

SPAZIO PER COMUNE E/O ENTI :

PROPRIETA' :

PROGETTISTA:

DIREZIONE ARTISTICA:

DIRETTORE LAVORI:

IMPRESA:

Studio tecnico associato di ingegneria e architettura

Via San Gottardo, 91 - 20900 - Monza (Mb) tel. : 039 / 388249 - 039 / 320292 - fax : 039 / 368797 - e-mail: info@edidata.eu

COMMITTENTE: **IPER MONTEBELLO SPA**
con sede in Milano (20121) via Amilcare Ponchielli n. 7

OGGETTO: **Piano attuativo Ex cinema Maestoso**
in Monza via Sant' Andrea n. 23 - 20900 - Monza

Rif.
767

TAVOLA: **Relazione tecnico- descrittiva**

Scala:

Data: Maggio 2018	Note:	Agg.:	Note:	Tavola RT1
Agg.: Giugno 2018	Note:	Agg.:	Note:	
Agg.: Luglio 2018	Note:	Agg.:	Note:	
Agg.:	Note:	Agg.:	Note:	
Agg.:	Note:	Agg.:	Note:	
				TAV/ALL

Relazione tecnico - descrittiva

1. Premesse - Finalità urbanistico/progettuali del piano attuativo
2. Proprietà
3. Aree interessate al P. A. e relative coerenze
4. Dati dello stato di fatto
5. Dati di PGT
6. Dati di progetto
- 6.1. Caratteristiche del progetto
7. Standard
8. Il Centro Civico
9. Sottoservizi
10. Valorizzazione degli Standard e del Centro Civico

Estratti

1. Estratto di mappa
2. Estratto di PGT 2007 – Piano delle Regole
3. Estratto di PGT 2007 – Piano dei Servizi
4. Estratto di PGT 2017 – Documento di Piano, Vincoli in atto sul territorio
5. Estratto di PGT 2017 – Piano delle Regole
6. Estratto di PGT 2017 – Piano dei Servizi
7. Estratto di PGT 2007 – Documento di Piano, Vincoli in atto sul territorio
8. Estratti da “Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – aggiornamento 2012”

Relazione tecnico - descrittiva

1. Premesse - Finalità urbanistico/progettuali del piano attuativo
2. Proprietà
3. Aree interessate al P. A. e relative coerenze
4. Dati dello stato di fatto
5. Dati di PGT
6. Dati di progetto
 - 6.1. Caratteristiche del progetto
7. Standard
8. Il Centro Civico
9. Sottoservizi
10. Valorizzazione degli Standard e del Centro Civico

1 – PREMESSE - FINALITA' URBANISTICO/ PROGETTUALI DEL PIANO ATTUATIVO

L'area è interessata da un progetto di Piano Attuativo (protocollo comunale n. 131361 del 29 novembre 2013, Registro pratiche Piani Attuativi al n. 04/13) presentato dalla Società "COSTRUZIONI ANTARES s.r.l." in qualità di Attuatore - Convenzione urbanistica stipulata in data 30 marzo 2015 con atto n.rep.88172 e n.racc. 32960 – registrato all'Agenzia delle Entrate di Monza il 10.4.2015 n. 7821 Serie.

Successivamente, la Società "COSTRUZIONI ANTARES s.r.l." ha presentato:

- PdC n. 124 del 06/05/2016 in data 25/03/2016 prot. n. 44/16 per la demolizione del fabbricato commerciale;
- PdC n.212 del 07/07/2017 in data 25/03/2016 prot. n. 15/16 per la realizzazione di fabbricato commerciale/terziario;

La società "IPERMONTABELLO spa", con Atto di fusione in data 19 dicembre 2016, n. 20704 di rep. n.10720 di racc. registrato a Milano il 22/12/2016 n. 442181/2016 ha incorporato la Società "COSTRUZIONI ANTARES s.r.l."

L'edificio di proprietà, denominato **ex- cinema Maestoso**, sito in via Sant'Andrea a Monza è, ad oggi, dismesso dalla sua funzione di cinema e necessita un recupero che prevenga il degrado della struttura ed eviti l'insorgere di situazioni di pericolo verso terzi, per mancata messa in sicurezza della struttura stessa.

La proprietà si propone di trasformare (nel pieno rispetto del Pgt vigente), il fabbricato esistente in un **edificio pluripiano a destinazione terziario/commerciale**: al piano terra verrà realizzata un'area commerciale che potrà ospitare una struttura commerciale alimentare con una superficie di vendita fino a 1'800,00 mq, mentre i piani superiori (primo e secondo) saranno destinati ad attività terziarie e somministrazione alimenti e bevande. A tale proposito, la proprietà si propone di trasferire una licenza di media superficie di vendita, già esistente in Monza, da inserire nella parte commerciale del progetto. *[vedi tav. 06 e doc. allegata]*

A sostegno dell'insediamento di questa nuova attività commerciale, la proprietà

propone una cospicua integrazione degli **standard** previsti a servizio di tale destinazione d'uso. Tali standard saranno asserviti ad uso pubblico. Gli stessi costituiranno sia un servizio al nuovo fabbricato che alle funzioni pubbliche o di interesse pubblico, già presenti nella zona (ospedale San Gerardo, centro sportivo 'la Dominante',...) portando un complessivo beneficio alla comunità. La proprietà, si assumerà l'impegno, oltre che della realizzazione dell'opera (nella fattispecie, parcheggi a quota piano terra e interrati) anche della manutenzione, a garanzia di una reale fruizione.

La manutenzione dello standard pubblico non avrà quindi, alcuna incidenza nel tempo, sulle risorse pubbliche e sarà fruibile dalla comunità in modo completamente gratuito.

[vedi tav. 02 e tav.06]

Oltre agli standard è prevista la realizzazione di Centro Civico in luogo da definirsi da parte dell'Amministrazione Comunale od eventuale monetizzazione.

La proposta progettuale, qui di seguito illustrata, fa riferimento alla seguente **normativa vigente:**

- Piano delle Regole del PGT di Monza, art.11, comma 7: **'Area D3' per insediamenti terziari, direzionali e commerciali.**

“ [...] modalità d'intervento: Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, diretti convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, per risanamenti, ristrutturazioni edilizie, modifiche di destinazione ed ampliamenti; con **Piano Attuativo preventivo, per ristrutturazioni urbanistiche e nuove edificazioni.**”

Tale proposta progettuale è supportata da valutazioni positive espresse dal *“Rapporto di compatibilità, relativo alla richiesta di autorizzazione commerciale per una nuova media struttura di vendita al dettaglio alimentare nel comune di Monza (MB): ex-cinema Maestoso, via Sant'Andrea n.23.”* redatto a Milano, il 29/10/2010 e aggiornato nel febbraio 2014, dal Prof. Luca Tamini (Docente di Progettazione urbanistica di strutture commerciali presso il Politecnico di Milano) e dall'Arch. Paolo Riganti.

L'area di proprietà appartiene infatti al sistema commerciale individuato nella tavola cartografica C3 del PGT “Individuazione degli incentivi per il sistema commerciale”; definito dall'Art. 20, comma 4 del PR che specifica che “[...] I sistemi commerciali costituiscono aree in cui concentrare gli interventi di incentivazione al settore commerciale ed equiparati, sia in termini di finanziamenti sia di interventi diretti dell'Amministrazione.”.

[vedi allegato D]

2 – PROPRIETA'

Il nuovo progetto di Piano Attuativo Ex-cinema Maestoso viene presentato dalla Società **Iper Montebello S.p.a.** con sede legale in Milano (cap. 20129), via Amilcare Ponchielli, n.7 – C.F. 03585750155 – proprietaria dei terreni distinti a parte del foglio 17 con mappali 7, 10, 223, 364, 380, 382.

Con Convenzione urbanistica n. 88172 / 32960 stipulata in data 30/03/2015 sono state cedute al Comune di Monza le aree destinate a strada distinte a parte del foglio 17 con mappali 295, 5, 297, 381, 382, 384.

La proposta progettuale si articola interamente all'interno delle aree di proprietà di cui sopra. A completamento di tale proposta, si propone la risistemazione della piazza / parcheggio esistente e la realizzazione di parcheggio interrato -1 e -2 di sotto di essa. [vedi tav.08 e tav.09 e 09bis – Progetto definitivo urbanizzazioni].

Tale intervento integrativo coinvolgerà i terreni distinti a parte del foglio 17 con mappale 330 di proprietà del Comune di Monza in forza di Decreto di Esproprio prot. n. 195486 del 24/07/2017 registrato a Monza il 29/03/2017 al n. 1129 Serie 3.

3 – AREE INTERESSATE AL PIANO ATTUATIVO E RELATIVE COERENZE

Le aree interessate al Piano Attuativo sono (vedi estratto di mappa allegato a tale fascicolo):

1. le aree di proprietà IPER MONTEBELLO s.p.a. 6'670,30 mq
(foglio 17; mappali 7, 10, 223, 364, 380, 382)

2. area di proprietà comunale 3'933,51 mq
(foglio 17; mappale 330)

3. aree a strada 734,08 mq
cedute con Convenzione urbanistica n. 88172 / 32960 stipulata in data 30/03/2015
(foglio 17; mappale 295, 5, 297, 381, 383, 384)

totale area interessata dal Piano Attuativo 11'427,89 mq

Tali aree si collocano all'altezza del civico n°23 di via Sant'Andrea, nella zona nord del centro abitato, nelle vicinanze dell'azienda ospedaliera San Gerardo e dei centri sportivi 'Ugo Forti', 'U.S. Pro Victoria 1906' e 'S.S. La Dominante'.

Il contesto edificato circostante è prevalentemente residenziale di alta densità edilizia.

L'area di proprietà IPER MONTEBELLO s.p.a. risulta attualmente così occupata:

- *aree di proprietà* IPER MONTEBELLO s.p.a.:
 - edificio commerciale, civico n°23 di via Sant'Andrea, che ospita diverse attività per la maggior parte dismesse (cinema ex-Maestoso, palestra, ristorante);
- *aree di proprietà* IPER MONTEBELLO s.p.a. *asservite ad uso pubblico*.

L'area di proprietà comunale risulta attualmente così occupata:

- parcheggio pubblico di circa 140 posti auto;
- viabilità.

L'intervento prevede la riqualificazione dell'area, attraverso la realizzazione di un nuovo fabbricato che avrà destinazione commerciale al piano terra e destinazione terziaria e somministrazione alimenti e bevande ai piani primo e secondo, la riqualificazione del lotto di pertinenza dello stesso.

Il progetto, consisterà nella demolizione del fabbricato esistente e successiva ricostruzione nel rispetto della volumetria preesistente. L'edificio avrà due affacci principali prospicienti via Sant'Andrea e via Lissoni, in continuità con l'attuale fabbricato; l'ingombro visivo rispetto al contesto sarà notevolmente attenuato, passando da un'altezza complessiva di 19,80 mt ad un'altezza media ponderale di 12.25 mt.

Le aree attualmente asservite ad uso pubblico a quota +0,00 mt (parcheggio di proprietà ad uso pubblico_SP4 [vedi tav.01]) verranno incrementate e riqualificate nel rispetto della loro destinazione d'uso.

Verranno realizzati inoltre, a quota -4,70 mt e -8,10 mt, due piani interrati destinati a parcheggio a standard, sottostanti l'edificio.

Il nuovo progetto prevede la creazione di superfici a parcheggio che permetteranno di avere un sostanziale incremento dei posti auto:

posti auto parcheggio pubblico di proprietà comunale:

- piano terra n° 63

posti auto in progetto a standard:

- piano primo interrato n° 80
- piano secondo interrato n° 30

totale posti auto standard n° 110

Posti auto privati previsti per le funzioni insediate:

posti auto in progetto privati:

- piano secondo interrato n° 62

Il totale complessivo dei posti auto sarà di 235 stalli a fronte degli attuali 140 stalli.

4 – DATI DELLO STATO DI FATTO DI PROPRIETA' IPER MONTEBELLO S.p.a.

L'attuale stato di fatto dei luoghi di proprietà IPER MONTEBELLO S.p.a. è così delineato:

- *Foglio 17, Mappale 223, 364, 10, 7 – sub. 1- 2- 3- 4- 5- 6- 701- 702- 703- 704*

Edificio ad uso commerciale e relativa area di pertinenza (C.E. n°24/73 e successive integrazioni).

Dati dimensionali:

– Superficie Fondiaria (Sf):		5'801,18 mq
– Superficie Coperta (Sc)		2'228,80 mq
– SIp:		7'141,35 mq
– SIp piano secondo interrato:	(piano di servizio)	0,00 mq
– SIp piano primo interrato:	(palestra - ristorante)	2'356,37 mq
– SIp piano terra:	(cinema - palestra - ristorante)	1'543,27 mq
– SIp piano primo:	(cinema)	2'210,13 mq
– SIp piano secondo:	(cinema)	1'031,58 mq
– Altezza max (H):		19,80 m

A carico del mappale 10 vige una servitù di passo a favore del mappale 19-23. Tale servitù si sviluppa per una striscia di terreno di 3,50 mt che delimita il mappale 10, ad est con mappale 27 e a sud con mappale 361, sancita con atto registrato a Monza il 30.12.1987 al n°4103, poi trascritto a Milano il 14.01.1988 ai numeri 4220/3390.

- *Foglio 17, Mappale 380, 382*

Aree con servitù perpetua d'uso pubblico costituite con atto di repertorio del 05.01.1973 n°108387, n° 2344 di raccolta (vedi art. 4 della Convenzione allegata).

5 – DATI DI PGT

L'area d'intervento è classificata nel vigente PGT secondo i seguenti dettami (Art.11 pt.7 del Piano delle Regole):

Parametri edificatori:

Area D3 per insediamenti terziari, direzionali e commerciali

U_f e $U_t = 0,70$ mq/mq

(Il parametro relativo all'indice di utilizzazione fondiaria (U_f) non viene considerato, in quanto viene rispettata la SLP esistente – Vedi Tav. 04)

Slp: superficie esistente **7'141,35 mq**

Q_f e $Q_t = 0,70$ mq/mq

Superficie Coperta (S_c) max: **4'060,82 mq**

$A_f = 15\%$ S_f

Area filtrante (A_f) min.: **870,18 mq**

$N_p = 1/150$ mq A_f

Alberi min.: **n°6**

H1 = **16,00 mt**

Ds1 = **6,00 mt**

Ds2 = **6,00 mt**

Ds3 = **10,00 mt**

6 – DATI DI PROGETTO

L'intervento edilizio coinvolgerà l'edificio ad uso commerciale e la relativa area di pertinenza di cui al Foglio 17, Mappale 364, 223, 10, 7 – sub. 1- 2- 3- 4- 5- 6- 701- 702- 703- 704, e il parcheggio pubblico di cui al Foglio 17, Mappale 330.

A sostituzione del fabbricato esistente, verrà realizzato un nuovo edificio ad uso commerciale e terziario con due piani interrati.

Dati dimensionali:

- Superficie Fondiaria (Sf):	5'801,18 mq	
- Superficie Coperta (Sc):	3'986,90 mq	< 4'060,82 mq
- SIp:	7'063,55 mq	< 7'141,35 mq

di cui

- SIp piano secondo interrato:	(autorimessa asservita ad uso pubblico e parcheggi privati)	
- SIp piano primo interrato:	(autorimessa asservita ad uso pubblico)	
- SIp piano terra + soppalco:	(comm+ingr. terziario)	3'262,12 mq
- SIp piano primo:	(somm. alimenti e bevande / terziario)	3'086,93 mq
- SIp piano secondo:	(terziario)	714,50 mq
- Altezza (H1):	13,83 m	< 16,00 m
- Area filtrante(Af):	871,21 mq	> 918,36 mq
- Alberi (Np):	> 7	(da posizionare in fase esecutiva)

6.1 - CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Il progetto si articola in tre piani fuori terra e in due piani di interrato ad uso autorimessa. Tale progetto è da considerarsi indicativo, in particolare per quanto riguarda le questioni materiche/di composizione della facciata, etc., che verranno verificate in fase edilizia.

Destinazione interna

Le destinazioni d'uso pur definite, non si traducono ancora in una definitiva articolazione degli spazi interni in quanto non si conoscono ancora le effettive esigenze delle attività che si insedieranno.

- Il piano terra a destinazione commerciale, è atto ad alloggiare una media struttura di

vendita alimentare (categoria **m4a** – 1'501 mq < superficie di vendita < 2'500 mq).

La porzione di piano soppalcata sarà destinata ad attività di servizio al commerciale (servizi igienici per i dipendenti, spogliatoi, etc...).

- Il piano primo e secondo, sono destinati alla somministrazione di alimenti e bevande (categoria **sm2** – 1'501 mq < superficie di somministrazione < 2'500 mq) e al terziario.

Tipologia esterna

L'intervento va a semplificare l'articolazione dei volumi che caratterizzava l'immagine del precedente edificio. Per meglio integrarsi con il contesto circostante e risultare il meno invasivo possibile, il progetto si configura come un unico elemento architettonico di forma pressochè regolare e copertura a falde su due livelli.

Una gronda piana a lamelle, sporgente 1,60 m dal profilo del piano primo, si sviluppa lungo tutti fronti dell'edificio.

Il fronte est prospiciente il parcheggio pubblico è caratterizzato dalla presenza dei collegamenti verticali esterni, ascensori e tappeti mobili, a servizio di tutti i piani del fabbricato ad eccezione del piano secondo. Al piano primo lo sbarco avviene su ampia terrazza da cui si accede alle superfici terziarie/ristorative.

Nell'angolo di sud-est, il piano primo si amplia e il volume in aggetto protegge l'area di carico e scarico merci sottostante.

I prospetti nord ed est, prospicienti gli spazi pubblici, risultano trasparenti, caratterizzati da una struttura vetrata modulare con andamento verticale davanti alla quale saranno posti frangisole in legno disposti in modo ordinato per tutta la lunghezza della facciata. I fronti sud ed ovest che si affacciano sugli spazi di servizio – viabilità interna – sono invece ciechi, costituiti da pannelli opachi aventi moduli dimensionali uguali a quelli utilizzati per le superfici trasparenti.

All'interno l'edificio è caratterizzato da un foro/vuoto centrale attorno a cui si organizzano gli spazi del piano primo e secondo.

I materiali

Particolare attenzione è posta nella scelta di soluzioni tecnologicamente avanzate e innovative. La facciata vetrata, in particolare, sarà studiata in modo da garantire il massimo comfort per gli ambienti interni e per essere il più possibile performante rispetto ai criteri di risparmio energetico. In questo senso anche il posizionamento di elementi frangisole.

Tecnologia - Impianti

L'edificio in progetto prevede la realizzazione della seguente tipologia di impianti:

- *Impianti fluidomeccanici* – Asserviti alla climatizzazione estiva ed invernale, agli usi idrico sanitari, agli usi frigoriferi, al trattamento dell'aria e all'espulsione dei prodotti della combustione o di lavorazioni specialistiche;
- *Impianti elettrici* – Asserviti a alla messa a terra, alla forza motrice (media e bassa tensione), alla continuità, all'illuminazione (normale e di emergenza) e all'autoproduzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (fotovoltaico);
- *Impianti elettrici speciali* – Asserviti alla diffusione sonora, al cablaggio strutturato (fisico e wi-fi), alla videosorveglianza, alla supervisione di tutti i sistemi e alla rilevazione incendi.

Particolare attenzione verrà posta alle prescrizioni previste dal 'Codice di prevenzione incendi' per le varie attività in progetto con particolare riferimento alle vie di fuga dei piani primo/secondo e all'areazione dei piani interrati per cui è prevista l'applicazione dell'Ingegneria della Sicurezza Antincendio ('Fire Engineering') a sostegno dell'areazione naturale (Sezione M del Codice). L'utilizzo di tale tecnologia comporterà, ai piani interrati, la l'installazione a soffitto di impianti antincendio e per la ventilazione nelle zone a parcheggio e di manovra.

Efficienza energetica

Il progetto è stato concepito, ponendo particolare attenzione al consumo energetico dell'edificio e sarà definito sia per tipologia che per scelta di materiali, in modo da avere il massimo dell'efficienza energetica.

Nello stesso tempo il progetto prende in considerazione tutti gli accorgimenti tecnico-costruttivi atti a favorire una riduzione dei consumi e contemporaneamente a limitare gli interventi di manutenzione nel tempo dell'immobile.

Uno studio attento degli impianti meccanici per la climatizzazione invernale degli ambienti e un'accurata scelta di tutti i materiali costituenti l'involucro edilizio permetteranno di ottenere un edificio con un consumo annuo inferiore a 6 kWh/mc annuo, pertanto secondo la normativa regionale (Decreto della Giunta Regionale 8745/08), ricadente in classe A o superiore.

Parcheggi

Entrambi i piani di interrato in progetto verranno destinati ad autorimessa, accessibili attraverso una rampa in uscita e una in entrata con accesso dal parcheggio a piano terra.

Il primo piano e parte del secondo piano di parcheggi sarà asservito ad uso pubblico come standard.

Parte del secondo piano interrato alloggerà i posti auto privati per l'attività terziaria/ristorativa e commerciale.

Il progetto è inoltre strutturato in modo da poter supportare un futuro l'incremento della superficie a parcheggi interrati sotto l'attuale piazza a parcheggio pubblica. [vedi Tav.09 e 09bis]

7 – STANDARD

Le previsioni relative alla superficie da destinare a standard vengono così sviluppate (Art. 6 e 12 del Piano dei Servizi) :

Previsioni di piano

• Standard commerciale alimentare = SIp x 150%	4'839,06 mq
◦ di cui a parcheggio SIp x 75%	3'629,30 mq
• Standard somm. alimenti e bavande = SIp x 125%	1'991,25 mq
◦ di cui a parcheggio SIp x 75%	1'493,44 mq
• Standard terziario = SIp x 100%	2'244,51 mq
◦ di cui a parcheggio SIp x 50%	1'122,26 mq
– Standard totale da reperire	9'074,82 mq
– di cui a parcheggio totali	6'245,00 mq

Il progetto prevede il reperimento dello standard come da prospetto che segue:

Standard reperito:

• standard a piano terra:	1'478,08 mq
• standard a piano primo interrato (a parcheggio):	4'786,89 mq
• standard a piano secondo interrato (a parcheggio):	2'831,04 mq
– Standard totale reperito	9'096,01 mq
– di cui a parcheggio	7'617,93 mq

Risulta dunque soddisfatto lo standard e anche la sua definizione a parcheggio:

standard reperito > standard da reperire

9'096,01 mq > 9'074,82 mq

standard reperito a parcheggio > standard da reperire a parcheggio

7'617,93 mq > 6'245,00 mq

Le aree a standard esterne saranno arredate con le seguenti finiture:

- camminamenti pedonali;
- percorso pedonale che si innesta in continuità del percorso esistente su via Sant'Andrea e su via Lissoni:

- aree a verde debitamente sistemate e piantumate con essenze locali, nella misura maggiore o uguale a quanto prescritto dal piano.

La conformazione dei parcheggi studiata prevede la possibilità di ampliare gli attuali parcheggi interrati, nel caso in cui si volesse creare ulteriore spazio per parcheggi di proprietà comunale. In tal caso l'area coinvolta sarebbe il mappale 330, prospiciente al lotto di progetto, ad oggi già parcheggio ad uso pubblico. *[vedi Tav.09 e 09bis]*

8 – IL CENTRO CIVICO

In modifica a Convenzione urbanistica n. 88172 / 32960 stipulata in data 30/05/2015 registrata in Monza in data 10/04/2015 n. 7821 Serie 1T è prevista la realizzazione di un centro civico da cedere all'Amministrazione Comunale in luogo da definirsi da parte della stessa; di superficie e caratteristiche tipologiche definite nel successivo paragrafo 10.2. In alternativa è prevista la monetizzazione.

9 – SOTTOSERVIZI

Tutti i sottoservizi (acqua, luce, gas, ...) già presenti nel fabbricato esistente, saranno adeguati e aggiornati rispetto alle nuove normative ed esigenze di progetto.

L'ambito è già servito da pubblica fognatura con caratteristiche adeguate a supportare anche le nuove destinazioni d'uso.

La zona è inoltre servita dalla rete di teleriscaldamento.

In fase di progettazione esecutiva verranno definite le reti dei diversi impianti tecnologici.

10 – VALORIZZAZIONE DEGLI STANDARD

La valorizzazione delle opere ad uso pubblico da realizzare (standard e Centro Civico) viene definita attraverso un computo parametrico che si basa sui dati recepiti dal “Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – aggiornamento 2012”.

10.1 - STANDARD

- **PARCHEGGI INTERRATI**

Riferimento vedi scheda allegata: H12 (pag. 340) “Parcheggio interrato multipiano”

costo unitario dell'opera = 333,50 €/mq

Parcheggi interrati da realizzare: 7'617,83 mq

COSTO PARAMETRICO: (7'617,83 mq x 333,50 €/mq) = 2'540'546,31 €

arrotondato a 2'550'000,00 €

- **PARCHEGGI A RASO E PIAZZA**

Riferimento vedi scheda allegata: H3 (pag. 306) “Parcheggi a raso”

costo unitario dell'opera = 48,00 €/mq

Parcheggi + standard a raso da realizzare: (3'486,78 mq + 1'478,08 mq) 4'964,87 mq

COSTO PARAMETRICO: (4'964,86 mq x 48,00 €/mq) = 238'313,28 €

arrotondato a 240'000,00 €

COSTO totale Standard: circa 2'790'000,00 €

10.2 - CENTRO CIVICO

In accordo con l'Amministrazione Comunale è stato concordato un costo di € 1'100'000,00 per la realizzazione di Centro Civico in luogo da definirsi.

La tipologia edilizia del Centro Civico non è assimilabile a nessuno dei casi studio proposti dal bollettino di cui sopra. Pertanto, è stato ipotizzato un costo unitario di 1'200,00 €/mq.

Tale valore parametrico è stato determinato eseguendo le adeguate interpolazioni tra edifici che potessero essere simili per caratteristiche costruttive e dotazioni impiantistiche.

In particolare:

<i>Riferimento: D2 (pag. 95)</i>	<i>“Fabbricato uffici a blocchi”</i>	
costo unitario dell'opera al mq =		1'307,00 €/mq
<i>Riferimento: D18 (pag. 167)</i>	<i>“Edificio ad uso uffici isolato a pianta rettangolare”</i>	
costo unitario dell'opera al mq =		1'128,00 €/mq
costo unitario medio dell'opera al mq =		1'200,00 €/mq

COSTO CONCORDATO Centro Civico: 1'100'000,00 €

Superficie massima Centro Civico da realizzare: 916,66 mq

$(1'100'000,00 \text{ €} / 1'200,00 \text{ €/mq}) = 916,66 \text{ mq}$

Le tipologie edilizie e le caratteristiche architettoniche della costruzione saranno meglio specificate in fase di progettazione esecutiva.

Estratti

1. Estratto di mappa
2. Estratto di PGT 2007 – Piano delle Regole
3. Estratto di PGT 2007 – Piano dei Servizi
4. Estratto di PGT 2007 – Documento di Piano
5. Estratto di PGT 2017 – Piano delle Regole
6. Estratto di PGT 2017 – Piano dei Servizi
7. Estratto di PGT 2017 – Documento di Piano
8. Estratti da “Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – aggiornamento 2012”

1. ESTRATTO DI MAPPA

Scala 1:1000



2. ESTRATTO DI PGT 2007 – Piano delle Regole

Azzonamento Piano delle Regole


Scala 1:2000



LEGENDA

Aree di completamento

 D3

 B2 classe II

 CONFINE AREA
DI PROPRIETA'

3. ESTRATTO DI PGT 2007 – Piano dei Servizi



Azzonamento Piano dei Servizi

Scala 1:2000



LEGENDA

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

-  Aree SP3 - Spazi per il verde e lo sport
-  Aree SP4 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico

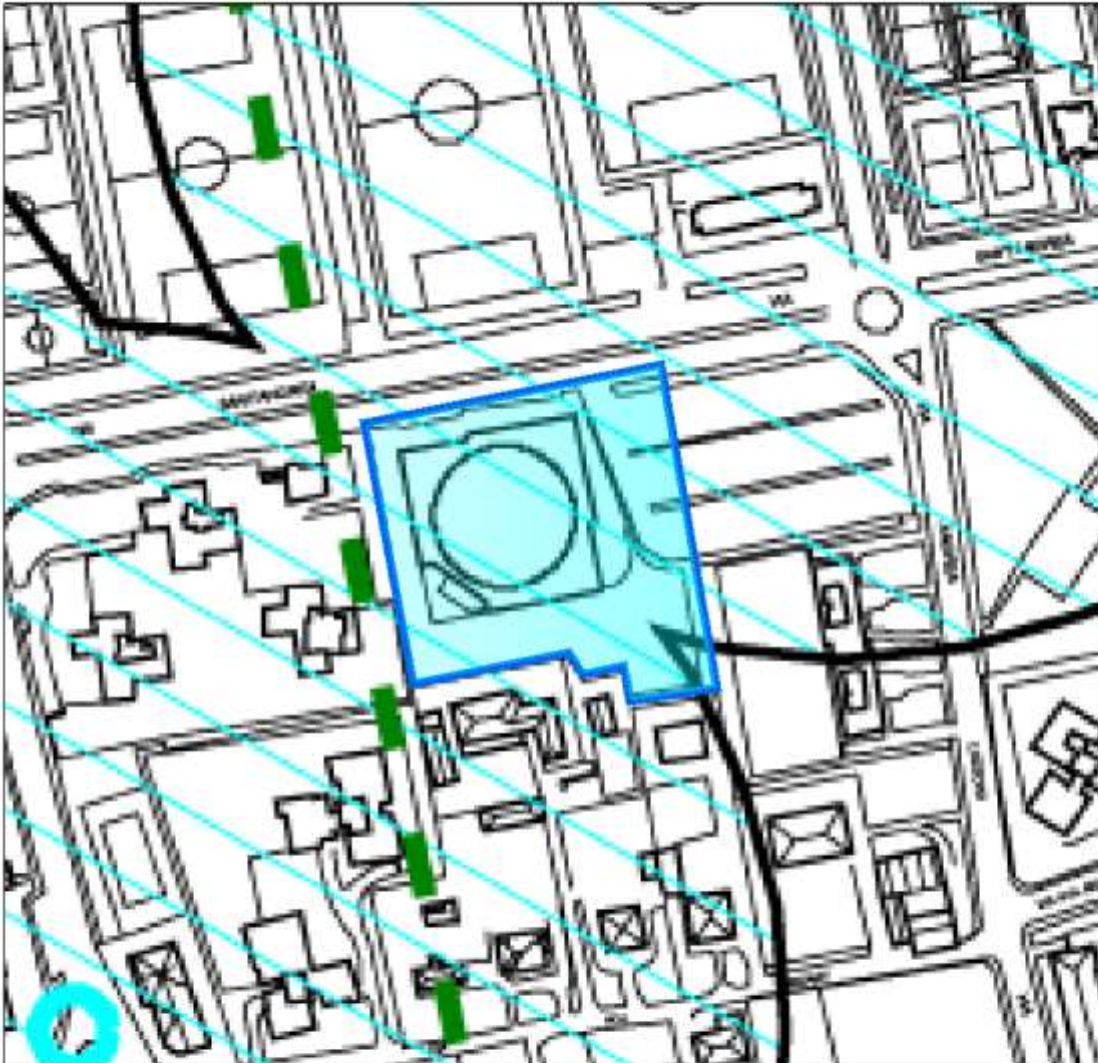
 CONFINI AREA DI PROPRIETA'

4. ESTRATTO DI PGT 2007 – Documento di Piano

Piano di Governo del Territorio

DOCUMENTO DI PIANO


ESTRATTO DA Tav. A1_VINCOLI IN ATTO SU TERRITORIO




LEGENDA


SISTEMA ACQUE:


Zone di salvaguardia dei pozzi - art. 21 D.lgs n. 152/1999

 fascia di rispetto mt 200

 vincolo assoluto mt 10

Vincoli ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio:

 Perimetrazione Parco Regionale Valle del Lambro -
D.G.R. n. 7/601 del 28/07/2000

 fascia rispetto mt 500

 CONFINE AREA
DI PROPRIETA'

5. ESTRATTO DI PGT 2017 – Piano delle Regole

Azzonamento Piano delle Regole

Scala 1:5000



LEGENDA

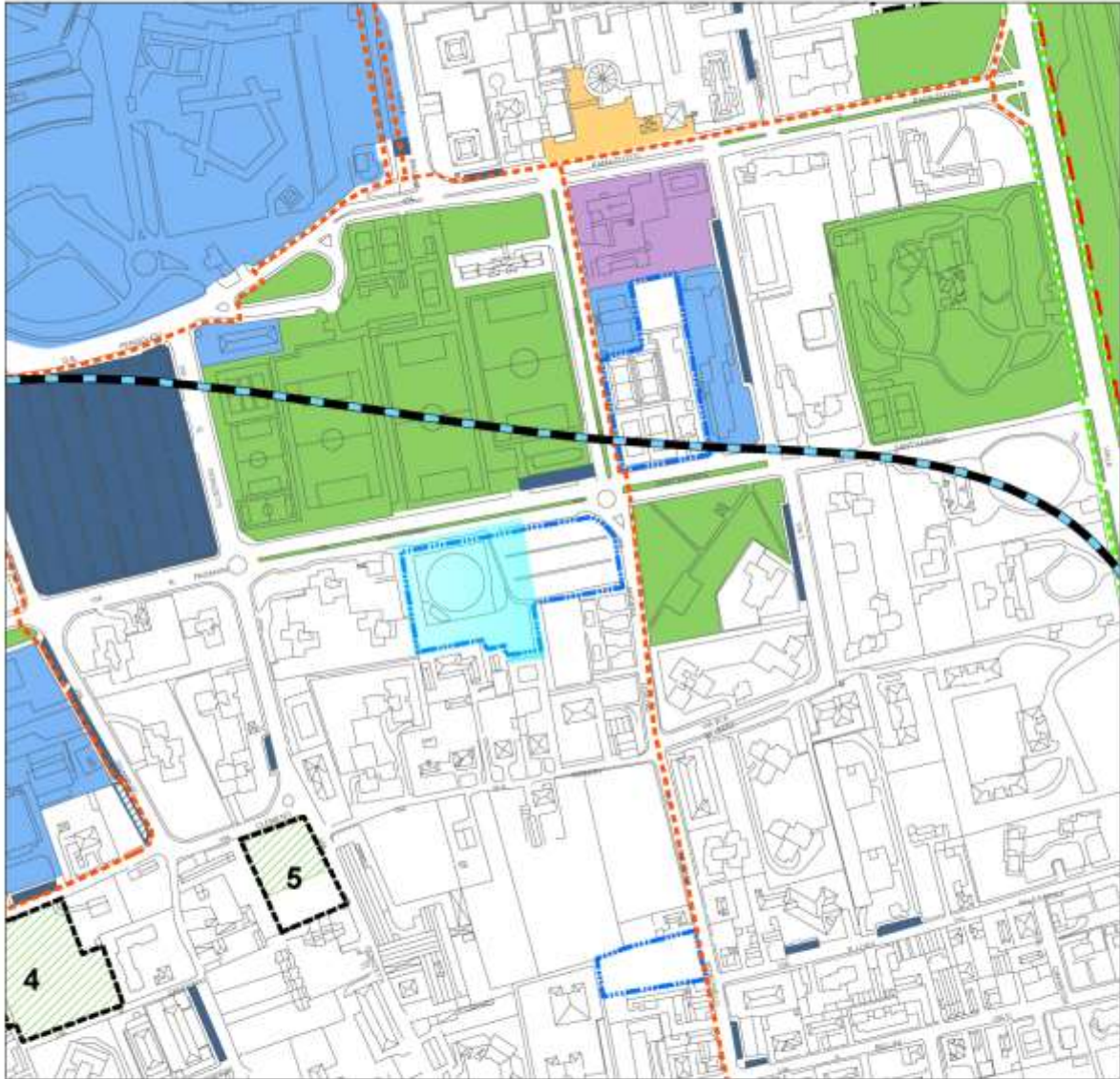
Aree interessate da ADP vigenti e PA/PII approvati e/o adottati - ADP/PA/PII (Art. 21 - PdR)



6. ESTRATTO DI PGT 2017– Piano dei Servizi

Azzonamento Piano dei Servizi

Scala 1:5000



LEGENDA

Vincoli individuati dal PPR del PTR

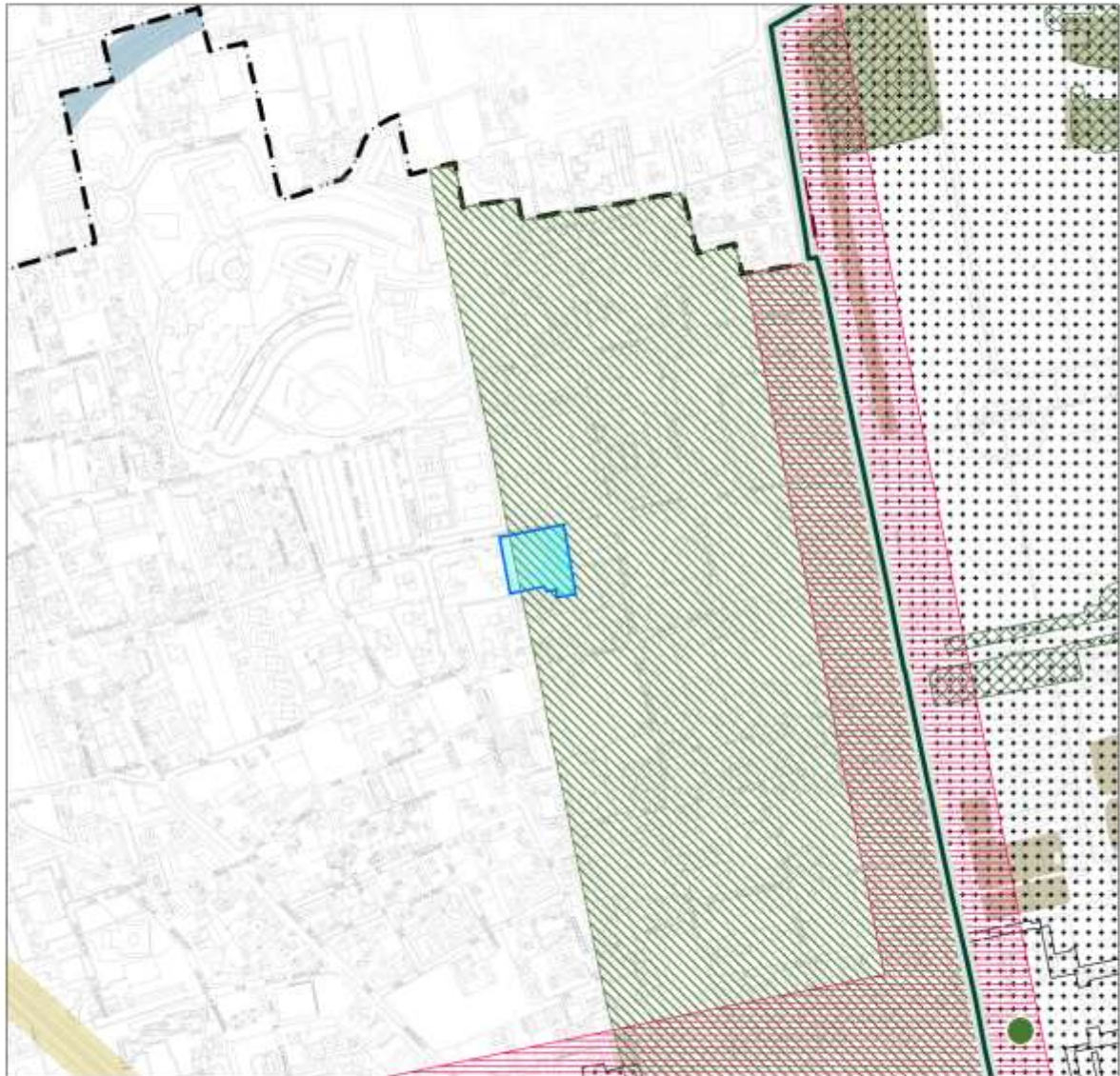
Parco regionale Valle del Lambro (L.R. 86/83)

-  Perimetro Parco Regionale
-  Perimetro Parco Naturale
-  Fascia di rispetto di 500 m ai sensi del PTC art 33
-  Boschi Parco Valle Lambro

7. ESTRATTO DI PGT 2017 – Documento di Piano

Tav. A1 _ Vincoli in atto sul territorio

Scala 1:10.000



LEGENDA

Aree interessate da ADP vigenti e PA/PII approvati e/o adottati - ADP/PA/PII (Art. 21 - PdR)



Perimetri Accordi di Programma

8. ESTRATTO da “Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – aggiornamento 2012”

H3	–	parcheggi a raso	(pag. 306);
H12	–	parcheggio interrato multipiano	(pag. 340);
D2	–	fabbricato uffici a blocchi	(pag. 95);
D18	–	edificio ad uso uffici isolato a pianta rettangolare	(pag. 167).