

Sommario

00. PREMESSA	2
01.STATO DI FATTO.....	4
02.INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	6
03.SUPERFICIE LORDA.....	8
04. STANDARD DERIVANTI DALLA SL COMPLESSIVA	10
05. COMPENSAZIONE AMBIENTALE	10
06. AREE IN CESSIONE O ASSERVIMENTO.....	11
07. MONETIZZAZIONI.....	13
08. CONTRIBUTI AGGIUNTIVI DI CUI ALL' ART.43 LR12/05	15
09. PROGETTO DI VIA CLEMENTI.....	15
10. PROGETTO DI VIA CANTORE.....	20
11. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	21
12. PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	22
13. RIEPILOGO GENERALE DELL'INTERVENTO	24
14. CONCLUSIONI	25

00. PREMESSA

L'area oggetto di Piano Attuativo è situata nel settore nord-ovest del territorio comunale, ed è ubicata tra la via Muzio Clementi all'altezza del parcheggio della scuola Elisa Sala e la via Riccardo Zandonai; le aree sono catastalmente identificate al foglio 16 mappali 96 e 381, e sono intestate a due diverse proprietà e nello specifico:

- Proprietari dell'area identificata al foglio 16 mappale 96
Brioschi Alberto Giuseppe nato a Monza il 25/11/1965 CF BRSLRT65S25F704P residente a Monza in via Clementi 14
Brioschi Marco nato a Carate Brianza il 28/07/1973 CF BRSMRC73L28B729H residente a Milano viale Liguria 23/4II
- Proprietaria dell'area identificata al foglio 16 mappale 381
NEST srl con sede a Paderno Dugnano, via Generale Dalla Chiesa n.74/76 P.IVA e C.F. 12917420965 legale rappresentante Bassani Giorgio Alberto,

L'intervento ricade all'interno dei comparti residenziali di completamento come area "C" normata dall' art 18 della NTA del Piano della Regole e perimetrata sulla tavola PR01b (var02) al numero 4 del Vigente PGT.

Intenzione degli attuatori è quella di utilizzare inoltre, con le modalità in seguito meglio esplicate, l'area situata fra le vie Cantore e Santuario delle Grazie Vecchie identificata al foglio 30 mappali 364, 368, 586, di proprietà della società Colombo srl.

Tale area è identificata dal vigente P.G.T. in parte VRA (area di valorizzazione e riqualificazione ambientale art.23-PdR), e in parte come area V (aree a verde destinate alla conservazione e rigenerazione del suolo art.10 PdS).

Si precisa che sull'area di concentrazione edificatoria del comparto 4 è stato già presentato e sottoscritto un Piano Attuativo denominato "via Clementi via Paganini" approvato con DG. N° 193 del 23/07/2019 e Convenzione del 05/02/2020 su cui è prevista l'edificazione di 1.797,05 mq di SLP residenziale su una ST di 5.990,15 mq, con un indice IT pari a 0.30 mq/mq. La SL è stata distribuita su due edifici di quattro e cinque piani fuori terra.

Le due proprietà intendono presentare un Piano Attuativo congiunto impostando un planivolumetrico comune atto a dimostrare sia la non interferenza tra le due iniziative immobiliari private sia la conformità degli indici urbanistici complessivi dell'intervento, ivi comprese le altezze massime dei fabbricati di nuova costruzione, così da avere una visione comune e condivisa tra tutte le parti.

Il Piano Attuativo congiunto stabilisce sulla base di quanto concordato con l'Amministrazione Comunale nella fase preliminare:

- Il planivolumetrico
- Le aree in cessione o le monetizzazioni
- Le altezze dei fabbricati
- Le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri
- Gli standard urbanistici
- Le aree di galleggiamento
- Le aree di concentrazione edificatoria

Una volta approvato il PA e sottoscritta la Convenzione le due proprietà presenteranno autonomamente e in tempi diversi i relativi Permessi di Costruire per l'edificazione dei fabbricati, mantenendo come punto di riferimento "prescrittivo" le indicazioni planivolumetriche. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione verrà invece presentato in modo congiunto in quanto la loro realizzazione rimarrà a carico di ambo attuatori.

Per la presente proposta di Piano Attuativo è già stata presentata una istanza di massima in data 05/08/2022(PG144479).

Un primo parere, con richiesta di integrazioni, è stato trasmesso dagli Uffici Comunali in data 06/09/2022 (P.G. 158515 e P.G.159609).

Un secondo parere viene rilasciato con la Delibera di Giunta Comunale n. 260 del 24/08/2023.

Dall'istruttoria effettuata e dopo una serie di incontri con l'amministrazione Comunale in definitiva, è emerso:

- che non si ravvedono cause ostative nel far edificare contestualmente il fabbricato ricadente nell'area B2 classe I – di cui al mappale 381(parte) – con il fabbricato ricadente nell'area del perimetro del PA –Area C- purché la capacità edificatoria sviluppata da tale porzione trovi collocazione nella medesima, senza trasferimenti volumetrici; (comunicazione del Servizio Urbanistica P.G. 158168 del 05/09/2022)
- che è volontà dell'Amministrazione Comunale di acquisire l'intera area di via Cantore. Detta area verrà utilizzata in ambito di PA nel modo seguente:
 - . la parte a destinazione VRA per l'incremento dell'indice edificatorio (ITC) e l'eccedenza a titolo di compensazione ambientale;
 - . la parte a destinazione V come area standard.
 - . saranno previste a corredo una serie di opere di riqualificazione in seguito meglio descritte.
- che per le aree costituenti la dotazione C sulle quali si dovrà trascrivere un vincolo perpetuo di mantenimento a verde, l'eventuale realizzazione di autorimesse interrato dovrà avvenire con caratteristiche tali da garantire comunque al suolo soprastante le caratteristiche di Superficie Permeabile e sia compensato con un incremento delle piantumazioni nelle aree di terreno vergine.
- che nell'ambito dell'area C, non è interesse dell'Amministrazione Comunale la cessione dell'area limitrofa alla via Zandonai ricadente nel mappale 96

Oltre a quanto sopra, vengono espresse altre prescrizioni o indicazioni, di maggiore dettaglio, di cui si è tenuto conto nello sviluppo della proposta di Piano e del progetto delle Urbanizzazioni.

Ultimo importante aspetto riguarda la porzione di area in B2.

Nella proposta di Piano si è proceduto con la formulazione di un planivolumetrico che prevedesse la realizzazione di un unico fabbricato sul mappale 381, a cavallo del confine fra le due destinazioni urbanistiche, verificando il rispetto degli indici separatamente per le varie porzioni che compongono il mappale (una porzione in Area C, l'altra in area B2 classe I), così come richiesto nel parere preliminare.

01.STATO DI FATTO

L'area oggetto della proposta di Piano Attuativo è situata nel settore nord- ovest del territorio comunale, e confina:

- a nord con la via Muzio Clementi all'altezza del parcheggio della scuola Elisa Sala e con il mappale 380 su cui è stata appena ultimata l'edificazione di una palazzina ad uso residenziale attuata tramite il PA denominato via Clementi.

- a est con il mappale 97 sempre di proprietà della famiglia Brioschi ove è ubicata la loro abitazione di residenza e con il mappale 365 ove è stata realizzata da pochi anni una palazzina residenziale di tre piani fuori terra, che contestualmente alla sua costruzione ha realizzato una porzione della via Riccardo Zandonai necessaria all'accesso della rampa carraia del fabbricato stesso.

- a sud con il mappale 136 e il mappale 200 ove sono ubicate due palazzine residenziali, presumibilmente dei primi anni settanta, con sei/sette piani fuori terra. Sempre a sud l'area confina con la porzione del mappale 381, di proprietà del soggetto attuatore, che risulta esclusa dal perimetro del PA e che ricade nelle aree B2 classe I. A sua volta il mappale 381 confina con la cascina esistente costituita da due piani fuori terra.

- a ovest il mappale 381 confina con un'area mappata dal PGT come CD, dove oggi è in corso la realizzazione di una palazzina di cinque piani fuori terra.

Oggi l'intera area risulta completamente recintata e libera da fabbricati di qualsiasi natura; al suo interno possiamo trovare alcuni alberi da frutta e varie essenze arboree di piccola o media dimensione (si veda la Tavola PA_SF_Tav02a). In ogni caso l'area risulta per circa il novanta per cento sistemata a prato.

A livello tipologico il lotto si trova inserito in un'area di Monza caratterizzata dalla presenza predominante di edifici residenziali plurifamiliari, con differenti linguaggi compositivi, edificati sia in tempi recenti sia verso i primi anni sessanta con un buon livello architettonico, e ampi spazi verdi condominiali. Per quanto riguarda le altezze degli edifici, come si evince dal planivolumetrico allegato alla presente richiesta di PA, troviamo in prevalenza edifici pluripiano che arrivano sino a sei - otto piano fuori terra; sono però presenti anche fabbricati sia di recente costruzione sia di più antica formazione con altezza pari a due o tre piani fuori terra, oltre che il fabbricato in fase di realizzazione nel lotto adiacente al confine Ovest che, tramite un PdC Convenzionato, prevede il raggiungimento di cinque piani fuori terra.

Le superfici delle aree di proprietà sono così suddivise:

MAPPALE 96 foglio 16 (proprietà sig.ri Brioschi) Lotto 4A:

A) Porzione di area compresa nel PA:	5.529,98 mq +
B) Porzione di area esclusa dal PA:	<u>533,44 mq =</u>
per un totale complessivo pari a:	6.063,42 mq

La porzione di area esclusa dal perimetro del PA risulta:

a sede stradale esistente per 300,14 mq

a prato sul retro del lotto per 233,30 mq

MAPPALE 381 foglio 16 (proprietà NEST srl) Lotto 4B:

A) Porzione di area compresa nel PA:	1.512,41mq +
B) Porzione di area fuori dal PA in zona B2 classe I:	445,04 mq +
C) Area di proprietà esterna all'ambito per accesso pedonale e sottoservizi:	<u>172,14 mq =</u>
Per un totale complessivo pari a:	2.129,59mq

MAPPALI 364/368/586 foglio 30 (proprietà Colombo srl)

Area situata tra la via Cantore e la via Santuario delle Grazie Vecchie, foglio 30 mappali 346/368/586 per una superficie complessiva di 6.569,84mq così individuata nel PGT Vigente:

- 6.134,87mq identificata come VRA (area di valorizzazione e riqualificazione ambientale Art.23- PdR)
- 434,97mq identificata come area V (aree a verde destinate alla conservazione e rigenerazione del suolo art.10 PdS)

che si verrà utilizzata nell'ambito del PA in parte per l'utilizzazione dell'indice ITC, come previsto dal piano, in parte a titolo di compensazione ambientale e cessione aree a standard, il tutto come meglio evidenziato in seguito.

SUPERFICIE TERRITORIALE

Per quanto sopra esposto la **Superficie Territoriale** compresa nel perimetro dell'ambito (Area C) risulta essere pari a **7.042,39 mq** (5.529,98 + 1.512,41)

ZONA B2 CLASSE I ESTERNA AL PERIMETRO DEL P.A. PRECISAZIONI.

Come anticipato in premessa, il mappale 381 insiste solo parzialmente all'interno del perimetro dell'Area "C", oggetto del presente PA; la porzione rimanente è zonata come B2 Classe I.

Il presente Piano prevede l'edificazione, per il mappale, di un unico fabbricato, a cavallo fra il confine delle due zone, che risulta l'unico modo per poter edificare all'interno dell'area B2, occlusa e con forma e dimensioni residuali.

Come indicato nei verbali allegati al Parere Preliminare, le verifiche urbanistiche verranno effettuate separatamente fra le due aree, senza traslazioni di volume, superficie drenante, o altro fra una zona e l'altra.

Verrà redatto un capitolo specifico nella Convenzione che si stipulerà fra Comune ed attuatori, al fine di normare la realizzazione del fabbricato nell'area B2, che non sarà autonomo o indipendente dalla rimanente parte ricadente in area "C", ma parte dello stesso fabbricato, e per il quale si presenterà, per forza di cose, un unico Permesso di Costruire.

In tal modo non si prevede di estendere il perimetro del PA, che potrebbe configurarsi come variante al PGT.

Nei vari capitoli che seguono, i dati relativi alla porzione di fabbricato in area B2 (SL, volume, oneri, standard, ecc..) vengono riportati esclusivamente per mostrare come l'intervento, sviluppato in questa modalità, sia attuabile; essi sono dunque da considerarsi quindi indicativi e non prescrittivi. I reali valori saranno quelli che saranno indicati nel relativo Permesso di Costruire, dal momento che per la zona B2 si prevede un'attuazione diretta (Permesso di Costruire).

02.INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si riporta di seguito lo stralcio delle NTA che regolano l'Area C oggetto del presente Piano Attuativo e delle Aree VRA, con la cessione/asservimento delle quali è intenzione degli attuatori incrementare l'indice IT da 0.30mq/mq a 0.40mq/mq recuperando i diritti edificatori dall'applicazione dell'indice ITC.

Art. 18 (Piano delle Regole) Aree C

Le aree oggetto del Piano Attuativo sono oggi identificate dal Vigente Piano del Governo del Territorio come "Comparti Residenziali di Completamento" aree C normate nel Piano delle Regole all'art.18, che viene di seguito riportato integralmente:

1.Caratteri generali

Le porzioni di territorio identificate come aree C sono comparti formati da una o più aree, di seguito denominate unità di comparto, anche distanti tra loro, diffusamente individuate nel TUC. In tali comparti si distinguono le 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 presente PdR; a tutte le aree, comparti/unità di comparto, si applica indistintamente un indice territoriale unico.

2.Destinazioni

La destinazione principale è quella di cui alla categoria funzionale residenziale. Sono escluse le destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva, fatti salvi i laboratori tecnico-scientifici, artistici e di ricerca; sono altresì escluse le attività insalubri di prima classe e, ai fini del mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche dei contesti in cui si collocano queste aree nonché a salvaguardia del caricamento della rete infrastrutturale locale esistente, le MSV con Sv superiore a mq 400 nei comparti non prospicienti gli assi commerciali individuati nell'elaborato PR.05 e le MSV con Sv superiore a mq 1500 nei comparti prospicienti gli assi commerciali individuati nell'elaborato PR.05 e, in tutte, le GSV.

3.Modalità di 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 fondiaria e/o prevedano la realizzazione di MSV con SV superiore a mq 400, si attuano con preventivo PA esteso all'intero comparto o esteso all'intera unità di comparto.

4.Parametri edificatori

IT: mq/mq 0,30 è ammesso l'incremento dell'IT fino a mq/mq 0,40 recuperando i diritti edificatori dall'applicazione dell'indice ITC;

H: n.3 piani abitabili; fino a n.5 piani abitabili per migliorare la dotazione di aree libere piantumate, pubbliche e private

DS1 m 5, fatte salve distanze maggiori per esigenze di potenziamento della viabilità

DS2 m 6

5.Prescrizioni particolari

Le aree costituenti le dotazioni C sono dovute in misura non inferiore a 2/3 della St dell'intervento anche qualora nell'elaborato PR.01 siano individuate in quantità minore. In luogo della 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 di 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 del 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, la cui sistemazione e manutenzione dovrà essere assicurata in conformità a un progetto vegetazionale, parte integrante del PdCC rilasciato o del PA approvato.

Sia in caso di cessione o asservimento, sia in caso di monetizzazione, le aree a verde dovranno essere delimitate da recinzioni aperte, al fine della relativa fruizione paesaggistica.

Per le aree costituenti le dotazioni C, successivamente alla relativa cessione o asservimento, si applicherà la disciplina delle aree V del Piano dei Servizi.

Art 23 (Piano delle Regole) Aree VRA

1.Caratteri generali

Le aree VRA sono aree prevalentemente inedificate, talvolta caratterizzate dalla presenza di attività orticole o prati o superfici non coltivate e talvolta caratterizzate dalla presenza di attività di deposito. Tali aree detengono un valore ecologico ed ambientale in ragione della presenza di suoli ancora prevalentemente permeabili e, in alcuni casi, di patrimonio vegetazionale.

2.Destinazioni

Le destinazioni sono quelle d'uso degli immobili e delle unità immobiliari come rilevabili ai sensi del precedente art.8, con possibilità di mutamento della destinazione d'uso solo per la realizzazione di strutture di supporto a giardini, orti, attrezzature sportive/ricreative all'aperto e ad attività legate alla cura ed al benessere degli animali.

3. Modalità d'intervento

La realizzazione di strutture di supporto alle destinazioni sopra previste è consentita attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, con mutamento di destinazione d'uso degli eventuali manufatti esistenti, o attraverso interventi di nuova edificazione.

In alternativa a tali forme di utilizzo, a queste aree è applicabile, per una sola volta, un diritto edificatorio pari a mq/mq 0,20 da trasferire in aree in cui è consentito l'incremento della capacità edificatoria attraverso l'utilizzo dell'indice ITC. *In questo caso, all'atto di trasferimento dei diritti edificatori, le aree dovranno essere prive di qualsiasi manufatto e di ogni forma di contaminazione anche potenziale, ai sensi dell'art. 240 lettera d) del D.Lgs. n.152/2006 e dovranno avere interamente caratteristiche di SP (superficie permeabile) come definita al precedente art.4. Sull'area, di proprietà privata e delimitata da recinzioni aperte, dovrà essere trascritto un vincolo perpetuo di mantenimento a verde, con impegno alle relative sistemazione e manutenzione, in conformità ad un progetto vegetazionale, costituente parte integrante del PdCC rilasciato o del PA approvato.*

È altresì prevista la facoltà di cessione delle aree VRA per compensazione ambientale.

03.SUPERFICIE LORDA

SUPERFICIE LORDA INTERNA ALL'AMBITO DEL PA

La proposta di Piano Attuativo prevede di incrementare l'indice IT pari a 0.30mq/mq a 0.40mq/mq recuperando i diritti edificatori dall'applicazione dell'indice ITC della zona VRA di via Cantore, mappali 346/368/586.

Si avrà quindi che:

Superficie Territoriale

Lotto 4A (Brioschi):	5.529,98 mq +	(78,524%)
Lotto 4B (NEST srl):	<u>1.512,41 mq =</u>	(21,476%)
ST totale:	7.042,39 mq	(100,000%)

SL con indice 0.30mq/mq

Lotto 4A Brioschi:	ST = 5.529,98 x 0.30 =	1.658,99 mq +
Lotto 4B NEST srl:	ST = 1.512,41 x 0.30 =	<u>453,72 mq =</u>
SL totale:		2.112,71 mq

Incremento dello 0.10mq / mq derivante dall'area VRA con l'applicazione dell'indice ITC

Recuperando i diritti edificatori dall'applicazione dell'indice ITC dall'area di proprietà sita in Monza via Cantore angolo via Santuario delle Grazie Vecchie (mappali 364/368/586) identificata dal PGT come zona VRA si avrà che la SL in aggiunta per raggiungere l'indice ITC massimo di 0,40mq/mq sarà di 7.042,39 x 0.1mq/mq = **704,24 mq**

Essendo l'area di via Cantore ang. Via Santuario delle Grazie Vecchie pari a 6.569,84 mq così azionata:

- 6.134,87 mq identificata come area VRA (area di valorizzazione e riqualificazione ambientale Art.23- PdR)
- 434,97 mq identificata come area V (aree a verde destinate alla conservazione e rigenerazione del suolo art.10 PdS)

Ne consegue che tale area può generare 6.134,87x 0.20=1.226,97 mq di SL da trasferire dove è previsto l'aumento utilizzando l'indice ITC.

Potendo trasferire nell'area di via Clementi solamente 704,24 mq di SL si avrà che per trasferire tale superficie si dovranno cedere 3.521,20 mq dell'area VRA di via Cantore, secondo il seguente calcolo: 704,24 / 20 x 100= 3.521,20 mq.

Rimarranno ancora disponibili 2.631,67 mq (6.134,87 mq – 3.521,20 mq) come area VRA e 434,97 mq come area V che verranno utilizzati a titolo di standard e compensazione ambientale, come meglio riportato in seguito.

In conclusione si avrà che la nuova SL totale massima ammissibile del PA, con l'applicazione dell'indice di 0,40 mq/mq sarà pari a 2.816,95 mq (2.112,71 + 704,24) così distribuita:

Area Lotto 4B - NEST srl:	2.816,95 x 21,476% =	604,96 mq+
Area Lotto 4A – sig.ri Brioschi:	2.816,95 x 78,524% =	<u>2.211,99 mq=</u>
	Totale	2.816,95 mq

Incentivo volumetrico del 5% ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 03/03/2011 n.28.

Gli attuatori si riservano la possibilità di applicarlo in fase di richiesta di PdC, così come previsto dalla normativa.

SUPERFICIE LORDA INTERNA ALLA ZONA B2 CLASSE I

Come si evince dagli elaborati grafici allegati il mappale 381 non è completamente ricompreso all'interno del perimetro del Piano Attuativo. La parte esclusa dalla perimetrazione ricade all'interno delle aree identificate come B2 classe I con una capacità edificatoria pari a 0.55 mq/mq.

L'area ha:

- una superficie fondiaria di 445,04 mq,
- può sviluppare una **SL** massima pari a **244,77 mq** (445,04 x 0.55).

L'area risulta interclusa, in quanto a sud è presente la cascina esistente che è posta a pochi metri di distanza del perimetro del mappale 381, a nord e a est abbiamo la restante parte del mappale 381 inserita nel perimetro del PA, mentre a ovest vi è l'area CD del mappale 81 di altra proprietà.

Risultando tale area:

- interclusa e priva di accesso carraio;
- di proprietà del lottizzante;
- con capacità edificatoria esigua;

con il presente PA si prevede di costruire contestualmente su ambo le aree (area C e area B2) un unico immobile presentando, una volta approvato il PA, un unico permesso di costruire, con la prerogativa che la porzione di immobile che ricade sull'area C rispetterà gli indici della zona C, mentre la parte di fabbricato che ricadrà sulla **zona B2** rispetterà gli indici della zona B2 in linea a quanto indicato nel parere del Settore Servizio Urbanistica, Pianificazione Territorio (prot. 0158168/2022 del 05/09/2022) relativo alla Proposta di PA presentata in data 05.08.2022 in seguito approvata con Delibera di Giunta Comunale 260 del 24/08/2023 in cui si riportava: "*Inoltre , relativamente all'ipotesi di comprendere la porzione di area B2 classe I – di cui al mappale 381 (parte) – nel perimetro della ST della proposta di PA, non si rilevano elementi ostativi; peraltro si evidenzia che la capacità edificatoria sviluppata da tale porzione deve trovare collocazione nella medesimo, senza possibilità del relativo trasferimento sulla porzione compresa in area C...*"

Incentivo volumetrico del 5% ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 03/03/2011 n.28.

Anche per l'area identificata come B2 classe I la proprietà si riserva la possibilità di applicarlo in fase di richiesta di PdC.

04. STANDARD DERIVANTI DALLA SL COMPLESSIVA

Come riportato nel capitolo precedente le aree C prevedono la cessione di 2/3 della ST, rimane comunque inderogabile la verifica degli standard minimi previsti dalle normative in vigore: nel caso dovessero essere superiori si dovrà rispettare il parametro più restrittivo. Nel caso specifico per la definizione degli standard urbanistici bisogna far riferimento all'Art.7.1.b delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi che per gli interventi in attuazione al Piano delle Regole stabilisce la dotazione minima per le aree a servizi è pari a 27mq / abitante, calcolati nel numero di 1 cada 100 mc di volume. Conseguentemente si avrà che:

SL Area Lotto 4A – sig.ri Brioschi: 2.211,99 mq

SL Area Lotto 4B – NEST srl: 604,96 mq

Standard Area Lotto 4A – sig.ri Brioschi: $2.211,99/33 \times 27 = 1.809,81 \text{ mq}$

Standard Area Lotto 4B – NEST srl: $604,96/33 \times 27 = 494,97 \text{ mq}$

Totale standard: **2.304,78 mq**

Area B2

Per quanto riguarda la determinazione degli standard urbanistici da cedere o monetizzare per la porzione di **mappale 381** ricompresa all'interno delle **aree B2 classe I**, risulta:

Standard zona B2 classe I = $244,77/33 \times 27 = 200,27 \text{ mq}$

(tale valore non risulta prescrittivo ma indicativo)

Vista la posizione dell'area si opererà per la monetizzazione degli standard.

05. COMPENSAZIONE AMBIENTALE

L'area C oggetto del PA, come si evince dalla tav. CS01 Usi del Suolo comunale, è identificata come Area Agricola – Prati Stabili; conseguentemente tale area sarà soggetta a compensazione ambientale. Come indicato all'Art. 18 comma 1 della NTA del PdR le aree in cessione a *dotazioni C* concorrono sia al soddisfacimento delle dotazioni minime di aree a servizi previste dal Pds sia alla compensazione ambientale prevista dal PdR. Vigè comunque la regola che qualora le aree a standard previste dal PdS siano superiori alle aree in cessione a *dotazione C* deve essere ceduta la quantità maggiore.

Conseguentemente, ipotizzando che venga antropizzata tutta l'area di concentrazione edificatoria, si ha che:

Area Lotto 4A – sig.ri Brioschi: $ST = 5.529,98 / 3 \times 2 = 3.686,65 \text{ mq}$

Area Lotto 4B - NEST srl $ST = 1512,41 / 3 \times 2 = 1.008,27 \text{ mq}$

Per un totale di aree da cedere pari a: **4.694,92 mq**

Come si evince la dotazione C dei 2/3 pari a 4.694,92 mq sono superiori alle dotazioni a standard previste per la SL in progetto pari a 2.304,78 mq, conseguentemente saranno le dotazioni C il parametro edilizio più restrittivo da tenere in riferimento.

L'area di concentrazione edificatoria sarà pari a 1/3 della ST:

Area Lotto 4A – sig.ri Brioschi:	ST = 5.529,98/3 x 1	= 1.843,33 mq
Area Lotto 4B - NEST srl:	ST = 1.512,41/3 x 1	= <u>504,14 mq</u>
Area totale		2.347,47 mq

In conclusione,

- il PA prevede che debbano essere ceduti i 2/3 dell'area, pari a: 4.694,92 mq –
- gli standard previsti per la SL in progetto sono pari a: 2.304,78 mq =

Conseguentemente la **porzione a titolo di compensazione risulta pari a: 2.390,14 mq**

così suddivisi:

Area Lotto 4A – sig.ri Brioschi: 2.390,14 x 78,524% = 1.876,83 mq

Area Lotto 4B - NEST srl: 2.390,14 x 21,476 % = 513,31 mq

Per quanto riguarda la porzione di mappale 381 ricompresa all'interno delle aree B2 classe I, così come indicato nella tav. CS01 Usi del Suolo comunale l'area è identificata come *Aree urbane – Tessuto prevalentemente residenziale urbano continuo mediamente denso*, conseguentemente non dovrà essere eseguita nessuna compensazione ambientale.

06. AREE IN CESSIONE O ASSERVIMENTO

Le aree C prevedono la cessione o l'asservimento e nel caso la monetizzazione di 2/3 della ST (che come detto, è afferibile sia agli standard che alla compensazione ambientale).

In caso di monetizzazione di tale superficie, che rimarrà dunque in capo al lottizzante, si dovrà trascrivere un vincolo perpetuo per cui tale area dovrà mantenere le caratteristiche di Superficie Permeabile così come definito all'art. 4 della NTA del PR, oltre che essere delimitata da *“recinzioni aperte, al fine della relativa fruizione paesaggistica”*. Su tale punto si vuole riportare integralmente l'articolo 4 delle NTA che recita:

“Superficie Permeabile (mq): porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; è la porzione di superficie che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e ricomprende esemplificativamente:

a. *le superfici a giardino, ove il terreno vegetale riportato sulle solette di copertura dei box interrati abbia uno spessore di cm 80 (escluso l'apparato di drenaggio) e le acque meteoriche siano convogliate in falda, tramite perdenti collocati sotto il piano dei corselli;*

b. *le superfici di scivoli scoperti, di tratti di corsello “a cielo libero”, escludendo quelle adibite a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, a condizione che la pavimentazione di dette superfici sia costituita da elementi autobloccanti a “tessitura aperta”, posati a secco su letto drenante di pietrisco/mista di cava, di conveniente spessore, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo.”*

Detto ciò, si può desumere che stante quanto riportato dall'art. 18 e dall'art. 4 le aree denominate *“dotazioni C”*, qualora non dovessero essere cedute rimanendo nella disponibilità del lottizzante,

dovranno avere le caratteristiche di Superficie Permeabile, con la possibilità comunque di realizzare nel sottosuolo una parte dell'autorimessa privata del fabbricato residenziale alle seguenti condizioni:

- che al di sopra della soletta dell'autorimessa vi sia una superficie a giardino con almeno 80cm di terreno;
- che non venga realizzata nel soprasuolo alcuna opera edilizia (pavimentazioni impermeabili, tettoie, ecc.)
- che venga trascritto un vincolo perpetuo di mantenimento a verde
- che venga assicurata la sistemazione e manutenzione del verde in conformità a un progetto vegetazionale che sarà parte integrante del PA.

Stante quanto riportato nei capitoli precedenti, lo strumento urbanistico vigente richiede dunque le seguenti cessioni:

A titolo di standard:	2.304,78 mq +
A titolo di compensazione ambientale:	<u>2.390,14 mq =</u>
Per un totale complessivo (pari ai 2/3 della ST) pari a:	4.694,92 mq

Le due proprietà, con il presente PA, prevedono:

A) Mantenere la proprietà e la disponibilità della superficie prevista in cessione dal Piano delle Regole (2/3 della ST) ad eccezione dell'area necessaria alla realizzazione di un nuovo parcheggio lungo la via Clementi per una superficie di 1.082,04mq;

B) Sulla parte di area che non verrà ceduta, sarà trascritto un vincolo perpetuo di mantenimento a verde con caratteristiche di SP (Superficie Permeabile) come meglio definito precedentemente;

C) Proporre al posto della totale monetizzazione delle aree non cedute (dei 2/3 richiesti), la cessione della residuale parte dell'area VRA di via Cantore, per la quale non si è utilizzato il trasferimento volumetrico.

SUPERFICI OGGETTO DI CESSIONE O ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO.

Gli attuatori dunque propongono quanto segue:

A) Cedere a titolo di standard le seguenti aree:

1. l'area di via Cantore identificata come area **V**, di superficie pari a mq 434,97
2. l'area in cessione posta all'interno dell'ambito destinata alla realizzazione del parcheggio in cessione su via Clementi, pari a mq 1.082,04;

La somma delle aree oggetto di cessione a titolo di standard risulta dunque essere pari a mq **1.517,01**.

B) Cedere, come indicato al Capitolo 3, parte dell'area a VRA di via Cantore per una superficie pari a mq 3.521,20 al fine di generare 704,24 mq di SL da trasferire all'interno del perimetro del PA.

C) Cedere, a titolo di compensazione ambientale, la parte residuale dell'area VRA di via Cantore, e dunque una superficie pari a 2.613,67 mq, al netto del trasferimento di SL da realizzare in via Clementi, perdendone ovviamente i diritti edificatori della stessa, così come è previsto anche nell'articolo 23 del Piano della Regole "E' altresì prevista la facoltà di cessione delle aree VRA per compensazione ambientale". Tale superficie è calcolata come segue:

Superficie totale area VRA:	6.134,87 mq -
Superficie VRA in asservimento per trasferimento volumetria:	3.521,20 mq -
Superficie VRA rimanente:	2.613,67 mq

VERIFICA DELLE SUPERFICI OGGETTO DI CESSIONE O ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO.

Aree a standard:

A fronte di una richiesta di dotazioni a standard, come calcolata precedentemente, pari a 2.304,78 mq, risulterà necessario monetizzare **787,77 mq** (2.304,78 – 1.517,01).

Per quanto riguarda le dotazioni a Standard relative all' SL dell'area B2, pari a **200,27 mq**, data la conformazione dell'area, se ne prevede la totale monetizzazione.

Aree per compensazione ambientale:

A fronte di una richiesta di aree per la compensazione ambientale, come calcolata precedentemente (mq 2.390,14), non risulta necessaria nessuna monetizzazione in quanto la superficie prevista in cessione come area VRA residuale al netto del trasferimento di SL è pari a mq 2613,67 > mq 2.390,14.

07. MONETIZZAZIONI

Come calcolato nel capitolo precedente, gli attuatori del presente PA propongono di monetizzare la cessione di aree come segue:

- aree a standard (riferite alla SL interna al PA): 787,77 mq
- aree a standard (riferite alla SL relativa alla zona B2): 200,27 mq

Relativamente all'area in cessione all'interno dell'ambito del PA lungo la via Clementi, si precisa che essa ricade interamente nella proprietà dei sig.ri Brioschi, e che di conseguenza tale superficie sarà riferita interamente alla cessione degli standard in capo al Lotto 4A.

Per la determinazione degli importi da corrispondere all'amministrazione comunale si fa riferimento alle seguenti Delibere:

- DGC 1.145/2002, che individua e suddivide il territorio monzese in zone, ed individua l'area in oggetto quale Zona 3;
- DGC 559/2012, che aggiorna le tariffe delle monetizzazioni degli standard, quantificando quelle relative alla Zona 3 in 129,50 €/mq.

In base a quanto premesso, le monetizzazioni dovute risultano essere quelle che seguono.

MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

Monetizzazione aree a standard Lotto 4A - sig.ri Brioschi

Totale standard da reperire:		1809,81 mq -
Q.P. Area V di via Cantore che viene ceduta a standard:	434,97mq x 78,524% =	341,56 mq -
Q.P. Area per nuovo parcheggio via Clementi:	1082,04mq	<u>1082,04mq =</u>
Differenza da monetizzare:		386,21 mq

Monetizzazione aree a standard Lotto 4B - NEST srl

Totale standard da reperire: 494,97 mq -
Q.P. Area V di via Cantore che viene ceduta a standard: $434,97 \text{mq} \times 21,476\% = 93,41 \text{mq}$ -
Differenza da monetizzare: 401,56 mq

Monetizzazione complessiva aree a standard Area C Lotto 4 (A e B)

Superficie complessiva da monetizzare per aree a standard: $386,21 + 401,56 = 787,77 \text{mq}$
Costo di monetizzazione aree a standard: $787,77 \text{mq} \times 129,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 102.016,22$

Monetizzazione aree a standard zona B2 classe I - NEST srl

Superficie complessiva a standard: $\text{mq } 200,27 \times 129,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 25.934,97$

MONETIZZAZIONI AREE A TITOLO DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Cessioni aree a titolo di Compensazione Ambientale Lotto 4A - sig.ri Brioschi

Totale aree di Compensazione Ambientale da cedere: 1876,83 mq
Q.P. area VRA ceduta per Compensazione Ambientale: $\text{mq } 2.613,67 \times 78,524\% = 2052,36 \text{mq}$
Differenza da monetizzare: nessuna (mq 2052,36 > mq 1876,83)

Cessioni aree a titolo di Compensazione Ambientale Lotto 4B - NEST srl

Totale aree di Compensazione Ambientale da cedere: 513,31 mq
Q.P. area VRA ceduta per Compensazione Ambientale: $\text{mq } 2.613,67 \times 21,476\% = 561,31 \text{mq}$
Differenza da monetizzare: nessuna (mq 561,31 > mq 513,31)

08. CONTRIBUTI AGGIUNTIVI DI CUI ALL' ART.43 LR12/05

L'area è individuata all'interno dell'Allegato 01: "*individuazione aree agricole nello stato di fatto al 12 aprile 2009*" come area agricola, di conseguenza in allineamento all'art.43 comma 2-bis e 2-sister della LR12/05, si dovrà corrispondere a titolo di compensazione:

- il 5% della somma del Costo di Costruzione e degli oneri di Urbanizzazione (comma 2-bis)
- il 20% del Costo di Costruzione (comma 6-sister e art.5.4 della DGC n°18 del 09/03/2023)

Tali importi verranno calcolati e pagati con la presentazione del titolo abilitativo dei fabbricati (PdC o SCIA sostitutiva al PdC).

Per quanto riguarda la porzione di mappale 381 ricompresa all'interno delle aree B2 classe I, anch'essa risulta compresa all'interno della perimetrazione delle "*aree agricole nello stato di fatto al 12 aprile 2009*"; conseguentemente in fase di autorizzazione edilizia si provvederà al versamento del contributo aggiuntivo sia del 5% che del 20%, come meglio specificato precedentemente.

09. PROGETTO DI VIA CLEMENTI

La proposta di Piano Attuativo si articola secondo i seguenti principi:

Regime di proprietà.

Le proprietà sono due, conseguentemente gli interventi edilizi saranno separati e realizzati distintamente con la capacità edificatoria proporzionata alla quantità di Superficie Territoriale di proprietà. Il Piano Attuativo, come indicato in premessa, sarà unico e firmato da ambo gli attori.

Cessioni, asservimenti, monetizzazioni.

Vista la conformazione dei lotti, soprattutto per il lotto al mappale 381, risulta molto difficile trovare un assetto urbanistico – planivolumetrico in cui sia possibile identificare una porzione di area da cedere al Comune che abbia un interesse per lo sviluppo di futuri spazi ad uso pubblico. Inoltre come si evince anche dall'elaborato planimetrico PA_SF_Tav-02d "Studio dei servizi esistenti", in zona sono già presenti due parchi pubblici: uno in via Clementi angolo via Donizetti e un secondo in via Boito angolo via Perosi. Inoltre è prevista la realizzazione di un terzo parco sulla via Clementi posto sul lato opposto dell'area oggetto del PA, in un lotto che originariamente faceva parte dello stesso ambito del presente PA (n°4).

Conseguentemente, il progetto che si propone in questa sede, prevede di cedere, al posto dei 2/3 della Superficie Territoriale a titolo di *dotazione C*, una superficie pari a 1082,04 mq per la realizzazione di un parcheggio lungo la via Clementi, e a compensazione della mancata cessione della rimanente superficie, propone:

- la cessione di un'area VRA in via Cantore a titolo di compensazione ambientale, di superficie pari a 2613,67 mq, superiore ai 2390,14 mq previsti con l'applicazione del Piano delle Regole;

- la cessione dell'area VRA di via Cantore utilizzata per l'incremento della capacità edificatoria pari a mq 3521,20;
- la cessione a titolo di standard di un'altra porzione dell'area di via Cantore, di superficie pari 434,97mq e identificata dal PGT come area V;

Il totale delle cessioni previste ammonta dunque a 7651,88 così suddivise:

- 1082,04 mq all'interno dell'ambito del PA,
- 6569,84 mq relativi all'intera area di via Cantore.

Sull'area pari a 2/3 della superficie territoriale dell'area C lotto n.4, dedotta la quota di 1082,04 mq di cui si prevede la cessione, che rimarrà in proprietà del lottizzante, verrà apposto un vincolo a verde perpetuo, nonostante la proposta di Piano preveda comunque l'asservimento di un'altra area a titolo di compensazione ambientale.

Aree di concentrazione edificatoria.

Le aree di concentrazione edificatoria, coincidenti con le aree di galleggiamento, con estensione totale pari ad 1/3 della Superficie Territoriale, sono indicate nell'elaborato P_PrFa_Tav04a Planivolumetrico prescrittivo.

Al di fuori di tali aree sarà ammessa esclusivamente la realizzazione di balconi o aggetti che non si configurino come superficie coperta (e dunque aggetti inferiori a 1,50 mt); le aree esterne all'area di concentrazione edificatoria, e dunque pari ai 2/3 della ST, avranno come detto le caratteristiche di Superfici Permeabili come previsto dall'art. 4 delle NTA del PdR.

Le aree di concentrazione edificatoria avranno le seguenti dimensioni:

Area Concentrazione Edificatoria Lotto 4A – sig.ri Brioschi: ST = 5.529,98 /3 x 1 =	1.843,33 mq +
Area Concentrazione Edificatoria Lotto 4B – NEST srl: ST = 1.512,41 /3 x 1 =	<u>504,14 mq =</u>
Totale Area Concentrazione Edificatoria Lotto 4 (A e B):	2.347,47 mq

Opere di Urbanizzazione.

A scomputo di parte degli Oneri di Urbanizzazione, il piano prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- sull'area in cessione a titolo di standard lungo la via Clementi, si prevede la realizzazione di un parcheggio, marciapiedi con aiuole a verde, dei sottoservizi necessari, oltre che di una cabina elettrica e di un impianto di pubblica illuminazione.

Proposta planivolumetrica ed accessi

Mappale 96

Per quanto riguarda il mappale 96, che si configura come il lotto più grande, di proprietà dei Sig. Brioschi, la proposta planimetrica prevede come detto la cessione di un'area lungo la via Clementi per la realizzazione del parcheggio, con relativi nuovi marciapiedi a aiuole annesse, mentre il resto

del lotto resterà in proprietà con il vincolo perpetuo a verde per la porzione ricompresa nelle superfici dei 2/3 in cessione a titolo di *dotazione C*.

Sull'area di concentrazione edificatoria è ipotizzata la realizzazione di due palazzine, di cui una con orientamento perpendicolare alla Via Clementi e l'altra posta parallelamente al confine verso via Zandonai, con il maggiore arretramento possibile così da lasciare un'ampia fascia a verde tra il nuovo edificato e la via Clementi, con l'intento di assolvere il più possibile a quanto richiesto dalle norme tecniche relativamente alla "fruibilità visiva" delle aree a verde che non vengono cedute. Gli accessi carrai e pedonali avverranno lungo la via Clementi.

Verrà inoltre ceduta anche una parte di area di proprietà, esterna al perimetro del PA, su cui attualmente insiste la via Clementi, probabilmente per i mancati espropri o cessioni ai tempi della realizzazione della strada.

Si evidenzia inoltre che la realizzazione del nuovo parcheggio pubblico su via Clementi, concordata con L'Amministrazione Comunale, nasce anche dall'esigenza di incrementare il più possibile la capacità di parcheggio della zona, in quanto, negli orari di ingresso e uscita della scuola adiacente, gli attuali posti auto non risultano sufficienti.

Mappale 381

L'edificazione del fabbricato relativo al mappale 381 è determinata dai diversi vincoli che caratterizzano l'area:

- la presenza di un edificio in corso di esecuzione nel lotto limitrofo ad ovest;
- la presenza delle cascine esistenti nel lotto a sud, posizionate a ridosso del confine di proprietà;
- la sua peculiarità di lotto occluso, e dunque la necessità di un accesso obbligato lateralmente alla palazzina adiacente su via Clementi, di recente realizzazione, e di cui la società NEST possiede il subalterno relativo allo spazio esterno necessario alla realizzazione dell'ingresso del nuovo fabbricato, oltre che il diritto di passo sulla rampa carraia;
- la sua doppia destinazione urbanistica: per buona parte compreso nell'area del PA, ma con una parte residuale (e ulteriormente occlusa) con destinazione B2 classe I.

Per poter realizzare il volume edilizio nella porzione ricadente in zona B2, si è dovuto posizionare il volume relativo all'area interna al PA a ridosso del confine di separazione fra l'ambito del Piano e la zona B2 (sempre all'interno dello stesso mappale 381) così da poter realizzare la parte di volume dell'area B2 in aderenza al volume previsto dal PA.

Vista l'esigua dimensione in pianta del fabbricato della zona B2, circa 80mq cada piano, oltre che la frammentata forma della relativa area di galleggiamento (determinata da ribaltamenti degli edifici limitrofi e dalle distanze dai confini), con il presente PA si prevede di realizzare un unico fabbricato a cavallo delle due aree a differente destinazione urbanistica, che verrà edificato contestualmente senza prevedere alcuna traslazione di volumetria fra le due differenti aree urbanistiche.

Tale approccio, in linea a quanto indicato nel parere del Settore Servizio Urbanistica, Pianificazione Territorio (prot. 0158168/2022 del 05/09/2022) relativo alla Proposta di PA presentata in data 05.08.2022 in seguito approvata con Delibera di Giunta Comunale 260 del 24/08/2023, risulta peraltro essere l'unica modalità per poter sfruttare la capacità edificatoria dell'area B2.

Si riporta di seguito uno stralcio planimetrico di quanto indicato, con un'ipotesi di piano tipo del fabbricato descritto.



Altezza dei Fabbricati

Per quanto riguarda l'altezza dei fabbricati le norme prevedono un'altezza massima di tre piani fuori terra, con la possibilità di incremento fino a cinque. Come riportato nel capitolo che descrive lo stato di fatto, i fabbricati esistenti nei lotti adiacenti, sia sul lato opposto della via Clementi, sia sul lato della via Zandonai sono in prevalenza di cinque o sei piani fuori terra; i due fabbricati di recente costruzione posti a nord e a est del perimetro del PA sono invece costituiti da tre piani fuori terra. Si fa presente inoltre che il PA denominato "via Clementi via Paganini" approvato con DG. N° 193 del 23/07/2019 prevede due fabbricati disposti su quattro e cinque piani fuori terra, e che il Permesso di Costruire Convenzionato approvato con Delibera di Giunta Comunale 129 del 10/05/2022 posto sulla via Clementi a confine con il mappale 381 prevede un fabbricato di cinque piani fuori terra. Considerato quindi il vincolo di poter occupare solo 1/3 del sedime del lotto (tra fabbricato e camminamenti) il progetto prevede di realizzare cinque piani fuori terra, altezza che si armonizza sia con gli edifici più alti che con quelli più bassi.

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato posto all'interno dell'area B2 classe I, come si evince nella sezione riportata nella Tavola PA_PrFa_Tav04d la sua altezza sarà di 3 piani fuori terra, e non di 5, al fine di evitare ombreggiamenti sui fabbricati confinanti ed in linea con quanto previsto le zone B2 classe I.

Piani Interrati

Così come riportato e meglio specificato nel capitolo "Aree in cessione o asservimento" i volumi interrati potranno essere in parte (o totalmente) realizzati al di sotto delle aree denominate *dotazioni C*, nel rispetto delle caratteristiche delle Superfici Permeabili, di cui all'Art. 4 della NTA del PdR.

Il progetto, come riportato negli elaborati grafici, sfrutterà tale possibilità, in quanto, soprattutto per l'intervento all'interno del mappale 381, non risulta percorribile la realizzazione di tutti i box e relative cantine interamente all'interno del perimetro della concentrazione edificatoria (1/3 della ST) pur sfruttando la rampa di accesso carraio esistente della palazzina confinante a nord.

Il tutto viene meglio rappresentato nella Tavola 04a.

Progetto vegetativo per le aree private con vincolo perpetuo a verde

Così come indicato dalle norme sulle aree a verde dei 2/3 a dotazione C che rimangono in capo all'Attuatore, verrà trascritto un vincolo a verde perpetuo. Su tale area è stato redatto un progetto vegetativo i cui punti cardine sono:

- Sul lato ovest del lotto la realizzazione di una cortina a verde che avrà la funzione di schermare i fabbricati di nuova costruzione con quelli esistenti. Tale "schermatura" sarà realizzata con alberature sia sempreverdi (Ligustro Japonico) che a foglia caduca (Liquidambra Syraciflua) in modo tale che nel periodo estivo oltre a fungere da schermo tra i fabbricati si avrà anche una funzione d'ombreggiamento, mentre in inverno l'assenza del fogliame della Liquidambra permetterà l'attraversamento dei raggi solari. La scelta di tali specie arboree è derivata sia dalla volontà di avere alberi di dimensioni contenute (questo per evitare problematiche future che potrebbero insorgere, con alberature troppo grandi, trovandosi tra due fabbricati) sia di ottenere una composizione scenografica in quanto le due specie avranno periodi di fioritura con colorazioni diverse e per la Liquidambra anche il cambio di cromia del fogliame.
- Sul lato sud del lotto si sono identificate due aree:
 - La prima area è quella in prossimità del futuro fabbricato dove si è ipotizzata una schermatura con *Pyrus Caleryana*; anche in questo caso l'idea era quella di avere sia alberi di dimensioni contenute sia una schermatura vegetativa non perenne ma stagionale ed altresì a livello scenografico di avere colorazioni diverse in base alla stagione
 - La seconda area è quella dove non verranno costruite le abitazioni e quindi si è ipotizzato di realizzare un piccolo boschetto che fungesse da chiusura al cono ottico che si formerà dalla via Clementi verso la fine del lotto di proprietà. A livello compositivo si è ipotizzato di avere essenze arboree differenti (*Acer Palmatum* - Tiglio - *Platanus Occidentale* - *Juglas regia*) così da avere una movimentazione armonica del boschetto che avesse colorazioni, dimensioni, forme diverse.

Sul lato nord del lotto, che confina con la via Clementi, vi sono due situazioni:

- La prima è quella dove verrà realizzato il parcheggio con i nuovi marciapiedi e aiuole annesse e la zona adiacente ai nuovi fabbricati. In questo caso la schermatura è stata

realizzata con alberatura a foglia caduca della specie *Pyrus calleryana* che verrà posizionata nelle aiuole che delimitano il parcheggio e lungo la recinzione di confine tra la parte privata e quella in cessione

- La seconda è la porzione laterale rispetto al sedime dei nuovi fabbricati sul lato nord-est dove si è cercato di non realizzare una schermatura ma di creare piccoli gruppi di alberi disallineati che creassero un cono ottico che dalla via Clementi che raggiungesse il fondo del lotto ove è stato ipotizzato un piccolo boschetto con specie arboree differenti.

-Ultimo punto sono le recinzioni che delimitano sia il confine del lotto verso spazi pubblici sia il confine tra i due attuatori (lotto 4A e 4B), in allineamento a quanto previsto dalle norme le stesse saranno del tipo "aperto" in modo tale da poter far fruire a livello gli spazi verdi delle aree asservite a verde perpetuo.

Il tutto come meglio identificato e ed esplicito nella Tavola PA_PrFa_Tav04e e allegato 11° Relazione Agronomica.

Dati del progetto edilizio

SL di progetto interna al P.A. - Lotto 4A - sig.ri Brioschi:	2.211,99 mq
SL di progetto interna al P.A. - Lotto 4B - NEST srl:	<u>604,96 mq</u>
Totale SL di progetto interna al P.A. – Lotto 4 (A e B):	2.816,95 mq

SL di progetto Area B2 classe I:	244,77 mq
----------------------------------	-----------

Volume urbanistico di progetto interno al P.A. - Lotto 4A - sig.ri Brioschi:	$2.211,99 \times 3 = 6.635,97mc$
Volume urbanistico di progetto interno al P.A. - Lotto 4B - NEST srl:	$604,96 \times 3 = \underline{1.814,88mc}$
Totale volume urbanistico di progetto interno al P.A. – Lotto 4 (A e B):	8.450,85mc

Volume urbanistico di progetto Area B2 classe I:	$244,77 \times 3 = 734,31mc$
--	------------------------------

Altezza massima area interna al P.A.: 5 piani fuori terra

Altezza massima area B2 classe I: 3 piani fuori terra (in assenza di PDCC)

Altezza massima recinzioni: 2 mt

Distanza dai confini: 6mt

Distanza tra pareti finestrate: 10mt

IPF minimo area B2 classe I = 20% = $445,04 \times 20\% = 89,01mq$

IPF di progetto $220 > 89,01$ (tale valore risulta indicativo e non prescrittivo)

10. PROGETTO DI VIA CANTORE

L'area sita tra la via Cantore e la via Santuario delle Grazie Vecchie, catastalmente individuata al foglio 30 mappali 346/368/586 come riportato in precedenza l'area in oggetto di 6.569,84mq risulta urbanisticamente così suddivisa:

- 6.134,87mq identificati come VRA (area di valorizzazione e riqualificazione ambientale Art.23- PdR)

- 434,97mq identificata come area V (aree a verde destinate alla conservazione e rigenerazione del suolo art.10 PdS).

Si intende utilizzare tale area nell'ambito del PA n.4, secondo le destinazioni e le modalità d'intervento previste dal Piano delle Regole, con le seguenti ripartizioni:

area VRA

- Mq 3.521,20 in cessione con trasferimento del diritto edificatorio;
- Mq 2.613,67 in cessione a titolo di compensazione ambientale;

area V

- Mq 434,97 in cessione a titolo di standard come area verde permanente.

Il tutto come meglio evidenziato sulla tavola di progetto 04c.

Allo stato attuale l'area di cui sopra si presenta completamente ineditata, caratterizzata dalla presenza di patrimonio vegetazionale di rilievo ma bisognoso di interventi di manutenzione e collocata in posizione che può fungere da raccordo tra il centro cittadino e il parco della Reggia di Monza.

Si intende pertanto avviare un'opera di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio arboreo in conformità ad un progetto vegetazionale che sarà parte integrante del PA approvato.

A supporto dell'intervento (tav di prog. 06a) è prevista altresì la realizzazione di opere relative al ripristino della recinzione esistente lungo via Cantore e alla realizzazione di una nuova recinzione nel tratto su via Delle Grazie Vecchie attualmente assente.

La sopracitata area verrà quindi interamente ceduta all'Amministrazione comunale e le opere di sistemazione meglio descritte nell'art.13 verranno realizzate a titolo di contributo aggiuntivo.

11. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti, il volume dovrà essere calcolato con l'altezza reale, che nel caso specifico è da considerarsi pari a 3.25 mt.

Area interna al perimetro del PA:

Calcolo Volume Reale

Volume reale = mq 2.816,95 x 3,25 = 9.155,09 mc

Così suddivisi:

Volume reale - Lotto 4A - sig.ri Brioschi: 9.155,09 x 78,524% = 7188,94 mc

Volume reale - Lotto 4B - NEST srl: 9.155,09 x 21,476% = 1966,15 mc

Oneri di Urbanizzazione Primaria

Lotto 4A - sig.ri Brioschi: 7.188,94 mc x 29,35 €/mc = € 210.995,39+

Lotto 4B - NEST srl: 1.966,15 mc x 29,35 €/mc = € 57.706,50=

Totale Oneri di Urbanizzazione Primaria: € 268.701,89

Oneri di Urbanizzazione Secondaria

Lotto 4A - sig.ri Brioschi: 7.188,94 mc x 45,42 €/mc = € 326.521,65 +

Lotto 4B - NEST srl: 1.966,15 mc x 45,42 €/mc = € 89.302,54 =

Totale Oneri di Urbanizzazione Secondaria: € 415.824,19

Totale Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria: € 684.526,08

Area zona B2 classe I:

Calcolo Volume Reale

Volume reale = 244,77 x 3,25 = 795,50 mc

Oneri di Urbanizzazione Primaria

Totale Oneri di Urbanizzazione Primaria: 795,50 mc x 29,35 €/mc = € 23.347,92

Oneri di Urbanizzazione Secondaria

Totale Oneri di Urbanizzazione Secondaria: 795,50 mc x 45,42 €/mc = € 36.131,61

Totale Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria: € 59.479,53

COSTO DI COSTRUZIONE E INCENTIVI ART. 43

Per la verifica degli importi del costo di costruzione e degli incentivi da corrispondere ai sensi dell'art.43 della L.R. 12/2005 si rimanda ai Permessi di Costruire per la realizzazione dei fabbricati.

12. PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La proposta di Piano Attuativo prevede che parte degli Oneri di Urbanizzazione dovuti siano scomputati con la realizzazione di opere, che di seguito si illustrano.

OPERE SU VIA CLEMENTI

Come indicato in precedenza l'intervento prevede la cessione di un'area, per una superficie complessiva di 1082,04 mq, lungo la via Clementi, tramite l'arretramento della linea di confine rispetto all'attuale ciglio stradale, così da poter realizzare un nuovo parcheggio pubblico. Nello specifico le opere che si pensa di realizzare lungo la via Clementi consistono in:

- realizzazione di una fascia a verde alberata che contornerà l'area parcheggio;
- realizzazione di un nuovo marciapiede parte in continuità con quello esistente e parte al servizio dell'area parcheggio e dell'edificio in progetto ;
- realizzazione di n.24 nuovi posti auto;
- installazione di cinque nuovi corpi illuminanti su palo;
- realizzazione di irrigazione a goccia dell'area a verde;
- realizzazione di una nuova condotta fognaria in gres che colleghi i due tratti esistenti di via Clementi;

- realizzazione di una condotta in cemento armato (diametro 1000 mm) atta a raccogliere e volanizzare le acque piovane del parcheggio e dei marciapiedi. Tale condotta scaricherà nella linea fognaria in gres di nuova realizzazione tramite un regolatore a vortice;
- realizzazione di una cabina elettrica da asservire a ENEL.

Inoltre, in accordo con l'ufficio viabilità, si è ipotizzato di riqualificare il lato opposto del marciapiede di via Clementi prospiciente l'area di intervento del PA.

Nello specifico si andrà a:

- Traslare il marciapiede esistente verso la strada nella porzione a confine con la recinzione dell' Istituto Scolastico "Elisa Sala", creando tra la recinzione e la nuova posizione del marciapiede un'aiuola verde con relativa irrigazione;
- Rimessa in quota dei cordoli e loro sostituzione dove ammalorati, oltre che il rifacimento sia del tappetino d'usura che del getto cementizio sottostante;
- Scarificazione e rifacimento del tappetino bituminoso della strada per tutto il tratto prospiciente l'area del nuovo parcheggio.

Il tutto è meglio rappresentato negli elaborati grafici denominati PA_PrUrb_Tav04a-b-c-d-e-f "Progetto Urbanizzazioni via Clementi", l'importo di tali opere è stimato in **€ 432.417,91** così come quantificato nel Computo metrico estimativo Allegato 04a

Riguardo le opere descritte, si evidenzia quanto segue:

- tali opere risultando pubbliche potranno essere beneficiate da tutta la comunità e potranno compensare soprattutto la necessità di più posti auto nell'ora di uscita della scuola limitrofa;
- la superficie su cui verranno realizzate le opere è stata prevista in detrazione a titolo di standard solamente per l'area di proprietà Brioschi;
- il permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione verrà presentato congiuntamente dagli attuatori. Il completamento di tali opere sarà propedeutico al rilascio dell'agibilità dei fabbricati privati

13. CONTRIBUTO AGGIUNTIVO OPERE SU VIA CANTORE

Tutta l'area pari mq 6.569,84 (zona VRA e zona V) prevista in cessione a titolo di standard, compensazione ambientale e incremento volumetrico, sarà oggetto di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio arboreo esistente e contemporaneamente alla realizzazione delle seguenti opere:

- realizzazione di nuova recinzione su via Delle Grazie Vecchie;
- ripristino completo della recinzione esistente lato via Cantore;
- Ripristino del tappetino d'usura del marciapiede esistente su via Cantore adiacente la recinzione fino al limite di proprietà.
- Nuovo allaccio acqua.
- l'importo di tali opere è stimato in **€ 76.217,75** così come quantificato nel Computo metrico estimativo Allegato 04b.

Tali opere saranno realizzate a titolo di contributo aggiuntivo e quindi non andranno a scomputo oneri.

14. RIEPILOGO GENERALE DELL'INTERVENTO

Si riporta di seguito il riepilogo dei dati di progetto, relativamente alle aree comprese nel Piano Attuativo (aree C, aree VRA, aree V),

Superficie Territoriale Area C:	7.042,39mq
Superficie Lorda di progetto: (7.042,39 x 0,40)	2.816,95mq
Volume ai fini calcolo Oneri Urbanizzazione (S.L. x h 3,25)	9.155,09mc
Superficie aree dotazioni C: (2/3 di S.T.)	4.694,93mq
Superficie totale da reperirsi a titolo di Standard: (S.L. /33 x 27)	2.304,78mq
Superficie totale a Compensazione ambientale: (2/3 di S.T. – sup. standard)	2.390,14mq
Superficie di Concentrazione edificatoria: (1/3 di S.T.)	2.347,47mq
Superficie VRA in cessione per incremento volumetrico:	3.521,20mq
Superficie VRA in cessione a titolo di compensazione ambientale:	2.613,67mq
Superficie V in cessione a titolo di standard:	434,97 mq
Superficie da monetizzare a titolo di standard: (2.304,78-1082,04-434,97)	787,77 mq
Superficie da monetizzare per compensazione ambientale:	0,00 mq
	(mq 2613,67>mq 2390,14)
Monetizzazione standard: (mq 787,77 x 129,50)	€ 102.016,22
Monetizzazione compensazione ambientale: (0,00 x 62,10)	€ 0,00
Oneri di Urbanizzazione Primaria: (9.155,09 x 29,35)	€ 268.701,89
Oneri di Urbanizzazione Secondaria: (9.155,09 x 45,42)	€ 415.824,19
Totale Oneri di Urbanizzazione:	€ 684.526,08
Opere a scapito Oneri - via Clementi:	€ 432.417,91
Differenza tra Oneri e opere a scapito da versare (684.526,07–432.417,91) =	€ 252.108,16
Contributo art. 43 L.R. 12/2005: da calcolarsi in fase di autorizzazione edilizia	

Si riporta di seguito il riepilogo dei dati di progetto, relativamente alle aree ricadente in zona B2

Superficie Territoriale Area C:	445,04mq
Superficie Lorda di progetto: (445,05x 0,55)	244,77mq
Volume ai fini calcolo Oneri Urbanizzazione (S.L. x h 325) =	795,50mc
Superficie totale da reperirsi a titolo di Standard: (S.L. /33 x 27)	200,27mc
Monetizzazione standard: (200,27 x 129,50)	€ 25.934,97
Oneri di Urbanizzazione Primaria: (795,50 x 29,35)	€ 23.347,92
Oneri di Urbanizzazione Secondaria: (795,50 x 45,42)	€ 36.131,61
Totale Oneri di Urbanizzazione:	€ 59.479,53
Contributo art. 43 L.R. 12/2005: da calcolarsi in fase di autorizzazione edilizia	

15. CONCLUSIONI

Nel formulare la presente proposta di Piano Attuativo, si è tenuto conto della convenienza che potesse esserci per l'Amministrazione Comunale nell'accettare l'impostazione prospettata.

A tal fine si riportano le seguenti considerazioni:

- La mancata cessione dell'area "*dotazioni C*", pari a 2/3 della S.T., ha comunque comportato il suo mantenimento a verde perpetuo, a cui si aggiunge la cessione dell'area di via Cantore. Di fatto, le aree verdi determinate dalle scelte progettuali sono maggiori di quelle richieste dal Piano;
- L'area di via Cantore, pari a 6.569,84 mq, identificata come area VRA e V nel PGT ,oggetto di riqualificazione del patrimonio arboreo, sarà interamente ceduta. Trattasi di un'area situata in una zona molto centrale e di snodo tra la città e il Parco di Monza. Il progetto come indicato nei capitoli precedenti prevederà la riqualificazione del verde esistente di pregio mantenendo così il suo valore paesaggistico a vantaggio della collettività.
- Le opere di urbanizzazione adiacenti a via Clementi vanno a configurarsi come un ulteriore tassello per la sistemazione della sede stradale, che procede negli ultimi anni passo a passo contestualmente alla riqualificazione del tessuto urbano; la realizzazione del nuovo parcheggio inoltre risponde ad una effettiva necessità legata all'attività scolastica limitrofa;
- La possibilità di edificare un unico edificio "a cavallo" fra l'area B2 classe I e l'area a C (per il mappale 381), è l'unico modo in cui è possibile edificare all'interno della porzione B2 di fatto occlusa e totalmente residuale nelle dimensioni. Di fatto essa garantisce per la collettività Oneri di Urbanizzazione Primaria (fino ad € 23.347,92), Oneri di Urbanizzazione Secondaria (fino ad € 36.131,61), Contributo sul Costo di Costruzione (da valutare) e Monetizzazione

degli Standard (fino ad € 25.934,97); somme che di fatto non sarebbero altrimenti reperibili da quest'area.

I professionisti

Arch. Lorenzo Loglio

Arch. Edoardo Colombo