

**COMUNE DI MONZA
PIANO ATTUATIVO**

AREA SISTEMA RESIDENZIALE
Via della Birona_via Perosi

Allegato F

Relazione Tecnica

Novembre 2014_Gennaio 2015_Luglio 2015



ve_52
architettura

Pietro Giulio Malvezzi
Architetto

Paola Cambiagli
Architetto

20900 Monza MB _ via D'Azeglio 2 t./f. 039322537 info@ve52architettura.it

1. PREMESSA

La presente proposta di Piano Attuativo è riferita ad un'Area Sistema residenziale conformata, compresa fra via della Birona e via Perosi, con una Superficie Territoriale di mq. 2.578,81, al netto della sede per allargamento stradale di mq. 167,61 (tav. 4)

L'area in base al Piano delle Regole è classificata in zona C- classe VII, con indice Ut 0,40 mq/mq e indice Utm 0,55.

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 0,40 mq/mq e l'indice Utm 0,55 mq/mq.

L'area è costituita da un unico mappale ed appartiene ad una stessa comproprietà derivante da asse ereditario.

L'area di perequazione è stata individuata in via Aleardi angolo via Pindemonte, con una superficie che coincide con il minimo obbligatorio richiesto

I proprietari hanno individuato l'Operatore che realizzerà l'intervento nella società DEMACENTRO S.R.L. che sottoscrive la presente proposta di Piano Attuativo in qualità di Promissaria Acquirente.

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.

A nord, oltre via Perosi, esiste un condominio alto circa 24 metri ed un'area, attualmente libera, classificata nel PGT come area sistema residenziale.

A est si trovano villette a 1-2 piani.

A sud e a ovest, lungo via della Birona, prospettano due edifici che superano i 20 metri di altezza ed uno più basso di circa 10 metri.

A ovest si trova il complesso parrocchiale di San Pio X, realizzato negli anni '80 del secolo scorso, servita da un ampio parcheggio con accesso da via Perosi

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE e VERIFICA URBANISTICA

Il terreno di proprietà è catastalmente individuato al mappale 65 del Foglio 15,

Il Pgt vigente, Piano delle Regole – tav C05 azionamento – individua il perimetro dell'Area Sistema che comprende unicamente il mappale sopracitato, con la previsione di un allargamento della sezione stradale di via Della Birona con una larghezza costante della carreggiata in progetto di m. 7,50 e un nuovo marciapiede, contrapposto a quello esistente, largo m. 1,50

La Superficie Territoriale che ne consegue è di mq. 2.578,81 (tav. 4), che genera una SLP ammissibile di mq. 1.031,52 (Ut 0,40 mq/mq)

L'area di perequazione richiesta deve generare una SLP da trasferire di mq. 2.578,81 x 0,15 mq/mq = mq 386,82 (Utm 0,55-Ut 0,40 = 0,15 mq/mq)

La SLP complessiva ammissibile è di mq. 1.031,52 + 386,82 = mq. 1.418,34

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

Residenziale:

l'intera SLP generata dall'Area Sistema mq. 1.031,52

Il 25% della SLP trasferita dall'area di perequazione: mq. 386,82x25% mq. 96,71
Art. 10.6 NTA PdR mq. 1.128,23

Terziario Direzionale:

entro i limiti del 15% della SLP totale: mq. 1.418,34 x 15% mq. 212,75
Art. 9.6 NTA PdR

Laboratori- esercizi commerciali di vicinato:

restante SLP trasferita dall'area di perequazione: mq. 386,82- 212,75 mq. 77,36

L'Area di Perequazione che viene ceduta al Comune è individuata in via Aleardi, angolo via Pindemonte e fa parte del mappale n. 223 del foglio 60, con una superficie da frazionare prima della stipula della convenzione di mq. 1.290, oltre a mq. 70 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, che genera una SLP da trasferire di mq. 387,00, rispetto a quella ammissibile/obbligatoria di mq. 386,82 richiesta nell'Area Sistema e che verrà effettivamente computata.

L'accesso all'area pubblica avviene da cancello esistente lungo la recinzione in via Pindemonte

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 Perosi e sull'angolo con via della Birona.

Nel Piano Attuativo tale superficie viene ampliata, con conseguente riduzione della superficie fondiaria, in modo da assolvere interamente alla dotazione di aree a standard da cedere, con la previsione di una fascia continua di verde lungo le due vie e con il progetto di un parcheggio all'estremità sud del lotto.

L'area è inoltre servita da un altro capiente parcheggio in Largo V Alpini

Gli standards urbanistici richiesti corrispondono a mq. 1.203,98:

Residenziale mc. 3.384,69/100 mc./ab. X 27 mq./ab = mq. 1.031,52

Terziario mq. 290,11 x 100% = mq. 290,11

TOTALE richiesti mq. 1.203,98

IN PROGETTO mq. 1.091,30 (tav.7),

Complessivamente le aree a standard cedute assommano a mq 1.091,30, risultando inferiori alla previsione dello standard dovuto ai sensi delle norme vigenti.

Pertanto, la rimanente quota di aree a standard dovute e da monetizzare, ai sensi dall'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., sono così quantificate:

- mq 112,68 per un'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione pari ad € 14.592,06 (112,68 mq x 129,50 €/mq).

Nell'Area Sistema viene inoltre ceduta una fascia larga m. 4,00 lungo via Perosi di mq. 203,48 per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e marciapiede, che non viene computata nel calcolo delle aree a standard

La cessione delle aree per urbanizzazione primaria risulta complessivamente di mq. 371,09, risultante dalla somma di mq. 203,48 oltre mq. 167,61 cedute per allargamento stradale di via Birona.

5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato ad altezza variabile che definisce il fronte urbano lungo via Perosi e che risvolta lungo via della Birona.

I volumi degradano e si riducono progressivamente in altezza, conferendo dinamicità all'edificio.

Il progetto edilizio è parte integrante della riqualificazione dell'intera Area Sistema e delle aree pubbliche in cessione: la realizzazione del nuovo percorso pedonale alberato, con una fascia di verde continua larga m. 2,50 lungo il marciapiede e con il nuovo impianto di illuminazione, si ripercuote positivamente sulla percezione della qualità dell'ambiente urbano circostante e della sua fruibilità.

Anche la carreggiata viene allargata con una sezione costante di m. 7,50

All'estremità sud del lotto viene realizzato il nuovo giardino pubblico, con l'accesso pedonale e 3 posti auto per la sosta veloce; l'ingresso carraio è ubicato in via Perosi, così come il parcheggio pubblico di 8 posti auto, ad integrazione della possibilità di sosta garantita dal parcheggio all'angolo. Sono previsti circa 15 alloggi e spazi per il terziario e laboratori al piano terra.

La collocazione del nuovo edificio e la sua tipologia consentono di orientare la maggior parte degli alloggi con soggiorni a sud, caratterizzati da ampi loggiati, che restano soleggiati dall'alba fino a metà pomeriggio, consentendo di valorizzare i requisiti solari passivi dell'edificio.

Il fronte su via Birona ha soggiorni a sud-ovest e degrada in altezza per rendere più dinamici i volumi, riducendo l'impatto del fronte strada.

Per quanto riguarda gli aspetti energetici, si prevede l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili in misura superiore del 30% ai minimi di legge, 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

- Allargamento stradale via Della Birona con relativo marciapiede e tappeto d'usura
- Realizzazione di parcheggi pubblici lungo via Perosi
- Adeguamento rete raccolta acque meteoriche stradali
- Interventi di ripristino e riordino della segnaletica stradale orizzontale

Opere di urbanizzazione secondaria.

- Sistemazione dell'area verde da cedere e del viale alberato con formazione del prato, piantumazioni d'alto fusto e cespugli;
- Realizzazione di impianto di illuminazione pubblica del verde urbano lungo via della Birona, via Perosi e del parcheggio.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta ad euro 76.625,98 (scontato 20%) a fronte di oneri di urbanizzazione primaria dovuti stimati in euro 114.812,76:

- Volume residenziale mc. 3.384,69 x € / mc 23,55 =	€ 79.709,45
- SLP terziaria/commerciale mq. 290,11 x € / mq. 121,00 =	€ <u>35.103,31</u>
- TOTALE	€ 114.812,76

L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria ammonta ad euro 73.115,21 a fronte di oneri di Urbanizzazione secondaria dovuti stimati in euro 147.204,49

- Volume residenziale mc. 3.384,69 x € / mc 36,45 =	€ 123.371,95
- SLP terziaria/commerciale mq. 290,11 x € / mq. 82,15 =	€ <u>23.832,54</u>
TOTALE	€ 147.204,49

Risulta da corrispondere un conguaglio per le urbanizzazioni primarie di euro 38.186,78 e per le urbanizzazioni secondarie di euro 74.089,28, per un totale di euro 112.276,06 salvo eventuali riduzioni di oneri per efficienza energetica da definire in fase edilizia.

In fase di progetto definitivo verranno rispettate le prescrizioni di Brianza Acque srl relative alla posizione e caratteristiche delle caditoie stradali, comunicate con parere Prot 997 MF/gm del 19.01.2015

Le aree del presente Piano Attuativo sono individuate come aree allo stato di fatto agricole alla data del 12/04/2009, (2311-Prati permanenti in assenza di specie arboree e arbustive) 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 2.578,81	
<u>S.L.P. ammissibile (Utm 0,55 mq/mq)</u> generata dal lotto (Ut 0,40 mq/mq) di perequazione	mq 1.418,34 mq.1.031,52 mq. 386,82	in progetto mq. 1.418,34
<u>Volume ammissibile (h. virt. 3,00 m.)</u>	mc. 4.255,02	in progetto mc. 4.255,02
<u>Superficie area perequazione</u> da cedere per trasferimento diritti volumetrici diritti edificatori generati (0,30 mq./mq.) diritti edificatori da trasferire	mq. 1.290,00 mq. 1.290,00 mq. 387,00 mq. 386,82	
<u>STANDARD URBANISTICI RICHIESTI</u>		
Volume edificabile residenziale	mc. 3.384,69	
Aree a standard residenziale(27 mq/ab)	mq. 913,90	
Superficie edificabile non residenziale	mq. 290,11	
Area a standard commerciale/terziario (100% slp)	mq. 290,11	
<u>Area a standard richiesta</u>	<u>TOTALE mq. 1.203,98</u>	
<u>AREE CESSIONE A STANDARD IN PROGETTO</u>		
Area a standard reperita nell'Area Sistema	mq. 1.091,30	
Differenza da monetizzare	<u>mq. 112,68</u>	
	<u>TOTALE mq. 1.203,98</u>	
<u>AREE IN CESSIONE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE</u>		
Allargamento stradale via Birona	mq. 167,61	
Parcheggio e marciapiede via Perosi	<u>mq. 203,48</u>	
	<u>TOTALE mq. 371,09</u>	
Altezza media ponderale	m. 12,50	in progetto m. 12,37
Altezza massima consentita P.A.	m. 15,50	in progetto m. 15,50
Distanza minima dalle strade Ds1	m. 7,50	in progetto m. 7,50
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	regolata in convenzione minimo m. 3,00	
Superficie drenante richiesta (tav. 10)	mq. 773,64	in progetto mq. 1.072,72
Indice di piantumazione Np 1/150 mq	n. 7	in progetto n. 29
Superficie parcheggi richiesta (Legge 122/89)	mq. 425,50	in progetto mq. 844,19
Posti auto richiesti (per 18 unità immobiliari)	n. 18	in progetto n. 30
Parcheggi richiesti per SLP terziaria (art. 6.6 NT PdS)	mq. 145,06	in progetto mq. 148,00