

**COMUNE DI MONZA**

**PROGRAMMA INTEGRATO DI  
INTERVENTO**

**AREA 9A  
VIA GHILINI**

Integrazione a  
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**  
marzo 2015

---

**DATA REVISIONI**

---

**DATA SECONDA EMISSIONE**  
aggiornamento dicembre 2016

**CODICE ELABORATO**  
**F.1**

rif

## **INTEGRAZIONE A RELAZIONE TECNICA ED ECONOMICA**

### **P.I.I. AREA 9A - VIA GHILINI - INTEGRAZIONE DEL MARZO 2015**

IN SEGUITO A COMUNICAZIONE DEL 22.11.2014 CON LA QUALE L'AUTORITÀ COMPETENTE DECRETA DI ASSOGGETTARE A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA IL P.I.I. IN VIA GHILINI

È SUCCESSIVAMENTE A QUANTO EMERSO NELLE SEGUENTI OCCASIONI:

- CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 03.12.2014 PRESSO L'UFFICIO DEL DIRIGENTE DEL SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO, E COMUNICATA CON VERBALE DEL 04.12.2014
- CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 16.01.2015 PRESSO L'UFFICIO DELL'AUTORITÀ PROCEDENTE VAS ARCH. GIUSEPPE RIVA
- INCONTRO DEL 29.01.2015 PRESSO IL SETTORE AMBIENTE, MOBILITÀ E TERRITORIO
- IL PARERE ESPRESSO DALLA SOCIETÀ BRIANZACQUE DEL 02.02.2015

NONCHÉ IL PARERE ESPRESSO DALLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO NELLA SEDUTA DEL 18.11.2014

LA PRESENTE INTEGRAZIONE INTENDE RISPONDERE ALLA PRINCIPALI CRITICITÀ EMERSE COME SEGUE:

#### **- DATI URBANISTICI**

IN MERITO AGLI INDICI DI MASSIMA, DI "VALORE PROGRAMMATICO-INDICATIVO, NON COGENTE" DEFINITI DAL DOCUMENTO DI PIANO DECADUTO, L'ESIGUO INCREMENTO PARI A CIRCA 693,40 MQ DI SLP (AL NETTO DELLA NUOVA FUNZIONE PUBBLICA INSEDIATA NEL PIANO TERRA DEL CORPO "B"), EVIDENZIATO NEL VERBALE DI ASSOGGETTABILITÀ STRATEGICA, CI PREME SEGNALARE QUANTO SEGUE:

- L'ART. 10 DELLE NORME TECNICHE DELLO STESSO DOCUMENTO DI PIANO PREVEDE AL COMMA 17 LA FACOLTÀ DI USUFRUIRE UN INCENTIVO VOLUMETRICO PARI ALL'8% ATTRAVERSO L'ATTIVAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO CHE CONSEGUE UN PUNTEGGIO SUPERIORE A 65 PUNTI (COMPRESA UNA VOCE NELLA SEZIONE "COESIONE SOCIALE") SECONDO LA TABELLA ALLEGATA AL SUDDETTO ARTICOLO; IL PROGETTO IN OGGETTO DEL PRESENTE P.I.I., ANCHE IN RELAZIONE AL NECESSARIO RAGGIUNGIMENTO DELLA CLASSE ENERGETICA "A" ASSOMMERÀ NECESSARIAMENTE UN PUNTEGGIO DI 70 PUNTI MINIMI COME SCHEMATIZZATO NELLA TABELLA SEGUENTE.
- INOLTRE AI FINI DI UNA VALUTAZIONE DEL PESO INSEDIATIVO DELLA PROPOSTA DEL P.I.I. È IMPORTANTE RILEVARE LA SENSIBILE RIDUZIONE DELL'EDIFICATO SIA COME SLP (QUELLA ESISTENTE È PARI A 6.055 MQ), SIA SOPRATTUTTO COME SUPERFICIE COPERTA CHE PASSA DA UNO STATO DI FATTO PARI A 5.024 MQ AD UNA PROPOSTA DI PROGETTO IN CUI SI RIDUCE A CIRCA 3.200 MQ.

PER QUANTO CONGERNE LA VALUTAZIONE RELATIVA ALLA CONFORMAZIONE DEI CORPI "D1", A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, E "D2" A DESTINAZIONE LABORATORIO, LA CONTINUITÀ E ORDINE DATA DALLA RIPETIZIONE DEL MODULO PROPOSTO È STATA UN PRECISO OBBIETTIVO PROGETTUALE FINALIZZATO ALL'IDENTIFICAZIONE DI UN "TIPO SPAZIALE" CHE RISPONDESSE AD ENTRAMBE LE

DESTINAZIONI. IN QUESTO SENSO È IMPORTANTE ANCHE IL RIFERIMENTO ALL'INDICAZIONE DI "TUTELA DEI SEDIMI E DEI TRACCIATI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO" CONTENUTA NELLE INDICAZIONI PROGETTUALI PER LE PROPOSTE DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO.

Qualità dell'intervento		Punteggio attribuibile	
ENERGIA E DIMINUIZIONE DI EMISSIONI	aumento dell'isolamento termico dell'edificio oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento:	almeno il 5%	3 punti
		almeno il 10%	9 punti
		almeno il 15%	15 punti
		almeno il 20%	21 punti
	impianto di riscaldamento centralizzato idoneo all'allacciamento alla rete di teleriscaldamento:	predisposizione	3 punti
		allacciamento	18 punti
	realizzazione di impianto di cogenerazione e teleriscaldamento:		60 punti
	realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore:		28 punti
	utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari di almeno il 40% del fabbricato:		9 punti
	utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni per almeno l'80% del fabbisogno:		6 punti
COMFORT DEGLI EDIFICI	Aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti:	almeno il 10%	3 punti
		almeno il 20%	6 punti
	realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura:		9 punti
	organizzazione morfologica dell'insediamento in accordo con gli aspetti bioclimatici per massimizzare l'apporto dell'energia solare:		variabile 12+24 in base alla funzionalità raggiunta
	realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche:	per irrigazione	6 punti
		per impianti sanitari	15 punti
	realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde prevista:		4 punti
	realizzazione rete duale di acquedotto fino all'allacciamento		15 punti
	realizzazione rete duale di fognatura fino all'allacciamento		6 punti
	COESIONE SOCIALE	previsione di una quota da assegnare in locazione per almeno 10 anni rispetto agli alloggi previsti:	almeno il 10%
almeno il 20%			18 punti
previsione di una quota da destinare ad alloggi per l'edilizia convenzionata rispetto alla superficie residenziale realizzata:		almeno il 10%	15 punti
		almeno il 20%	30 punti
contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto maggiore almeno del 30% di quanto previsto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento:			9 punti
realizzazione di servizi per la collettività tra quelli individuati come strategici nel Piano dei Servizi (in aggiunta a quelli minimi stabiliti dalle presenti norme):			variabile 9+30 in base ai costi dell'intervento

TABELLA ALLEGATA ALL'ART. 10 DELLE NORME TECNICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO

#### - VULNERABILITÀ TERRITORIALE

IL PROGETTO IN OGGETTO RISPONDE, CON UNO SPECIFICO ELABORATO DELLO STUDIO GARASSINO - "RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA" (ELABORATO M2 DEL P.I.I.) A CUI SI RIMANDA, E IN CUI SI EVIDENZA UN ULTERIORE INNALZAMENTO DEL PIANO DI CAMPAGNA CHE PORTA LA PRECEDENTE QUOTA PROPOSTA DI + 0.82 METRI, A 1.15 METRI (156.60 S.L.M.). A TALE QUOTA È POSTO IL PIANO TERRA DI TUTTI I CORPI DI FABBRICA COMPRESO QUELLO RECUPERATO ALL'INTERNO DEL CORPO "B" E DESTINATO A SPAZIO ESPOSITIVO PUBBLICO. AL DI SOPRA DI TALE QUOTA DI SICUREZZA SI APRONO TUTTE LE APERTURE DI AERAZIONE DEL PIANO INTERRATO CON DESTINAZIONE AD AUTORIMESSA E SBARCANO TUTTE LE SCALE DI ACCESSO PEDONALE ALLO STESSO. L'ACCESSO CARRABILE DA VIA GHILINI AVVIENE ATTRAVERSO UNA RAMPA PROTETTA DA UN DOSSO DI ALTEZZA PARI ALLA STESSA QUOTA DI CAMPAGNA (156.60) IDENTIFICATA IN SICUREZZA.

PER QUANTO PIÙ SPECIFICAMENTE CONCERNE LE PROBLEMATICHE IDRAULICHE RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE NEL SOTTOSUOLO SI FA RIFERIMENTO ALLO "STUDIO DI FILTRAZIONE, RELAZIONE IDRAULICA E SINDESI DEI RISULTATI" PRODOTTO DALLO STUDIO GARASSINO (ELABORATO M1 DEL P.I.I.) PRESENTATO CON PROTOCOLLO DEL 09.10.2014. IN PARTICOLARE NEL CAPITOLO "ANALISI 6" DELLO STUDIO DI FILTRAZIONE VIENE VERIFICATO IL MODELLO CON TAGLIONE ASSUNTO QUALE ADATTO ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO INTERRATO.

- **VIA DI ESODO**

NELL'ANGOLO NORD-EST DEL DELL'AREA DI PROPRIETÀ, OGGETTO DEL PRESENTE P.I.I., È INDENTIFICATO UN SETTORE NON OGGETTO DI INTERVENTO IN QUANTO GRAVATO DA UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO A FAVORE DI ALTRE PROPRIETÀ CONFINANTI E NON, CON ACCESSO DA VIA PIAVE N° 10. LA VIA DI ESODO È INDIVIDUATA SU TALE AREA CHE, QUINDI, ATTRAVERSO LA PROPRIETÀ CONFINANTE A EST, PERMETTE DI ACCEDERE ALLA VIA PIAVE. IL DISLIVELLO ESISTENTE DI CM 80 TRA LA NUOVA QUOTA DI CAMPAGNA IDENTIFICATA NELL'INTERVENTO (156.60 S.L.M.) E QUELLA ESISTENTE IN TALE SETTORE (155.80 S.L.M.) È SUPERATO CON UNA RAMPA DI SCALE COMPOSTA DA CINQUE ALZATE E UNA RAMPA CON PENDENZA ADEGUATA, RISPETTIVAMENTE INDIVIDUATI NEI PUNTI "E1" ED "E2" (ELABORATO D3 DEL P.I.I.), E ATTESTATI SU PERCORSI PEDONALI CONDOMINIALI IDENTIFICATI NEL PROGETTO INSEDIATIVO E RAGGIUNGIBILI QUALI VIA DI ESODO DA TUTTI I RESIDENTI E I FRUITORI DELLO SPAZIO PUBBLICO PRESENTI SULL'AREA.

NEL PUNTO 4.1 DELLO STUDIO - "RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA" - CONDOTTO DALLO STUDIO GARASSINO (ELABORATO M2 DEL P.I.I.) TALE PROPOSTA È VERIFICATA COMPATIBILE CON LE VALUTAZIONI DI RISCHIO PIÙ RESTRITTIVE.

- **PONTE CICLO-PEDONALE SUL FIUME LAMBRO**

IN RELAZIONE AL PONTE CICLO-PEDONALE, SPECIFICAMENTE INDIVIDUATO NELLA SCHEDA DELL'AREA PRIORITARIA 9 A DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO, NELLA PRESENTE INTEGRAZIONE RECEPISCONO LE OSSERVAZIONI RICEVUTE COME DI SEGUITO ESPOSTO: LA STRUTTURA, ANCHE NELLA RICERCA DI UNA MAGGIORE LEGGEREZZA, È RIDISEGNATA AD ARCO, SIA L'IMPOSTA, SIA LA CHIAVE SONO RIALZATE DI QUOTA PER CONSENTIRE MARGINI DI SICUREZZA MAGGIORI. IL MARCIAPIEDE SUL LATO OVEST DI VIA GHILINI, IN CORRISPONDENZA DELL'APPOGGIO DEL PONTE E DELLE RAMPE DI ACCESSO ALLO STESSO, È ALLARGATO DI CM 40 PER MANTENERE IL CALIBRO MINIMO DI 1.50 METRI, E LA CARREGGIATA MANTIENE UNA MISURA MINIMA DI 4.00 METRI. PER QUANTO RIGUARDA LA REALIZZAZIONE DI UNO SCIVOLO IN AMBO I SENSI CON IL RELATIVO POSIZIONAMENTO PIÙ A SUD DEL PONTE STESSO, SI NE È VALUTATA L'IMPOSSIBILITÀ, IN QUANTO, L'ATTACCO DEL PONTE SUL LATO OVEST SI TROVA GIÀ A LIMITE DELL'AREA COMUNALE, IN PROSSIMITÀ DELL'AREA VERDE DI PERTINENZA DELLA CHIESA DI SAN GREGORIO.

IN RELAZIONE ALLA LARGHEZZA DEL PONTE, SI È VALUTATO, IN QUESTA FASE, DI NON AUMENTARNE IL CALIBRO IN QUANTO INCOMPATIBILE CON LA LARGHEZZA DELLE RAMPE INDIVIDUATE SULLO SBARCO EST DELLO STESSO E CON LE DIMENSIONI IDENTIFICATE PER IL MARCIAPIEDE E LA CARREGGIATA, SENZA INTERVENIRE SUL MURO AD ARGINE ESISTENTE A PROTEZIONE DI VIA GHILINI, CHE È LASCIATO INVARIATO IN TUTTA LA SUA ESTENSIONE ED ALTEZZA ESISTENTE.

LA "RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA" (ELABORATO M2 DEL P.I.I.) DELLO STUDIO GARASSINO AL PUNTO 5, VERIFICA CON LIVELLO DI PIANA MASSIMO (156.60 S.L.M.) E IL "FRANCO" DI 1 METRO IL LIVELLO DI SICUREZZA NE DICHIARA LA FUNZIONALITÀ IDRAULICA.

LA PRESENZA DEL PONTE CICLO-PEDONALE SUL FIUME LAMBRO PERMETTE DI DOTARE LO SPAZIO PUBBLICO AL PIANO TERRA DEL CORPO B CON IL PARCHEGGIO COMUNALE ESISTENTE SUL LATO OVEST DEL LAMBRO.

- **ZONIZZAZIONE ACUSTICA**

SI INTEGRA, CON LA PRESENTE, LA VERSIONE AGGIORNATA A FEBBRAIO 2015, DELLA VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO PRODOTTA DAL DOTT. MARIO ZAMBRINI E L'ING. TERESA FREIXO SANTOS (ELABORATO "L" DEL P.I.I.). TALE AGGIORNAMENTO È DOVUTO IN RAGIONE DELLA RECENTE REVISIONE DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE APPROVATA CON DELIBERAZIONE N° 81 DEL 13/10/2014 E CHE, RELATIVAMENTE ALL'AREA OGGETTO DI VALUTAZIONE, HA APPORTATO MODIFICHE MENO RESTRITTIVE. IN PARTICOLARE LA MODIFICA DELLA CLASSE DA II A III LUNGO LA VIA GHILINI HA PROVOCATO LA RIDUZIONE DELLE SITUAZIONI CRITICHE IN SOLI TRE ALLOGGI (A1, A2, A3), PER IL SOLO AFFACCIO SU LA VIA GHILINI NEL SOLO PERIODO NOTTURNO.

IN MERITO A TALI SITUAZIONI DI POTENZIALE SUPERAMENTO DEI LIMITI DI IMMISSIONE NOTTURNO SI RIBADISCE, TUTTAVIA, QUANTO INDICATO NELLA RELAZIONE, OVVERO CHE STANDO ALLE VERIFICHE EFFETTUATE, ALL'INTERNO DI TUTTI I NUOVI AMBIENTI ABITATIVI È GARANTITO UN VALORE MASSIMO DI 40 DB(A) NEL PERIODO NOTTURNO (COME PREVISTO DALL'ART. 6 DEL DPR N. 142 DEL 30 MARZO 2004).

INFINE, SI RIPORTANO LE CONCLUSIONI POSITIVE DI CUI AL PARERE DELL'ARPA (EMESSO IL 28.11.2014 E PROT. NEL COMUNE DI MONZA CON N° 0137825 - 10.10-05 DEL 03/12/2014) RELATIVA ALLA SITUAZIONE PRECEDENTE, PEGGIORATIVA, CON RIFERIMENTO AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ADOTTATO: "VISTI I SUPERAMENTI RISCONTRATI, PUR GARANTENDO IL VALORE LIMITE ALL'INTERNO DELL'AMBIENTE ABITATIVO PER IL PERIODO NOTTURNO PARI A 40 DB(A) LEQ, SI RITIENE OPPORTUNO CHE PER IL TRAFFICO AUTOVEICOLARE, L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PREVEDA L'ADOZIONE DI SISTEMI DI RIDUZIONE DEL RUMORE QUALI LA REGOLAZIONE DELLA VIABILITÀ, LA RIDUZIONE DELLA VELOCITÀ, L'UTILIZZO DI ASFALTI FONDOASSORBENTI E/O L'UTILIZZO DI DISSUASORI, AL FINE DI GARANTIRE UNA BUONA QUALITÀ ACUSTICA DEGLI SPAZI FRUIBILI DAI RESIDENTI (GIARDINI, BALCONI, AREE GIOCO, ECC.)." (...) "IN FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA, DOVRÀ ESSERE PRODOTTA UNA RELAZIONE CONTENENTE I INFORMAZIONI IN MERITO AI COMPONENTI PREVISTI NEL PROGETTO E AI REQUISITI PASSIVI DEGLI EDIFICI AI SENSI DEL DPCM 05.12.97, ALLA DISPOSIZIONE DEI LOCALI, ALLA COLLOCAZIONE E ALL'EMISSIONE SONORA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DI SERVIZIO (COMMA 1,C) ART. 6 DGR 08/03/2002 N. 7/8313). SI RICORDA CHE DOVRÀ COMUNQUE ESSERE GARANTITO IL RISPETTO DEI VALORI INDICATI DAL DPCM 05.12.97 E CHE TALI VALORI DOVRANNO ESSERE ACCERTATI CON IL COLLAUDO ACUSTICO DELLE STRUTTURE IN OPERA."

- **VALUTAZIONE MINISTRO BENI CULTURALI**

IN RELAZIONE ALLA COMUNICAZIONE DELLA DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA, RIPORTATA NEL PROVVEDIMENTO DI ASSOGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE, IN CUI ERRONEAMENTE SI INDICA CHE L'AMBITO IN OGGETTO SAREBBE SOTTOPOSTO ALLE DISPOSIZIONE DI CUI ALL'ART. 142 DEL D.LG3 42/2004, SI RILEVA CHE GIÀ IN DATA 05/08/2014 (PROTOCOLLO N° 90164) L'UFFICIO DELL'URBANISTICA OPERATIVA EVIDENZIAVA, AL CONTRARIO, CHE: "IL COMPARTO IN OGGETTO NON RISULTA COMPRESO TRA LE AREE TUTELEATE AI SENSI DELL'ART. 142, COMMA 1 LETTERA C) DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 42/2004." ED INOLTRE, VISTO ANCHE IL COMMA 2, LETTERA A) DEL CITATO ARTICOLO SEGNA "CHE L'AREA ALLA DATA DEL 06.09.1985 ERA DELIMITATA NEGLI STRUMENTI URBANISTICI (..) TRA LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A E B. IL TUTTO COME MEGLIO INDICATO NELL'ELABORATO A1, VINCOLI IN ATTO SUL TERRITORIO DEL PGT".

- **PARERE BRIANZACQUE**

IN DATA 02.02.2015 LA SOCIETÀ BRIANZACQUE ESPRIME PARERE FAVOREVOLE IN QUANTO SULLA VIE INTERESSANTE DAL PIANO ATTUATIVO SONO PRESENTI RETI IDRICHE SUFFICIENTEMENTE DIMENSIONATE PER SOPPERIRE ALLE NUOVE RICHIESTE.

- **SI ANNULLANO E SOSTITUISCONO I SEGUENTI ELABORATI**

- D1 PLANIVOLUMETRICO D'INSIEME
- D3 RENDER PROSPETTI E SEZIONI
- E1 SCHEMA INDIVIDUAZIONE - OPERE URBANIZZAZIONE
- E3 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
- E4 URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, PARTICOLARI COSTRUTTIVO
- E5 SPAZIO IN CESSIONE CORPO B
- E6 STANDARD QUALITATIVO PONTE SUL LAMBRO
- E6.C STANDARD QUALITATIVO PONTE SUL LAMBRO: COMPUTO METRICO
- L VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO

- **E SI INTEGRANO I SEGUENTI ELABORATI**

- F 1 RELAZIONE TECNICA ED ECONOMICA
- M2 RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA