VIABILISTICO ED ENERGETICO), RENDE ELEVATA LA SOSTENIBILITÀ DELL'INTERVENTO.

SINTESI ECONOMICA DELL'INTERVENTO

5.6 ONERI DI URBANIZZAZIONE

I VALORI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO STIMATI SULLA BASE DELLA DELIBERA DEL 3 NOVEMBRE 2008 (N. 43) CHE CORREGGE E INTEGRA LA PRECEDENTE DELIBERA DEL 10 GENNAIO 2003 (N.7).

NELLO SPECIFICO DEL PROGETTO SONO APPLICATI, I NUOVI VALORI UNITARI IN MERITO A RESIDENZA E INDUSTRIA/ARTIGIANATO, NEI CASI DI NUOVA COSTRUZIONE (ALLEGATO A) E PER QUOTA PARTE DELLA RESIDENZA NEI CASI DI RISTRUTTURAZIONE (ALLEGATO B). INOLTRE SONO STATI APPLICATI, ANCHE GLI INCENTIVI DI CUI AL PUNTO 7 DELLA RELAZIONE ALLEGATA ALLA DELIBERA CITATA N° 43 DEL 3.11.08 CHE PREVEDE LA RIDUZIONE IN RAGIONE DEL 20% DELLA TARIFFA PER GLI EDIFICI (CERTIFICATI) DI CLASSE A:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA TOTALE = EURO 245.427,02 COSÌ CALCOLATA:

RESIDENZA A CANONE MODERATO: CORPO A (NUOVE COSTRUZIONI E RICOSTRUZIONI)
 $MQ \ 713 \times 3 = MC \ 2.139 \times 23.55 \text{ EURO/MC} /2 = 25.186,73$

RESIDENZA: CORPI C, D1 (NUOVE COSTRUZIONI E RICOSTRUZIONI)
 $(2.000 + 837) = MQ \ 2.837 \times 3 = MC \ 8.511 \times 23.55 \text{ EURO/MC} = 200.434,05$

RESIDENZA: CORPO B (RISTRUTTURAZIONE)
 $MQ \ 1.200 \times 3 = MC \ 3.600 \times 11.78 \text{ EURO/MC} = 42.408,00$

LABORATORI: CORPO D2 (NUOVE COSTRUZIONI E RICOSTRUZIONI)
 $MQ \ 1.150 \times 33.70 \text{ EURO/MQ} = 38.755,00$

RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA AI SENSI DEL PUNTO 7 DELLA DELIBERA N° 43 DEL 03.11.08 PER EDIFICI CERTIFICATI IN CLASSE ENERGETICA A (20%) = 61.356,76

URBANIZZAZIONE SECONDARIA TOTALE = EURO 355.806,98 COSÌ CALCOLATA:

RESIDENZA A CANONE MODERATO: CORPO A (NUOVE COSTRUZIONI E RICOSTRUZIONI)
 $MQ \ 713 \times 3 = MC \ 2.139 \times 36.45 \text{ EURO/MC}/2 = 38.983,28$

RESIDENZA: CORPI C, D1 (NUOVE COSTRUZIONI E RICOSTRUZIONI)
 $(2.000 + 837) = MQ \ 2.837 \times 3 = MC \ 8.511 \times 36.45 \text{ EURO/MC} = 310.225,95$

RESIDENZA: CORPO B (RISTRUTTURAZIONE)
 $MQ \ 1.200 \times 3 = MC \ 3.600 \times 18.22 \text{ EURO/MC} = 65.592,00$

LABORATORI: CORPO D2 (NUOVE COSTRUZIONI E RICOSTRUZIONI)
 $MQ \ 1.150 \times 26.05 \text{ EURO/MQ} = 29.957,50$

RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA AI SENSI DEL PUNTO 7

DELLA DELIBERA N° 43 DEL 03.11.08
PER EDIFICI CERTIFICATI IN CLASSE ENERGETICA A (20%) = 88.951,75

**ONERI A SMALTIMENTO RIFIUTI
COSÌ CALCOLATI: = EURO 11.960,00**

LABORATORI: CORPO D2
MQ 1.150 X 10.40 EURO/MQ = 11.960,00

TOTALE URBANIZZAZIONI PRIMARIA E SECONDARIA
AL NETTO DELLA RIDUZIONE AI SENSI DEL PUNTO 7 DELLA DELIBERA N° 43
DEL 03.11.08 PER EDIFICI CERTIFICATI IN CLASSE ENERGETICA A (20%) = **EURO 601.234,00**

TOTALE ONERI A SMALTIMENTO RIFIUTI = EURO 11.960,00

TOTALE ONERI = EURO 613.194,00

5.7 CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE (NUOVA EDIFICAZIONE - RISTRUTTURAZIONE)

COSTO DI COSTRUZIONE (STIMA) = EURO 255.000,00
COSÌ RIPARTITO

RESIDENZA (NUOVE COSTRUZIONI E RICOSTRUZIONI)
CORPI C, D1 = 190.000,00

RESIDENZA (RISTRUTTURAZIONE)
CORPO B = 45.000,00

RESIDENZA A CANONE MODERATO (NUOVE COSTRUZIONI E RICOSTRUZIONI)
CORPO A = 20.000,00

5.8 MONETIZZAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI MANDATA CESSIONE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA/ STANDARD QUALITATIVO

TOTALE AREA A STANDARD RICHIESTA	MQ 6.803,50
TOTALE AREA A STANDARD INDIVIDUATA IN LOCO	MQ 1.783,09
TOTALE AREA A STANDARD OGGETTO DI MONETIZZAZIONE	MQ 5.020,41

VALORE UNITARIO DI ZONA 103.60 EURO/MQ

TOTALE MONETIZZAZIONE 5.020,41 X 103.60 (ZONA 5 STADIO VECCHIO) = EURO 520.114,48

L'IMPORTO DI CUI SOPRA VERRÀ CORRISPOSTO:

- MEDIANTE LA REALIZZAZIONE, DI SPAZIO DESTINATO A ATTIVITÀ CULTURALI/ESPOSITIVE DI COMPLESSIVI
409,98 MQ LOCALIZZATO AL PIANO RIALZATO DEL CORPO "B" (QUANTIFICATO IN EURO 552.582,87 -
20% = 442.066,30 - ELABORATO E5.C)

- MEDIANTE LA REALIZZAZIONE, DI PONTE CICLO-PEDONALE SUL FIUME LAMBRO (QUANTIFICATO IN EURO
277.801,40 - 20% = 222.241,12 - ELABORATO E6.C) DI CUI QUOTA PARTE PARI A EURO
37.849,62 SARANNO IN DETRAZIONE DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE COME MEGLIO DESCRITTO DI
SEGUITO E NELL'ART. 12 DELLA CONVENZIONE.

IL TOTALE DELLE OPERE, AL NETTO DEL RIBASSO DEL 20%, ASSOMMA A EURO **664.307,42**
(442.066,30 + 222.241,12) RISULTANDO SUPERIORE AL DOVUTO PER LA SUDETTA PARZIALE
MONETIZZAZIONE, NULLA DEVE ESSERE VERSATO A TALE TITOLO DALL'OPERATORE.

5.9 AREE E COSTI DI ATTUAZIONE

TOTALE AREE INTERESSATE DA OPERE DI URBANIZZAZIONI A SCOMPUTO

SPAZIO PUBBLICO, AREA PEDONALE FRA LA VIA GHILINI E L'EDIFICIO DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE MULTIPIANO RECUPERATO (CORPO "B").PIAZZA PEDONALE SU DUE LIVELLI CON VERDE E ARREDO URBANO MQ 1.373,11

TOTALE	MQ 1.373,11
---------------	--------------------

TOTALE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA MQ 0,00
 TOTALE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA MQ 1.373,11

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

TOTALE ONERI	EURO 601.234,00
---------------------	------------------------

OPERE:

- NESSUNA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA È PREVISTA EURO 0,00
- REALIZZAZIONE DI UNO SPAZIO PUBBLICO, AREA PEDONALE FRA LA VIA GHILINI E L'EDIFICIO DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE MULTIPIANO RECUPERATO CORPO "B" (ELABORATO E4.C2), AL NETTO DELLA DEDUZIONE DEL 20% EURO 273.987,47
- QUOTA PARTE DELLE OPERE DI REALIZZAZIONE DEL PONTE CICLO PEDONALE SUL LAMBRO (VEDI PUNTO 5.8) EURO 37.849,62

TOTALE OPERE	EURO 311.837,09
---------------------	------------------------

QUOTA DA CORRISPONDERE DIRETTAMENTE =	EURO 289.396,91
--	------------------------

(601.234,00 - 311.837,09)

6 CONFORMITÀ ALLA VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COME ANTICIPATO AL PRECEDENTE PUNTO 3 IL CONSIGLIO COMUNALE APPROVA CON DELIBERAZIONE N.8 DEL 06/02/2017 LA VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

TALE VARIANTE GENERALE DEL PGT CLASSIFICA IL SUDDETTO COMPENDIO IMMOBILIARE COME AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_21 VIA GHILINI, EX CASCAMIFICIO ITALIANO, NORMATO DALLA APPOSITA SCHEDA DEL DOCUMENTO DI PIANO (ELABORATO DP.SAT), LA QUALE HA RECEPITO LE SCELTE DI IMPOSTAZIONE DELLA SUDDETTA PROPOSTA DI PII, TUTTAVIA IL PII "AREA 9A VIA GHILINI", CON RIFERIMENTO ALL'AREA PRIORITARIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO D'INQUADRAMENTO DEI PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO, CONCORRE ALLA CONFORMITÀ CON QUANTO PRESCRITTO, RELATIVAMENTE A TALE AREA, NEI CONTENUTI ESPRESSI NELLA SPECIFICA "SCHEDA D'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 21", IN QUANTO, COME DA ART. 2 - ELABORATI E LORO EFFICACIA - DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO, TALI CONTENUTI HANNO CARATTERE PRESCRITTIVO.

LA SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_21 /VIA GHILINI, EX CASCAMIFICIO ITALIANO NEI CONTENUTI DELLE SUE CATEGORIE COSTITUTIVE (DESCRIZIONE, OBIETTIVI, PARAMETRI, DESTINAZIONI D'USO, SPAZIO COSTRUITO, SPAZIO APERTO, MOBILITÀ E SOSTA) PRESENTA UNA SOSTANZIALE CONFORMITÀ AL PROGETTO IDENTIFICATO NEL P.I.I. IN OGGETTO.

PIÙ NELLO SPECIFICO,
 NEGLI "OBIETTIVI":

- RAFFORZAMENTO DEL RAPPORTO CON IL FIUME, ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI UNA PIAZZA PUBBLICA E LA FUNZIONE PUBBLICA AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE DA CONSERVARE;
- REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PONTE PEDONALE CHE CONNETTA LA PIAZZA PUBBLICA CON L'AREA DELLA CHIESA DI SAN GREGORIO E LA STAZIONE FERROVIARIA

IL PROGETTO DI P.I.I. APPARE DEL TUTTO CONFORME IN TUTTI I CARATTERI MORFOLOGICI IDENTIFICATI DAGLI SPECIFICI RETINI DELLA LEGENDA – DP. 02. A.B.C. “RETE DELL'URBANITÀ” E DELLA NATURALITÀ DIFFUSA (ART. 12 DdP)

- “ALLINEAMENTO DELLA QUINTA EDILIZIA PRINCIPALE”
- “TRACCIATI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO”
- “MANUFATTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE”
- “SPAZI PER LA SOSTA E LA MOBILITÀ PEDONALE”
- “PERCORSI DI ATTRAVERSAMENTO DI MOBILITÀ LENTA”

PER QUANTO RIGUARDA I DATI INDICATI NEI *PARAMETRI*:

- ST = 7.314 mq
- UT = 0,85 mq/mq
- SLP COMPLESSIVA = 6.217 mq
- SUPERFICI INTERNE DA CEDERE O CONVENZIONARE CON L'A.C. = 1.150 mq
- H MAX = 4 PIANI
- CONSUMO DI SUOLO = 0 mq

CON RIFERIMENTO ALL'ART. 12 PUNTO 2 COMMA A DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO PER IL QUALE L'INDIVIDUAZIONE DELLA “SUPERFICIE TERRITORIALE “(ST) È CERTIFICATA DA RILIEVO (VEDI ELABORATO C4 DEL PII).

I PARAMETRI DEL PROGETTO DI PII RISULTANO CONFORMI ALLE PRESCRIZIONI DELLA SCHEDA AT_21:

- ST = 7.335,40 mq
- UT = 0,80 mq/mq (5.900/7.335,40) < 0,85
- SLP COMPLESSIVA = 5.900 mq < 6.217 mq
- SUPERFICI INTERNE DA CEDERE O CONVENZIONARE CON L'A.C. = 1.783,09 mq > 1.150 mq
- H MAX (CORPO C) = 4 PIANI FUORI TERRA, CONFORME A QUANTO PRESCRITTO
- CONSUMO DEL SUOLO = 0 mq

DESTINAZIONI D'USO

- AT CON MIXITÈ FUNZIONALE A SCALA DI QUARTIERE;
- PRINCIPALE: RESIDENZIALE (0,75%) = 4.750 mq
- DI CUI DI EDILIZIA CONVENZIONATA = 713 mq > 15%
- COMPATIBILI: TERZIARIO-COMMERCIALE, PRODUTTIVA/TERZIARIO-DIREZIONALE (25%) = 1150 mq

SPAZIO COSTRUITO

- TUTELA DELL'EDIFICIO DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE MULTIPIANO
- TUTELA DEI SEDIMI E DEI TRACCIATI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO DEGLI EDIFICI

SPAZIO APERTO

- REALIZZAZIONE DI UNA PIAZZA PUBBLICA FRA L'EDIFICIO DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE, DA MANTENERE CON SPAZI A SPAZI A SERVIZI PUBBLICI AL PIANO TERRENO, E VIA GHILINI.

MOBILITÀ E SOSTA

- REALIZZAZIONE DI UN PONTE PEDONALE SUL LAMBRO, FATTO SALVO IL PARERE DEGLI ENTI COMPETENTI
- REALIZZAZIONE DI UN PERCORSO PEDONALE INTERNO ALL'AMBITO CON PERCORRIBILITÀ PUBBLICA DIURNA, FRA VIA PIAVE E VIA GHILINI.

CONFORMEMENTE A QUANTO PRESCRITTO DALLA VARIANTE ADOTTATA SARANNO COLLOCATI ALL'INTERNO DELLA PROPRIETÀ DEGLI STALLI PER BICICLETTE.