



AMBITO STRATEGICO 13 b VIA AMATI - MONZA

Sigg. Andreolli - Barlassina - Brambilla - Minola

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

ALLEGATO

A

data: novembre 2008 agg.: ottobre 2011
 agg.: marzo 2010 agg.: nov. 2011
 agg.: settembre 2010

gianpietro ceriani architetto

via i pindemonte n°7 20900 monza mb tel.039.2023255 fax.039.2845683 e-mail. gianpietro.ceriani@libero.it

fabio baldoni architetto

via beethoven n° 12 20900 monza mb tel.039.2307552 fax.039.2307549 e-mail. studio@baldoni-fabio.191.it

Relazione tecnico – illustrativa

INDICE:

| | |
|--|--------|
| 1. Inquadramento urbanistico | pag. 2 |
| 2. Il progetto generale di Piano Attuativo | pag. 4 |
| 3. Il sistema delle opere pubbliche | pag. 5 |
| 3.1 – Premessa | |
| 3.2 – Le opere previste | |
| 4. Il sistema insediativo edilizio | pag. 8 |
| 4.1 – Premessa | |
| 4.2 – Lotto A | |
| 4.3 – Lotto B | |
| 5. Oneri di urbanizzazione ed opere | pag. 9 |

Comune di Monza

Piano di Lottizzazione – Ambito Strategico 13b – via Amati

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1) Inquadramento urbanistico

Le aree oggetto del presente piano attuativo sono collocate nel quadrante Est della città, al di là della orientale cintura ferroviaria, si pongono in adiacenza alle vie Aguggiari, Bosisio-Prampolini e Gallarana che ne costituiscono l'ossatura portante ed il sistema di supporto.

Esse sono identificate catastalmente ai mappali 64 – 67 – 81 – 84 – 85 – 147 del foglio 32, mappali 81 e 260 del foglio 33.

Il contesto urbano di riferimento è più ampio, delimitato dal quadrilatero Libertà-Correggio-Amati-Ferrovia e presenta tipici caratteri di frangia urbana con densità elevata lungo le principali strade sulle quali si attestano anche servizi urbani e che nello specifico presenta:

- un sistema insediativo strutturato oltre la via Correggio, con presenza di servizi alla persona, scolastici e socio-assistenziali
- un addensamento insediativo con robusta presenza commerciale di medio livello sulla via Amati, sulla quale si attesta una struttura sanitaria (Policlinico) di livello territoriale
- un addensamento insediativo prettamente abitativo lungo le vie Messa, Bosisio, Amendola, Aguggiari, sostanzialmente prive di strutture di servizio, anche di vicinato
- un sistema insediativo allineato sulla via Gallarana, discontinuo per struttura, per morfologia e tipologia edilizia.

Il contesto, nel suo insieme, possiede condizioni urbane, con la presenza di attività commerciali, di servizi e attrezzature di base ed è caratterizzato, sul piano insediativo, da diverse tipologie funzionali, con costruzioni abitative ad alta densità lungo le Vie Bosisio/ Prampolini, costruzioni di tipo misto ed a bassa densità lungo la via Gallarana.

In questo contesto costruito emerge con tutta evidenza, nella parte centrale, un ampio spazio aperto che, pur nella sua modesta e non controllata strutturazione, costituisce un elemento di riconoscibilità dei luoghi e che consente di poterli caratterizzare in modo efficace.

Nel P.G.T. vigente l'area è indicata come ambito 13/b-Via Amati e appartiene al sistema delle aree di riqualificazione all'interno delle quali sviluppare un ruolo di centralità e di interconnessione con il contesto, recuperando, per la presenza di un vasto spazio aperto, funzioni quale il parco urbano in grado di dare anche riconoscibilità e identità ai luoghi.

In termini più propriamente urbanistici, l'ambito è caratterizzato e regolamentato nel seguente modo (vedasi scheda 13b – Documento di Piano – Allegato 13):

- | | |
|--|-----------------|
| ○ superficie territoriale | 39.913 mq |
| ○ superfici per servizi | 25.149 mq |
| ○ superficie lorda residenziale | 10.400 mq (80%) |
| ○ superficie lorda terziario-direzionale-commerciale | 2.600 mq (20%) |

La destinazione principale è dunque quella **residenziale**, accompagnata da una quota significativa della destinazione **terziario-direzionale-commerciale** ma con esclusione delle medie strutture di vendita.

Riconoscendo la peculiarità dell'ampio spazio aperto centrale, rilevante, per dimensione e carattere, si conferma la previsione di spazi per servizi e in particolare di spazi aperti a verde che, in connessione con le aree verdi del contiguo ambito meridionale, potranno concorrere alla realizzazione di un significativo parco urbano, nodo di centralità per l'intero quartiere della Gallarana.

N.B.: sull'area in oggetto è stata presentata un'osservazione (n. 100) al PGT adottato con DCC n. 18 del 9.03.2007, nella quale i proprietari delle aree identificate ai mappali sopra citati chiedevano: “estrapolazione delle aree di proprietà dell'osservante dall'AMBITO STRATEGICO n. 13 e conseguente individuazione di un nuovo Ambito Strategico (vedasi allegato E) ...”.

L'osservazione è stata parzialmente accolta da parte del Consiglio Comunale in particolare si dice nella controdeduzione “disegno del perimetro del 13b conforme a quanto indicato nell'osservazione”. Nonostante ciò per mero errore materiale negli elaborati grafici del PGT approvato, il perimetro dell'Ambito non viene rappresentato correttamente come da richiesta degli Osservanti.

Tuttavia, nel rispetto della volontà chiaramente espressa dal C.C. in sede di controdeduzione, il perimetro corretto dell'ambito, da assumere ai fini delle verifiche urbanistico-edilizie, è quello indicato all'“allegato E” dell'osservazione.

Conseguentemente, gli elaborati analitici del P.L. faranno riferimento a tale planimetria.

Nel PGT adottato l'area è indicata come Ambito di trasformazione urbana “via Aguggiari, via Gallarana” – A_09 -Documento di Piano.

L'Ambito è caratterizzato e regolamentato nel seguente modo (vedasi scheda A_09 – Documento di Piano DP5b):

- **Parte privata:**
 - Superficie Lorda di Pavimento: mq 13.000,00
 - Destinazione principale: residenziale
 - Funzioni escluse: produttiva; agricola; terziario / commerciale per GSV e per MSV > a mq 800 superficie vendita.

La destinazione principale è dunque quella **residenziale**, che deve essere superiore al 75% del SIp totale di progetto, come previsto all'Art. 3 comma 1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT adottato.

- **Parte pubblica:**
nella “Città Pubblica” è previsto:
 - realizzazione di un nuovo tracciato stradale a collegamento delle vie Bosisio e Prampolini, ad Ovest, con via Gallarana ad Est.
 - Realizzazione di un parco pubblico attrezzato di 1,4 ettari comprensivo di punto di ristoro e spazio coperto per attività ricreative a servizio del quartiere.
- **Indirizzi progettuali:**
 - all'interno del parco dovranno essere comprese fasce vegetali, corridoi ed aree di interesse naturalistico.
 - Servizi tecnologici per il servizio idrico e la gestione dei rifiuti, comunque da tener presenti nella definizione del Piano Attuativo, previa verifica della persistente necessità dei gestori.

2) Il progetto generale di Piano Attuativo

Il piano attuativo riconosce la efficacia delle indicazioni del P.G.T. e assume come indirizzo di fondo la riorganizzazione urbanistica e la riqualificazione ambientale dell'ambito compreso tra le vie Prampolini-Bosisio-Gallarana-Aguggiari: la riqualificazione è l'ipotesi lungo la quale si è sviluppato il progetto urbanistico, che fa dello spazio centrale a verde l'elemento aggregante e unificante dell'intero contesto urbano.

Lo schema insediativo, in un'ottica di riduzione del consumo di suolo, ruota attorno a tre fondamentali elementi:

- centralità e qualità della spazio aperto
- completamento edilizio del sistema lungo la via Aguggiari con forme appropriate al contesto
- addensamento nella parte residuale dell'ambito tra la via Bosisio e la via Gallarana con tipologie che ripetono gli schemi aperti dei luoghi tali da formare identità peculiari, riconoscibili in sé ed in rapporto al parco, e che completano compositivamente il "retro" del nucleo edificato attualmente sfrangiato e casuale.

| PGT vigente scheda | PGT vigente dati corretti | PGT adottato scheda | parametri | progetto | |
|--------------------|---------------------------|---------------------|------------------|--------------|-----------|
| 39.913 mq | 40.053,96 mq (*) | | St | 40.053,96 mq | |
| 12.911 mq | 13.033,12 mq (*) | | Sf | 13.033,12 mq | |
| 25.149 mq | 25.167,84 mq (*) | | Area servizi | 24.918,28 mq | 249,56 mq |
| 1.853 mq | 1.853,00 mq | | strada | 2.102,56 mq | 249,56 mq |
| 10.400 mq | 10.400,00 mq | | Slp residenziale | 10.400,00 mq | |
| 2.600 mq | 2.600,00 mq | Mq 13.000,00 | Slp terziario | 2.600,00 mq | |

differenza

(*) I diversi valori rispetto al "PGT vigente dati corretti" sono dovuti al riscontro di un errore materiale come esplicitato al punto 1. "Inquadramento urbanistico" della presente Relazione Tecnica.

Con riferimento alle quantità complessive della scheda di PGT vigente, la "minor cessione" di mq 249,56 è ricavata secondo il seguente schema:

$$\begin{aligned}
 & \text{mq } 2.102,56 \quad \text{area stradale di progetto} \\
 - & \quad \underline{\text{mq } 1.853,00} \quad \text{area stradale come da scheda PGT ottenuta per differenza tra} \\
 & \quad \text{mq } 249,56 \quad \text{mq } 39.913 - (\text{mq } 12.911 + 25.149) = \text{mq } 1.853,00
 \end{aligned}$$

St - (Sf + aree per servizi individuate)

Quantità traslata dalle "aree individuate a servizi" alla "strada di progetto" in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 – punti 3 e 8 – del Piano di Servizi.
Tale differenza viene monetizzata per un valore pari a mq 249,56 x €/mq 48,60 = € 12.128,62.

Sul piano insediativo va sottolineata la ricerca di un inserimento edilizio a ridotto impatto, con costruzioni di altezza diversa, modulata in rapporto ai luoghi ed ai contesti edificati e dunque più contenute per il blocco affacciato sulla via Aguggiari, più dense per il blocco tra la via Bosisio e la via Gallarana, nello spirito di creare un completamento ragionato degli assetti tipo-morfologici esistenti.

La composizione dei corpi edilizi articolata nei profili e discontinua nell'attacco al suolo, propone un paesaggio ricco, attraente, aperto ma nello stesso tempo orientato a ricreare un tipico spazio urbano.

Altri elementi "minori" concorrono a dare qualità all'intervento: l'interramento di impattanti reti elettriche aeree produttrici di disordine ambientale e visivo; la formazione di una rete

lenta di mobilità ciclo-pedonale orientata a completare il sistema di relazioni con l'intorno costruito e a sviluppare facilità di accesso e di uso del progettato parco della Gallarana.

Un progetto che si pone il compito di completamento e di riordino di uno sfilacciato disegno dei sistemi urbani tra via Libertà e via Amati, di sostegno indiretto alle "polarità" degli stessi, creando nello stesso tempo una nuova polarità con il centrale parco della Gallarana.

I punti nodali della fase progettuale sono quindi individuati:

- nel sistema delle opere pubbliche
- nel sistema insediativo edilizio privato

N.B.:

- Ai sensi dei criteri d'intervento – indirizzi progettuali citati nella scheda A_09 del PGT adottato, si evidenzia che per quanto riguarda i servizi tecnologici per il servizio idrico, nel presente progetto è stata prevista la realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione dei giardini, nonché la realizzazione di doppia rete di alimentazione acqua sanitaria alle utenze (alta e bassa pressione) oltre la realizzazione di rete separata acque chiare e acque scure (rete duale).
Per quanto riguarda invece la "gestione dei rifiuti" i lottizzanti si impegnano, in fase di presentazione dei relativi titoli abilitativi, a progettare e realizzare appositi spazi entro i quali svolgere la raccolta differenziata dei rifiuti.
- Ai sensi dei criteri d'intervento – elementi del quadro conoscitivo nella scheda A_09 è stata verificata la compatibilità dell'intervento rispetto alle prescrizioni del PAI. In particolare l'ambito di trasformazione urbana è lambito marginalmente dalla fascia tipo C (normata ai sensi art. 31 delle norme del PAI) lungo la via Aguggiari.
Il progetto di Piano Attuativo prevede su tale area la formazione di un parcheggio pubblico; pertanto è conforme alle citate norme.

3) Il sistema delle opere pubbliche

3.1 - Premessa

Per quanto riguarda le opere pubbliche la creazione del parco urbano della Gallarana è di primaria importanza per dimensione e centralità (vedasi descrizione specifica al punto 7), ma possiamo anche dire che a complemento e come parte integrante di questo è prevista la riqualificazione dell'intorno attraverso un "**sistema di opere pubbliche**" funzionali all'ambito di intervento ed al quartiere (rif. tavole n. 6, 17, 18, 19, 20).

Si intende dire che nell'ambito del "sistema delle opere pubbliche" svolgono un ruolo importante, ma sostanzialmente funzionali all'insediamento previsto, i parcheggi in via Aguggiari, in via Gallarana e in via Bosisio.

Diverso è il ruolo del parcheggio centrale, che si pone a servizio sia dell'insediamento sia del parco.

Va sottolineata, per tutti gli spazi a parcheggio, la posizione interna rispetto alla strada, con un sistema di accesso dedicato, con assenza totale di interferenze con il traffico automobilistico o con il passaggio dei pedoni e dunque con un sensibile miglioramento della stessa qualità degli spazi pubblici, ordinati e regolati per il loro specifico uso.

Le nuove opere stradali prevedono la creazione di una rotatoria stradale all'incrocio tra le vie Bosisio e Prampolini, con la formazione di una strada centrale sino alla via Gallarana.

3.2 – Le opere previste

Nello specifico il sistema delle opere pubbliche è così articolato:

- a) **Realizzazione di nuovo tronco stradale** all'interno e all'esterno del comparto a collegamento delle vie Bosisio e Gallarana.

Il nuovo tracciato stradale, come previsto dal PGT vigente, è una via a traffico locale a lento scorrimento, al servizio del parco e del nuovo insediamento, oltre che del quartiere.

- b) **Realizzazione di rotatoria stradale** esterna all'ambito tra la via Bosisio / Prampolini ed il nuovo tronco stradale sopra descritto.

Tale intervento rappresenta il nuovo snodo stradale di complemento al nuovo innesto viario ed a disimpegno dell'assetto viabilistico consolidato tra la via Bosisio e Prampolini.

Assieme alla rotatoria ed alla relativa illuminazione sono stati previsti il rifacimento di tutti i marciapiedi coinvolti dall'intervento, oltre alla costruzione di nuovi a collegamento del nuovo asse viario. Anche questo manufatto stradale è stato preliminarmente progettato ed inserito sulla base del confronto avuto con gli Uffici Comunali competenti.

Si è pensato quindi anche all'inserimento di nuove essenze arboree all'interno dell'aiuola centrale della rotatoria ed a completamento dell'area a verde adiacente al parcheggio esistente su via Bosisio.

- c) **Riqualificazione di via Aguggiari** (esterna all'ambito):

Sono previste:

la creazione di nuovo marciapiede con ampia aiuola alberata di separazione al parcheggio interno al comparto, una nuova illuminazione, la creazione di nuovo marciapiede (ora inesistente) sul lato opposto, per tutto il tratto dal limite basso del comparto sino all'innesto con la via Prampolini a nord, ed il rifacimento di gran parte del manto stradale.

- d) **Riqualificazione della via Gallarana.** (esterna all'ambito):

Sono previsti:

il rifacimento di marciapiedi sui due lati di via Gallarana in corrispondenza degli interventi sul lato sinistro (parcheggio) e dei giardini "alto" e "basso", oltre che il rifacimento della totalità del manto stradale tra i due giardini "alto" e "basso".

E' inoltre prevista la riqualificazione di tutto il tratto della via Gallarana compreso tra il viale Libertà ed il filo della proprietà del Policlinico verso Sud.

- e) **Realizzazione di parcheggi.**

E' prevista, nelle zone a maggior contatto con gli insediamenti all'interno dell'ambito, la realizzazione di parcheggi per un totale di mq 3.958,57, suddivisi in:

| | |
|------------------------------------|-------------|
| - parcheggio su via Bosisio | mq 428,53 |
| - parcheggio su via Gallarana | mq 830,17 |
| - parcheggio fronte parco centrale | mq 1.892,13 |
| - parcheggio di via Aguggiari | mq 807,74 |

Tali parcheggi sono stati previsti con pavimentazione in autobloccanti di diverso colore e tipologia, completi di illuminazione pubblica e coadiuvati da percorsi, aiuole e spazi adiacenti a verde alberato.

f) Realizzazione di **percorsi pedonali ed aiuole** all'interno dell'ambito attorno all'insediamento ed al parco opportunamente pavimentati ed illuminati e **piazzetta pedonale pubblica** pavimentata di mq 570 circa a nord dell'asse centrale sul quale verte la composizione del parco in relazione reciproca all'insediamento privato.

g) Realizzazione del “**Parco centrale della Gallarana**” e dei giardini “**alto**” e “**basso**” su via Gallarana per un totale di mq 19.073,46:

g1) **Parco centrale della Gallarana (mq 14.160,96).**

L'intervento chiave dell'intero ambito, per dimensione e per qualità, è la formazione del parco urbano della Gallarana che diventa un elemento significativo e di notevole valorizzazione dell'intero quartiere tra viale Libertà e via Amati tanto più in una prospettiva di completamento con il parco del Policlinico, la cui unione sinergica potrebbe dar vita a un parco urbano di notevole caratura.

Nella progettazione del parco è stata prestata particolare attenzione al disegno di insieme, curato nella forma compositiva e nella scelta delle essenze arboree in grado di delineare spazi aperti, spazi racchiusi, percorsi stabili e direzionati.

E' proprio attraverso i percorsi pedonali e le piste ciclabili che si irradiano nel parco che si potrà accedere alle zone in cui sarà possibile sviluppare e sperimentare attività libere all'aria aperta ma anche trovare spazi di isolamento o di tranquillità e in ogni caso costituire punto di incontro di notevole importanza per l'intero quartiere.

Il progetto verte sulla individuazione di una forma ordinatrice definita dai percorsi principali e secondari, ricercando un disegno di insieme coerente con l'insediamento edilizio (del lotto A verso via Aguggiari e del lotto B verso nord).

Si viene così a creare un sistema a verde attrezzato ben articolato che fonda i suoi elementi ordinatori nel disegno di insieme del nuovo planivolumetrico edilizio in relazione allo spazio disponibile aperto che, così riorganizzato, diventa elemento di “ordine urbano” anche per l'intorno già edificato.

In ottemperanza ai criteri di intervento della Variante Generale al PGT adottata – scheda A_09 -, all'interno del Parco sono comprese fasce vegetali, corridoi, ed aree di interesse naturalistico.

Il parco centrale, nella organizzazione dei percorsi ciclopedonali e delle piazzole di sosta, gode di vita autonoma, ma dal punto di vista del disegno di insieme è funzionale e “disponibile” a collegamenti con il sistema del verde del Policlinico a sud ed a est.

La valorizzazione del parco urbano è accentuata dalla presenza di un punto di ristoro e spazio coperto per attività ricreative al servizio del quartiere come previsto dalla scheda A_09.

g2) **Giardino “alto”** tra le vie Gallarana e della Gallarana (mq 1.601,56) e **giardino “basso”** tra le vie Gallarana e della Guerrina (mq 3.310,94).

Questi spazi a verde sono progettati con l'intento di creare degli spazi ordinati a complemento ed in adiacenza del tracciato della via Gallarana. Con la loro realizzazione vengono completati anche i marciapiedi che ora non esistono (vedasi giardino basso).

Percorsi pedonali con piazzole di aggregazione opportunamente pavimentati e spazi a verde alberati ed illuminati impreziosiscono queste superfici attrezzate che potranno essere utilizzate dagli abitanti del quartiere in svariati modi; tra l'altro essendo spazi recintati, potrebbero essere utilizzati anche (o l'uno o l'altro) come giardini per cani o zone giochi protette.

- Nel parco e nei giardini, come negli altri spazi pubblici adiacenti, si è cercato di porre particolare attenzione all'inserimento delle essenze arboree, scelte tra le maggiormente affini al territorio ed al paesaggio lombardo, con rispetto alle caratteristiche ambientali della zona: alcune essenze sono autoctone, altre sono ormai storicizzate ed integrate anche nei parchi pubblici di maggiore rilievo (vedasi tavola n. 6 e Allegato D - Computo Metrico descrittivo).
- Il parco centrale ed i giardini sono stati previsti con recinzioni perimetrali ed ingressi identificati, con l'ottica di essere maggiormente protetti e di poterli chiudere nelle ore serali e notturne al fine di evitare i vandalismi, ormai indiscriminati, nelle ore di minor utilizzo.

4) Il sistema insediativo edilizio

4.1 Premessa

- Il progetto del "sistema insediativo edilizio", recependo le indicazioni di PGT, si articola in due lotti ben distinti, accomunati da una elevata qualità ambientale e abitativa, garantita e sottolineata dai margini dei viali alberati a contorno dell'isolato e dal progetto di suolo, da approfondire nei suoli elementi materiali e funzionali con il progetto edilizio.

Un secondo e importante elemento comune è dato dalla presenza consistente di parcheggi per auto nel piano interrato, volti a contribuire alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto maggiore di oltre il 30% rispetto a quanto previsto dai regolamenti vigenti.

Rif. tavole:

| | |
|--------------------|---|
| n. 6: | planivolumetrico di progetto |
| n. 7, 8, 9: | profili edilizi |
| n. 10, 11, 12, 13: | studio tipomorfologico |
| n. 14: | verifiche altezza media ponderale lotti A e B |
| n. 15: | planimetria di progetto piani interrati |
| n. 16: | verifica della superfici drenanti |
| n. 21: | render monomaterico |

- Le destinazioni d'uso prescritte dal PGT vigente e assimilate in toto prevedono l'80% a residenza ed il 20% a commerciale-direzionale-terziario; quest'ultima funzione è sempre individuata al piede di ogni singolo edificio (vedasi tavole n. 10, 11, 12, 13).
- Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 punto 12 della L.R. 12/05, a livello di impostazione planivolumetrica e di studio tipomorfologico, il progetto di Piano Attuativo prevede le impostazioni di seguito descritte:

4.2 – Lotto A:

Il primo lotto (Lotto A) di mc 9.750, localizzato sulla via Aguggiari, in presenza di una densità abitativa contenuta nell'intorno, propone una tipomorfologia impostata su un sistema a L a corte aperta, nel suo insieme comunque di ricercata articolazione: aggregazione di corpi in linea ed a torre con diverse altezze.

L'intento è quello di dare una percezione di insieme proporzionata, con le emergenze delle torrette (un piano in più rispetto agli altri edifici) nell'angolo e nel tratto terminale verso il parco.

Le altezze sono state verificate ai sensi delle N.T. del Documento di Piano – art. 8.4g) e Piano delle Regole – art. 2.4g).

4.3 – Lotto B:

Il secondo lotto (Lotto B) di complessivi mc 29.250, si propone come “isolato urbano” con tre edifici separati, ma continui nell'intento compositivo di insieme; essi risultano essere comunque molto articolati nella loro organizzazione tipologica anche autonoma.

Il fronte edilizio verso via Bosisio ed il parco (edifici B1 e B2), propone una composizione che trae le sue regole di impostazione dalle matrici e direttrici principali del disegno degli spazi pubblici e del parco, a formare una sorta di cortina edilizia molto composta nei volumi e nelle altezze, con richiami progettuali tra i due corpi e con buon effetto compositivo al fine di rendere un senso ordinato di insieme, regolato anche nei confronti dello spazio pubblico fronteggiante (sistema parco – percorsi – piazzetta).

L'edificio che si affaccia verso la via Gallarana (edificio B3), analogamente, mentre presenta affinità compositive rispetto agli altri, risulta essere maggiormente compatto in virtù delle caratteristiche dello spazio nell'intorno.

Anch'esso risulta essere articolato nei volumi e nelle altezze al fine di rendere omogeneo l'insieme del nuovo intervento.

L'edificio su via Gallarana è immerso in un contesto pregevole alla pari degli altri, fronteggiando lo spazio verde del “giardino alto”.

Si sottolinea che ogni corpo edilizio, pur avendo delle assonanze con gli altri, ricerca in sé stesso un carattere che lo rende autonomo e diverso in termini di percezione dagli spazi pubblici.

Nell'insieme, progettualmente, viene data molta importanza alla continuità compositiva dei prospetti e, rispetto agli edifici circostanti, le altezze degli edifici sono decisamente inferiori.

Viene pertanto a formarsi un sistema ordinato volto a contrapporsi e nel medesimo tempo a integrarsi, completandolo, con il disarticolato sistema dell'intorno urbano.

5) Oneri di urbanizzazione ed opere

Un dato significativo e non eludibile dei piani attuativi, insieme alla cessione di aree per servizi (aree a standard), è rappresentato dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il cui costo – quantificato puntualmente e distintamente – può essere compensativo del corrispondente onere.

In altre parole, a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, il lottizzante può essere autorizzato a realizzare direttamente opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo (art. 45 e 46 della l.r. 12/2008).

Di seguito, utilizzando i criteri della delibera C.C. n. 43/109838 del 03.11.2008 relativa all'aggiornamento degli oneri, viene dato conto del bilancio “oneri di urbanizzazione/costi delle opere di urbanizzazione” dal quale emerge che il quadro dei costi è superiore al quadro degli oneri.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

| | |
|--|---------------------|
| Quantità insediative | 13.000,00 mq S.l.p. |
| Residenza (13.000,00 mq x 80% x 3 mc/mq) | 31.200,00 mc |
| Terziario (13.000,00 mq x 20%) | 2.600,00 mq |

QUANTIFICAZIONE ONERI

| | Quantità | Oneri urbanizzazione primaria | Oneri urbanizzazione secondaria |
|---------------|--------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Residenza | Mc 31.200,00 | 23,55 €/mc € 734.760,00 | 36,45 €/mc € 1.137.240,00 |
| Terziario | Mq 2.600,00 | 121,00 €/mq € 314.600,00 | 82,15 €/mq € 213.590,00 |
| TOTALE | | €1.049.360,00 | €1.350.830,00 |

TOTALE GENERALE ONERI PRIMARIA + SECONDARIA = €2.400.190,00
 A DEDURRE SCONTO 10% PER RIENTRO IN CATEGORIA B (*) = € 240.019,00

TOTALE ONERI = €2.160.171,00

(*) ai sensi della delibera di C.C. n.43/109838 del 03.11.08

RIEPILOGO

a) ONERI DI URBANIZZAZIONE:

Oneri di primaria € 734.760,00 +
 € 314.600,00 =
 € 1.049.360,00

sconto 10% per rientro
 categoria B (ai sensi Delib. C.C.
 n. 43/109838 del 03/11/08) € 104.936,00
totale oneri € **944.424,00**

Oneri di secondaria € 1.137.240,00 +
 € 213.590,00 =
 € 1.350.830,00

sconto 10% per rientro
 categoria B (ai sensi Delib. C.C.
 n. 43/109838 del 03/11/08) € 135.083,00
totale oneri € **1.215.747,00**

RIASSUNTIVO ONERI

Oneri di primaria già scontati€ 944.424,00

Oneri di secondaria già scontati€ 1.215.747,00

Totale oneri€ **2.160.171,00**

b) OPERE A SCOMPUTO

Secondo lo schema (indice/riepilogo) del Computo Metrico (All. D – voci in colore rosso) è possibile quantificare le seguenti opere a scomputo:

Primaria = € 695.222,35
 Secondaria = € 844.057,98
 € 1.539.280,33

Sconto 20% = € 307.856,06
TOTALE € **1.231.424,26**

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Riepilogo: | |
| Totale oneri | € 2.160.171,00 – |
| Opere a scomputo | <u>€ 1.231.424,26 =</u> |
| | € 928.746,74 |

Dove **€ 928.746,74** è la cifra dovuta al Comune per il conguaglio oneri/opere.

c) OPERE NON A SCOMPUTO

Non sono scomputabili le opere descritte nella “Città Pubblica” della scheda A_09 del PGT adottato.

Pertanto di seguito vengono riportati i valori delle opere a carico dei lottizzanti:

| | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| - Formazione di nuovo tronco stradale | € 309.067,40 |
| - Parco centrale Della Gallarana | <u>€ 1.069.903,35</u> |
| | € 1.378.970,75 |
| Sconto 20%= | € 275.794,15 |
| TOTALE | <u>€ 1.103.176,60</u> |

Secondo lo schema (indice/riepilogo) del Computo Metrico estimativo (All. D).