



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

RELAZIONE TECNICA

Titolo:

RELAZIONE TECNICO ECONOMICA DI FATTIBILITA'

commessa
CRS_07/2020

data
ottobre 2023

elaborato

R.01
scala

-

	descrizione	data	revisore
Rev.01		10.2024	MC
Rev.02		12.2024	MC
Rev.03		03.2025	MC

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

INDICE

OGGETTO

SOGGETTO PROPONENTE

DATI CATASTALI e SUPERFICI RILEVATE _ PROPRIETÁ_ STIPULE

DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO_ STATO DI FATTO

- Inquadramento territoriale
- Inquadramento urbanistico
- Classificazione e Vincoli
- Stato dell'area e del verde
- Sistema della viabilità e della mobilità
 - Viabilità esistente*
 - Interferenza con passaggio linea MM5*
- 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

CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE_ PROGETTO

- Descrizione dell'intervento
- Area verde piantumata pubblica e privata. Progetto del paesaggio
 - Miglioramento qualitativo e quantitativo del verde esistente*
 - Verde Pubblico attrezzato 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*
- 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*

ONERI DI URBANIZZAZIONE, CESSIONI, MONETIZZAZIONE, OPERE A SCOMPUTO ONERI

RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI INTEGRAZIONE/PARERI CONFERENZA DEI SERVIZI

- Iter Richiesta PA
- Iter Richiesta Parere Preventivo PA Prat. 3PPA/2024

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"

ALLEGATI

- All.01. DGC 340.2018. Atto d'indirizzo proposta di massima Piano Attuativo in via Boito / via Carissimi
- All.02. Documenti Costituzione Consorzio "Carissimi"
- All.03. Documenti attestanti la proprietà dei subalterni coinvolti Integrazione 01. All.03.12
- All.04. Stipule. Compromessi di compravendita e di cessione diritti edificatori
- All.05. Certificato di Destinazione urbanistica
- All.06. Valutazione dello stato del soprasuolo. UTR Lombardia
- All.07. Scrittura privata di convenzione per costruzioni edilizie
- All.08. DGC 318/2024. Parere sulla proposta di PA via Carissimi/via Boito Area C-2

Rev.01 20.10.2024

Rev.02 03.12.2024

Rev.03 12.03.2025

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

OGGETTO

La presente Relazione Tecnico Economica di Fattibilità integra e sostituisce la relazione allegata alla Proposta di PA Carissimi/Boito del 26.10.2023¹, riferita al Unità di Comparto Carissimi/Boito del Comparto 2 residenziale di completamento - Aree C².

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 20.12.2021³), recepisce altresì interamente il procedimento di richiesta di Parere Preventivo 3PPA/2024 del 23.05.2024⁴ 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.

Si ricorda che fa parte integrante della presente richiesta di PA il relativo Esame Impatto Paesistico PAE/2024 del 19.02.2024⁵.

¹ Iter Pratica Richiesta Piano Attuativo Carissimi/Boito:

26.10.2023. Richiesta PA tramite PEC.

23.11.2023. Integrazione documentale. PEC.

29.11.2023. Conferenza dei Servizi.

30.11.2023. Richiesta Pagamento Diritti di Segreteria.

04.12.2023. Invio Ricevuta Pagamento Diritti di Segreteria.

12.12.2023. Parere/Richiesta ARPA Lombardia

13.12.2023. Parere/Richiesta Ufficio Piani Ambientali

15.12.2023. Parere/Richiesta BrianzAcque Srl

22.12.2023. Richiesta Integrazioni. PEC. Serv. Pianif. Operativa.

11.01.2024. Parere/Richiesta Uff. Serv. Proget. Strade.

27.03.2024. Richiesta Integrazioni. PEC. Serv. Pianif. Operativa.

21.06.2024. Sospensione istanza PA. PEC. Serv. Pianif. Operativa.

04.12.2024 Integrazione documentale. Portale SUE

08.01.2025 Riapertura termini Conferenza dei Servizi

05.02.2025 Richiesta Integrazioni. PEC Serv. Pianif. Operativa.

² 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).

³ Con efficacia a partire dalla data di pubblicazione su BURL, del 02.02.2022

⁴ Iter Pratica Richiesta Parere Preventivo Piano Attuativo Carissimi/Boito 3PPA/2024:

23.05.2024. Richiesta parere preventivo PA (17.05.2024).

04.06.2024. Conferenza dei Servizi. PEC.

21.06.2024. Parere/Richiesta Ufficio Ambiente

10.07.2024. Richiesta Integrazioni. PEC. Serv. Pianif. Operativa.

11.07.2024. Parere favorevole Serv. Proget. Strade. (con indicazioni).

17.07.2024. Integrazione documentale. PEC.

17.07.2024. Conferenza dei Servizi. PEC.

22.07.2024. Parere Preventivo Commissione per il paesaggio

29.07.2024. Richiesta Integrazioni. PEC, Serv. Pianif. Operativa.

30.07.2024. Integrazione documentale

03.09.2024. Deliberazione di Giunta Comunale DGC 318/2024

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

Prot. N. 0190722-23-27-32-35-39-44-55/2023

Prot. N. 0207943 e 0207951/2023

Prot. N. 0211832/2023

Prot. N. 0212368/2023

Prot. N. 0213780/2023

Prot. N. 0219368/2023 (all.to PEC 22.12.2023)

Prot. N. 0221288/2023 (all.to PEC 22.12.2023)

Prot. N. 0222370/2023 (all.to PEC 22.12.2023)

Prot. N. 0227455/2023

Prot. N. 0006347/2024 (all.to PEC 27.03.2024)

Prot. N. 0059269/2024

Prot. N. 0117535/2024

Prot. N. 0215562/2024

Prot. N. 0002988/2025

Prot. N. 0022664/2025

Prot. N. 0096922/2024

Prot. N. 0104405/2024

Prot. N. 0117552/2024 (allegato PEC 10.07.2024)

Prot. N. 0129328/2024

Prot. N. 0130242/2024 (allegato PEC 17.07.2024)

Prot. N. 0132802/2024

Prot. N. 0133577/2024

Prot. N. 0142585/2024

Senza N. Protocollo

Prot. N. 0140180/2024

SOGGETTO PROPONENTE

Soggetto proponente del presente Piano Attuativo è il **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 (v. allegato All.02).

Si specifica che tutti i comproprietari di tale aree hanno aderito al Consorzio ad eccezione di:

-Sig. Cristian Cesare Bentivegna, proprietario dell'area identificata catastalmente al foglio 10 mapp 71 (parte), il cui valore è pari al 0,20% del valore delle aree dell'intero Comparto il quale, debitamente informato, non ha manifestato risposta rispetto alla propria adesione al Consorzio.

Pertanto, sebbene tutti gli ulteriori, rispettivi comproprietari abbiano sottoscritto l'atto di costituzione, a causa della mancata adesione del suddetto soggetto, il valore catastale degli aderenti al Consorzio risulta formalmente pari al 99,80%⁶ del valore catastale delle aree complessivamente incluse nel comparto, avendo escluso il mappale 71 Foglio 10.

Si rende noto che, con esclusione del Sig. Cristian Cesare Bentivegna, tutti i soggetti facenti parte del Consorzio volontario hanno sottoscritto impegno di cessione delle aree o dei corrispondenti diritti edificatori a favore di **Borgo San Biagio S.r.l.** (si veda nel dettaglio il paragrafo successivo Stipule).

Per tale ragione, il Consorzio si riserva di chiedere, una volta approvato in via definitiva il piano attuativo, che codesta spettabile Amministrazione comunale, laddove necessario, attivi le procedure per l'acquisizione coattiva della predetta area e conseguente attribuzione della proprietà allo scrivente Consorzio il quale si impegna fin d'ora a sostenere le spese ed i costi della procedura espropriativa, come previsto dalla legge.

⁶ L'assetto delle proprietà dei terreni coinvolti nel presente PA risulta modificato a seguito di Atto di compravendita del 28/03/2024 Repertorio n. 99428, vedasi paragrafo successivo *Proprietà*.

DATI CATASTALI e SUPERFICI RILEVATE _ PROPRIETA' _ STIPULE

Dati Catastali

L' *Unità di Comparto* in oggetto è costituita da 3 lotti, **Lotti 1, 2 e 3**, identificati nella planimetria A0.05.1 (Stato di fatto, Individuazione mappali e superfici rilevate), ed ha una superficie rilevata complessiva di **mq 11.514** (mq 10.967 + 527 + 20) (Elab. Graf. A0.05.2, Stato di fatto, Calcolo analitico superfici unità di comparto).

E' costituita dalle seguenti particelle:

Lotto 1: terreni contraddistinti catastalmente nel Comune censuario e amministrativo di Monza, come segue: Foglio 10, Particella 117 (sup. catastale mq 1.782); 118 (sup. catastale mq 1.170); 119 (sup. catastale mq 1.260); 120 (sup. catastale mq 1.250); 433 (sup. catastale mq 150); 431 (sup. catastale mq 1.060); 434 (sup. catastale mq 150); 121 (sup. catastale mq 4.400); 450 (sup. catastale mq 560); 77 (parziale) (sup. catastale mq 72).

La superficie catastale complessiva del lotto 1 risulta quindi essere 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, corrispondente alla somma delle superficie provenienti da porzioni rispettivamente della Particella 121 per mq 512, 434 per mq 18, 431 per mq 139, 119 per mq 54, 118 per mq 50 e 117 per mq 80. Tale area è indicata nella planimetria sopra citata con retino grigio chiaro.

La superficie rilevata del Lotto 1, inserita nella "Unità di Comparto" pertanto consiste in **mq 10.967** (mq 11.820 – mq 853).

Lotto 2: terreni contraddistinti catastalmente come segue: Foglio 10, Particelle n 423 (sup. catastale mq 421) e 442 (sup. catastale mq 115) per una superficie catastale complessiva di mq 536 e da rilievo effettuato di **mq 527**.

Lotto 3: porzione di terreno corrispondente catastalmente al parziale del mappale 71, Foglio 10 (sup. catastale mq 20) con superficie rilevata di **mq 20**.

Proprietà

Si allega tabella con i proprietari coinvolti, i relativi millesimi di proprietà e i rispettivi atti di proprietà (v. allegati All.03).

A seguito di Atto di compravendita del 28/03/2024 depositato presso il notaio Erba Mario con sede a Monza, Repertorio n. 99428 (inserito nell'allegato All.03), l'assetto delle proprietà dei terreni coinvolti nel presente PA risulta così modificato:

Lotto 1:

Foglio 10, Particelle **117, 118, 119, 120, 121, 434 e 450** di proprietà di Borgo San Biagio S.r.l. con sede in Monza, via Cavour 2, P.I./C.F. 07637080966;

Foglio 10, Particelle **433 e 431** di proprietà dei Signori

Luigia Sala C.F. SLALGU42C69F704O residente in Monza, Via Megellano 21 e

Roberto Bigi C.F. BGIRRT67E08F704U residente in Monza, Via Campania 54;

Foglio 10, Particelle **77** di proprietà dei Signori

Borgo San Biagio S.r.l. con sede in Monza, via Cavour 2, P.I./C.F. 07637080966,

33/40

Lettieri Rosa residente in Monza, via Boccherini, 3 C.F. LTTRSO50S47H485H,

5/48

Nunzio Grillo residente in via Trieste 18, Inarzo (VA), CF GRLNNZ67E25C933R ,

105/10080

Mauro Guglielmo Grillo residente in Chiasso (Svizzera), in Via Pier Francesco Mola 1,

105/10080

Massimiliano Putignani residente in Monza, via Boccherini, 3 C.F. PTGMSM73D24F205E,

28/1680

Maurizio Putignani residente in Monza, via Boccherini, 3 C.F. PTGMRZ65R15F205R,

28/1680

Chiara Panzeri residente in Monza, via Boccherini, 3 C.F. PNZCHR76EC53E507X.

28/1680

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

Il mapp. 77 sarà successivamente frazionato in tre distinti lotti (77A, 77B, 77C): soltanto il lotto 77C (sup. catastale mq 63) e 77B (sup. catastale mq 9) saranno inclusi nel perimetro dell'unità di comparto.

Lotto 2:

Foglio 10, Particelle **423** e **442** di proprietà della sig.ra Giavenni Giulia, C.F. GVNGLI97H52F704E residente a Monza, in via Arrigo Boito 113.

Lotto 3: Foglio 10, mappale 71 (parziale) di proprietà del sig. Bentivegna Cristian Cesare, C.F. BNTCST68C13C351G.

Stipule

Si riportano di seguito la sintesi delle stipule e dei preliminari di compravendita per la cessione delle aree o dei diritti edificatori a favore della società **Borgo San Biagio srl**⁷. Si vedano i corrispettivi documenti contenuti nell'allegato All.04.

Lotto 1:

Foglio 10 Particelle 77. Proprietà Borgo San Biagio S.r.l., Lettieri Rosa, Nunzio Grillo, Mauro Guglielmo Grillo, Massimiliano Putignani, Maurizio Putignani, Chiara Panzeri.

Scrittura privata del 15.12.2022 con Massimiliano Putignani, Maurizio Putignani e Chiara Panzeri per il frazionamento del mapp. 77 e la cessione dei diritti edificatori a favore di Borgo San Biagio srl (v. allegato A.04.3).

Scrittura privata del 16.12.2022 con Rosa Lettieri e Grillo Salvatore per il frazionamento del mapp. 77 e la cessione dei diritti edificatori a favore di Borgo San Biagio srl (v. allegato A.04.4).

Foglio 10 Particelle 433, 431 del N.C.T. Proprietà Sala Luigia e Roberto Bigi
Preliminare di compravendita del 15.01.2009 e successivo atto di integrazione e modifica per la cessione delle aree a favore di Borgo San Biagio srl (v. allegato A.04.5).

Lotto 2:

Foglio 10 Particelle 423 e 442. Proprietà Giavenni Giulia
Preliminare di Acquisto per la cessione di diritti edificatori a favore di Borgo San Biagio srl del 07.02.2023 (v. allegato A.04.6).

Lotto 3:

(...)

⁷ Borgo San Biagio S.r.l., C.F. 07637080966, amministratore Unico Gianandrea Oldoni, sede in Monza Via Cavour 2, società incorporante Ponte della Stella S.a.s di Caravatti Giandandrea & C., con atto Notaio Mario Erba del 12 maggio 2022 n. 98108/22578 di rep. registrato a MB in data 17 maggio 2022 n. 15742 serie 1

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

DESCRIZIONE DELL' AREA D'INTERVENTO. STATO DI FATTO

Inquadramento territoriale

Attraverso analisi morfologiche, condotte sia sull'impianto urbanistico che sulla consistenza dell'edificato del contesto di riferimento, possiamo definire l'area d'intervento come caratterizzata dalla presenza prossima di spazi e funzioni di interesse pubblico: il complesso ospedaliero San Gerardo, i giardini di via Pergolesi e la via Boito come asse viario principale di flusso e di collegamento con il centro cittadino (vedasi Elab. Grafici A0.01 Area d'intervento e A0.02 Inquadramento territoriale - Planimetria)

Nel Piano Territoriale di Coordinamento è inserito il tragitto 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 la prevista stazione dell'ospedale San Gerardo.

Inquadramento urbanistico

I limiti dell'area di intervento sono:

A Est il tratto stradale di via Boito, caratterizzato da un'edificazione discontinua, costituita perlopiù da singoli edifici, intervallati da aree libere, con un edificio di cortina immediatamente di fronte al terreno (classificato come edificio antico e di valore testimoniale art.15-PdR);

A Sud la via Carissimi, caratterizzata da villette uni/bifamiliari ad uno o due livelli, con giardino (area designata come B2 classe II).

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, e un'area destinata dal Piano dei servizi del vigente PGT ad area V, attualmente area condominiale di edificio esistente.

Ad Ovest si trovano lotti con edifici residenziali multipiano (area designata come B2 classe I), con spazi a verde.

Classificazione e Vincoli

Identificazione dell'area negli strumenti urbanistici vigenti (vedasi Elab. Graf. A0.01 Area d'intervento-Inquadramento urbanistico.Vincoli):

- Documento di Piano del PGT vigente, nel DP.01 Azioni del documento di Piano, l'area è individuata come facente parte della rete dell'urbanità e naturalità diffusa (art.12); nel DP.01.b Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi, è identificata come Classe III-Sensibilità media (art.14).
- Piano delle Regole del PGT vigente
In Tav. PR.01.b _ Aree urbanizzate e aree non urbanizzate, l'area in oggetto costituisce una delle due *Unità di Comparto* appartenenti al Comparto n. 2, Area C_ COMPARTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.
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 B.

Si rimanda inoltre al Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato All.05

Stato dell'area e del verde

Il terreno, sostanzialmente pianeggiante e non recintato, è 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 di quest'anno hanno danneggiato varie alberature esistenti, cadute o sradicate.

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale Tav. 2_ Elementi di caratterizzazione ecologica, l'area è definita come cespuglieto. 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.

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

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 agli elaborati documentali (R.06.Relazione sullo sviluppo del Patrimonio Arboreo) ed Elab. Grafico A0.08.

Sistemi della viabilità e della mobilità

Viabilità esistente

Dal punto di vista viabilistico, l'area di intervento è interessata da un tratto di via Boito nel suo limite est in direzione nord-sud e da via Carissimi nel suo limite sud, in direzione est-ovest.

Lungo via Boito un marciapiedi di circa 2 mt di larghezza separa il terreno dalla sede stradale. Il marciapiede e parte della sede stradale insistono su una porzione del mapp. 121, di proprietà dell'Operatore.

Via Carissimi, a fondo cieco ed a doppio senso di circolazione, presenta una sezione stradale priva di marciapiedi, con una larghezza di 5,20 mt in prossimità di via Boito che si restringe a 3,20 m in presenza di 13 parcheggi in linea, posti sul lato nord. I parcheggi e parte della sede stradale insistono anch'essi su parti di terreno di proprietà dell'Operatore (nel dettaglio su porzioni dei mapp. 117, 118, 119, 431, 434 e 121). La superficie complessiva, tra via Boito e via Carissimi, già sede stradale e non ancora ceduta al Comune è pari a 853 mq (v. Elab. Grafici A0.05.1 ed A.05.2).

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 di progetto, 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).

Illuminazione pubblica esistente

L'illuminazione pubblica 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 A0.04).

Geologia geotecnica e sismica

Si ricava dagli elaborati contenuti nello strumento urbanistico che il lotto è classificato tra le Aree 2Be pianeggianti "fattibilità con modeste limitazioni" (PGT Tav.9a_ Carta della fattibilità). In merito alla classificazione sismica 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 (R.03.Piano Indagine preliminare; R.04.Relazione Geologica di fattibilità).

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. fondiariae (...), 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

H⁸ = 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:

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

⁸ 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"

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 più del 50% (da 7.500 mq ~ a 3.500 mq ~). La superficie disponibile per il posizionamento dell'edificato è sostanzialmente confinata alla parte nord del lotto (v. Elab. Grafico A0.06).

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

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 ambiti con destinazione funzionale diversa:

- spazi verdi piantumati pubblici e privati
- area di concentrazione edificatoria a destinazione residenziale
- area a parcheggi con interventi di miglioramento sulla viabilità di via Carissimi

Spazi verdi piantumati pubblici e privati. Progetto del paesaggio

La sistemazione delle aree esterne, 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 l'utilizzo di alberi di grande e media dimensione (vedasi paragrafo successivo *Progetto del verde*).

Verde pubblico attrezzato recintato

Nel rispetto dell'indicazioni di piano e dell'Amministrazione, una parte di terreno all'interno dell'Unità di Comparto viene destinata alla realizzazione di uno spazio verde pubblico attrezzato.

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

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 giardino si prevede la definizione di un Percorso Vita.

Con ingresso sia da via Boito che da via Carissimi, il giardino, di mq 3.138,00, ha forma rettangolare ed accoglierà aree per il relax e aree attrezzate 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 relazione con la vegetazione esistente.

All'interno di 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 emergenze in elevazione.

L'ambito pubblico adibito a verde attrezzato sarà separato dall'area a verde privato condominiale da una recinzione visivamente trasparente, valorizzando il più possibile 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) ed all'Elab. Grafico A0.08 rilievo vegetazione, si tende alla conservazione delle macchie naturalistiche presenti nell'area, operando solo 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 dell'area adibita a verde 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 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 edificio. Vedasi anche elaborato grafico A1.09.

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 verde pubblico attrezzato.

Area di concentrazione edificatoria

Alla luce dello specifico contesto circostante, delle altezze degli immobili di via Viotti e via Lennon (PT+3 e PT+5 rispettivamente) posti ad ovest e di via Pergolesi (PT+6) posti a est, l'impostazione planivolumetrica del PA deriva da uno studio dell'edificazione esistente al contorno e ne connette sia planimetricamente che

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

volumetricamente i diversi caratteri. I nuovi volumi si collocano all'interno dell'area in modo da delimitare spazi liberi 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 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 5 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 potrà trovare posto la 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.

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 coinvolgiate 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)

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.

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 costituito 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, in continuità con quello esistente su via Boito, di 150 cm di larghezza e dotato di rampe disabili per la circolazione protetta, per una superficie complessiva di mq 741,70.

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

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 11.07.2024⁹.

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 alla nuova 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.

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, è prevista la realizzazione di una cabina elettrica, posta al termine di via Carissimi, 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 l'uso non esclusivo del manufatto, la cabina 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 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.Rev.01), 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.

⁹ Prot. N. 0130242/2024

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

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 3.808,00** > 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 1,50 di larghezza, come da richiesta dell'Ufficio Viabilità, e l'area di parcheggio per una superficie complessiva di **mq 741,70**.
- Verde pubblico attrezzato con area fitness, prospiciente la via Carissimi e Boito, (cod. 1.2) di **mq 2.829,00**
- area per riallineamento di via Carissimi come richiesto dall'Ufficio Urbanistica Operativa, (cod. 1.3) di **mq 237,30**.

Aree di compensazione ambientale

L'area di compensazione ambientale (cod. 1.0) risulta essere di **mq 3.869,00** > dei 3.838,00 mq, corrispondenti alla SF.

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

ONERI DI URBANIZZAZIONE, CESSIONI, , MONETIZZAZIONE, OPERE A SCOMPUTO ONERI

Oneri di Urbanizzazione

Alla luce della **SLP residenziale prevista** in progetto pari a **mq 3.454,00** si calcola il **Volume residenziale**: $\text{mq } 3.454,00 \times 3,15 \text{ m}^{10} = \text{mc } 10.880,10$.

Conformemente a quanto contenuto nella Delibera Consiliare N. 18 del 9 marzo 2023, si calcolano i corrispondenti oneri come segue:

Oneri di **urbanizzazione primaria** residenziale: $\text{mc } 10.880,10 \times 29,35\text{€}/\text{mc} = \text{€ } 319.330,94$.

Oneri di **urbanizzazione secondaria** residenziale: $\text{mc } 10.880,10 \times 45,42\text{€}/\text{mc} = \text{€ } 494.174,14$

Totale oneri di urbanizzazione (€ 319.330,94 + € 494.174,14) = € 813.505,08

Contributo Costo di Costruzione

I calcoli relativi al Contributo del Costo di Costruzione saranno indicati in sede di presentazione di PdC.

Aree in cessione

Le aree in cessione all'interno dell'area d'intervento corrispondono alle aree destinate a servizi e risultano quindi pari a **mq 3.832,00** così distribuiti:

- Aree a servizi (parcheggio, marciapiede e verde su via Carissimi) (cod. 2.1): **mq 716,60**
- Area a servizi (verde pubblico attrezzato su via Carissimi e via Boito) (cod. 2.2): **mq 2.600,90**
- Area per ampliamento di via carissimi (cod. 2.3): **mq 205,50**
- Area di compensazione ambientale (cod. 2.4): **mq 309,00**

Totale delle aree in cessione all'interno dell'area d'intervento = **mq 3.832,00** = $\text{mq } 716,60 + \text{mq } 2.600,90 + \text{mq } 205,50 + 309,00$

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 comparto¹¹, 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 spettabile 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.

¹⁰ Ai fini del computo degli oneri concessori, il volume residenziale viene calcolato sulla base dell'altezza reale, come da art.4 PdR_ Definizione dei parametri e degli indici urbanistici.

¹¹ 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.

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

Si aggiunge a tali superfici, 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. catastale di mq 15, ma da rilievo effettuato 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.

Opere a scomputo oneri

Le opere di urbanizzazione relative alle suddette aree in cessione, qualificabili come opere di urbanizzazione primaria, saranno eseguite a scomputo oneri per un importo stimato in **€ 526.376,54** e precisamente:

- area a parcheggio lungo la via Carissimi (cod. 2.1), anche e principalmente a servizio degli edifici esistenti (che utilizzano attualmente 13 posti auto su parti di via Carissimi compresi nei mappali di proprietà di questa Committenza). Comprende, oltre ai 29 stalli (di cui uno per disabili), i marciapiedi ed il verde piantumato tra i parcheggi, la segnaletica, la pubblica illuminazione. Parcheggio realizzato in conformità alle prescrizioni dell'invarianza idraulica.
- verde pubblico attrezzato con percorso vita (attrezzi area fitness) e arredi per aree di relax, seminato e piantumato in fregio a via Carissimi e via Boito (cod. 2.2 + 2.4), con superficie di mq 2.909,90 (frutto della somma delle aree a servizi e di compensazione ambientale cedute).
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, insieme all'installazione di attrezzi 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.2.5 (581,50 mq)).

L'importo delle opere a scomputo, come da Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione allegato (R.09.2), corrisponde al seguente Quadro Economico (R.09.1):

1. Ampliamento Via Carissimi + Parcheggio	(2.1+2,3)	256 885,63 €
2. Verde pubblico attrezzato	(2.2+2.4)	200 833,10 €
		<u>457 718,73 €</u>
Oneri per la sicurezza	5%	22 885,94 €
Imprevisti	10%	45 771,87 €
TOTALE		<u>526 376,54 €</u>

L'importo sopracitato, sarà ulteriormente dettagliato in sede di progetto esecutivo e garantito in convenzione da apposita fideiussione con importo inclusivo di IVA e costo della progettazione.

L'importo degli oneri di urbanizzazione da versare al Comune al rilascio del titolo abilitativo, dedotto dall'importo delle opere eseguite a scomputo, risulta di **€ 287.128,54** (€ 813.505,08 - € 526 376,54).

Al rilascio del titolo abilitativo verrà versato anche il Contributo commisurato al Costo di Costruzione.

RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI INTEGRAZIONE/PARERI CONFERENZA DEI SERVIZI

In merito alle richieste di integrazione ed ai pareri pervenuti in sede di Conferenza dei Servizi, si dettaglia quanto segue:

Iter Richiesta PA

12.12.2023. Parere/Richiesta ARPA Lombardia¹²

Si rimanda alla Relazione di Valutazione del clima acustico e previsione di impatto acustico allegata alla presente integrazione (vedasi allegato R.02.Rev.01), aggiornata rispetto a quanto in precedenza consegnato. Si riporta qui uno stralcio delle conclusioni in essa contenute:

In base ai valori rilevati ed in considerazione delle valutazioni e conclusioni sopra esposte, con particolare riferimento alla prescrizione a 42 dB relativa al limite dell'indice di valutazione dell'isolamento acustico di facciate D_{2mnT_w} per le sole unità immobiliari in progetto con accesso dal vano scala più ad Est, è possibile affermare la compatibilità dell'intervento edilizio "Piano Attuativo" relative alla realizzazione di due edifici residenziali sul lotto tra via Carissimi e via Boito, nel Comune di Monza (MB).

13.12.2023. Parere/Richiesta Ufficio Piani Ambientali¹³

Visto il parere favorevole per gli aspetti di competenza, la richiesta di un approfondimento di indagine richiesto dal Servizio Politiche Ambientali sulle aree intorno della trincea Sc3, per verificare la continuità, lo spessore e la natura del materiale antropico rinvenuto sarà poi specificato all'interno del successivo PdC. (XXX)

15.12.2023. Parere/Richiesta BrianzAcque Srl¹⁴

Visto il favorevole parere tecnico preliminare, si considerano interamente qui recepite le indicazioni, osservazione e prescrizioni tecniche in esso riportate, ai fini della migliore tutela dell'interesse pubblico dei servizi gestiti, sia in linea generale e particolare (punti a) e b)) nonché quelle in merito allo specifico progetto (punti c)) che qui si riportano:

- La rete di raccolta delle acque meteoriche in progetto, a servizio di strada e nuovi parcheggi pubblici in via G. Carissimi, dovrà essere costituita da una "linea principale" con diametro minimo DE315 mm in PVC SN8 a cui allacciare le singole caditoie;
- E' necessario che la nuova "linea principale" di raccolta sia dotata di un pozzetto d'ispezione in testa e ogni 40-50 metri al fine di garantire accessibilità al condotto per pulizia e manutenzione; i pozzetti d'ispezione dovranno avere caratteristiche riportate nelle specifiche tecniche, reperibili al link sopracitato;
- Le caditoie dovranno essere previste in ragione di una ogni 120 mq di superficie impermeabile ed essere del tipo sifonato, con caratteristiche riportate nelle specifiche tecniche, reperibili al link sopracitato; non sono ammesse caditoie passanti;
- Ai sensi del Regolamento ATO Monza e Brianza nei progetti che prevedono infiltrazione di acque meteoriche nel suolo/sottosuolo deve sempre essere impiegato un impianto di trattamento composto da: manufatto disoleatore, conforme alla norma UNI 858 1-2 e alle specifiche tecniche dell'Ente Gestore; pozzetto ripartitore, dimensionato per inviare al disoleatore le acque di prima pioggia e convogliare l'eccedenza di portata direttamente in dispersione, previo campionamento; pozzetto di campionamento, con un battente idrico non inferiore a 50 cm, immediatamente a monte di ogni punto di infiltrazione nel suolo/sottosuolo.

¹² Prot. N. 0219368/2023 (all.to PEC 22.12.2023)

¹³ Prot. N. 0221288/2023 (all.to PEC 22.12.2023)

¹⁴ Prot. N. 0222370/2023 (all.to PEC 22.12.2023)

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

22.12.2023. Richiesta Integrazioni. PEC. Servizio Pianificazione Operativa ¹⁵

Rispetto alle integrazioni documentali richieste si esplicitano di seguito le modifiche apportate, seguendo i corrispondenti punti indicati nel documento:

1. Si rimanda alla tav. A0.06_Rev.01 (che sostituisce la precedente tav. A0.06) in cui è stata aggiunta l'individuazione dell'area di galleggiamento in ordine alla distanza dai confini (Ds2) e alla distanza da pareti finestrate di edifici antistanti (Ds3) come da indicazioni. Sono inoltre state corrette le ulteriori tavole che riportano l'indicazione dell'area di galleggiamento;
2. Si rimanda alla tav. A1.01.1_Rev.01 (che sostituisce la precedente tav. A1.01.1) in cui è stata aggiunta l'individuazione dell'area di galleggiamento e con l'indicazione dell'altezza (espressa in numero di piani).
3. Si rimanda alle tavv. A1.02_Rev.01 e A1.05_Rev.01 (che sostituiscono le precedenti tavv. A1.02 e A1.05) in cui è stata aggiunta l'individuazione dell'area di galleggiamento e del corridoio di salvaguardia del tracciato linea Metropolitana M5;
4. Si rimanda alla tav. A1.03_Rev.01 (che sostituisce la precedente tav. A1.03) nella cui sezione trasversale è stata specificata un'altezza di m 2,35 per il piano sottotetto, destinato esclusivamente a locali tecnici, e quindi non da computarsi come piano abitabile.

11.01.2024. Parere/Richiesta Ufficio Servizio Progettazione Manutenzione Strade ¹⁶

Per l'esplicazione delle impostazioni adottate per la viabilità di via Carissimi si rimanda interamente al paragrafo della presente relazione "Miglioramento sulla viabilità di via Carissimi" ed alla tav. A1.02_Rev.01 (che sostituisce la precedente tav. A1.02).

Per quanto riguarda le altre indicazioni:

- I parcheggi sono stati dimensionati come richiesto (mt. 2,60 x 5,50);
- Per garantire adeguati percorsi per disabili sono state posizionate rampe in corrispondenza di tutti gli attraversamenti pedonali e dei marciapiedi previsti nell'area di intervento ed in corrispondenza degli stalli per disabili;
- La sezione stradale per le aree previste in cessione 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.
- Per quanto riguarda la segnaletica orizzontale e verticale in progetto si dichiara che sarà adeguata alle norme vigenti e che sarà oggetto di approfondimento del successivo PdC.

27.03.2024. Richiesta Integrazioni. PEC. Servizio Pianificazione Operativa ¹⁷

Rispetto alle integrazioni documentali richieste si esplicitano di seguito le modifiche apportate, seguendo i corrispondenti punti indicati nel documento:

1. Si rimanda alla presente RTEF_Rev.01 ed alle tavv. A1.07_Rev.01 (che sostituisce la precedente tav. A1.07) e A1.07.2 in cui si specifica l'avvenuto ampliamento richiesto delle aree da cedere in loco e/o in altra area del Comune di Monza, eliminando completamente la monetizzazione delle aree a servizi precedentemente prevista;
2. Si rimanda alla bozza di Convenzione D.02_Rev.01 (che sostituisce la precedente D.02) in cui sono state apportate le rettifiche richieste.

¹⁵ Prot. N. 0227455/2023

¹⁶ Prot. N. 0006347/2024 (all.to PEC 27.03.2024)

¹⁷ Prot. N. 0059269/2024

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

14.11.2024. Richiesta Integrazioni. PEC. Servizio Pianificazione Operativa¹⁸

Rispetto alle integrazioni documentali richieste si esplicitano di seguito le modifiche apportate, seguendo i corrispondenti punti indicati nel documento:

- a) studio della viabilità e mobilità: si rimanda alla Relazione sul sistema della viabilità e mobilità (R.08).
- b) tavola delle opere e reti di Urbanizzazione: si rimanda alle tavv. A0.09, per lo stato di fatto delle opere e reti di urbanizzazione, e A.12.1 per le opere in progetto.
- c) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione: si rimanda al documento R.09.2 Opere di Urbanizzazione, Computo metrico estimativo.
- d) quadro economico di progetto comprensivo delle opere a scomputo oneri: si rimanda al documento R.09.1 Quadro Economico di Progetto.

05.02.2025. Richiesta Integrazioni. PEC. Servizio Pianificazione Operativa¹⁹

Rispetto alle integrazioni documentali richieste si esplicitano di seguito le modifiche apportate, seguendo i corrispondenti punti indicati nel documento:

- 1) Verifica Superficie Permeabile (30% ST): si rimanda alla tav. A1.13 per la verifica del dato richiesto.
- 2) Si chiarisce che il calcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti si riferisce alla SL di progetto, equivalente a 3.454,00 mq, < della SLmax consentita (3.454,20 mq), come anche riportato (e corretto) nella convenzione allegata (All. D.02, Schema Convenzione Urbanistica_Rev.03)
- 3) Si precisa che tutte le opere di urbanizzazione a scomputo sono qualificabili come opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art.44 LR 12/2005, come indicato nel Quadro Economico di progetto (All. R.09.1 Quadro Economico di progetto_Rev.01) e nella presente Relazione al paragrafo *Opere a scomputo oneri*.

Per quanto riguarda la richiesta nel parere del Settore Ambiente ed Energia, Servizio Valutazioni ambientali²⁰, relativa ad *"un approfondimento di indagine sulle aree in cessione, che valuti la natura del suolo nel primo metro di profondità, nell'intorno della trincea Sc3, per verificare la continuità, lo spessore e la natura del materiale antropico rinvenuto"*, si rimanda all'integrazione dell'Indagine preliminare della qualità del suolo e sottosuolo (R.03.1)

In relazione alle altre indicazioni contenute negli altri pareri espressi a seguito della Conferenza dei Servizi decisoria²¹, aperta in data 08.01.2025 PG 2988, si accolgono le prescrizioni/indicazioni da applicarsi alla successiva fase di progettazione esecutiva.

Per quanto riguarda gli altri documenti ed elaborati grafici modificati allegati alla presente integrazione si dettagliano di seguito le modifiche apportate:

03. R.03.1	Integrazione Indagine Preliminare qualità suolo e sottosuolo	-	. Integrazione documentale
03. R.09.1	Quadro Economico di progetto	Rev.01	. Correzione indicazione Opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo
03. R.09.2	CME delle opere di urbanizzazione	Rev.01	. Modifica diciture
04. A1.02	Planivolumetrico	Rev.02	. Modifica diciture
04. A1.05.1	Schema Piano Terra	Rev.02	. Modifica diciture
04. A1.06	Verifica SLP	Rev.02	. Correzione incongruenze nelle superfici SL
04. A1.07	Verifica aree a standard	Rev.02	. Modifica diciture

¹⁸ Prot. N. 0202923/2024

¹⁹ Prot. N. 0022664/2025

²⁰ Ufficio Piani Ambientali PG 8884/2025 e PG 19032/2025

²¹ ARPA PG 17234/2025, Brianzacque PG 15606/2025, Lereti PG 11758/2025, Servizio Mobilità PG 7836/2025, Servizio Gestione del Verde PG 17162/2025

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

04. A1.08	Calcolo analitico superfici a standard	Rev.02	. Modifica diciture
04. A1.12.1	Opere di urbanizzazione	Rev.01	. Modifica diciture
04. A1.13	Verifica superfici permeabili	-	. Nuovo elaborato
05. D.02	Schema convenzione urbanistica	Rev.03	. Correzione indicazione Opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo . Correzione indicazioni relative a SL di progetto ed SL max consentita

Iter Richiesta Parere Preventivo PA Prat. 3PPA/2024

21.06.2024. Parere/Richiesta Ufficio Ambiente ²²

Visto il parere favorevole per gli aspetti di competenza, la richiesta di un approfondimento di indagine richiesto dal Servizio Politiche Ambientali sulle aree intorno della trincea Sc3, per verificare la continuità, lo spessore e la natura del materiale antropico rinvenuto sarà poi specificato all'interno del successivo PdC, così come Progetto illuminotecnico che sarà redatto secondo le schede tecniche messe a disposizioni dal concessionario.

10.07.2024. Richiesta Integrazioni. PEC. Servizio Pianificazione Operativa ²³

Rispetto alle integrazioni documentali richieste si esplicitano di seguito le modifiche apportate, seguendo i corrispondenti punti indicati nel documento e le risposte già fornite in sede di integrazione documentale del PPA Prat. 3PPA/2024 in data 11.07.2024:

1. Nella tavola A1.06_Rev.01 nella contabilizzazione della SL sono stati aggiunti fino alle mezzerie i muri confinanti con SA.
2. Nella tavola A1.03.Rev.01 sono state aggiunte le quote degli interpiani nella sezione dell'edificio.
3. Nella tavola A1.07_Rev.01 si è aumentata di 6 mq la superficie del verde pubblico attrezzato area fitness (cod. 1.2) portandola a 2.829 mq, in modo da soddisfare la quantità minima di superficie a standard dovuta (corrispondente a 2.826,09 mq); conseguentemente si è ridotta dei corrispondenti 6 mq la superficie di area di compensazione ambientale (cod.1.0) di totali 3.869 mq, comunque superiore ai 3.838 mq minimi richiesti.
4. Sempre nella tavola A1.07_Rev.01, relativamente alla rotatoria in fondo a via Carissimi, rimanendo la necessità di verificare se l'area su cui parte della zona di manovra insista su un subalterno di proprietà pubblica o meno, si sottopone una proposta che utilizza solo aree interne al comparto, consapevoli del fatto che questa soluzione non sia viabilisticamente ottimale in quanto il centro della rotatoria gioco forza non giace sull'asse della mezzeria della strada.

11.07.2024. Parere favorevole Servizio Progettazione Strade ²⁴

Si recepisce il parere favorevole per gli aspetti di competenza, inoltre:

- La sezione stradale per le aree previste in cessione 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.
- Per quanto riguarda la segnaletica orizzontale e verticale in progetto si dichiara che sarà adeguata alle norme vigenti e che sarà oggetto di approfondimento del successivo PdC.

22.07.2024. Parere Preventivo Commissione per il paesaggio ²⁵

Si recepisce che la Commissione per il Paesaggio seduta 232/2024 per quanto di competenza esprime in linea di massima parere favorevole all'ipotesi di P.A.

²² Prot. N. 0117552/2024 (allegato PEC 10.07.2024)

²³ Prot. N. 0129328/2024

²⁴ Prot. N. 0130242/2024 (allegato PEC 17.07.2024)

²⁵ Prot. N. 0142585/2024

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

29.07.2024. Richiesta Integrazioni. PEC. Servizio Pianificazione Operativa²⁶

Rispetto alle integrazioni documentali richieste si esplicitano di seguito le modifiche apportate, seguendo i corrispondenti punti indicati nel documento e le risposte già fornite in sede di integrazione documentale del PPA Prat. 3PPA/2024 in data 30.07.2024:

1. Nella tavola A1.03_Rev.01 è stata modificata l'altezza interna del piano terra coperto dell'edificio 1 portandola a m 2,50 in modo da considerarlo piano pilotis, non conteggiato ai fini della dell'altezza massima prevista.
2. Nella tavola A1.07_Rev.01 e A1.03_Rev.01 è stata arretrata verso nord la rampa di accesso al piano interrato in modo da creare adeguata area di stazionamento in piano.
3. Nella tavola A1.07_Rev.01 sono stati modificati i dati di progetto nella tabella delle distanze DS1 e DS3 in conformità a quanto riportato in planimetria.

Sempre nella stessa tavola A1.07_Rev.01 le superfici per Dotazioni C nella tabella di progetto corrispondono a 7.677,00 mq, sommatoria del valore di 3.869,00 mq di Aree di Compensazione Ambientale e 3.808,00 mq di Aree a servizi.

03.09.2024. Deliberazione di Giunta Comunale DGC 318/2024 (v. allegato All.08)

La presente Integrazione recepisce le indicazioni contenute nella suddetta Delibera di Giunta.

Allo stesso tempo si precisa che, con riferimento alla richiesta ivi contenuta 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"*, nonostante non sussista in capo al soggetto proponente il Piano Attuativo uno specifico obbligo normativo di reperire aree al di fuori del comparto, lo scrivente Consorzio ha individuato un'area delle dimensioni richieste sita in Monza, alla via Correggio ed identificate catastalmente al Foglio 33 Particelle 395 e 400, come dettagliato nell'Elab. Graf. Tav. A1.07.2_Area in cessione, impegnandosi alla relativa cessione a titolo gratuito nei confronti di codesta spettabile Amministrazione comunale mediante la convenzione urbanistica accessoria al Piano attuativo.

Monza li, 03 dicembre 2024

il tecnico abilitato
Arch. Matteo Caravatti

Rev.01 20.10.2024

Rev.02 03.12.2024

Rev.03 12.03.2025



²⁶ Senza N. Protocollo