

AGGIORNAMENTI:

data	oggetto	dis.	contr.
27.04.2015	modifiche a seguito richieste dell'A.C.	uc	

COMUNE DI MONZA

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

V.LE U. FOSCOLO - VIA G.PASCOLI - VIA S.PELLICO

APPROVATO

DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA

N° DEL

committente		progettisti	
OGGETTO		ordinativo 25	sostituisce DYV 100
PROGETTO DI P.I.I.			sostituito da
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED ECONOMICA			
			stampato
scale	mq. 0.78	dis. R.G.	contr.

ASSOSTUDIO s.r.l. ARCHITETTURA INGEGNERIA URBANISTICA
 20900 - MONZA - C.SO MILANO 45 039389753 (r.a.) ASSOCIATO OICE
 E.mail: assostudio@assostudiosrl.it 039324251 (fax)

prot. DYV	n° 136	progr. 55577	data 13.11.2014
------------------	---------------	---------------------	------------------------

**CLOTILDE SRL – VIALE UGO FOSCOLO 18
AREA EX-AUTOMONZA**

PROGETTO DI PII

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED ECONOMICA

DESCRIZIONE AREA DI INTERVENTO E DATI CATASTALI

Il progetto di PII riguarda l'ambito sito in Monza, Viale Ugo Foscolo, Via Pascoli e Via Silvio Pellico, catastalmente identificato ai mappali 11-14 (parte)-15-18-19-234, tutti del foglio 73. A misura particolare le aree di proprietà assommano ad una superficie di mq 15.539,10

L'intero sedime ricomprende al proprio interno tutte le aree che risultavano essere occupate dalla concessionaria Automonza, che ha dismesso la propria attività intorno al 2003. A far corso da quegli anni la proprietà ha sempre manifestato il proprio interesse ad una riqualificazione dell'intero ambito giungendo alla presentazione di un primo Piano Attuativo nel 2008, al quale non si è potuto dar seguito in attesa di un consolidamento della situazione urbanistica.

Allo stato attuale, visto l'orientamento assunto dalla presente Amministrazione Comunale e volto a favorire la riqualificazione delle Aree Dismesse, quale risulta essere la presente, si conferma la concreta intenzione della proprietà di attuare un progetto di rigenerazione urbana del sedime, con l'obiettivo di risolvere, peraltro, un nodo cruciale e nevralgico per l'intero quartiere.

Si segnala a tal riguardo che tra la proprietà e 2001 Società Cooperativa, affiliata a Filca Cooperative, è stato sottoscritto preliminare di compravendita.

E' quindi evidente che è nell'interesse tanto dell'Amministrazione Comunale quanto della proprietà procedere alla riqualificazione di una tale porzione del territorio che ad oggi risulta integralmente compromessa ed occupata sia da fabbricati dismessi che da

piazzali, peraltro asfaltati per tutta la loro estensione, come risulta evidente dalla documentazione fotografica qui allegata.

PGT VIGENTE

Le aree in esame sono classificate quale “Ambito strategico 58” e si configurano quale “zona bianca” in conseguenza della decadenza del Documento di Piano avvenuta il 18 dicembre 2012.

Tuttavia, configurandosi il lotto quale “Area dismessa” ed avendo al contempo rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell’ambito urbano, gli interventi rientrano nel campo applicativo del Documento di Inquadramento dei Piani Integrati di Intervento, approvato con Delibera C.C. numero 33 del 23 Aprile 2013, così come ben esplicitato nelle Premesse del suddetto Documento.

CARATTERISTICHE GEOLOGICHE – COMPATIBILITA' ACUSTICA

Ai sensi della fattibilità geologica, si ricava dagli elaborati contenuti nello strumento urbanistico che il lotto in oggetto è classificato come “classe di fattibilità geologica 2”.

Pertanto gli interventi sulle aree saranno preceduti da relazione geologico tecnica volta ad approfondire le indagini sulla ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo, così da poter verificare la compatibilità degli interventi a progetto con la situazione geomorfologia del terreno ed individuare le modalità costruttive più adatte.

La compatibilità acustica dell'intervento sarà dimostrata con la stesura delle verifiche di dettaglio previste nelle norme del Piano di Zonizzazione Acustica vigente sul territorio comunale.

L'area in esame è inserita in tale Piano parte come Classe 2 (aree prevalentemente residenziali) e parte come Classe 3 (aree di tipo misto) che prevedono valori limite di immissione diurna e notturna, nel caso più restrittivo, non superiori rispettivamente a 55 dB e 45 dB.

LE ANALISI MORFOLOGICHE

Il progetto prende origine da una serie di analisi morfologiche condotte sia sull'impianto urbanistico che sulla consistenza dell'edificato che caratterizzano il contesto di riferimento.

Prendendo in esame i principali assi di penetrazione urbana, Via Mentana, Via Buonarroti e Viale Foscolo, si riscontra la presenza di una edificazione di cortina che interessa prevalentemente la Via Mentana, il tratto di Via Buonarroti a nord di Regina Pacis e il fronte nord di Viale Foscolo. Diversamente il rimanente tratto di Via Buonarroti posto a Sud di Regina Pacis e il fronte Sud di Viale Foscolo si connotano per un'edificazione piuttosto discontinua e caratterizzata dalla presenza di singoli edifici.

Tra la via Pascoli e Viale Ugo Foscolo è sita la scuola Bellani che rappresenta, unitamente agli edifici ed alle aree della parrocchia Regina Pacis, un ambito di servizi alla collettività particolarmente significativo all'interno del quartiere. Poco distante, all'incrocio tra via Mentana e via Buonarroti, si trova il complesso comunale dell'Ex Macello, che è destinato, anche grazie alle sue consistenti dimensioni e valenze di archeologia industriale, ad assumere un ruolo di centralità sociale e di aggregazione culturale. Non ultimo riveste un ruolo significativo anche il polo commerciale alimentare, posto anch'esso in adiacenza di via Buonarroti e viale Foscolo.

Completano le dotazioni di servizi di quartiere la presenza, poco distante, della stazione ferroviaria Centrale FS di Piazza Castello e della stazione ferroviaria Sobborghi, nonché delle piste ciclo pedonali in fregio a entrambe le corsie di viale Foscolo, collegate al circuito cittadino e sovra comunale.

L'analisi territoriale prossima al lotto di intervento ha, tuttavia, posto in evidenza alcune criticità lungo la viabilità secondaria e, in particolar modo, lungo via Silvio Pellico vista l'assenza di percorsi protetti a margine delle aree in oggetto mentre la via Pascoli è stata di recente oggetto di riqualificazione che ha portato anche alla formazione di attraversamenti pedonali protetti.

GLI ASSUNTI PROGETTUALI

Le considerazioni sviluppate consentono di poter definire alcuni assunti che costituiranno la base della proposta di riqualificazione:

- **l'impianto planimetrico e morfologico:** come già anticipato il contesto d'intervento è connotato parzialmente ma in maniera significativa dalla presenza di cortine edilizie che generano un continuum urbanistico piuttosto riconoscibile: tuttavia tale assetto si va via via disgregando in prossimità del lotto di intervento ove permane il valore, sia storico che urbanistico, di Viale Foscolo il quale non è tuttavia supportato alle proprie spalle, prevalentemente sul fronte sud, da un coerente sistema insediativo. L'impianto morfologico sviluppato, coerentemente con le analisi condotte, deve coniugare le necessità sociali con le aspettative private: occorrerà individuare luoghi pubblici a servizio tanto della collettività quanto dell'insediamento privato, garantirne la fruizione e l'accessibilità, anche raccordandoli al sistema di piste ciclo pedonali esistenti.
- **funzioni commerciali:** oltre ai dettami normativi che ne prevedono la presenza nell'ottica di garantire un adeguato mix funzionale, si riconosce l'importanza di tali destinazioni in particolar modo in prossimità degli spazi pubblici, di sosta e di aggregazione. L'esistenza del plesso scolastico di Via Pascoli è una valenza pubblica di notevole importanza e si configura quale elemento catalizzatore ed aggregativo. Inoltre l'evidente vitalità, anche economica, di Viale Foscolo, la presenza della vicina Parrocchia di Regina Pacis e l'esistenza di percorsi pedonali e ciclabili garantiscono un'opportunità per le nuove realtà economiche che qui potrebbero essere insediate.
- **luoghi di aggregazione e di sosta:** la vivibilità dell'insediamento e delle diverse funzioni insediate, in particolar modo di quelle commerciali, dialoga con gli spazi e luoghi di aggregazione a servizio della collettività, garantendo un'alta qualità del vivere. In quest'ottica è opportuno distinguere, anche a livello dimensionale, tra i luoghi di sosta, prevalentemente a servizio delle attività commerciali e ad esse prossimi, e luoghi di aggregazione rivolti alla socialità che gravitano attorno alla Piazza posta all'incrocio tra Viale Foscolo e Via Pellico.

- **aree a verde:** l'intervento di riqualificazione si pone l'obiettivo di migliorare l'attuale stato dei luoghi e la totale occupazione dei suoli, con l'intento di ricavare, oltre a spazi e servizi di pubblico interesse, anche aree a verde che siano di godimento tanto della collettività quanto dei nuovi abitanti. E' significativo richiamare l'attenzione sui benefici che l'intero quartiere potrà trarre dall'intervento proposto anche in considerazione del fatto che l'ambito, oggi totalmente edificato e pavimentato, sarà connotato dalla presenza di un polmone verde sia pubblico che privato sviluppato sull'intero lotto che migliorerà, anche da un punto di vista percettivo, la qualità urbana del contesto.

LA PROPOSTA PROGETTUALE

Gli assunti progettuali costituiscono la base ed il punto di arrivo dell'intero percorso progettuale, dando origine ad una proposta che risulta improntata su uno stretto rapporto tra l'evoluzione morfologica dell'impianto planimetrico proposto ed il contesto di riferimento.

Il corpo posto in fregio a Viale Foscolo ripropone, interpretandolo, il concetto di fabbricato di cortina che, in questo caso, si apre per dar vita ad un luogo pubblico, di sosta e/o aggregazione in ragione della compresenza delle aree a verde e dei percorsi pubblici, nonché di attività terziarie e commerciali identificate, principalmente, al piano terra dell'edificio attestato verso Viale Foscolo. Tali spazi pubblici risultano di comoda accessibilità in forza della presenza dei percorsi ciclopedonali che si sviluppano lungo Viale Foscolo.

- **Le aree pubbliche:** la proposta planivolumetrica redatta individua lungo il fronte Ovest, quindi quello prospiciente Via Pascoli, una serie di spazi a verde attrezzato a servizio dell'intera collettività. Tale scelta trae beneficio dalla presenza dell'importante arteria di Viale Foscolo nonché dai percorsi ciclo pedonali a margine dello stesso e vuole dare continuità alla presenza di funzioni di carattere o di interesse pubblico, quali le strutture religiose della parrocchia di Regina Pacis e la scuola Bellani. Strategica è poi la scelta di allocare un ampio parcheggio pubblico lungo Via Silvio Pellico e in prossimità dell'incrocio con la Via Pascoli: tale scelta infatti consente di servire simultaneamente gli spazi pubblici e le attività didattiche o sportive afferenti all'edificio scolastico senza andare

ad interferire con la viabilità primaria di Viale Foscolo. Inoltre, in corrispondenza delle aree gravate da servitù (mai attivata), poste all'angolo con Via Sciesa, è stato ricavato un ulteriore parcheggio, al quale sarà possibile accedere tramite l'esistente Via Sciesa della quale ne è previsto allargamento sfruttando il sedime oggetto di intervento. E' previsto altresì un importante intervento di riordino della Via Silvio Pellico lungo i fronti attinenti l'area di intervento, grazie anche alla realizzazione di parcheggi in linea, affiancati internamente da un nuovo marciapiede. Le aree a verde e i percorsi pubblici sono stati ricavati lungo Via Pascoli, perseguendo la scelta di individuare degli ambiti di carattere pubblico in prossimità della scuola Bellani. Sotto il profilo urbanistico tali aree si presentano quale elemento di filtro tra gli edifici scolastici e gli edifici privati, assumendo quindi un ruolo cardine nell'organizzazione della vita sociale del quartiere. Tali aree a verde, ponendosi in continuità con quelle private, danno origine ad un polmone verde di dimensioni significative. Lungo il viale Foscolo sono state inoltre ricavati dei percorsi connettivi tra gli spazi pubblici ed il nuovo parcheggio in lato est, adeguatamente attrezzati, illuminati e piantumati: Tali percorsi consentiranno anche l'accesso agli spazi commerciali posti al piede del fabbricato prospiciente Viale Foscolo.

- **Le aree a verde privato:** il grande polmone verde racchiuso tra gli edifici a progetto rappresenta un elemento fortemente qualitativo dell'intero intervento: la percezione del limitato consumo del suolo, dovuta tanto al contenuto ingombro dei fabbricati in progetto quanto all'individuazione di questi ampi spazi a verde, si pone in netto contrasto con lo stato attuale delle aree, interamente compromesse ed occupate.
- **I flussi veicolari di accesso:** gli accessi alle autorimesse pertinenziali poste al piano interrato sono gestiti in maniera tale da limitarne, per quanto possibile, l'influenza sulla viabilità primaria di Viale Foscolo e di incidere in maniera ridotta sulle rimanenti strade. Infatti fatte salve eventuali necessità che possano manifestarsi in fase esecutiva, si ipotizza in questa fase di collocare una rampa di accesso da Via Sciesa, appunto opportunamente ampliata, sia per l'ingresso al parcheggio pubblico che per l'accesso al piano interrato. In tal modo, a livello viabilistico, oltre ad eliminare i due passi carrai esistenti, non si creeranno nuovi accessi lungo Viale Foscolo. Una seconda rampa sarà accessibile da via Pellico e posta a servizio di più comparti. In tal modo si

riduce il numero degli accessi carrai nonché il relativo impatto sia ambientale che viabilistico.

- **I fabbricati a progetto:** nel loro complesso i quattro fabbricati a progetto si articolano coerentemente con le previsioni progettuali di cui alle varie analisi condotte ed agli assunti progettuali. Le altezze dei singoli corpi sono tali da rispettare le altezze dei fabbricati preesistenti ed insistenti sui lotti limitrofi. Il corpo A, infatti, presenta un'altezza massima pari a 16,80/20 m, con 5/6 piani fuori terra, mentre il corpo B presenta un'altezza massima pari a 12,80/16 m, con 4/5 piani fuori terra. Il corpo C si sviluppa, compatibilmente con il proprio impianto morfologico, per sei piani fuori terra ed un'altezza pari a 19,20 m. In ultimo il corpo D ha un'altezza contenuta in 12,80 m, con quattro piani fuori terra. L'articolazione volumetrica dei fabbricati potrà variare in ragione delle scelte esecutive e delle priorità costruttive che verranno analizzate in sede di approfondimento progettuale: pertanto i vari fabbricati potranno subire della modifiche planimetriche e altimetriche senza tuttavia superare l'altezza di 20 m: ciò anche al fine di consentire una più libera articolazione dell'impianto morfologico e dei volumi dei diversi corpi.

GLI ASPETTI QUALITATIVI DI PROGETTO

L'intero progetto è stato articolato con l'obiettivo di perseguire elevati standard in relazione al comfort abitativo. In tale enunciazione sono racchiuse diverse tematiche legate al contesto urbano con il quale l'intervento si dovrà integrare, al valore dei servizi presenti nonché di quelli previsti a progetto, oltre alla qualità dell'insediamento residenziale.

Nello specifico sono stati assunti diversi criteri progettuali nella definizione degli ambiti pubblici e privati nonché degli stessi fabbricati in edificazione, che potremmo così riassumere:

- **Integrazione con i servizi pubblici esistenti:** l'analisi del contesto di riferimento ha evidenziato una certa vitalità del quartiere, dovuta in primo luogo ad una storica valenza culturale ed insediativa, avvalorata dalla significativa influenza della parrocchia di Regina Pacis, in secondo luogo dalla presenza di numerose attività commerciali di vario genere assimilabili agli esercizi di vicinato, storicamente presenti e negli anni

completate con insediamenti commerciali di tipo alimentare di più ampie dimensioni. Un altro elemento di particolare importanza è rappresentato dalla recente realizzazione dell'Urban Center e conseguente nuovo accesso alla stazione ferroviaria in prossimità di Piazza Castello. Non è, allo stesso modo, trascurabile la presenza di percorsi ciclo pedonali, posti a margine dell'area di intervento lungo viale Foscolo, parti degli anelli ciclo pedonali che collegano diversi ambiti della città. Questa analisi ha posto in evidenza la mancanza di luoghi pubblici che svolgessero la funzione di catalizzatori e si connotassero come luoghi di aggregazione. Ne è quindi scaturita la volontà e necessità di individuare all'interno del progetto gli ambiti che fossero più idonei ad essere destinati a tali finalità; si è quindi giunti alla definizione di una serie di percorsi pubblici nonché aree a verde che potessero essere di reale godimento della collettività e che hanno trovato una propria idonea collocazione a margine di Via Pascoli ed in prossimità della scuola Bellani. Nella connotazione di tali spazi pubblici si è prestato particolare attenzione alla scelta dei materiali costruttivi, affinché se ne potesse garantire la maggiore durabilità ed il minor impatto ambientale, alla scelta di specifiche piantumazioni autoctone per le aree a verde nonché alla loro integrazione con i percorsi ciclo pedonali con l'intento di favorire e valorizzare i trasporti ecosostenibili equiparabili ai concetti di "mobilità dolce";

- **Dotazioni private e connotazione delle aree comuni:** i concetti sopra espressi trovano piena applicazione anche negli ambiti privati. Infatti nell'ottica di incentivare maggiormente l'utilizzo di sistemi di trasporto alternativi si prevede la realizzazione di specifiche aree private di parcheggio per la biciclette in numero sufficiente a soddisfare tutte le necessità del futuro complesso. Come già per le aree pubbliche, anche per le aree private si è prestato particolare attenzione alla definizione di percorsi comuni che creano momenti di aggregazione grazie alla presenza di diversi punti di sosta. La connotazione delle aree a verde svolge una doppia funzione qualitativa: da un lato la presenza di piantumazioni anche ad alto fusto garantiscono la mitigazione dell'effetto "isola di calore urbana", dall'altro le specifiche piantumazioni arbustive poste a margine dei percorsi comuni garantiscono una maggiore riservatezza per le unità poste a piano terra e, quindi, un maggiore comfort abitativo. L'area privata aperta al pubblico posta di fronte alle unità a destinazione terziario/commerciale ricavate al piano terra del

Corpo A costituisce il naturale elemento di contatto e di permeabilità nei confronti degli spazi pubblici adiacenti e di separazione dai flussi di Viale Foscolo;

- **Dotazioni impiantistiche:** tanto per le aree pubbliche quanto per quelle private le scelte impiantistiche risultano particolarmente significative. Per quanto concerne le aree pubbliche si è previsto l'utilizzo di componenti per l'illuminazione pubblica che garantissero il minor consumo energetico limitando fonti di inquinamento luminoso, senza venir meno alla realizzazione di ambiti fruibili e comunque gradevoli. In merito alle scelte da attivare per l'insediamento privato, si formuleranno in seguito ipotesi progettuali più dettagliate: si perseguirà certamente un intervento altamente sostenibile prestando particolare attenzione al raggiungimento della classe energetica "A", alla riduzione dei consumi termici idrici ed elettrici, all'ottenimento un elevato grado di benessere psicofisico della persona attraverso un adeguato comfort termoigrometrico, acustico e visivo.

GLI ASPETTI QUANTITATIVI DI PROGETTO

Complessivamente i fabbricati a progetto portano ad una previsione insediativa pari a 10.100,42mq di SLP complessiva, in parte ad edilizia residenziale libera ed in parte destinata ad attività terziario/commerciali.

Tale previsione planivolumetrica conduce alla definizione di un volume complessivo pari a 30.301,26 mc a fronte di una volumetria esistente stimabile in circa 41.000 mc. La superficie coperta dei fabbricati qui descritti assomma a circa 3.260 mq rispetto ad una superficie coperta esistente calcolabile in circa 6.500 mq.

Per quanto attiene le aree in cessione sono state individuate superfici complessive pari a 5.930,65 mq, destinate a standards urbanistici, suddivise in: 3.165,05 mq con destinazione a verde pubblico attrezzato, 1.086,07 mq per parcheggi pubblici e 1.655,53 mq per percorsi e spazi pedonali, oltre il sedime per la realizzazione della nuova cabina di trasformazione ENEL, pari a 24,00 mq. Inoltre sono ceduti a titolo gratuito 156,42 mq, per l'allargamento stradale di Via Amatore Sciesa. Il tutto come descritto nella tavola grafica 10 e successive.

La Superficie Fondiaria assomma a complessivi 9.452,03 mq, sulla quale insistono quattro fabbricati di varia altezza e conformazione, così come precedentemente descritto. Questi ultimi saranno sviluppati su differenti altezze anche in funzione del soleggiamento e dell'esposizione. In ragione di specifiche previsioni insediative, i vari piani potranno essere suddivisi in unità aventi diversa metratura e articolazione, da bilocale a quadrilocale, dei quali si fornisce un'ipotesi indicativa.

Il piano interrato, esteso anche sotto le aree private circostanti l'edificio e sistemate a giardino, accessibile tramite sistema di rampe carraie e collegamenti verticali, sarà adibito ad autorimesse private, a locali accessori delle unità residenziali ed a locali tecnici.

La struttura portante sarà costituita da un'ossatura di pilastri e travi in cemento armato con solai in elementi laterocementizi prefabbricati, di tipo predalles per il piano interrato. I tamponamenti esterni saranno realizzati prevalentemente con sistema a cappotto in misura tale da garantire un'elevata classe di efficienza energetica.

Le facciate saranno contraddistinte da finiture in intonaco tinteggiato ai silicati di colore chiaro e da rivestimenti in pietra o altro da definirsi in sede di approfondimento progettuale. La copertura sarà di tipo piano, in ragione anche della necessità di ospitare la consistente dotazione impiantistica necessaria, oltre al parco solare e fotovoltaico prescritto dalle normative vigenti.

L'intero lotto di intervento è da considerarsi pianeggiante. Gli spazi privati circostanti l'edificio saranno sistemati a giardino. La recinzione verso gli spazi pubblici sarà del tipo trasparente in metallo con altezza massima di mt 2. Tutte le aree a verde saranno contraddistinte dalla presenza di specie vegetali autoctone con ridotte esigenze idriche.

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E LE DOTAZIONI A STANDARD

Le opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare risultano indicate negli allegati grafici e nei computi estimativi. Il dimensionamento

esecutivo sarà determinato secondo le indicazioni degli uffici comunali in sede di presentazione dei progetti definitivi.

Le opere di urbanizzazione eseguite direttamente in sito risulteranno essere quelle di seguito elencate e descritte negli elaborati grafici allegati (tavole 22 e 23) e nei computi metrici estimativi (elaborato 24):

Opere di urbanizzazione primaria:

- cap. 1). Interventi per la realizzazione di parcheggi e aiuole su Via Silvio Pellico sull'area stradale adiacente l'area del P.I.I.
- cap. 2). Interventi di modifica ed integrazione alla rete illuminazione stradale esistente lungo Via Pascoli / Via Pellico sul tratto interessato dal P.I.I.
- cap. 3). Interventi per la risagomatura di aiuole su pista ciclabile Viale Foscolo sul tratto interessato dal P.I.I.
- cap. 4). Interventi per l'allargamento stradale di Via A.Sciesa, per il tratto interessato dal P.I.I. – porzioni esterne all'ambito del P.I.I.
- cap. 5). Interventi di sistemazione per riallineamenti stradali e formazione di nuovo marciapiede su Via Pellico – porzioni interne all'ambito del P.I.I.
- cap. 6). Interventi per l'allargamento stradale di Via A.Sciesa per il tratto interessato dal P.I.I. – porzioni interne all'ambito del P.I.I.
- cap. 7). Esecuzione di opere complementari alla fornitura di nuova cabina elettrica prefabbricata di trasformazione di media tensione e di distribuzione
- cap. 8). Interventi di adeguamento rete di illuminazione pubblica su Via S.Pellico e Via G.Pascoli – formazione nuova cabina di trasformazione di media tensione e di distribuzione (come da preventivo ENEL-SOLE)

Opere di urbanizzazione secondaria:

- - cap. 9). Realizzazione di nuovo parcheggio pubblico in superficie prospiciente Viale Foscolo con accesso da Via A.Sciesa, relativa rete di fognatura e segnaletica stradale
- - cap. 10). Realizzazione di nuovo parcheggio pubblico in superficie con accesso da Via Pellico, relativa rete di fognatura e segnaletica stradale
- - cap. 11). Realizzazione di spazi pubblici e percorsi pedonali pavimentati con impianto di illuminazione e rete di fognatura tra Viale Foscolo / Via Pascoli / Via Pellico
- - cap. 12). Sistemazione delle aree verdi con formazione del prato, piantumazioni d'alto fusto e cespugli, esecuzione di impianto automatico

d'irrigazione

- - cap. 13). Interventi per installazione nuova rete di illuminazione pubblica a servizio dei parcheggi pubblici e dei percorsi ciclo-pedonali (come da preventivo ENEL-SOLE)

Tutte le opere di urbanizzazione sopra elencate saranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le dotazioni minime a standard, così come individuate nel Documento di Inquadramento dei PII, vengono reperite in parte in loco mentre la rimanente quota verrà monetizzata ed utilizzata quale standard qualitativo per eseguire opere sul complesso di edifici posto in adiacenza alla Chiesetta di S.Francesco, sita in Via A. Cederna a Monza, volte a dare avvio ad interventi di riqualificazione delle parti dell'immobile che verranno individuate di comune accordo con l'Amministrazione Comunale.

Di seguito si provvede a fornire un riepilogo delle quantità e importi afferenti agli Standard urbanistici da reperire:

Superficie territoriale:	15.539,10 mq
Indice territoriale: 0,65 mq/mq per una SLP pari a	10.100,42 mq
SLP a destinazione residenziale:	9.576,69 mq
SLP a destinazione commerciale (equiparata alla residenza):	523,73 mq

Dotazione aree per attrezzature pubbliche minima:	
fino a 0,30 mq/mq: 81 mq ogni 100 mq SLP totale	3.776,00 mq
da 0,30 fino a 0,65 mq/mq: 162 mq ogni 100 mq di SLP	8.810,67 mq
TOTALE STANDARDS REGOLAMENTARI	12.586,67 mq

TOTALE STANDARDS REPERITI IN LOCO:	
Percorsi pedonali:	1.655,53 mq
Parcheggi pubblici:	1.086,07 mq
Verde pubblico attrezzato:	3.165,05 mq
Sedime Cabina Enel:	24,00 mq
TOTALE:	5.930,65 mq

TOTALE STANDARDS DA MONETIZZARE:	
12.586,67 mq – 5.930,65 mq =	6.656,02 mq

6.656,02 mq x 103,60 €/mq =	689.563,67 €
-----------------------------	---------------------

SINTESI ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Calcolo degli Oneri di Urbanizzazione

Il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione viene effettuato sulla scorta della Delibera C.C. n. 43/109838 del 3 novembre 2008 e si può così riassumere:

DESTINAZIONE D'USO	Mq	Oneri primaria	Oneri secondaria	Totale
Residenziale	9.576,69	€ 676.593,15	€ 1.047.211,05	€ 1.723.804,20
Terziario	523,73	€ 63.371,33	€ 43.024,42	€ 106.395,75
		€ 739.964,48	€ 1.090.235,47	
TOTALE ONERI				€ 1.830.199,95

Agli Oneri così calcolati potrà essere applicata riduzione oneri di urbanizzazione così come specificato al punto 7 della menzionata Delibera per:

- a. classe energetica "A" degli edifici (20 %) = € - 366.039.99
- b. emissione di Certificato di Controllo della Qualità del Progetto e delle Opere (5 %) = € - 91.509.99
- c. rilascio a beneficio dei proprietari di polizza decennale postuma alla fine dei lavori, ricomprensente le garanzie richieste (5%) = 91.509.99

Oneri al netto delle riduzioni = € 1.830.199,95 – €366.039.99 (a) - € 91.509.99 (b) - € 91.509.99 (c) = € 1.281.139.98

Calcolo delle Monetizzazioni

MONETIZZAZIONI	Totale
Dotazioni minime richieste	mq. 12.586,67
Standard reperiti in loco	mq. 5.930,65
Standard da monetizzare o reperire all'esterno del perimetro di intervento	mq. 6.656,02
Valore monetizzazione Zona 5	€ 103,60

PROGETTO DI PII – EX AUTOMONZA / VIALE FOSCOLO 18

Relazione illustrativa ed economica

TOTALE MONETIZZAZIONI	€ 689.563,67
------------------------------	---------------------

Calcolo importi Opere di Urbanizzazione a scomputo oneri (Computo Ord. 24)

OPERE DI URBANIZZAZIONE	Totale
Primaria	€ 203.430,25
Secondaria	€ 534.619,33
TOTALE ONERI	€ 738.049,58

Calcolo del Contributo del costo di costruzione

DESTINAZIONE D'USO	mq	Totale
Residenziale	9.576,69	€ 560.000,00
Terziario	523,73	€ 62.000,00
TOTALE Contributo costo di costruzione		€ 622.000,00

Calcolo della Garanzia Fidejussoria

La garanzia fidejussoria fornita è pari al 100% degli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della Convenzione Urbanistica, qui di seguito specificati nel dettaglio

	Importo	Importo
Opere di urbanizzazione	(1) € 738.049,58	
Spese tecniche x opere urbanizzazione		€ 132.500,00
CIPNIA 4% su spese tecniche x urbanizzazioni		€ 5.300,00
Standard qualitativo	(2) € 692.132,93	
Spese tecniche x standard qualitativo		€ 119.500,00
CIPNIA 4% su spese tecniche x standard qualit.		€ 4.780,00
Totale spese tecniche e CIPNIA 4 %		(3) € 262.080,00
IVA – 10% sul totale importi (1) - (2) - (3)		€ 169.226,25
	€ 1.430.182,51	€ 431.306,25
TOTALE importo fidejussione		€ 1.861.488,76