

COMUNE DI MONZA



PIANO ATTUATIVO - SILVIA srl Monza - Via Confalonieri n°3

foglio 31 mappali 24 - 26 - 27 - 28 - 29

PROPRIETA'

Silvia s.r.l - Monza, Largo Esterle 3
P.IVA 03106290962

PROGETTISTI

geom. Giuseppe Longoni

arch. Chiara Longoni

**relazione sui caratteri e sull'entità dell'intervento
conformità dell'intervento al PGT Vigente e Approvato
(delibera n°8 del 6/02/2017)**

all. A

data **aprile 2016**

scala

aggiornamenti **luglio 2016**

ottobre 2016

gennaio 2017

marzo 2017

Studio Progettazione Longoni

20900 Monza, via Italia 39 - info@studiolongoni.it - tel 0392300047

PREMESSA

La presente proposta di Piano Attuativo è riferita ad un'area di proprietà della società Silvia s.r.l., con sede in Monza – Largo Esterle 3, prospiciente la Via Federico Confalonieri in Monza, in corrispondenza del civico n. 3.

Trattasi di un'area identificata catastalmente ai mappali 24/26/27/28/29 del foglio 31 del NCEU ed avente una superficie catastale di mq 3.525,10.



Figura 1 - estratto aerofotogrammetrico

CONTESTO URBANISTICO

Su detta area di proprietà oggi insistono immobili la cui edificazione risale agli anni '40 del secolo scorso, un tempo utilizzati dapprima a soli scopi produttivi (azienda tessile) e successivamente anche commerciali (Ghioni ricambi), ossia per il commercio all'ingrosso e al minuto di ricambi e accessori per auto, moto e autocarri, con relativo servizio di autofficina, tutte attività queste ormai dismesse da circa un ventennio.

Più precisamente il complesso immobiliare esistente si compone di:

- a. un edificio direzionale e residenziale e di servizio al personale prospiciente la Via Confalonieri, avente una superficie lorda di pavimento di mq 1.280,58 articolata su due piani fuori terra, più un piano seminterrato più un piano sottotetto non computato;
- b. edifici commerciali, di lavorazione e magazzini posti all'interno della proprietà, a nord

c. dell'edificio direzionale suddetto rispetto alla via pubblica ed aventi una superficie lorda di pavimento di mq 2.553,64.

Il tutto per una SLP complessiva esistente di mq 3.834,22.

L'area di proprietà di Silvia srl si trova nelle immediate vicinanze del Parco di Monza ed è inserita in un ambito prevalentemente residenziale (vi sono poche attività commerciali lungo via Lecco, peraltro per la maggior parte in disuso), caratterizzato da condomini che raggiungono altezze fino ai 7/8 piani (cfr. figura 2 qui sotto).



Figura 2 - edifici circostanti

In ragione di quanto sopra l'area risulta servita in modo soddisfacente dalle necessarie reti di urbanizzazione.

PROGETTO

Il progetto planivolumetrico prevede la realizzazione di:

- Un edificio denominato B di 5 piani fuori terra, visibile direttamente dalla sede stradale ma dalla stessa separato mediante fascia a verde pubblico e privato
- Un edificio denominato A di un solo piano fuori terra sito a nord dell'area di proprietà, separato del corpo principale B

Per un totale di n° 27 unità (di cui 18 residenziali e 9 direzionali)

- Un piano interrato al servizio della residenza con 35 autorimesse per complessivi 42 posti auto

- Un allargamento dell'attuale sede stradale mediante la demolizione degli edifici esistenti e l'arretramento dal nuovo ciglio stradale della nuova edificazione in progetto, con la realizzazione di un'ampia zona a verde pubblico in cessione e un parcheggio al servizio del direzionale sempre in cessione.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

- **Urbanizzazione primaria**
 - demolizione di edifici su area in cessione come da (tav. 03)
 - ampliamento stradale di mq 115,61 (tav. 05)
 - marciapiede con cordolo in vibrocemento e pavimentazione con tappeto in asfalto mq 122,93 (mq 84,80+38,13) (tav 05)
 - cordoli in cemento vibro compresso (tav. 05)

- **Urbanizzazione secondaria**
 - Sistemazione dell'area a verde da cedere con formazione di prato e piantumazione di n° 14 liquidambar e alcuni cespugli di rose
 - Smantellamento attuale cabina Enel e formazione di nuova
 - Impianto di irrigazione
 - Posa di n° 3 cestini portarifiuti
 - Realizzazione di n° 9 lampioni a led
 - Siepe prunus laurus cerasus
 - Allacciamento alla rete Enel e alla fognatura esistente
 - Formazione di parcheggio in superficie al servizio direzionale

INDIVIDUAZIONE CATASTALE e VERIFICA URBANISTICA

Il terreno di proprietà è catastalmente individuato ai mappali 24/26/27/28/29 del foglio 31 NCEU

Il Pgt vigente, Piano delle Regole – tav C5B azzonamento – individua l'area di proprietà come facente parte di un'Area Sistema CD, mentre nel Pgt Approvato corrisponde a parte di un Comparto di possibile trasformazione urbana – CD – tav. Pr 01 b

La superficie di proprietà è di mq 3.525,10

Parte dei mappali 27 e 28 del foglio 31 NCEU risultano nel PGT Vigente in area stradale e hanno rispettivamente una superficie di mq 90,98 e mq 130,06 (mq 3.525,10 - 90,98 - 130,06 = mq 3.304,06)

Pertanto ne consegue che la Superficie Territoriale è di mq 3.304,06 (tav. 04) e genera una SLP

ammissibile di mq 2.147,63 (Ut 0,65 mq/mq). La quota 0,50 mq/mq verrà destinata alla residenza per un totale di mq 1.652,03 e la quota eccedente 0,15 mq/mq verrà destinata a slp direzionale per un totale di mq 495,60 mq.

In fase di progettazione esecutiva, in vigenza del PGT così come variato con deliberazione di adozione Cc. 53 del 7 luglio 2016, in ossequio a quanto previsto all'Art. 2 al punto K "stalli per biciclette" delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole dell'anzidetta variante, la proprietà si impegna alla realizzazione di adeguati spazi (coperti o scoperti) per il deposito e la sosta temporanea di biciclette, fruibili anche da visitatori esterni. Parimenti, sempre in fase di progettazione esecutiva, l'operatore, nel rispetto dell'art. 9 "qualità del progetto" delle Norme di Attuazione del documento di Piano della Variante di Piano attualmente adottata, si impegna:

- a promuovere il raggiungimento di prestazioni energetiche superiori a quelle prescritte dalle disposizioni normative vigenti in materia.
- La realizzazione di sistemi integrati per un idoneo trattamento della risorsa acqua
- La realizzazione di superfici verdi drenanti
- La realizzazione di sistemi fitodepurativi

AREE PER SERVIZI

Ai sensi di quanto statuito dal Piano dei Servizi vigente, tav B2b Azzonamento, e conformemente a quanto prescritto dal Piano dei servizi Approvato lungo la Via Confalonieri viene prevista la realizzazione di una fascia di terreno classificata in zona SP3 da destinarsi a spazi per il verde e lo sport e un posteggio al servizio del direzionale con accesso da Via Confalonieri (per mq 266,74)

Tale area costituisce superficie da cedere in loco per complessivi mq 1.387,01 (vedi tav. 05)

Ulteriori aree per servizi, da cedersi al Comune nell'ambito dell'intervento, sono individuate esternamente all'area di perimetro di Piano attuativo e sono poste in fregio a **via Gallarana**.

Trattasi di terreni ineditati, di proprietà della istante, facenti parte dell'Ambito 13a e contraddistinti al foglio 312 mappali 263 e 266 per un totale di mq. 1.510.

Gli standard urbanistici minimi richiesti sono calcolati in base all'art.10 comma 4 del Piano dei Servizi vigente ed all'articolo 5 del Piano dei servizi Approvato.

DATI DI PROGETTO

superficie di proprietà	mq	3.525,10		
superficie territoriale ST	mq	3.304,06		
Ut =	0,65 mq/mq	(0,50 mq/mq +0,15mq/mq direzionale)		
SLP residenza	3.304,06	x	0,50 = mq	1.652,03
SLP ufficio	3.304,06	x	0,15 = mq	<u>495,60</u>
sommano			mq	2.147,63

ALTEZZA MASSIMA

H1 =	m	10,50
aumentabili fino a 2 piani abitabili ART. 10 comma 4 delle N.T.		
H in progetto =	m	16,05

VERIFICA DISTANZE

distanza da strada Ds 1

Ds 1 = minimo m 5,00
Ds 1 in progetto m 21,01

distanza da confini Ds 2

Ds 2 = minimo m 6,00
Ds 2 in progetto m 5,00

distanza tra pareti finistrate e pareti di edifici antistanti Ds 3

Ds 3 = minimo m 10,00
Ds 3 minimo in progetto m 10,00

verifica rapp. 1/1 (ex art. 3 comma 2 delle NT del PDR)

larghezza strada m 7,02 + arretramento punto minimo m 16,42 = m 23,44 > 16,05 h edificio

**art. 10 comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT Vigente
art. 5 comma 6 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT Approvato**

calcolo standard residenza

St	=	mq	3.304,06
Ut	=		0,50
Slp	=	mq	1.652,03

Calcolo quote slp corrispondenti ad ogni scaglione di Ut

3.304,06 mq	x	0,35	mq/mq	=	1.156,42 mq
3.304,06 mq	x	0,15	mq/mq	=	495,61 mq
		0,50	mq/mq		1.652,03 mq

Calcolo Standard (slp fino a 0,35)

1.156,42 mq	x	3	m	=	3.469,26 mc
3.469,26 mc	/	100	mc/ab	=	34,69 abitanti
34,69 ab	x	27	mq/ab	=	936,70 mq

Calcolo Standard (slp da 0,35 a 0,50)

495,61 mq	x	3	m	=	1.486,83 mc
1.486,83 mc	/	100	mc/ab	=	14,87 abitanti
14,87 ab	x	27	mq/ab	=	401,44 mq
401,44 mq	incremento	100%			802,89 mq

totale standard richiesto per residenza

936,70 mq	+	802,89	mq	=	1.739,59 mq
-----------	---	--------	----	---	--------------------

calcolo standard direzionale

St	=	mq	3.304,06
Ut	=		0,15
Slp	=	mq	495,60

Calcolo Standard (slp da 0,50 a 0,65)

incremento del 200% della slp		495,60 mq			991,20 mq
-------------------------------	--	-----------	--	--	------------------

2.730,79 mq

standard da cedere in loco

1.070,75 mq

standard da cedere in via Gallarana

1.510,00 mq

totale standard in cessione

2.580,75 mq

standard da monetizzare

2.730,79 mq	-	2.580,75	mq	=	150,04 mq
-------------	---	----------	----	---	-----------

monetizzazione standard mancanti

delibera Giunta n°559/2012 (zona 6)

150,04 mq	x	92,50	€/mq	=	13.878,70 €
-----------	---	-------	------	---	--------------------

art. 6 comma 6 delle NT del Piano dei Servizi PGT Vigente 1° punto

sup. resid.	1.652,03 x	3 = mc	4.956,09	49,56 x	27 =	mq	1.338,14
sup. direz.	495,60					mq	495,60
							<hr/>
						mq	1.833,74

art. 6 comma 6 delle NT del Piano dei Servizi PGT Vigente 2° punto

slp direzionale pari		mq	495,60				
dotazione standard		mq	495,60 di cui 50% parcheggi			mq	247,80

art. 6 comma 3 delle NT del Piano dei Servizi PGT Vigente

verificata la previsione cartografica	tavola di piano B2b, zona SP3						
cessioni superiori a quelle individuate dalle tavole di Piano pari a circa						mq	1.159,00