

COMUNE di MONZA

HOLPING SRL

PIAZZA VITTORIA, 22  
20015 PARABIAGO (MI)

tel. 0331/551126  
e-mail: ing.orvi@holping.it  
pec: stefano.orvi@ingpec.eu

PROGETTISTA: \_\_\_\_\_

RICHIESTA APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO  
AREA D'INTERVENTO UBICATA TRA LA  
VIA BOITO (STRADA PROVINCIALE 111  
\_VIA DELLA REPUBBLICA) - VIA CADORE  
E VIA MASCAGNI\_COMUNE DI MONZA

PROPRIETARI \_\_\_\_\_

TAV. n. **All. 7**

PRATICA EDILIZIA:

DISEGNO:  
RELAZIONE TECNICA PAESAGGISTICA

Licences: AutoCAD LT n° 730-00016504 – AutoCAD Release 14 n° 640-00342712 – BEAM 2000 3.0 n° B2-2293944

|                        |   |               |                                                                 |  |           |  |                                    |  |
|------------------------|---|---------------|-----------------------------------------------------------------|--|-----------|--|------------------------------------|--|
| DATA:<br>NOVEMBRE 2024 |   |               | NOTE:                                                           |  | RAPPORTO: |  | NOME FILE:<br>2023_MONZA VIA BOITO |  |
| AGGIORNAMENTI          | 1 | Maggio 2025   | Integrazione a seguito richieste emerse da "Conferenza servizi" |  |           |  |                                    |  |
|                        | 2 | Dicembre 2025 | Integrazione per modifiche urbanistiche                         |  |           |  |                                    |  |
|                        | 3 | Febbraio 2026 | Integrazione per correzione refusi                              |  |           |  |                                    |  |
|                        | 4 |               |                                                                 |  |           |  |                                    |  |
|                        | 5 |               |                                                                 |  |           |  |                                    |  |

## 1. | Premesse

La presente relazione si pone l'obiettivo di descrivere in maniera sintetica il contesto urbano esistente e le conseguenti scelte progettuali a seguito della definizione urbanistica e architettonica dell'ambito di trasformazione urbana, ubicato tra Via Boito/Repubblica, Via Cadore e via Mascagni

L'ambito risulta identificato catastalmente al foglio 9 mappali 49, 50, 51, 52, 55, 138, 139 e 233, attualmente di proprietà della società "Arredamenti Paleari SAS di Flavio Viganò e C". La società di cui sopra ha stipulato un contratto preliminare di compravendita con la società "CEG Immobiliare srl" la quale ha commissionato alla società di progettazione "Holping srl" la redazione del presente piano attuativo.



Fig. 1 \_ Individuazione area oggetto d'intervento

L'obiettivo che la parte lottizzante si prefigge di conseguire mediante l'attuazione del suddetto piano attuativo è quello di ridefinire un nuovo assetto dell'area in oggetto in grado di valorizzare le peculiarità urbanistiche, ambientali e edilizie del comparto.

## 2. **Le caratteristiche territoriali del contesto**

L'area oggetto del presente intervento si trova nella zona nord del Comune di Monza a confine con il Comune di Lissone, nelle vicinanze dell'ospedale San Gerardo che rappresenta un importante fulcro urbano del contesto paesistico del Comune di Monza.

Il tessuto urbano, di cui l'area oggetto di pianificazione attuativa ne costituisce parte essenziale, è organizzato attorno alle strade che lambiscono il comparto, esso risulta in parte disomogeneo e con poca qualità urbana complessiva. Lo stesso, prevalentemente con destinazione residenziale e commerciale è caratterizzato da strade, in parte ortogonali e in parte che seguono l'andamento morfologico del contesto urbano determinandone caratteristiche orografiche e paesistiche.

Attualmente le aree ricomprese all'interno del comparto attuativo sono interessate da edifici residenziali in stato di parziale degrado e, da edifici ad uso produttivo con attività dismesse.

L'area interessata dalla proposta urbanistica in esame confina: i.) a ovest con la via Boito; a nord, in parte con via Cadore e, in parte con aree avente destinazione produttiva e/o residenziale; a est con aree verdi e aree urbanizzate a carattere residenziale; a sud sempre con aree urbanizzate e con la via Mascagni.

Essa è caratterizzata da una forma irregolare e può considerarsi non omogenea ma ben delimitata dai confini suddetti, l'edificazione circostante appare, in parte frammentaria e disomogenea, caratterizzata dalla presenza di edifici recenti di poco valore tipologico e testimoniale.

Nello specifico, l'area oggetto del presente piano attuativo è suddivisa in più parti morfologicamente e funzionalmente distinte:

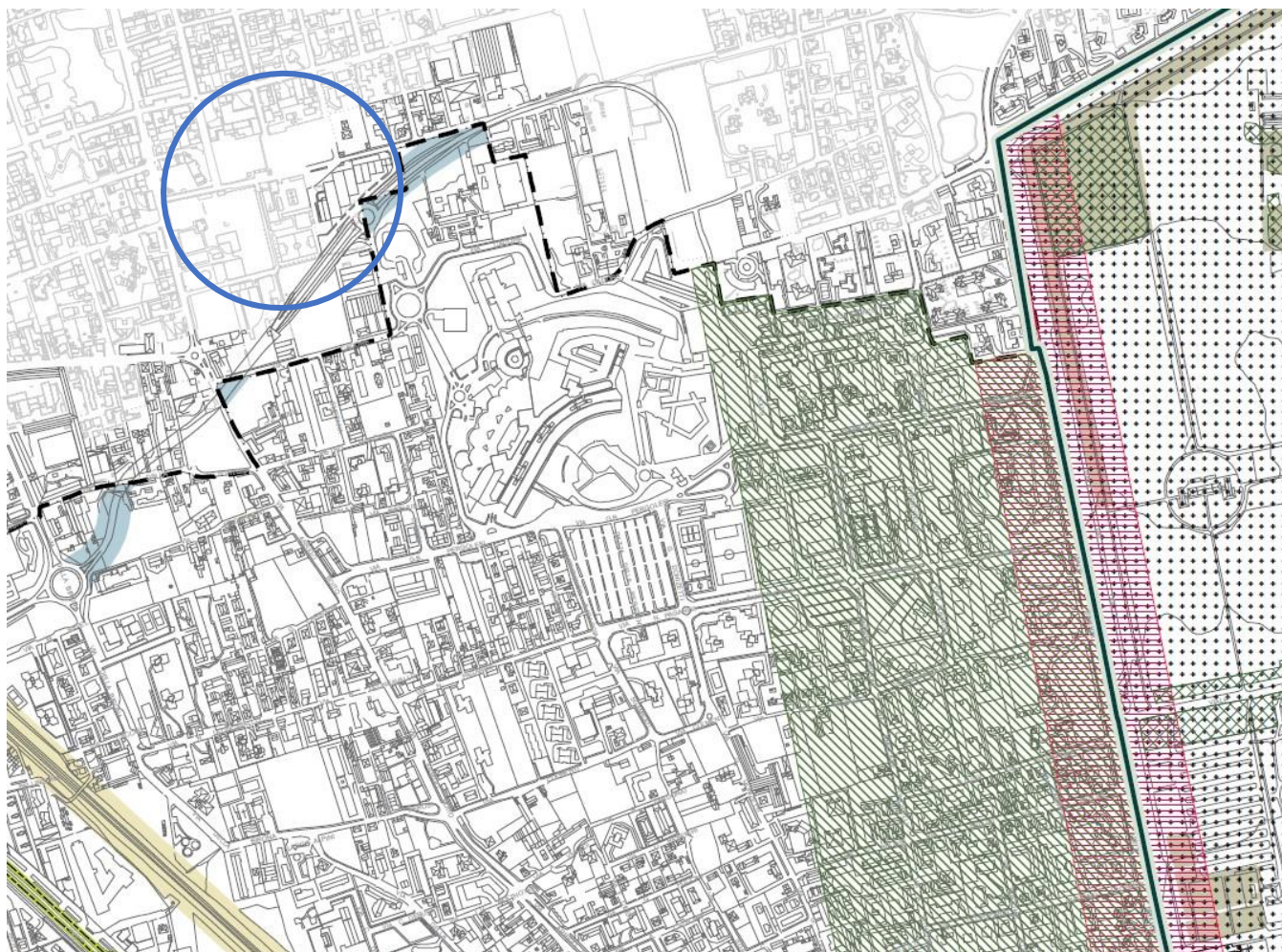
- Lotto 1 con accesso da via Cadore, costituito da immobili ad uso produttivo e relativo cortile di pertinenza in stato di parziale degrado e con le attività presenti attualmente dismesse.
- Lotto 2 con accesso da via Boito, costituito da immobili ad uso terziario e commerciale e relativo cortile di pertinenza funzionalmente connesso con il lotto 1, anch'essi comunque in stato di parziale degrado e completamente dismesse.
- Lotto 3 sempre con accesso da via Boito e da Via Mascagni, costituito da immobili ad uso residenziale e locali accessori, attualmente inutilizzati e in stato di parziale degrado.
- Aree attualmente di proprietà ma adibite a viabilità (parcheggi, sede stradale, ecc..) ubicate in via Cadore, via Boito/Repubblica e via Mascagni.

La situazione attuale dell'area è documentata in maniera puntuale e dettagliata dalla documentazione fotografica (vedi Tav. 3.1).

L'area oggetto d'intervento, non presenta alcun vincolo di carattere paesaggistico, naturale e/o amministrativo, rimane da sottolineare una criticità dell'intero contesto urbano dovuto

alla mancanza di parcheggi e al traffico veicolare. Si sottolinea che in prossimità dell'area è presente il tunnel della variante alla Strada provinciale n. 6 e il relativo corridoio di salvaguardia ambientale.

Fig. 2 \_ Stralcio elaborato D.P.01d\_Vincoli



I fabbricati e le pertinenze in disuso attualmente presenti saranno oggetto di demolizione per consentire l'attuazione delle nuove trasformazione e rifunzionalizzazione urbanistica con inserimento di nuove attività a carattere residenziale e terziario \_ commerciale compatibili con il contesto urbano e con le nuove esigenze di carattere sociale.

A seguito dell'attuazione dell'intervento si formerà un comparto architettonico a completamento del tessuto circostante esistente, con l'inserimento di funzioni compatibili con il contesto limitrofo, oltre alla dotazione di nuovi servizi di interesse pubblico o ad uso pubblico, in particolare sistemazione area in adiacenza alla via Cadore e alla via Boito.

### 3. | Disciplina urbanistica e paesaggistica vigente

L'area in oggetto risulta classificata dal P.G.T. vigente in due aree con diversa destinazione mentre le aree bianche costituiscono la viabilità come anticipato nel paragrafo precedente.

Nel dettaglio, il lotto 1 e il lotto 2, così come descritti nel paragrafo precedente e ampiamente documentato negli elaborati grafici dello stato di fatto, rientrano tra le aree D, *aree per attività economiche costituenti quelle parti della città in cui sono prevalenti attività connesse alla produzione di beni e servizi esistenti, o di nuovo insediamento*.

Le stesse aree sono distinte in sotto aree in funzione della perimetrazione e delle varie categorie funzionali in essere e di conseguenza agli interventi ammessi.

Nello specifico, nel nostro caso le aree rientrano nelle zone D1 non perimetrate: *quelle di cui alle categorie funzionali produttiva/terziario-direzionale, terziario commerciale e turistico-ricettiva; in caso di dismissione dell'attività in essere, la categoria funzionale residenziale è consentita solo attraverso preventivo piano attuativo*;

Proprio in considerazione di quanto descritto sopra e nel rispetto dei parametri edificatori di cui all'art. 20 delle norme di attuazione del P. d. R., viene presentata la presente richiesta di piano attuativo.

Il lotto 3 invece rientra all'interno delle aree residenziali di completamento (aree B) distinte in aree B0, B1 e B2, queste ultime articolate in cinque classi (I, II, III, IV, V).

L'area oggetto del nostro interesse che lambisce la via Mascagni è identificata come B2 classe I e regolamentata dall'art. 17 delle norme di attuazione del P. d. R.



Fig. 3 \_ Stralcio Tav. PdR.01b\_Aree urbanizzate e non urbanizzate

Gli elaborati grafici dello stato di fatto riportano nel dettaglio il riepilogo dei parametri urbanistici di entrambe le aree che interessano il comparto di riferimento, D1 non perimetrata e B2 classe I.

In definitiva la richiesta di piano attuativo fa riferimento al piano delle regole per quanto riguarda la classificazione delle aree e i parametri urbanistici di riferimento, in particolare la capacità edificatoria complessiva, le altezze consentite, le distanze da rispettare oltre all'indice di superficie coperta e l'indice di permeabilità.

Il riferimento al piano dei servizi del vigente PGT trova riscontro in merito alla cessione delle aree e alla realizzazione dei servizi nei Piani attuativi, in particolare gli art. 5 e 7 regolamentano le dotazioni di servizi e modalità di cessione. Nello specifico il piano attuativo in esame prevede la cessione di aree per la viabilità, mentre per quanto riguarda la dotazione di aree per servizi (standard) viene richiesta la monetizzazione nel rispetto delle norme di cui sopra.

Dal punto di vista paesaggistico, coerentemente con i disposti del D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 e del PTCP, l'area non rientra negli ambiti sottoposti a tutela e quindi ad autorizzazione paesaggistica, l'intervento proposto rientra invece tra quelle opere che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e quindi sottoposte alla Valutazione di impatto paesistico. Il grado di incidenza paesistico del luogo è determinato dal PGT vigente che classifica la suddetta area con classe di sensibilità media mentre il grado di incidenza del progetto viene determinato tramite modello regionale;

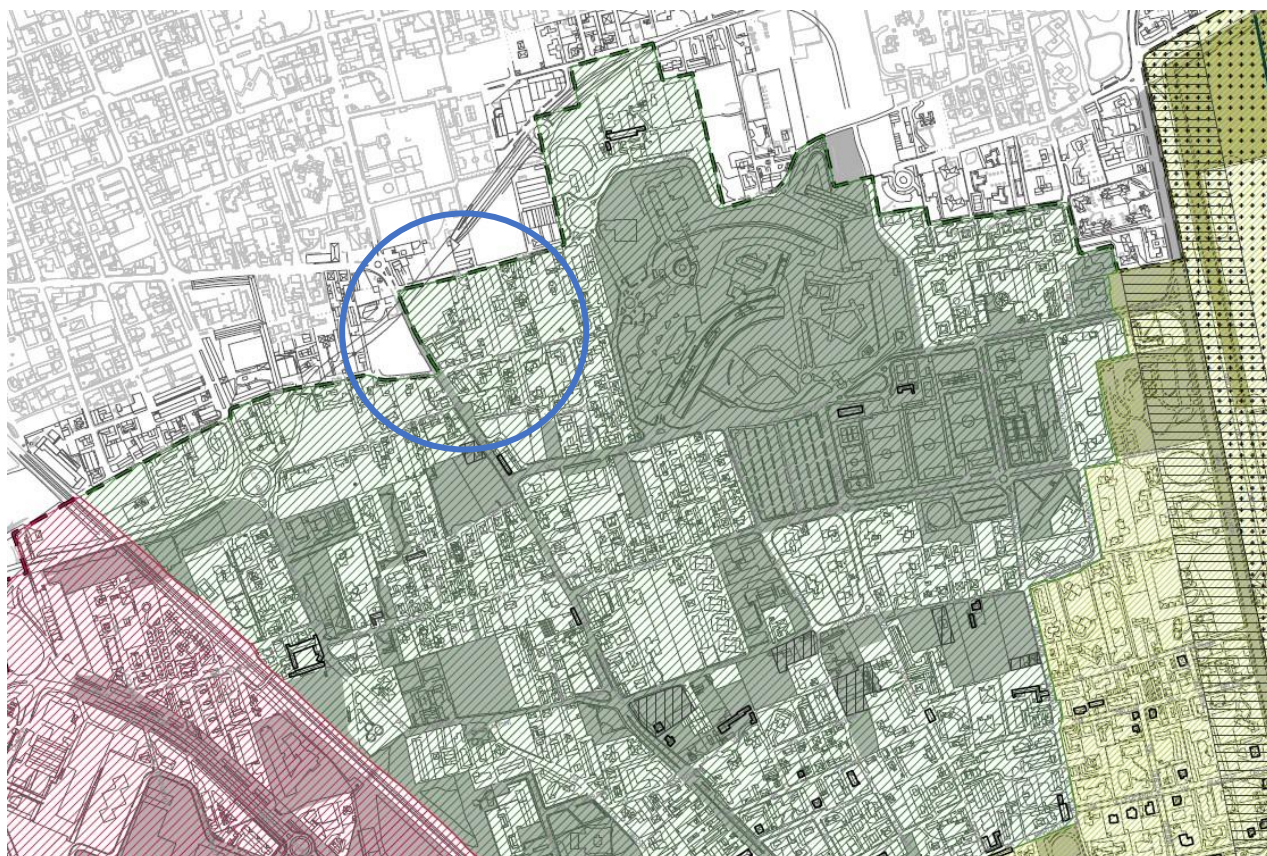


Fig. 4 \_ Stralcio Tav. D.P.01b Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

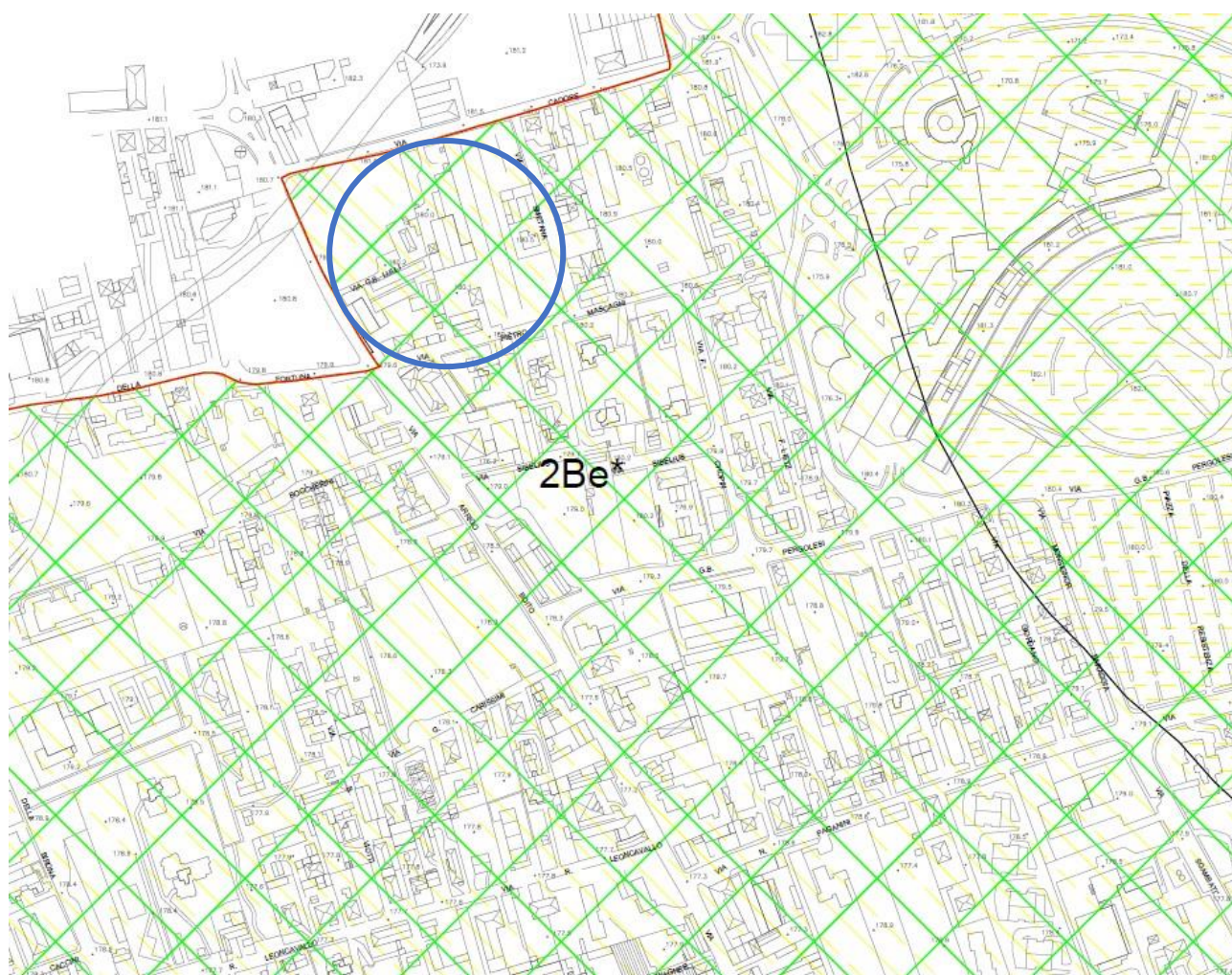


Fig. 5 \_\_ Stralcio Tav. 9b Carta della fattibilità

#### 4. Il progetto urbanistico e paesistico

Come testimonia l'attenzione normativa al tema del paesaggio, la cura dello stesso è diventata sempre più imprescindibile nelle trasformazioni che interessano anche la città costruita. La qualità estetica e il corretto inserimento paesistico nel contesto urbano non sono più considerati valori aggiunti o facoltativi ma valori integrati e necessari, da attribuire ai progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi.

Per garantire quanto espresso sopra non esistono regole univoche o regolamenti dettagliati, è infatti il progetto a costituire il momento centrale di interpretazione del luogo di intervento e delle istanze della Committenza attraverso un confronto con la città e con il contesto paesistico.

Dai principi suddetti derivano aspetti specifici incidenti sul livello progettuale:

- Ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio;
- L'aspetto di un intervento e il conseguente esito paesistico sono sostanzialmente valutabili a seguito della completa definizione progettuale dello stesso relazionata al contesto;

Nel nostro specifico caso il tema/problema paesistico può essere visto da due angolazioni diverse, da un lato il nuovo intervento provoca una <<perturbazione>>, cioè una modifica rilevante che altera lo stato di equilibrio del luogo, dall'altro lato invece l'intervento è motivato a risolvere un "problema paesistico" cioè il miglioramento e la riqualificazione di un'area, in parte degradata e priva di organicità e coerenza linguistica.

Al fine di affrontare il problema paesistico di cui sopra è stata individuata una strategia progettuale in stretta relazione alle condizioni specifiche, anche intrinseche, dell'occasione dell'intervento, intese, sia nei loro limiti e condizionamenti di varia natura (funzionali, normativi, costruttivi economici, ecc.) che nelle loro potenzialità.

L'approccio progettuale utilizzato ha mirato essenzialmente a mediare le due anime del tema paesistico descritto sopra, da una parte ha cercato di ricucire le alterazioni subite dal luogo a causa del nuovo intervento e dall'altra di elevare la qualità urbana del contesto.

I temi fondamentali del progetto sono essenzialmente tre:

- Nuova edificazione ad uso residenziale di cinque piani fuori terra, nel rispetto delle normative vigenti, da ubicare a nord dell'area di intervento con accesso da Via Cadore, quale fattore che mira a rivitalizzare l'interno comparto ponendosi come nuovo elemento all'interno del contesto urbano di elevata qualità architettonica;
- Demolizione edificio esistente e nuova realizzazione con accesso da Via Boito, con la previsione di un edificio con destinazione terziario \_ commerciale che mira a insediare nuove funzioni urbane che dialogano con l'intero contesto dal punto di vista funzionale e che, nello stesso tempo, mira a creare un fattore di continuità con il contesto urbanistico esistente;

- Riconfigurazione delle porzioni pubbliche verso via Cadore, Boito e Mascagni, mediante la ricollocazione di parcheggi, marciapiedi e aree verdi.

Dal punto di vista delle scelte planivolumetriche al fine di ottenere un impatto più organico possibile all'interno del contesto, si sottolinea che è stato condotto uno studio molto accurato nel merito, ritenendo comunque che la scelta insediativa, soprattutto nel caso dei nuovi fabbricati residenziali, sia stata praticamente obbligata per tutta una serie di parametri di carattere urbano, territoriale, normativo e commerciale, nello specifico:

-La conformazione del lotto che presenta una geometria allungata con accesso carraio e pedonale da predisporre obbligatoriamente sul lato corto, dalla via Cadore;

-L'area di sedime dei nuovi fabbricati, derivante dal limite di edificabilità nel rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade;

-I parametri urbanistici dell'area, tra i quali, altezza massima consentita, volumetria massima consentita, in rapporto alle caratteristiche dell'area di cui ai punti precedenti, hanno comportato una scelta praticamente obbligata della tipologia e conformazione planivolumetrica degli edifici da insediare all'interno dell'area di pertinenza;

-Le esigenze commerciali del mercato immobiliare, già ampiamente verificate da esperienze pregresse sia nella città di Monza che nei comuni limitrofi, che richiedono specifiche caratteristiche delle unità immobiliari e degli spazi comuni, in particolare ampi spazi per i vani scala e per gli androni, appartamenti con ampi portici, terrazzi e/o logge, caratteristiche che comportano naturalmente una dilatazione in pianta della sagoma dei fabbricati con conseguente ampliamento volumetrico, ma assolutamente necessarie per garantire una migliore qualità abitativa dell'intervento.

Gli elementi fondanti dell'approccio progettuale citato prima sono:

- Valutazione approfondita del principio insediativo con la sistemazione delle aree in cessione ubicate e dislocate al fine di migliorare la qualità urbana dell'intero intervento consentendo di migliorare una delle criticità del luogo, cioè la mancanza di parcheggi e il traffico veicolare. La priorità dell'intervento è stata proprio quella di configurare la suddetta area pubblica, gravando la stessa meno possibile per l'accesso alle aree di pertinenza dei fabbricati in progetto garantendo quindi la massima flessibilità di uso delle stesse.

Di conseguenza, l'ubicazione dei nuovi edifici rispetta le scelte urbanistiche di cui sopra, in particolare.

- per la porzione dell'area di pertinenza, identificata nel nuovo progetto urbanistico come "lotto 1", si prevede la nuova edificazione con funzione residenziale di due edifici plurifamiliari con l'obiettivo di porsi come elemento di riferimento urbano che genera un miglioramento dal punto di vista compositivo e, garantendo una elevata qualità urbana nella percezione/visibilità dell'intervento dallo spazio pubblico, che rimane elemento di giudizio fondamentale nel valutare la qualità paesaggistica di un intervento;
- per la porzione dell'area di pertinenza, identificata nel nuovo progetto urbanistico come "lotto 2", si prevede la demolizione del fabbricato esistente e nuova costruzione con funzione terziario commerciale oltre ad un'ampia area a parcheggio pertinenziale

in continuità con le aree pubbliche previste in adiacenza alla via Boito. Tale intervento di riconfigurazione urbanistica dell'area esistente, con la previsione di una demolizione dei fabbricati esistenti con parziale svuotamento volumetrico e sistemazione delle aree vuote mediante la ricerca costante di interazione con il luogo, relazione tra i tracciati generatori interni al comparto e linee generatrici del disegno delle aree pubbliche e private.

I concetti urbani di cui sopra mirano comunque a dotare i nuovi fabbricati di quelle caratteristiche specifiche di carattere ambientale ed ecologico, quale ad esempio l'orientamento dei fabbricati stessi, con la previsione di alloggi con un'ideale esposizione, dotati di locali ben illuminati e aerati naturalmente e con affaccio su spazi a verde, permettendo di elevare la qualità abitativa ed ambientale.

Quest'ultimo aspetto risulta di particolare importanza anche in funzione della presenza delle aree pubbliche, infatti, le aree verdi private e comuni di pertinenza delle unità immobiliari sono state progettate in continuità con le aree esterne e determinano un adeguato filtro verso il costruito e verso le aree pubbliche.

Pertanto, l'orientamento dei fabbricati così come l'intera organizzazione funzionale, estetica e paesaggistica scaturisce dalla scelta d'impianto planimetrico del progetto che, in modo prioritario equipara il contesto paesaggistico alle aree private con un unico criterio progettuale e, dalla scelta strategica di dare priorità alla qualità ambientale delle unità abitative che costituiranno i nuovi complessi residenziali.

Inoltre, la scelta progettuale e tipologica, nuovi edifici con volumetria compatta e regolare sagomata e articolata per creare delle logge, dei terrazzi e dei balconi, garantendo quegli spazi accessori esterni ma coperti, utili per una migliore qualità dell'abitare e determinanti al fine di valorizzare il rapporto tra spazio interno e spazio esterno, tra spazio privato e spazio comune, risulta coerente e armonizzata con il contesto, assumendo il ruolo di luogo elettivo di riqualificazione urbana, quale elemento di raccordo tra il tessuto edilizio esistente e le aree libere limitrofe al comparto.

Entrando maggiormente nel dettaglio della tipologia e dell'organizzazione spaziale delle nuove realizzazioni si specifica che il progetto edilizio prevede la realizzazione di due edifici residenziali, come già anticipato sopra, con tipologia in linea composto da cinque piani fuori terra.

Oltre ai piani fuori terra è previsto un piano interrato destinato a comparto autorimessa e locali accessori comuni e di pertinenza mentre, se necessita per esigenze impiantistiche è previsto una piccola porzione di piano sottotetto con il resto della copertura piana in modo da poterla sfruttare per impianto fotovoltaico ed eventuali altri alloggiamenti impiantistici. Si specifica che quest'ultimo aspetto risulta sempre più predominante nella gestione funzionale e compositiva delle nuove realizzazioni considerando tutte le nuove tecnologie impiantistiche che bisogna approntare per garantire l'alta efficienza energetica richiesta dai parametri vigenti.

I nuovi edifici con relativi accessori sono ubicati all'interno del lotto di pertinenza, nel rispetto delle distanze dai fabbricati esistenti, dai confini e dalle strade ed in conformità ai parametri

urbanistici e edilizi, serviti da un ingresso carraio e un ingresso pedonale con accesso dalla nuova area pubblica adiacente a via Cadore che costituisce adeguato filtro urbano e consente comunque di avere alcuni parcheggi pubblici e l'ubicazione della nuova cabina per la fornitura di energia elettrica.

Si rimanda alla fase di successiva di singola richiesta di titolo abilitativo per i vari lotti di pertinenza per tutti i dettagli relativi ai progetti architettonici, alle verifiche urbanistiche e regolamentari, in questa fase elenchiamo di seguito tutti gli aspetti che saranno oggetto di opportune verifiche e approfondimenti nelle fasi successive di progettazione architettonica:

Il progetto rispetterà le normative vigenti in materia di accessibilità, visibilità e adattabilità (L.13/89 e L. R. 6/89), garantendo il rispetto del Regolamento Locale d'igiene e del Regolamento edilizio per tutto quello specificato dagli stessi in merito all'edilizia residenziale, aerea illuminazione, impiantistica, rispetto della superficie drenante, ecc....

Particolare cura sarà rivolta al rispetto e alla conformità del progetto, per quanto possibile data la conformazione e l'orientamento dell'area di pertinenza desunta dal disegno urbanistico, agli aspetti di carattere energetico ed ambientale, in particolare al posizionamento degli edifici, al loro orientamento, allo sfruttamento delle radiazioni solari, alle schermature per la riduzione del carico solare mantenendo comunque una buona illuminazione interna, al controllo del microclima attraverso la progettazione degli spazi verdi e degli spazi aperti.

Inoltre, per quanto possibile il progetto ricercherà:

- una riduzione dei consumi energetici, ponendo particolare cura all'isolamento dei componenti disperdenti, alla possibilità di adottare sistemi passivi, all'uso di particolari tecnologie di bioarchitettura e bioedilizia, impiantistica avanzata che sfrutti quanto più possibile le risorse naturali e le fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla fonte fotovoltaica;
- una particolare attenzione al clima acustico e alla valutazione dei requisiti acustici passivi ponendo cura nelle stratigrafie dei componenti edilizi, e nell'isolamento di tutte le fonti rumorose;
- la massima efficienza nell'utilizzo dell'acqua, nella progettazione degli impianti elettrici, fognari, idrico-sanitari e la massima cura degli aspetti legati all'inquinamento luminoso, all'inquinamento elettromagnetico e alla riduzione dei consumi di acqua nel rispetto di quanto prescritto dalle normative vigenti.

Normative vigenti di riferimento:

- rispetto della L. R. 17/00 in merito al risparmio energetico e luminoso;
- rispetto delle norme di cui alla L.36/94 art. 5 s. m. i in merito al risparmio idrico adottando idonei sistemi sia per i servizi igienici ubicati negli edifici in progetto;
- rispetto della L.37/2008 e D. L. vo 03.03.2011 per la progettazione - esecuzione di tutti gli impianti;
- rispetto delle norme vigenti in materia di inquinamento ed isolamento acustico (L.447/95 e D.P.C.M. 1.3.91 e ss.);
- rispetto delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e al relativo attestato di prestazione energetica (nuovo Testo unico regionale sull'efficienza energetica degli edifici), approvate con D. L. n. 176 del

- 12 gennaio 2017, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti D duo 6480/2015 e D duo n. 224/2016 e ss....che definisce le prestazioni energetiche minime per gli edifici di nuova costruzione e la procedura di calcolo per l'efficienza energetica;
- rispetto delle disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo di cui al Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 17.

In definitiva la strategia progettuale dell'intervento in esame si può sintetizzare in due elementi fondanti.

In primis il contesto urbano e paesaggistico, il progetto infatti si pone al servizio dello stesso e si configura come uno strumento che consolida il valore dell'area posta all'interno di un contesto urbano.

Il secondo elemento caratterizzante il progetto è la ricerca della qualità architettonica che si esprime, nel gioco dei volumi, nel dialogo costante tra ambiente interno ed esterno e infine nella presenza dell'elevata qualità tecnologica, quale segno tangibile di architettura ricercata e sostenibile.

**5. Riepilogo dati urbanistici ed economici**

|                                                                                                                                                                                      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Area di proprietà destinate a viabilità                                                                                                                                              | 713,37 mq   |
| Area di proprietà che genera capacità edificatoria                                                                                                                                   | 5727,75 mq  |
| Superficie lotto 1 esistente destinazione attuale D1 non perimetrata                                                                                                                 | 2533,50 mq  |
| Superficie lotto 2 esistente destinazione attuali D2 non perimetrata                                                                                                                 | 2433,75 mq  |
| Superficie lotto 3 esistente destinazione attuali B2 classe I                                                                                                                        | 760,50 mq   |
| Capacità edificatoria generata dalle aree D1<br>(2533,50+ 2433,75)*0,70mq/mq (indice fondiario)                                                                                      | 3477,075 mq |
| Capacità edificatoria generata dalle aree B2<br>(760,50)*0,55 mq/mq (indice fondiario)                                                                                               | 418,275 mq  |
| LA CAPACITA' EDIFICATORIA GENERATA DALL'AREA B2 NON VIENE UTILIZZATA, IN QUESTA FASE, ALL'INTERNO DEL SUDDETTO PIANO (DA UTILIZZARE IN FUTURO NEL RISPETTO ART.15 BOZZA CONVENZIONE) |             |
| Superficie lorda massima in progetto lotto 1 in progetto con destinazione residenziale                                                                                               | 3095,35 mq  |
| Superficie lorda massima in progetto lotto 2, in progetto con destinazione terziario commerciale                                                                                     | 381,725 mq  |
| Superficie fondiaria lotto 1                                                                                                                                                         | 2533,50 mq  |
| Superficie fondiaria lotto 2                                                                                                                                                         | 3107,35 mq  |
| Superficie in cessione ad uso pubblico_ viabilità adiacente via Cadore                                                                                                               | 352,90 mq   |
| Superficie in cessione ad uso pubblico_ viabilità adiacente via Boito                                                                                                                | 447,70 mq   |
| Dotazione aree per servizi nei piani attuativi (rispetto art.7 N. T .A_ P. d. S.):                                                                                                   |             |
| Destinazione residenziale_ 27 mq/abitante pari a 33 mq di SL per abitante<br>3095,35(SL) /33 mq/ab x27mq/ab.                                                                         | 2532,56 mq  |
| Destinazione terziario commerciale _ percentuale SL in funzione della superficie vendita 381,725 (SL) x 100% (percentuale per superficie di vendita compresa tra 250mq e 400mq)      | 381,725 mq  |
| Costo al mc oneri di urbanizzazione primaria edilizia residenziale libera                                                                                                            | 29,35 €/mc  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Costo al mq oneri di urbanizzazione primaria terziario_ commerciale<br>(deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 9 marzo 2023 “<br>Aggiornamento della quota di contributo di costruzione e riduzioni<br>applicabili per l’attrattività del territorio”).  | 157,96€/mq     |
| Oneri complessivi di urbanizzazione primaria<br>[3095,35*3 (H. virtuale)]*29,35 + [381,725*157,96]                                                                                                                                                              | =332.842,85 €  |
| Costo al mc oneri di urbanizzazione secondaria edilizia residenziale libera                                                                                                                                                                                     | 45,42 €/mc     |
| Costo al mq oneri di urbanizzazione secondaria terziario_ commerciale<br>deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 9 marzo 2023 “<br>Aggiornamento della quota di contributo di costruzione e riduzioni<br>applicabili per l’attrattività del territorio”). | 107,24€/mq     |
| Oneri complessivi di urbanizzazione secondaria<br>[3095,35*3 (H. virtuale)]*45,42 + [381,725*107,24]                                                                                                                                                            | = 462.708,58 € |
| Oneri complessivi I e II (332.842,85 + 462.708,58)                                                                                                                                                                                                              | 795.551,43 €   |
| Costo opere di urbanizzazione a scomputo oneri _vedi C.M.E.<br>(Realizzazione di parcheggi e opere accessorie in via Cadore e Boito)                                                                                                                            | 217.983,89 €   |
| Oneri di urbanizzazione complessivi dovuti (795.551,43 – 217.983,89)<br>L’attuatore si rende disponibile ad eseguire altre opere pubbliche, in<br>particolare, opere a verde fuori comparto, a scomputo della cifra da<br>corrispondere                         | 577.567,54 €   |
| Dotazione complessiva aree per servizi_ vedi sopra (2532,56 + 381,73)<br>Nel rispetto dell’art. 5 delle N.T.A._P. d. S. viene richiesta la monetizzazione                                                                                                       | 2914,29 mq     |
| Costo unitario del valore di monetizzazione delle aree per servizi in<br>luogo della cessione (Determinazione n. 559 del 2012)                                                                                                                                  | 129,50 €/mq    |
| Costo complessivo per monetizzazione aree servizi 129,50*2914,29                                                                                                                                                                                                | 377.400,56 €   |
| Modalità e termini di pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di monetizzazione<br>delle aree per servizi saranno esplicitati nella convenzione.                                                                                                    |                |

## 6. opere di urbanizzazione

### 6.1. Dotazioni previste

Le dotazioni previste dalla proposta di Piano attuativo sulle aree cedute sono individuate negli elaborati grafici di progetto.

Si precisa che la previsione dei percorsi per la mobilità pubblica sia pedonale che veicolare e la loro integrazione con la viabilità interna ai lotti, nella presente fase di approvazione, è da considerarsi perfettibile in fase di attuazione della stessa; ad esempio è ipotizzabile (la scelta potrà avvenire a discrezione dell'amministrazione comunale) mantenere i percorsi come previsti nel progetto o modificarli in funzione di sopravvenute specifiche esigenze fermo restando i caratteri fondamentali del progetto e la ricerca complessiva della connettività e permeabilità urbana.

Si evidenzia dunque come la proposta contribuisca, anche attraverso l'attuazione di tutte le opere previste, al conseguimento di significative ricadute positive in ambito pubblico, così sintetizzabili:

- Una efficiente articolazione delle aree pubbliche per la loro fruibilità ed accessibilità, rispetto al contesto urbano esistente;
- una migliore connessione del sistema della viabilità debole di comparto al sistema di viabilità debole esistente e di previsione, in relazione alla prossimità delle principali funzioni pubbliche dislocate sul territorio;
- Individuazione di uno schema distributivo delle aree pubbliche oggetto di cessione coerente e compatibile con l'ambiente nel quale si inserisce, perseguendo obiettivi di innalzamento della qualità urbana ed ambientale percepita, soprattutto a livello locale;

### 6.2. Dettagli opere di urbanizzazione

Realizzazione di nuovo area parcheggio e opere accessorie adiacente via Boito\_ angolo Via Mascagni:

- realizzazione di nuovi marciapiedi che contornano l'intero parcheggio;
- realizzazione di cordoli a protezioni dei marciapiedi di cui al comma precedente;
- rifacimento e sistemazione dell'attraversamento pedonale esistente sulla via Boito;
- realizzazione d' area a parcheggio composta da 12 posti auto;
- rifacimento del tappetino di usura in via Mascagni prospiciente il lotto di intervento,
- realizzazione adeguato sistema di smaltimento acque meteoriche;
- formazione di aree verdi piantumate con la messa a dimora de alberature di prima grandezza e arbusti tappezzanti alla base;
- nuova segnaletica verticale e orizzontale;

Realizzazione di nuovo area parcheggio e opere accessorie adiacente via Cadore

- realizzazione di nuovi marciapiedi che contornano l'intero parcheggio;

- realizzazione di cordoli a protezioni dei marciapiedi di cui al comma precedente;
- realizzazione d' area a parcheggio composta da sei posti auto;
- sistemazione parziale delle aree esistenti in adiacenza alla via Cadore;
- integrazione della rete di pubblica illuminazione;
- realizzazione adeguato sistema di smaltimento acque meteoriche;
- formazione di aree verdi piantumate con la messa a dimora de alberature di prima grandezza e arbusti tappezzanti alla base;;
- fornitura e posa di nuova cabina elettrica per allaccio nuove costruzioni;

### 6.3. I sottoservizi

#### Inquadramento generale

L'area del Piano Attuativo, come evidenziato nell'analisi dello stato di fatto, è inserita in un contesto urbano già dotato delle infrastrutture principali (fognatura, impianto idrico, rete gas, reti tecnologiche, ecc.). Tutte le strade interessate dal Piano attuativo proposto risultano completamente urbanizzate e dotate di tutte le reti, infrastrutture e servizi.

Il Piano urbano generale dei sottoservizi (PUGSS) non rileva particolari criticità insistenti sulle reti esistenti.

#### Sottoservizi di previsione

Il Piano Attuativo, sulle aree cedute, prevede la realizzazione dei seguenti sottoservizi:

- rifacimento e potenziamento della rete della pubblica illuminazione in funzione del nuovo progetto del parcheggio in via Cadore, con due nuovi pali di altezza pari a mt. 8,00 fuori terra e lampade a LED 40W poste ad interasse di circa 30,00 mt;
- realizzazione di nuova fognatura a servizio dei nuovi parcheggi, su via Boito e su via Cadore, per la raccolta delle acque meteoriche, mediante utilizzo di pozzi perdenti nel rispetto delle risultanze della relazione di invarianza idraulica.

Non sono previste altre reti infrastrutturali come opere di urbanizzazione, per essi si tratterà direttamente con gli enti per garantire gli allacci per le nuove edificazioni.

Il progetto della rete dei sottoservizi è schematizzato nei rispettivi elaborati cartografici a cui si rimanda.

Tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi, ancorché erogati sulla scorta delle infrastrutture a rete realizzate quali opere di urbanizzazione primaria, sono a carico dei lottizzanti, e verranno realizzati secondo le prescrizioni e le caratteristiche dettate dagli enti erogatori.

Il computo metrico estimativo allegato alla presente relazione individua puntualmente le opere di urbanizzazione e le attrezzature per servizi pubblici quali viabilità, sottoservizi, parcheggi, verde e arredo urbano, poste in capo ai soggetti attuatori, i costi, le modalità di realizzazione e tutto quanto non espresso nella presente verrà esplicitato nella convenzione.

## **7. Approfondimenti di settore**

### **7.1. La progettazione energetica**

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e al relativo attestato di prestazione energetica (nuovo Testo unico regionale sull'efficienza energetica degli edifici), approvate con D duco n. 176 del 12 gennaio 2017, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti D duco 6480/2015 e D duco n. 224/2016, che definisce le prestazioni energetiche minime per gli edifici di nuova costruzione nonché la procedura di calcolo per l'efficienza energetica.

Al fine di soddisfare quanto entrato in vigore, in fase di richiesta di titolo abilitativo delle opere edilizie, verrà predisposta idonea attestazione energetica firmata da tecnico abilitato.

### **7.2. Il progetto di invarianza idraulica**

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo di cui al Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 17., quindi si allega alla presente relazione completa e si rimanda alla stessa per eventuali disposizioni in materia.

### **7.3. La progettazione acustica**

Poiché l'attuazione degli interventi è subordinata alla valutazione del clima acustico di cui all'art.8 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e art. 5 della Legge Regionale I3/200 1 per ciò che concerne il contenimento dell'inquinamento acustico, alla presente proposta di approvazione di Piano attuativo è allegato apposito studio di "valutazione di clima acustico" al quale si rimanda per eventuali disposizioni particolari in materia.