



Comune di MONZA
Ufficio Urbanistica Operativa
Piazza Trento e Trieste - 20900 Monza (MB)

Oggetto:
INTERVENTO AD USO RESIDENZIALE VIA CARISSIMI VIA BOITO
UNITA' DI COMPARTO 2 AREA C
Via Carissimi angolo via Boito - Monza (MB)

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore:

Consorzio volontario "Carissimi"

Amministratore unico: Sig. Gianandrea Oldoni
Sede legale: Via Cavour 2 - 20900 Monza (MB)

Progettazione architettonica:

arch. Matteo Caravatti, Chiara Gugliotta
caravatti_caravatti architetti

Piazza S. Paolo 4 - 20900 Monza (MB) T +39 039 327425 e-mail: matteo@caravatti.it / chiara@caravatti.it

Agronomia:

dott. Ambrogio Cantù - Arboristudio

via Matteo da Campione 10 - 20900 Monza (MB)

RELAZIONE TECNICA

Titolo:

RELAZIONE PAESISTICA

commessa
CRS_07/2020

data
ottobre 2023

elaborato

R.07

scala

-

	descrizione	data	revisore
Rev.01		03.12.2024	MC

INTERVENTO AD USO RESIDENZIALE VIA CARISSIMI VIA BOITO
UNITA' DI COMPARTO 2 AREE C
Via Carissimi angolo via Boito – Monza (MB)

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

INDICE

OGGETTO

QUADRO VINCOLISTICO AMBIENTALE

- Piano Territoriale Regionale
- Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Monza e della Brianza
- Piano di Governo del Territorio del Comune di Monza
- Riferimenti Normativi

DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO_ STATO DI FATTO

- Inquadramento territoriale
- Inquadramento urbanistico
- Analisi morfologico-tipologica
 - Il costruito esistente*
 - Il sistema di spazi verdi di quartiere*
- Sistema della viabilità e della mobilità
 - Viabilità esistente*
 - Interferenza con passaggio linea MM5*
- Dati catastali e superfici rilevate
- Stato dell'area e del verde
- Illuminazione pubblica
- Geologia geotecnica e sismica

PARAMETRI URBANISTICI DI PIANO

- Caratteri generali
- Destinazioni
- Modalità d'intervento
- Parametri Edificatori
 - Indice di edificabilità Territoriale*
 - Altezze*
 - Piano pilotis*
 - Distanze*
- Prescrizioni particolari
- Area di galleggiamento

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DELL'AREA D'INTERVENTO

- Valutazione Morfologico/Strutturale
- Valutazione Vedutistica
- Valutazione Simbolica
- Giudizio complessivo di sensibilità paesistica

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE_ PROGETTO

- Descrizione dell'intervento
- Area verde piantumata pubblica e privata. Progetto del paesaggio
 - Miglioramento qualitativo e quantitativo del verde esistente*
 - Giardino pubblico recintato*
 - Progetto del verde*
 - Area verde condominiale*
- Area di concentrazione edificatoria
 - L'edificato*
 - Piano interrato*
- Area a parcheggi con interventi di miglioramento sulla viabilità di via Carissimi
 - Area a parcheggi*
 - Miglioramento sulla viabilità di via Carissimi*
- Aree in cessione ed opere di urbanizzazione
- Monetizzazione
- Cabina Elettrica
- Invarianza idraulica
- Valutazione di clima acustico e previsione di impatto acustico

DATI URBANISTICI DI PROGETTO

- Calcolo SLP e SF
- Calcolo aree per *Dotazioni C*

INCIDENZA PAESISTICA DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

- Incidenza Morfologica e tipologica
- Incidenza linguistica: stile, materiali, colori
- Incidenza visiva
- Incidenza simbolica
- Giudizio complessivo di incidenza paesistica

IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

OGGETTO

I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto (art. 35 NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale di Regione Lombardia (PTPR), secondo la metodologia tracciata dalle *Linee guida per l'esame paesistico dei progetti* previste dalle stesse NTA del PTPR. Tale metodologia di analisi consiste nel valutare la sensibilità del sito ove è ubicato l'intervento e l'incidenza del progetto proposto. Dal bilancio tra questi due ordini di valutazione si determina il livello di **impatto paesistico** della proposta di trasformazione territoriale.

Il Consorzio volontario "Carissimi" ¹, nella persona dell'Amministratore Unico Gianandrea Oldoni, ha presentato in data 26.10.2023 una proposta di Piano Attuativo "Intervento ad uso residenziale via Carissimi via Boito Unità di comparto 2 Aree C" ² relativo all'unità di comparto ubicata in via Giacomo Carissimi angolo via Arrigo Boito ³.

L'attuale fase di proposta di Piano Attuativo, oltre ad essere conseguente all'approvazione della variante al PGT (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 20.12.2021⁴), recepisce altresì interamente il procedimento di richiesta di Parere Preventivo 3PPA/2024 del 23.05.2024 concluso con Deliberazione della Giunta Comunale 138/2024 del 03.09.2024 (v. allegato All.08).

La presente proposta si discosta da quella inizialmente presentata per un aumento nel dimensionamento degli spazi verdi e dei parcheggi pubblici in cessione lungo via Carissimi e per un diverso assetto delle aree in cessione con la eliminazione delle monetizzazioni, in adesione a quanto indicato nella DGC 138/2024 di cui sopra.

La presente **relazione paesistica** è parte integrante della proposta di PA, a completamento ed integrazione della Relazione Tecnica ed Economica di Fattibilità (R.01) e riassume i criteri di valutazione per la determinazione dell'impatto paesistico dell'intervento. La struttura dell'esposizione dei criteri di valutazione rispecchia le categorie delle tabelle 1 A-B e 2 A-B della modulistica dell'Esame di Impatto Paesistico dei Progetti del Comune di Monza.

Si ricorda che la presente relazione integra e sostituisce l'Esame Impatto Paesistico PAE/2024 del 19.02.2024 ⁵.

¹ **Consorzio volontario "Carissimi"**, CF 94650710158, in persona dell'Amministratore Unico Gianandrea Oldoni, con sede legale in Monza, via Cavour 2, costituito ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 4, della Legge Regionale n.12/2005 e dell'art. 27, comma 5 della Legge n. 166/2002 il quale rappresenta i proprietari delle aree incluse nel comparto.

² Protocollato al Comune di Monza con prot. 0190722-0190723-0190727-0190730-0190732-0190735-0190739-0190744-0190755/2023; perfezionamento della proposta trasmessi in data 23.11.2023 con prot. 0207943- 0207951/2023 e 21.10.2024 con prot. 0185732 - 0185747/2024.

³ L'area in data 19.07.2018 era sta oggetto di una prima proposta di massima di Piano Attuativo (PA) da parte della società Ponte della Stella sas, a cui ha fatto seguito una seconda proposta in data 2 ottobre 2018, con revisione parziale della soluzione progettuale. In data 30 ottobre 2018, con Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 340, il Comune di Monza si è espresso in merito alla proposta di massima di Piano Attuativo in via Boito – via Carissimi (v. allegato All.01).

⁴ Con efficacia a partire dalla data di pubblicazione su BURL, del 02.02.2022

⁵ 40PAE/2024 con Prot. N. 0031661/2024

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

QUADRO VINCOLISTICO AMBIENTALE

Piano Territoriale Regionale (PTR)

A livello della pianificazione regionale, negli elaborati del Piano Paesaggistico Regionale del Piano Territoriale Regionale della Lombardia l'area in oggetto non risulta identificata in nessuna categoria paesistica o di protezione particolare e viene inserita genericamente all'interno delle aree urbanizzate.

Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Monza e della Brianza (PTCP)

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale l'area viene così identificata:

Tav. 2 *Elementi di caratterizzazione ecologica*: nella rete ecologica regionale, l'area è identificata come cespuglieto.

Tav. 3a *Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica*: l'area non è inserita tra i sistemi ed elementi di prevalente valore naturale né storico culturale. La via Boito è segnalata come rete stradale principale all'interno della viabilità di interesse storico (IGN 1888) (art.27).

Tav. 3b *Rete della mobilità dolce*: l'area non è interessata o in relazione con nessun elemento della rete di mobilità dolce provinciale, né esistente né in previsione.

Tav. 4 *Ambiti, sistemi ed elementi di degrado e compromissione paesaggistica*: area non inclusa in nessuna categoria.

Tav. 5a *Sistema dei vincoli e delle tutele paesaggistico-ambientali*: idem come sopra.

Tav. 6a.1 *Progetto di tutela e valorizzazione del paesaggio*: idem come sopra.

Tav. 6b *Viabilità di interesse paesaggistico*: nessun tratto di via Boito, passante a ridosso dell'area d'intervento, è inserito nella rete della viabilità di interesse paesaggistico.

Tav. 6c *Ambiti di azione paesaggistica*: area non inserita negli ambiti di riqualificazione o di riorganizzazione della relazione fra paesaggio agricolo e urbanizzato (art. 33), né nella trama dei percorsi rurali e di ricomposizione del sistema agroforestale.

Tav. 6d *Ambiti di interesse provinciale*: idem come sopra

Tav. 11 *Interventi sulla rete del trasporto su ferro nello scenario programmatico*: è qui inserito il tracciato approvato del prolungamento della metropolitana di Milano, linea lilla M5, di collegamento tra Bignami e il Polo istituzionale di Via Grigna, che interesserà l'area in esame, con il passaggio interrato della galleria e la realizzazione di un manufatto di servizio interrato. Il livello progettuale segnalato, aggiornato a giugno 2023, è di predisposizione del progetto definitivo per avvio dell'iter di Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR).

Piano di Governo del Territorio del Comune di Monza (PGT)

Negli strumenti urbanistici del PGT del Comune di Monza (vedasi Elab. Graf. A0.01) l'area viene così identificata:

- Documento di Piano

Tav. DP.01 *Azioni del documento di Piano*: area individuata come facente parte della rete dell'urbanità e naturalità diffusa (art.12); interessata dal passaggio del tracciato indicativo della Linea Metropolitana M5, da definire a seguito di studio di fattibilità, e da una previsione di percorsi urbani e territoriali a completamento ed estensione della rete della mobilità dolce.

Tav. DP.01.b *Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi*: area identificata come Classe III-Sensibilità media (art.14).

Tav. DP.01.c *Carta della viabilità comunale e della rete della mobilità dolce*: area interessata dall'indicazione delle previsioni di tratti di ciclabile urbana posta sul limite verso via Boito e di percorso nella rete verde in

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

direzione est-ovest, a completamento ed estensione della rete dei percorsi ciclopedonali, nonché dal passaggio del tracciato indicativo della Linea Metropolitana M5.

Tav. DP.01.d *Vincoli*: l'area non è inserita tra quelle interessate da vincoli ambientali, paesistici e monumentali (D.Lgs n. 42/2004), quali per esempio le aree boscate (art.142), né da vincoli individuati dal PPR del PTR, né dal passaggio della Linea Metropolitana M5.

Tav. DP.02.a *Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa*: oltre a quanto già indicato nella Tav. DP.01, viene indicata come Area verde attrezzata, per la valorizzazione degli spazi per il verde diffuso e l'agricoltura urbana.

Tav. DP.03 *Aree agricole*: l'area non è inserita in nessuna delle categorie di spazi verdi e agricoltura, tra le quali figura a titolo d'esempio il bosco misto.

Riferimenti Normativi

- Parte IV "Esame Paesistico dei Progetti" (artt. 35-40) della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale Lombardia del P.T.R. approvato con D.C.R. 19.01.2010, n. VIII/951 ed entrato in vigore il 17/02/2010.
- D.G.R. Lombardia 06.08.2008 n. VIII/7977 "Determinazioni in merito alla verifica della sussistenza dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche (art. 146, c. 6 del D.Lgs. n. 42/2004)"
- D.G.R. Lombardia 08.11.2002, n. 7/11045 "Approvazione – Linee guida per l'esame paesistico dei progetti – prevista dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.T.P.R. approvato con D.C.R. 6.03.2001, n. 43749"
- L.R. Lombardia 12/2005 e s.m.i.
- Elaborati del Piano di Governo del Territorio Lombardia (P.G.T.) vigente e nello specifico le seguenti tavole grafiche del Documento di Piano: Relazione – cap. 9, DP.1-07 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi (1:10.000)

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

DESCRIZIONE DELL' AREA D'INTERVENTO. STATO DI FATTO

Inquadramento territoriale.

Immersa nella vasta area urbanizzata a nord del capoluogo brianzolo⁶, l'area di intervento, ubicata in via Giacomo Carissimi angolo via Arrigo Boito, si inserisce nella città residenziale del quartiere Cazzaniga, a nord ovest rispetto al centro storico cittadino, quasi al confine tra il territorio comunale monzese e il comune di Lissone, con la via Boito come asse viario principale di flusso e di collegamento nord-sud.

Questa parte di città si caratterizza per la presenza di spazi, funzioni e strutture di interesse pubblico sovracomunale come il complesso ospedaliero San Gerardo (anche sede dell'Università Bicocca) ed il Parco di Monza ad est e l'asse viario della strada statale 36 della Valassina ad ovest.

Inquadramento urbanistico

L'area costituisce una delle due *Unità di Comparto* appartenenti al Comparto n. 2, Area C_ Comparti residenziali di completamento (Tav. PR.01.a-b *Aree urbanizzate e aree non urbanizzate* del Piano delle Regole). Nello specifico è indicata come area a servizi, in completamento all'area facente parte dello stesso Comparto indicata come area di concentrazione edificatoria, ubicata sul lato opposto di via Boito. Nell'immediato intorno le indicazioni di piano definiscono aree residenziali di completamento_Aree B⁷.

Analisi morfologico-tipologica

Il costruito esistente

Attraverso analisi morfologiche, condotte sia sull'impianto urbano che sulla consistenza dell'edificato del contesto di riferimento, si evidenzia la preponderanza della funzione residenziale in un contesto tipologico piuttosto eterogeneo e frammentato.⁸

A Est dell'area d'intervento il tratto stradale di via Boito si caratterizza per un'edificazione discontinua, costituita perlopiù da singoli fabbricati, intervallati da aree libere, con un edificio di cortina immediatamente di fronte al terreno⁹. Lungo la via Boito, sia a sud che a nord dell'area in oggetto, così come su via Pergolesi si susseguono vari episodi volumetrici in altezza PT+6 piani.

A Sud, la via Carissimi é caratterizzata da una sequenza indifferenziata di volumi bassi di villette con giardino uni/bifamiliari ad uno o due livelli¹⁰.

Il confine a Nord è invece costituito da un lotto (area designata come B0), al cui interno è stata recuperata una costruzione dei primi del '900, con un'area verde condominiale recintata.

⁶ "Il nuovo paesaggio della Brianza è un paesaggio d'importazione, contaminato dalle tentazioni metropolitane, ridondante d'immagini e messaggi fino a costruire nuove forme di percezione (basata su pochi, enumerabili, nuovi „fuochi“ di riconoscibilità: svincoli, ipermercati, edifici con particolari accenti espressivi ecc.) e di fruizione (esclusivamente veicolare). Lontanissimo in questo senso da un processo rinnovativo coerente e duraturo, il paesaggio di questo territorio riflette invece tutta la precarietà, il senso di polimorfismo e di transitorietà della nostra civiltà post-industriale. Già oggi si avverte la decadenza del paesaggio urbano delineato nella Brianza da non più di tre decenni or sono: i vecchi mobilifici e la teoria dei loro spazi commerciali espositivi, il tessuto dei villini di prima espansione, la trama delle strade vicinali. Ed è questo il probabile futuro, vale a dire una continua, progressiva metabolizzazione di scenari paesistici, mutabili nel trascorrere di poche generazioni, su spazi più o meno dilatati e con un sempre più ingombrante repertorio di scorie edilizie o infrastrutturali difficili da reinserire o rimuovere." (Stralcio da "1 Paesaggi di Lombardia, ambiti e caratteri tipologici", in PTR Lombardia, Piano Paesaggistico vol.2, § 3.8.Brianza, p.41)

⁷ Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato All.05 della proposta di PA.

⁸ In zona Cazzaniga (...) sono presenti ville storiche, palazzi e residence ma anche edilizia popolare come i complessi residenziali dell'Aler di via della Birona. (da "La città di Monza e i suoi 10 quartieri", Comune di Monza, Servizio partecipazione, 2018)

⁹ Edificio classificato come edificio antico e di valore testimoniale, art.15-PdR

¹⁰ Area B2 classe II.

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

Interferenza con passaggio della linea Metropolitana M5

L'area d'intervento è interessata dal passaggio interrato del futuro prolungamento della linea metropolitana M5 che collegherà Monza e Milano. La galleria, interrata a circa 15 m di profondità, attraverserà il terreno nella fascia a sud, prossima a via Carissimi, nel tratto previsto tra le fermate dell'ospedale San Gerardo a est e Monza e Brianza a ovest. Sull'angolo tra via Carissimi e via Boito è prevista la costruzione di un manufatto completamente interrato di pertinenza di MM5 per uscita di sicurezza.

A seguito di interlocuzioni con il responsabile dell'Ufficio Mobilità e con i referenti di Metropolitana Milanese s.p.a., è stata condivisa la modalità di intervento edilizio sul terreno, subordinata alla compatibilità tecnica con le opere delle future infrastrutture.

Si richiamano le disposizioni contenute nell'art.102 bis della L.R. n.12/2005, in particolare relative al *corridoio di salvaguardia*. Il P.T.R., nella sezione Strumenti Operativi, stabilisce il dimensionamento del corridoio di salvaguardia in una fascia di 25 m dall'asse della galleria entro la quale non è consentita edificazione in elevazione, ma è permessa la presenza di piani interrati strutturalmente indipendenti dall'edificato in elevazione.

Le indicazioni concordate, rappresentate nell'Elab.Graf. Tav. A0.06, evidenziano l'interferenza del tracciato con l'area d'intervento, la fascia di 25 metri stabilita dal corridoio di salvaguardia e la relativa porzione di terreno ove è consentita l'edificazione in elevazione (area di galleggiamento).

Dati catastali e superfici rilevate

L' *Unità di Comparto* in oggetto è costituita da 3 lotti, **Lotti 1, 2 e 3**, identificati nella planimetria A0.05.1, costituita dai seguenti terreni contraddistinti catastalmente nel Comune censuario e amministrativo di Monza come segue:

Lotto 1: Foglio 10, Particella 117, 118, 119, 120, 121, 431, 433, 434, 450, 77 (parziale) per una superficie catastale complessiva di mq 11.854. Da rilievo effettuato, la superficie reale risulta di **mq 11.820**, ma il perimetro della *Unità di Comparto* ne esclude una parte, già utilizzata come sede stradale delle vie Boito e Carissimi per **mq 853**, da conteggiare pertanto come area in cessione. La superficie inclusa nel comparto risulta quindi di **mq 10.967** (mq 11.820 – mq 853).

Lotto 2: Foglio 10, Particelle n 423 e 442 per una superficie catastale complessiva di mq 536 e da rilievo effettuato di **mq 527**.

Lotto 3: Foglio 10, mappale 71 (parziale), (sup. catastale mq 20) con superficie rilevata di **mq 20**.

La superficie rilevata complessiva risulta quindi di **mq 11.514** (mq 10.967 + 527 + 20).

Stato dell'area e del verde

Il terreno, sostanzialmente pianeggiante, si presenta non recintato, libero da costruzioni ed incolto con essenze arboree cresciute in modo spontaneo e senza manutenzione, che formano nell'insieme una macchia verde di notevole estensione, anche in altezza, e costituiscono un elemento significativo nel paesaggio (v. Elab. Grafico A.03).

I nubifragi dell'estate del 2023 hanno danneggiato varie alberature esistenti, cadute o sradicate.

Le formazioni arboree presenti nell'area in oggetto non rientrano nella definizione di "bosco" ex art. 42 della L.R. 31/2008, come da parere redatto da UTR Lombardia dal responsabile della P.O. Area Agricoltura, Foreste, Caccia e Pesca – territorio della Provincia di Monza, circa lo stato del soprasuolo. (v. All.06)

Per lo stato della vegetazione si rimanda per approfondimenti alla relazione tecnica specialistica allegata (R.06.Relazione sullo sviluppo del Patrimonio Arboreo) ed all'Elab. Grafico A0.08.

INTERVENTO AD USO RESIDENZIALE VIA CARISSIMI VIA BOITO
UNITA' DI COMPARTO 2 AREE C
Via Carissimi angolo via Boito – Monza (MB)

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

Illuminazione pubblica esistente

L'illuminazione pubblica degli assi viari in relazione con l'area d'intervento è garantita, lungo il marciapiede di via Boito, da 3 pali di 10 metri di altezza (posti ad un interasse di 35 metri circa), mentre sul lato sud di via Carissimi da 5 pali di 7 metri di altezza, ad una distanza compresa tra i 20 ed i 30 metri circa (v. Elab. Grafico AO.04).

Geologia geotecnica e sismica

Ai sensi della fattibilità geologica, si ricava dagli elaborati contenuti nello strumento urbanistico che il lotto in oggetto è classificato tra le Aree 2Be pianeggianti "fattibilità con modeste limitazioni" (PGT Tav .9a_ Carta della fattibilità).

In merito alla classificazione sismica l'area viene classificata con sismicità Z4a "Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionale e /o fluvioglaciali granulari e/o coesivi", con pericolosità sismica H2.

Si rimanda per approfondimenti alla relazione tecnica specialistica allegata agli elaborati documentali della proposta di PA (R.03.Piano Indagine preliminare; R.04.Relazione Geologica di fattibilità).

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

PARAMETRI URBANISTICI DI PIANO

Le prescrizioni urbanistiche sull' *Unità di Comparto* in oggetto, così come indicate nella TAV. PR.01b del Piano delle Regole del PGT vigente, sono specificate nelle Norme di Attuazione _art. 18 – Comparti residenziali di completamento, di cui si citano, di seguito, alcuni estratti:

Caratteri generali

Le porzioni di territorio identificate come aree C sono comparti formati da una o più aree denominate unità di comparto, anche distanti tra loro, diffusamente individuate nel TUC. In tali comparti si distinguono aree di concentrazione edificatoria da quelle qualificabili prevalentemente come aree a verde (di seguito: dotazioni C) che concorrono sia al soddisfacimento delle dotazioni minime di aree a servizi previste dal PdS sia alla compensazione ambientale disciplinata dal PdR; a tutte le aree, comparti/unità di comparto, si applica indistintamente un indice territoriale unico (punto 1 art. 18 NA PdR).

Destinazioni

La destinazione principale è quella di cui alla categoria funzionale residenziale (stralcio punto 2 art. 18 NA PdR).

Modalità d'intervento

*Gli interventi che prevedono la cessione e/o l'asservimento delle dotazioni C indicate nell'elaborato PR.01 si attuano attraverso PdCC. **Eventuali interventi che configurino, in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, diverse previsioni localizzative di dotazioni C e/o di sup. fondiarie (...), si attuano con preventivo Piano Attuativo, esteso all'intero Comparto o esteso all'intera Unità di Comparto** (stralcio punto 3 art. 18 NA PdR).*

Parametri Edificatori

Indice di edificabilità Territoriale

IT = mq/mq 0,30. È ammesso l'intervento dell'IT fino a mq/mq 0,40 recuperando i diritti edificatori dall'applicazione dell'indice ITC (stralcio punto 4 art. 18 NA PdR).

Altezze

H¹² = n.3 piani abitabili; fino a n.5 piani abitabili per migliorare la dotazione di aree libere piantumate, pubbliche e private. (stralcio punto 4 art. 18 NA PdR).

Piano pilotis

In merito all'altezza, la recente variante al PGT introduce la possibilità che il piano terra degli edifici, realizzato mediante "pilotis", non sia conteggiato ai fini dell'altezza massima prevista e quindi non sia computato come piano, con le seguenti caratteristiche:

¹² H – Altezza urbana (m/n. piani): è l'altezza degli edifici: in metri (m) misurata in perpendicolare tra la quota più alta dell'imposta della copertura dell'edificio e la quota zero Qz, senza considerare i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili, magazzini automatizzati verticali connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere; in numero di piani (n. piani) misurata in perpendicolare tra l'estradosso della soletta superiore ovvero, per l'ultimo piano, la quota più alta dell'imposta della copertura e l'estradosso della soletta inferiore.

L'altezza reale si utilizza solo per il calcolo degli oneri concessori, viceversa per il calcolo del volume necessario al fine della determinazione delle superfici destinate a parcheggi pertinenziali si utilizza sempre l'altezza virtuale pari a m 3 (stralcio art. 4 NA PdR).

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

il piano terra coperto dell'edificio avente altezza interna non superiore a m 2,50, interessato dalla presenza degli elementi strutturali verticali dell'edificio stesso (comprese scale e ascensori), costituente parte comune con vincolo di mantenimento d'uso perpetuo trascritto nei RR.II. ed avente prevalente funzione di transito pedonale e di accesso ai collegamenti pedonali verticali; una parte del piano pilotis, in misura non superiore al 20% della relativa proiezione orizzontale e comunque per un massimo di mq 30, può essere delimitata da elementi divisorii trasparenti al fine di ospitare locali di servizio condominiale; non è consentito l'utilizzo del piano pilotis per il transito carraio e/o per autorimessa (stralcio art. 4 NA PdR).

Il piano terra degli edifici, realizzati mediante "pilotis", non è conteggiato ai fini della dell'altezza massima prevista e quindi non computa come piano. Inoltre, non computano come piano i seminterrati il cui estradosso è a una quota massima pari a m 1,25 dalla quota zero Qz (stralcio art. 4 NA PdR).

Distanze

DS1 (distanza minima da osservare fra manufatti o edifici e le strade) m 5, fatte salve distanze maggiori per esigenze di potenziamento della viabilità.

DS2 (distanza minima da osservare fra manufatti o edifici e i confini di proprietà) m 6.

DS3 (fra pareti finestrate e pareti di edifici o loro porzioni fra loro antistanti) m 10.

Per quanto riguarda il limite ovest dell'area di intervento, confinante con il sub. 460 ed il fu sub 116 (attualmente subb.601, 602, 614, 615, 616) del Foglio 10 CT, ai sensi del comma 2.c art. 5 NA PdR, la distanza minima DS2 potrà essere di m 5 in ragione di scrittura privata di convenzione per costruzioni edilizie stipulata in data 14.02.2013 ed allegata alla presente pratica (All. 07).

Per le modalità di calcolo delle distanze DS vedasi art.5 NA PdR.

Prescrizioni particolari

*Le aree costituenti le **dotazioni C** sono dovute in misura non inferiore ai 2/3 della ST dell'intervento, anche qualora nell'elaborato PR.01 siano individuate in quantità minore.*

In luogo di totale cessione o asservimento all'uso pubblico di queste aree, è consentita la monetizzazione sia della quantità dovuta per compensazione ambientale, corrispondente alla parte dei 2/3 eccedente la quantità di aree dovute per servizi, dimensionate ai sensi delle Norme d'Attuazione del Piano dei Servizi, sia della quantità di aree per servizi limitatamente alla parte eccedente la quantità di aree per parcheggi pubblici definiti in sede di approvazione di PA o di rilascio di PdCC.

Sulle aree costituenti le dotazioni C monetizzate o asservite all'uso pubblico, aventi interamente caratteristiche di SP (Superficie Permeabile) come definita al precedente art. 4, dovrà essere trascritto un vincolo perpetuo di mantenimento a verde (stralcio punto 5 art. 18 NA PdR).

Area di galleggiamento

L'interferenza con il passaggio della linea MM5, con il conseguente corridoio di salvaguardia descritto in precedenza, insieme alle distanze minime DS1 e DS2 stabilite dal PGT, riduce l'area di galleggiamento disponibile di oltre il 50% (da 7.500 mq ~ a 3.500 mq ~). La superficie per il posizionamento dell'edificato è sostanzialmente confinata alla parte nord del lotto (v. Elab. Grafico A0.06).

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DELL'AREA D'INTERVENTO

Valutazione Morfologico/Strutturale

Appartenenza o contiguità a sistemi paesistici

Sebbene sia un'area verde libera di medie dimensioni, a livello sovralocale l'area d'intervento non appartiene a nessun sistema paesistico di interesse naturalistico ben definito. Allo stesso modo a livello locale non svolge attualmente un ruolo né significativo né individuabile nel sistema del verde cittadino.

Non si configura tanto meno come elemento di interesse storico agrario non essendo di fatto inserita, a livello sovralocale o locale, in alcun ambito di riqualificazione o riorganizzazione della relazione tra paesaggio agrario ed urbanizzato, né nella trama dei percorsi rurali e/o agroforestali, non presentando alcun elemento qualificante di questo uso quali filari, aree a frutteto o reti irrigue.

Al di là della sua contiguità con l'asse storico di collegamento di via Boito, non offre elementi fisici di interesse storico-artistico quali ceppi, mura storiche, edicole, ecc.

Per quanto riguarda la mobilità dolce, allo stato attuale, nonostante l'inserimento in alcune indicazioni pianificatorie in tal senso, l'area non presenta relazioni definite di collegamento con elementi storico-culturali o di rilevanza naturalistica.

In direzione nord-sud l'asse storico di via Boito, per il traffico veicolare intenso a cui è sottoposto e la sezione stradale in vari punti ridotta, sembra respingere ad oggi qualsiasi vocazione alla mobilità dolce.

L'inserimento di una pista ciclabile nel tratto di via Boito attiguo all'area di intervento sarebbe plausibile solo attraverso una strategia complessiva di interventi da parte dell'Amministrazione a fronte di una sostanziale modifica della viabilità carrabile esistente su questa direttrice ed un rilevante investimento economico.

Sull'asse est-ovest l'area si presenta disarticolata rispetto a possibili percorsi ciclo-pedonali, per il carattere a fondo cieco di via Carissimi verso sud ovest e l'interferenza con il tessuto costruito residenziale a nord ovest.

La prossimità con le due aree verdi attrezzate di via Pergolesi ad est e di via Viotti ad ovest suggerisce la possibilità, ad oggi solo latente, di configurare parte dell'area come un elemento ulteriore di completamento ed articolazione della rete diffusa locale di spazi verdi pubblici fruibili.

Appartenenza o vicinanza ad un luogo di elevata o scarsa coerenza tipologica, linguistica e di immagine

Come evidenziato nella precedente descrizione morfologico-tipologica, questa parte di città presenta caratteri eterogenei e frammentati dal punto di vista volumetrico, nella giustapposizione e contiguità di tipi architettonici, altezze e linguaggi diversi. Si riscontra uno scarso livello di coerenza tipologica, se non nella diffusa e comunque generica funzione residenziale.

Valutazione Vedutistica

L'area non interferisce con specifici punti panoramici o prospettici.

Anche in ragione del carattere pianeggiante dell'orografia, della cortina eterogenea del costruito che la circonda nei suoi limiti sud ed ovest, sotto il profilo vedutistico l'area d'intervento rappresenta uno dei disarticolati episodi di spazi aperti allo sguardo che si susseguono lungo l'asse di via Boito. La permeabilità visiva è favorita anche dalla totale assenza di recinzioni di qualunque genere nei suoi bordi sud ed est lungo gli assi viari.

Allo stato attuale non esistono, almeno nell'intorno prossimo, percorsi di fruizione paesistico ambientale a cui l'area possa riferirsi o ricollegarsi, così come relazioni percettive significative con elementi anche locali di interesse storico, artistico o monumentale.

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

Valutazione Simbolica

L'ospedale San Gerardo ed il Parco di Monza sono gli elementi urbani di rilievo che caratterizzano questa parte di città e che possono lontanamente interferire con l'area di progetto. Per la loro relativa vicinanza spaziale ma non visiva, si può affermare però che l'area non rivesta uno specifico valore simbolico nella definizione o consapevolezza dell'identità locale, sia dal punto di vista civile che religioso.

Giudizio complessivo di sensibilità paesistica

Non rappresentando un elemento del paesaggio appartenente a sistemi di rilievo sovracomunale o cittadino, né dal punto di vista naturalistico né agrario, in coerenza con le indicazioni della Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi del PGT vigente, ed alla luce delle analisi e valutazioni sopra esposte, si considera la sensibilità paesistica del sito di livello medio.

Questa valutazione vuole essere la sintesi tra il valore vedustico dell'area a livello locale, lo stato dei luoghi non inseriti in alcun sistema strutturato di spazi verdi fruibili, l'eterogeneità tipologica dell'intorno prossimo e la frammentata sequenza volumetrica sull'asse viario principale di via Boito.

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE. PROGETTO

La finalità principale della proposta di PA presentata è la modifica della distribuzione delle aree di concentrazione edificatoria e di dotazioni C nell'unità di comparto interessata, in un'ottica di fattibilità e di riequilibrio urbano tra spazio pubblico e nuove costruzioni.

L'attuale configurazione urbanistica del Comparto 2 delle aree di completamento a cui l'area in oggetto appartiene, con due unità di comparto spazialmente separate e funzionalmente caratterizzate in modo omogeneo fra dotazioni C l'una e concentrazione edificatoria l'altra, manifesta a nostro parere una certa difficoltà realizzativa.

La parcellizzazione delle proprietà congiunta a una frammentarietà se non contrasto di interessi da parte dei numerosi soggetti proprietari nei confronti delle opportunità che questa destinazione urbanistica consente, si unisce alla difficoltà da parte dell'Amministrazione di mettere in essere (presumibilmente solo a fronte di un esproprio) una nuova area verde pubblica di dimensioni considerevoli, in qualche modo sproporzionata rispetto all'assetto del sistema attuale di spazi verdi pubblici esistenti nel circondario.

Si propone che ciascuna delle unità di comparto del Comparto 2 disponga del corrispettivo 2/3 di dotazioni C e 1/3 di concentrazione edificatoria. Tale impostazione permette, con lo stesso consumo di suolo, la creazione di spazi verdi pubblici più in sintonia con gli altri episodi di aree attrezzate di quartiere esistenti nelle vicinanze, ad arricchire a livello locale un sistema coerente dal punto di vista dimensionale, più capillare e diversificato. Garantisce inoltre fattivamente le disposizioni stabilite dalla pianificazione ad intervenire sulle singole unità di comparto, mantenendo e valorizzando comunque i caratteri ambientali dell'area.

Il progetto intende valorizzare le manifeste potenzialità per ora irrisolte dell'area nella tensione della ricerca di un equilibrio tra spazio aperto fruibile alla cittadinanza ed area edificata a vocazione residenziale.

Descrizione dell'intervento

La soluzione progettuale proposta nel PA, all'interno del perimetro dell'*Unità di Comparto* ubicata in via Carissimi/via Boito, prevede la definizione di tre aree con destinazione funzionale diversa:

- area verde piantumata pubblica e privata
- area di concentrazione edificatoria a destinazione residenziale
- area a parcheggi con interventi di miglioramento sulla viabilità di via Carissimi

Area verde piantumata pubblica e privata

La sistemazione delle aree a verde, sia pubbliche che private, ridisegna e dona qualità urbana ad uno spazio attualmente irrisolto e non fruibile. L'impostazione generale del progetto prevede dal punto di vista paesistico la salvaguardia e valorizzazione della vegetazione arborea esistente che, seppur necessitante di una consistente opera di regolarizzazione e manutenzione, rappresenta un elemento distintivo.

Il maggior numero di alberature si concentra nella parte sud dell'area ed in gran parte coincide con il corridoio di salvaguardia della prevista MM5.

Miglioramento qualitativo e quantitativo del verde esistente

Sul patrimonio arboreo esistente, censito in 37 alberature e varie zone arbustive, si adotteranno in prima battuta migliorie qualitative attraverso selezioni tecniche e il diradamento e/o la regolarizzazione dei restanti alberi, cresciuti fino ad ora in modo del tutto spontaneo ed incontrollato.

Il numero di alberature presenti nell'area verrà aumentato del **30%** con la messa a dimora di alberi di grande e media dimensione (vedasi paragrafo successivo *Progetto del verde*).

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

Giardino pubblico recintato

Nel rispetto dell'indicazioni di piano e delle volontà espresse dell'Amministrazione, una parte di terreno all'interno dell'Unità di Comparto viene destinata alla realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzata.

L'analisi della zona ha messo in evidenza la prossimità al terreno di altri giardini pubblici attrezzati con aree gioco per l'infanzia. Pertanto, secondo richiesta dell'Amministrazione, nel suddetto parco si prevede la realizzazione di un Percorso Vita.

Con ingresso sia da via Boito che da via Carissimi, il giardino, con una superficie di più di **3.138,00 mq**, ha forma rettangolare ed accoglierà aree per il relax e postazioni per il fitness outdoor, con tutto l'arredo necessario per una fruizione pubblica in comodità e sicurezza (panchine, illuminazione, percorsi con pavimentazione differenziata ecc.), il tutto in armonia e nel rispetto della vegetazione esistente.

All'interno dei quest'area a servizi ricadrà il manufatto interrato Boito, previsto dalla futura MM5, caratterizzato in superficie da griglie di ventilazione a raso e da un'uscita di emergenza, anch'essa prevista senza costruzioni in elevazione.

L'ambito pubblico adibito a giardino attrezzato di quartiere sarà separato dall'area a verde privato condominiale da una recinzione visivamente trasparente, assicurando la percezione unitaria delle aree libere piantumate.

Progetto del verde

Particolare attenzione viene posta al mantenimento delle alberature sorte spontaneamente all'interno dell'area recintata, sia per gli esemplari di pregio naturalistico, per specie e dimensione, che per le essenze più giovani.

Come meglio descritto nella relazione tecnica specialistica sul patrimonio arboreo esistente e di progetto (R.06) e nell'Elab. Grafico A1.09_Interventi sulla vegetazione, si tende alla conservazione delle macchie naturalistiche presenti nell'area, garantendo la sostituzione e/o integrazione delle essenze arboree per compensare gli abbattimenti tecnici di selezione (essenze morte e/o in cattivo stato o specie invasive) e gli abbattimenti minimi per inevitabile interferenza con l'intervento edilizio nell'area di verde privato, e compatibilmente con l'installazione di percorsi pavimentati e aree attrezzate all'interno del parco pubblico.

8 alberi saranno eliminati perché o già morti o in non recuperabile stato di salute o infestanti. 7 alberi verranno eliminati per interferenza con il sedime del costruito e con l'ampliamento di via Carissimi ed i corrispondenti parcheggi pubblici. Verranno sostituiti ed incrementati grazie alla piantumazione di 25 nuovi alberi, suddivisi in due categorie dimensionali. Cinque alberature di grandi dimensioni con esemplari di *Tilia cordata* e *Platanus occidentalis* e 20 di media dimensione tra *Prunus avium*, *Morus nigra*, *Pirus calleryana* ed *Acer rubrum*. A queste si assoceranno opportuni gruppi arbustivi ed erbacei la cui definizione si rimanda al successivo PdC.

La posizione delle nuove alberature, di specie autoctona, tenderà a riarmonizzare la fascia verde tra l'area pubblica attrezzata e gli spazi verdi condominiali. Una fascia di alberature e arbusti verrà opportunamente collocata in prossimità del limite est del terreno verso via Boito, a mitigazione visiva ed acustica del fronte laterale del nuovo edificato.

Area verde condominiale

L'area di compensazione ambientale, per una superficie di **mq 3.560,00**, in planimetria cod. 1.0 (Elab. Grafico A1.07_Verifica aree a standard e Monetizzazioni) costituirà area verde condominiale, nel rispetto del vincolo di inedificabilità perenne e verrà mantenuta quale Superficie Permeabile.

Ciò al fine di garantire un miglior inserimento della porzione edificata nel contesto edilizio e paesaggistico, a beneficio della qualità degli edifici, totalmente integrati nel verde, e di una percezione mitigata degli stessi dalle vie Boito e Carissimi, sulle quali si attesterà l'area adibita a parco verde pubblico attrezzato.

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

Area di concentrazione edificatoria

Alla luce di un'analisi del contesto circostante, delle altezze degli immobili di via Boito (PT+6) posti a nord, via Viotti e via Lennon (PT+3 e PT+5 rispettivamente) ad ovest e di via Pergolesi (PT+6) posti a est, l'impostazione planivolumetrica degli edifici previsti dal PA cerca di connetterne sia planimetricamente che volumetricamente i diversi caratteri dell'intorno. I nuovi volumi si collocano all'interno dell'area in modo da delimitare spazi liberi pubblici e privati il più possibile ampi e fruibili.

La loro posizione nel terreno è fortemente vincolata dal futuro passaggio interrato della MM5, che pone il già citato vincolo di un corridoio di salvaguardia di 25 m dall'asse longitudinale del tunnel, determinando così una forte riduzione dell'area di galleggiamento per la concentrazione edificatoria.

Gli edifici sono pertanto in qualche modo forzatamente ubicati sull'area più a nord del terreno, visivamente separati dalle restanti aree libere e dalla viabilità dell'intorno dalla folta massa arborea ed arbustiva posta a sud.

L'edificato

Il progetto edilizio prevede due fabbricati residenziali (vedasi Elab. Grafici A1.01.1, A1.02, A1.05.1, A1.06).

Un edificio più compatto (Edificio 1) orientato parallelamente al confine ovest del terreno e posto nel suo limite nord-ovest, presenta il piano terra su pilotis dove è alloggiata la hall d'ingresso e l'unico corpo scale per l'accesso ai soprastanti cinque piani con due appartamenti per piano; un piano sottotetto non abitabile (con altezza di 2,35 m e RAI inferiori a 1/20 della superficie utile) dotato di locali tecnici e copertura piana.

Il secondo (Edificio 2) è un edificio in linea, di piano terra più quattro, con tre corpi scale che servono ciascuno ora due, ora tre appartamenti. Si presenta come volume allungato con il fronte più lungo parallelo alla via Carissimi.

Distanze. L'edificato si collocherà a distanze maggiori rispetto alle DS1 e DS2 previste da PGT.

Planimetricamente, l'arretramento del primo volume rispetto al secondo consente maggiore privacy degli affacci e genera uno spazio verde condominiale, a sud del primo edificio ed a ovest del secondo, dove potrebbe eventualmente trovare posto una piscina.

L'accesso all'area privata residenziale è ubicato su via Carissimi con l'ingresso pedonale ed, in fondo alla via, la rampa carrabile di accesso al piano interrato dei garages.

Si specifica che, ad ogni modo, definizioni più compiute in ordine agli aspetti morfologici, alle dimensioni, alla composizione architettonica ed alle scelte materiche delle costruzioni, alla qualità definitiva degli allestimenti esterni e delle piantumazioni saranno poi specificate a seguito delle successive fasi di elaborazione del progetto a scala architettonica all'interno del successivo PdC.

Piano interrato

E' previsto un piano interrato unico. La rampa è arretrata di 7 metri rispetto al filo strada e si biforca in due corselli che servono complessivamente 65 garages e 70 unità di posti auto. La superficie dei parcheggi interrati è di complessivi mq 2.635, maggiore della quantità minima richiesta per legge.

Al di sopra della soletta di copertura il terreno vegetale avrà uno spessore minimo di 80 cm (escluso l'apparato di drenaggio) e le acque meteoriche saranno coinvogliate in falda, tramite perdenti collocati sotto il piano dei corselli.

Come accordato con i tecnici di MM, una parte limitata del piano interrato delle autorimesse, autonomo dal punto di vista strutturale rispetto all'edificato in elevazione, si troverà all'interno del corridoio di salvaguardia. (v. Elab. Grafico Tav A1.05.2)

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

Area a parcheggi con interventi di miglioramento sulla viabilità di via Carissimi

Area a parcheggi

Il margine nord di via Carissimi, oltre ad accogliere gli ingressi all'area residenziale privata, sarà costituita da una serie di parcheggi a pettine (n° 28 + 1 per disabili) di 550 cm di profondità, intervallati da aiuole per il mantenimento di essenze arboree esistenti ed un marciapiede interno di 150 cm di larghezza e dotato di rampe disabili per la circolazione protetta, per una superficie complessiva di mq 741,70.

Miglioramento sulla viabilità di via Carissimi

L'intervento di risistemazione di via Carissimi, si sviluppa a partire dalle indicazioni del [Servizio Progettazione Realizzazione Manutenzione Strade](#), che [ha espresso parere favorevole in data 11.07.2024](#) ¹³.

Non coinvolge aree di proprietà di terzi e configura una sede stradale pubblica a doppio senso di marcia, di 850 cm minimi di larghezza [(300+300)+50+200], con carreggiate di 300 cm ciascuna (25+275) e una fascia di 50 cm con doppia striscia a terra sul fronte sud della strada verso altre proprietà, a creare una banchina stradale della larghezza variabile minima di 200 cm, a tutela delle proprietà private e che garantirà ai proprietari di accedere ai passi carrai, creare parcheggi in linea, ecc.

Dal punto di vista costruttivo la sezione stradale avrà la seguente stratigrafia: fondazione in misto granulare stabilizzato sp. 25 cm + strato di base in misto cementato perfettamente rullato sp. cm 20 + Tout-venant cm 12 + binder cm 6 + tappeto di usura cm 5.

In fondo alla via si prevede la creazione di una rotatoria per l'inversione di marcia i cui raggi di curvatura rispetteranno quanto indicato dall'Ufficio Progettazione Strade e la cui giacitura non incide sull'area a parcheggio esistente sul lato sud. La rampa di accesso al piano interrato privato è arretrata verso nord in modo da creare adeguata area di stazionamento in piano.

Gli accessi all'area residenziale, ubicati su via Carissimi, non generano un significativo incremento dei flussi di traffico sulla viabilità generale dell'intorno, essendo la stessa codificata come Strada Locale. Inoltre l'ampliamento della sede stradale e l'incremento delle aree a parcheggio migliorano le condizioni di transito e sosta per tutto il vicinato, pertanto non ci sono indicazioni per la presentazione di un piano apposito per la viabilità.

Are in cessione ed opere di urbanizzazione

Le aree in cessione corrispondono alle aree destinate a servizi ed ad una porzione delle aree di compensazione ambientale non monetizzata e risultano pari a **mq 3.832,00** così distribuiti:

- Aree a servizi (parcheggio, marciapiede e verde su via Carissimi) (v. Elab.Grafico A1.07 cod. 2.1): **mq 716,60**, a servizio dell'area verde pubblica e delle residenze circostanti, realizzato in conformità alle prescrizioni dell'invarianza idraulica. L'intervento comprende, oltre ai 29 stalli (di cui uno per disabili), i marciapiedi ed il verde piantumato tra i parcheggi, la segnaletica, la pubblica illuminazione.
- Area a servizi (parco pubblico attrezzato su via Carissimi e via Boito) (cod. 2.2 (2.594,00 mq) + cod.2.4 (315,00 mq)): **mq 2.909,90**, parco verde pubblico attrezzato con percorso vita (attrezzi area fitness) e arredi per aree di relax, seminato e piantumato. Si prevede la riqualificazione delle alberature esistenti e la messa a dimora di alberi ad alto fusto scelti tra le essenze indicate dall'ufficio comunale preposto al verde pubblico. Si aggiungono l'installazione di postazioni per il fitness outdoor, pavimentazione antitrauma e percorsi di collegamento.
- Area per riallineamento/ampliamento via Carissimi con corrispondente impianto di smaltimento delle acque meteoriche (cod 2.3 (205,50 mq)+ cod.2.4 (581,50 mq)): **mq 205,50**

Totale delle aree in cessione = mq 716,60 + mq 2.909,90 + mq 205,50 = **mq 3.832,00**

¹³ Prot. N. 0130242/2024

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

A seguito della Delibera di Giunta Comunale n. 318 del 3 settembre 2024 già in precedenza citata, con riferimento alla richiesta di *"limitare la monetizzazione delle aree costituenti le "dotazioni C" (Art. 18.5 NA del PdR vigente) prevedendo il reperimento di ulteriori 3.000 mq circa di aree libere in cessione all'interno del comparto C-2 o in altra area nel Comune di Monza, in aggiunta alla superficie di mq 3.832 proposta dal soggetto attuatore, per un totale di mq 6.832 circa di aree a servizi e/o compensazione ambientale"*, si precisa che, nonostante non sussista in capo al soggetto proponente il Piano Attuativo uno specifico obbligo normativo di reperire aree al di fuori del comparto ¹⁴, lo scrivente Consorzio ha individuato un'area libera sita in Monza delle dimensioni richieste, impegnandosi alla relativa cessione a titolo gratuito nei confronti di codesta rispettabile Amministrazione comunale mediante la convenzione urbanistica accessoria al Piano attuativo.

Tale area é ubicata in via Correggio, identificata catastalmente al **Foglio 33 Particelle 395 e 400**, come dettagliato nell'Elab. Graf. Tav. A1.07.2_Area in cessione, Lotto 1, contrassegnata nel Piano dei Servizi tra le Aree a verde destinate alla conservazione e rigenerazione del suolo (Aree V, art.10 PdS).

Si sottolinea inoltre che l'area è in contiguità con un'altra area già oggetto di cessione e di proprietà comunale (Foglio 33 Particella 399, Lotto 2).

Il totale delle aree in cessione in via Correggio risulta essere di **3.845 mq**, frutto della somma di mq 3.525,00 (Foglio 33 Part. 395 parziale) e mq 320 (Foglio 33 Part. 400).

Pertanto il totale di aree in cessione del presente PA assomma **mq 7.677,00** (mq 3.832,00 + 3.845 mq), superficie superiore ai mq 7.676,00, corrispondenti ai 2/3 dell'area di intervento.

A tale superfici in cessione si aggiunge l'area già citata di mq 817,70 (cod.2.5), somma di superfici provenienti da porzioni di mappali su via Carissimi e via Boito già utilizzati come sede stradale e un'altra area, in fregio a via Boito, anch'essa nella disponibilità della Società Borgo San Biagio srl e precisamente la particella 451 del Foglio 10, con sup. rilevata di mq 53,00, anch'essa già utilizzata come sede stradale.

Il totale delle aree in cessione già utilizzate come sedi stradali corrisponde a **mq 870,70** (mq 817,70 + mq 53).

Su indicazione dell'Amministrazione comunale, all'interno dell'area di intervento, il Consorzio volontario "Carissimi" mantiene la proprietà sulla porzione di aree a servizi su cui sarà realizzato il manufatto interrato della futura linea MM5, per una superficie totale di **mq 320,30**, in attesa di essere espropriata dall'ente esecutore.

Monetizzazione

A differenza di quanto inizialmente previsto, la presente proposta di PA non prevede aree da monetizzare in quanto la quota di aree in cessione (vedasi paragrafo precedente) soddisfa i 2/3 richiesti della superficie dell'area d'intervento.

Cabina Elettrica

Come concordato nei mesi di maggio/giugno 2022 con il responsabile del settore governo del territorio del Comune e con responsabili di e-distribuzione, all'interno dell'intervento è prevista la realizzazione di una cabina elettrica dimensionata sia per soddisfare il fabbisogno richiesto dall'intervento in oggetto che di altri futuri operatori nell'area poiché, da quanto riferito, al momento la disponibilità di energia per nuovi interventi risulta deficitaria. Visto il carattere d'uso non esclusivo all'intervento, la cabina, posta al termine di via Carissimi, insiste su di una porzione di terreno a servizi da cedere al Comune, opzione condivisa anche dall'Ufficio opere d'urbanizzazione.

Invarianza idraulica

Il Comune di Monza ricade in area a criticità idraulica alta (A). E' stato effettuato un calcolo sull'invarianza idraulica con la configurazione di progetto, le volumetrie e gli equilibri con il livello interrato, come da allegati

¹⁴ Essendo previsto - in caso di mancanza delle stesse rispetto alle previsioni di piano - l'accesso alla monetizzazione proprio allo scopo del reperimento delle stesse da parte dell'Amministrazione comunale.

INTERVENTO AD USO RESIDENZIALE VIA CARISSIMI VIA BOITO
UNITA' DI COMPARTO 2 AREE C
Via Carissimi angolo via Boito – Monza (MB)

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

alla proposta di PA (Elab. Grafico A1.10_Verifica superfici per invarianza idraulica e relazione tecnica specialistica R.05), da cui si evince che nelle verifiche eseguite viene rispettato quanto previsto dalla normativa inerente il principio di invarianza idraulica ai sensi del R.R.7/17 e s.m.i. (R.R. 8/19).

Le acque meteoriche delle aree pubbliche verranno conferite a pozzi perdenti nell'area parcheggio, e caditoie su via Carissimi.

Valutazione del clima acustico e previsione di impatto acustico

In base ai valori rilevati (vedasi relazione tecnica specialistica R.02 Valutazione del clima acustico e previsione di impatto acustico), con una accurata progettazione degli interventi e scelta di materiali da costruzione idonei per garantire i "Requisiti acustici passivi degli edifici" (D.P.C.M. 05.12.1997 Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici), l'intervento edilizio ad uso residenziale previsto, senza significative variazioni delle condizioni al contorno, è compatibile con il clima acustico dell'ambiente circostante.

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

DATI URBANISTICI DI PROGETTO

I dati urbanistici di progetto, rappresentati nell'Elab. Graf. Tav. A1.07_Verifica aree a standard e Monetizzazioni, definiscono le aree con le diverse caratteristiche urbanistico-edilizie, verificandone la conformità alle prescrizioni normative.

Calcolo SLP e SF

Per la *Unità di comparto* in oggetto si prevede una SLP massima di **mq 3.454,20** (mq 10.967 + 527+ 20= mq 11.514 x 0,30 mq/mq), composta da mq 3.290,10 per il Lotto 1, da mq 158,10 per il Lotto 2 e da mq 6 per il Lotto 3.

La SLP di progetto prevista è di **mq 3.454,00**, < dei 3.454,20 mq consentiti.

L'area di concentrazione edificatoria, contraddistinta in planimetria con il n. 0, avrà una superficie di mq 3.837,00 ≤ **mq 3.838,00** consentiti (1/3 dell'area della Unità di comparto: 1/3 x 11.514).

Accoglierà, oltre all'edificato, la rampa di accesso ai box interrati ed i camminamenti di collegamento tra gli edifici, nel rispetto di tutte le distanze dai confini e dai fabbricati esistenti.

L'altezza dei fabbricati sarà di 5 piani, escluso il piano pilotis, come consentito dalla normativa, per aumentare per quanto possibile la dotazione di aree libere piantumate, pubbliche e private.

Calcolo aree per Dotazioni C

La superficie a progetto prevista per le *dotazioni C* risulta di **mq 7.677,00** (mq 11.514 – mq 3.837), maggiore di **mq 7.676,00**, superficie minima corrispondente ai 2/3 della *Unità di comparto* (11.514 x 2/3).

Aree destinate a servizi

Si assume come parametro di riferimento per la individuazione del fabbisogno delle aree a servizi, il valore di mq 27/abitante già utilizzato per altre aree del PGT.

Per quanto sopra detto, il fabbisogno minimo delle aree destinate a servizi relativo alla SLP consentita risulta essere:

$$\begin{aligned} & \text{SLP} / 33 \text{ mq/ab} \times 27 \text{ mq/ab} = \\ & = 3.454,20 \text{ mq} / 33 \text{ mq/ab} \times 27 \text{ mq/ab} = \\ & = 104,67 \text{ ab} \times 27 \text{ mq/ab} = \mathbf{mq 2.826,09.} \end{aligned}$$

Tale fabbisogno è verificato dalla creazione di aree a servizi con una superficie di **mq 3.802,00** > dei mq 2.826,09 dovuti, così distinte:

- area a parcheggio sulla via Carissimi, contraddistinta in planimetria al cod. 1.1, che comprende marciapiede sul lato nord di m 2 di larghezza, come da richiesta dell'Ufficio Viabilità, e l'area di parcheggio per una superficie complessiva di **mq 741,70**.
- Parco pubblico con area fitness, prospiciente la via Carissimi e Boito, (cod. 1.2) di **mq 2.823,00**
- area per riallineamento di via Carissimi come richiesto dall'Ufficio Urbanistica Operativa, (cod. 3.3) di **mq 237,30**.

Aree di compensazione ambientale

L'area di compensazione ambientale (cod. 1.0) risulta essere di **mq 4.470,00** > dei 3.838,00 mq, corrispondenti alla SF.

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

INCIDENZA PAESISTICA DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Incidenza Morfologica e tipologica

Per la valutazione dell'incidenza del progetto su aspetti morfologici e tipologici si propone di considerare i diversi caratteri degli spazi aperti e del costruito prima separatamente tra loro e poi nella loro relazione/integrazione.

Per quanto riguarda gli spazi verdi/aperti l'intervento intende riqualificare fortemente i caratteri paesistici dell'area, ad oggi non fruibili dalla cittadinanza se non percettivamente. Il mantenimento dell'area a prato (compatibilmente con il nuovo costruito) ed il consolidamento e potenziamento del patrimonio arboreo esistente mirano a questo obiettivo.

La creazione e definizione di una nuova area attrezzata pubblica permette di inserire nel sistema locale di "giardini di quartiere" già presenti nella zona un nuovo tassello che con una zona fitness outdoor ne accresce l'offerta tipologica.

Contemporaneamente i nuovi volumi costruiti concentrano la volumetria disponibile collocandosi sul limite nord dell'area, più appartato, adottando l'altezza consentita dagli strumenti di piano per lasciare più respiro ed ampiezza possibile agli spazi verdi posti più a sud.

Morfologicamente e tipologicamente, visto il carattere eterogeneo del contesto, assecondano comunque la scala e l'altezza potremmo dire media dell'intorno, senza rappresentare un episodio di rottura o contrasto, ma cercando di ricucire per quanto possibile le diverse tipologie esistenti.

In questa prospettiva si intende procedere senza alterare i caratteri morfologici del luogo, né rispetto alle altezze e gli allineamenti del costruito esistente, né introdurre anomalie significative ai profili di sezione urbana già esistenti.

Caratterizzazione del progetto quale elemento di riqualificazione del sito

L'impostazione generale dell'intervento, con la concentrazione del costruito nel limite nord dell'area e la preponderante collocazione degli spazi verdi in prossimità degli assi viari e sulle principali prospettive visive, da via Boito verso nord e da via Pergolesi verso ovest, intende valorizzare e riqualificare le potenzialità paesistica del lotto, alla ricerca del già citato equilibrio tra qualificazione e fruibilità pubblica degli spazi aperti e creazione di ambiti urbanizzati di elevata qualità insediativa.

Incidenza linguistica: stile, materiali, colori

In questa sede si considera prioritario fissare con l'Amministrazione il nuovo assetto urbanistico e planivolumetrico dell'unità di comparto in oggetto, approfondendo solo a livello di principi gli aspetti più strettamente linguistici e materici dell'intervento architettonico. Si riserva al successivo PdC l'approfondimento degli elementi compositivi e di dettaglio dell'edificato. Questo nel tentativo di snellire per quanto possibile l'iter autorizzativo e dando ai due livelli di procedimento edilizio una concretizzazione negoziata graduale.

Per quanto riguarda dunque l'incidenza del progetto dal punto di vista dei prospetti pieni/vuoti e del loro rapporto e negli allineamenti tra aperture e superfici piane, così come nell'articolazione più dettagliata dei volumi, nella tipologia di copertura e di possibili manufatti di copertura, l'impostazione generale è quella di assecondare gli elementi tipologici e morfologici dell'intorno, con un atteggiamento di ricucitura e dialogo piuttosto che di rottura.

Fin da ora comunque si manifesta l'intenzione di valorizzare il più possibile anche nel costruito gli aspetti ambientali e paesaggistici, collocando per esempio sui fronti sud degli edifici, prospicienti le aree verdi pubbliche e private, logge e/o balconi con una decisa dotazione di elementi verdi di carattere condominiale.

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

Incidenza visiva

Non essendo presenti, in relazione all'area d'intervento, visuali rilevanti di tipo paesistico, il progetto limita il suo impatto visivo dal tracciato di maggior percorrenza di via Boito, relativamente al nuovo edificato concentrato nella parte nord del lotto.

Dalle visuali viarie di via Carissimi e via Boito tale impatto sarà mitigato e mediato dal volume verde della massa arborea che già caratterizza l'area e che verrà implementata nella cura e manutenzione nonché nel numero di esemplari arborei presenti.

L'edificio 1, più compatto e su pilotis, si cela alla vista dagli assi viari posizionandosi nel limite nord ovest dell'intervento, mentre l'edificio 2, con sviluppo in linea, offre parallelamente al tracciato di via Boito il fronte laterale, con il minor impatto possibile. Questa parte dell'edificato, più prossimo alla via Boito, verrà particolarmente curato dal punto di vista paesistico ambientale tramite la piantumazione di una nuova cortina alberata ed arbustiva.

Dalle prospettive stradali, in particolare dall'angolo tra via Boito e via Carissimi, lungo tutta la via Carissimi e da via Pergolesi in direzione ovest, la percezione delle aree verdi pubblica e privata sarà garantita da recinzioni visivamente permeabili, grazie anche all'assenza di cortine arbustive continue a ridosso dei confini sia stradali che condominiali.

Incidenza simbolica

Come in precedenza sottolineato nell'analisi della sensibilità paesistica rispetto a valori simbolici, l'area non interferisce o è contigua a luoghi rilevanti per la cultura locale, sia civile che religiosa. Conseguentemente non esiste incidenza del progetto da questo punto di vista.

Ciò nonostante, la permanenza di ampie aree verdi pubbliche e private di cui si garantisce la fruibilità da un lato e la percezione visiva dall'altro, permette a scala locale di mantenere il valore in certa misura simbolico di spazio aperto lungo il tracciato storico di via Boito, caratterizzato a più riprese dall'alternanza di cortine edilizie e spazi aperti urbani più dilatati.

Giudizio complessivo di incidenza paesistica del progetto

Valutando l'inevitabile incidenza visiva dei nuovi volumi edificati (come in precedenza descritti e qualificati) in un'area attualmente priva di costruzioni, la volontà di voler dialogare dal punto di vista morfologico, tipologico e linguistico, con l'esistente, attraverso un atteggiamento di continuità, unitamente alla valorizzazione e qualificazione degli spazi verdi aperti pubblici e privati, permette di considerare l'incidenza paesistica del progetto di livello medio.

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

RELAZIONE PAESISTICA

IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Come specificato ed esplicitato nei paragrafi precedenti, valutata la sensibilità paesistica del sito come media, quantificabile nel valore numerico di 3, ed il grado di incidenza paesistica del progetto come anch'esso medio, quantificabile nel valore numerico 3, l'impatto paesistico del progetto risulta pari a 9.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Conseguentemente, alla luce delle indicazioni contenute nelle *Linee guida per l'esame paesistico dei progetti* il progetto è considerato ad impatto rilevante ma tollerabile.

Monza lì, 03 dicembre 2024

il tecnico abilitato
Arch. Matteo Caravatti


ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA
MATTEO
CARAVATTI
ARCHITETTO
2653