

COMUNE DI MONZA

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO
AMBITO AT_36

AREA SITA IN
VIA BRAMANTE / VIA BOIARDO

-*rif. Deliberazione C.C. N° 37 del 29/06/2023 (AREA ID n°4) -
Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità -
Art. 40 bis L.R. 12/2005
-*rif. Verbale di asseverazione di perizia n.24681
di repertorio del 02/08/2022

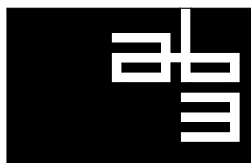


VIDIMAZIONI:

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

7	07.07.25	Aggiornamento	MO		
6	03.04.25	Aggiornamento	MO		
5	11.02.25	Aggiornamento	MO		
4	06.06.24	Aggiornamento	MO		
3	16.01.24	Aggiornamento	MO		
2	08.11.23	Aggiornamento	MO		
1	12.04.23	Aggiornamento	MO		
0	06.02.23	Emissione	MO		
REV.	DATA	CAUSALE	REDAZIONE	VERIFICA FORMA	VERIFICA CONTENUTO



AB3
Architettura
Battistoni
Associati

Monza 20900 / Largo C. Esterle, 1 / Italia / tel. 039.324.398 - 269
tecnico@ab3architettura.it / ab3@pec.ab3architettura.it / www.ab3architettura.it / c.f. e P.IVA 05691550965

COMMITTENTE		CAPELLETTI S.R.L.					DOCUMENTO N. A				
COMMESSA		PIANO ATTUATIVO AMBITO AT_36 - VIA BRAMANTE / VIA BOIARDO									
TITOLO		RELAZIONE TECNICA									
FASE		VERSIONE	☐ INTERNO ☐ ESTERNO	FORMATO	DIM.	SCALA	☒	PAGINE	☐	C.D.	12
DEFINITIVO		07		A4						C.C.	
										2201	

N.B.: Questo elaborato è tutelato a norma di legge. Tutti i diritti sono riservati. Ne è vietata la riproduzione e la elaborazione senza consenso scritto.

INDICE

Indice	1
1. Premessa	2
2. Stato Di Fatto e Contesto Urbanistico	3
3. Individuazione Catastale e Situazione Normativa Urbanistica.....	6
4. Descrizione Del Progetto	9
4.1 Criteri Progettuali, Caratteristiche Urbanistiche E Planivolumetriche, Destinazioni.....	9
4.2 Accessi e Parcheggi.....	13
4.3 Fasce di rispetto canale terziario 2 VLL.....	12
4.4 Art. 40 bis L.R. 12/2005 – Dati tecnici.....	13
5. Dotazioni e Cessioni Aree - Opere di Urbanizzazione – Oneri – Conguaglio opere / oneri	14
6. Dati Tecnici Riassuntivi Di Piano Attuativo	18
Appendice / Planivolumetrico - Profili estesi - Simulazioni 3d.....	22

1. PREMESSA

La presente proposta formalizza l'insieme delle opere che la proponente società CAPELLETTI SRL, proprietaria dell'area sita in Monza, via Bramante da Urbino - via M. Boiardo (catastalmente individuata al Foglio 89 - mappali 17, 18, 126, 127, 196, 212, 357), intende realizzare in loco, tramite Piano Attuativo ai sensi della Legge 12/2005 e s.m.i, in recepimento degli indirizzi e priorità di intervento sul territorio secondo le indicazioni del P.G.T. vigente - Documento di Piano AT_36.

Il P.G.T. infatti conferma l'edificabilità dell'area (già Ambito 69 del Documento di Piano del PGT 2007), collocandola interamente all'interno della perimetrazione dell'AT_36 che appartiene al sistema delle aree di riqualificazione del tessuto urbano e al quale sono attribuite funzioni prevalentemente residenziali.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 02.2021 l'area è stata anche inserita nell'elenco delle aree del *"Patrimonio edilizio dismesso con criticità"* di cui all'art. 40 bis della LR 12/2005 (ID n. 4). Successivamente, in data 02.08.2022, è stata protocollata perizia di conferma delle caratteristiche di "criticità" ai sensi del già citato Art. 40-bis.

In data 29.06.2023 è stata approvata la D.CC. n° 37 che ha confermato l'inserimento dell'area con ID n.4 nell'allegato B.

Per l'avvio della trasformazione dell'area industriale dismessa la proprietà, seguendo le norme del PGT che prevedeva lo strumento del PL, presentò regolare pratica di Piano di Lottizzazione in risposta al Bando annuale predisposto dal Comune nell'anno 2011.

Il suddetto PL ha percorso l'intero iter tecnico acquisendo anche i pareri favorevoli delle diverse commissioni, uffici ed enti preposti, come desumibile dagli atti ufficiali. Non è però giunto in tempo all'adozione prima della scadenza del Documento di Piano, pur avendo tutti i requisiti necessari.

Successivamente fu presentato un Programma Integrato di Intervento conforme alle indicazioni del Documento di Inquadramento per i Programmi Integrati di Intervento che indica l'area come Ambito 13 – VIA BRAMANTE DA URBINO –

VIA BOIARDO (si veda “Allegato al Documento d’Inquadramento dei P.I.I.”, approvato con Del. C.C. n. 33 del 23.04.2013).

Tale Programma arrivò alle soglie dell’adozione di Giunta nel 2013, salvo poi rimanere in sospeso sino ai giorni nostri per motivazioni legate alla crisi del mercato e a scelte programmatiche e di priorità del precedente gruppo proprietario.

2. STATO DI FATTO E CONTESTO URBANISTICO

L’area di proprietà, con superficie di mq 8.920 risultante da rilievo e 8.915 risultante da dati catastali, è così delimitata:

- a nord da via Bramante da Urbino;
- ad ovest da via Boiardo;
- a sud da lotto contiguo di altra proprietà;
- ad est da lotto contiguo di altra proprietà;

Attualmente l’area è occupata prevalentemente da capannoni industriali non più in attività e da un edificio a destinazione residenziale, anch’esso abbandonato, per un’impronta al suolo

Per quanto riguarda gli edifici industriali, si tratta per lo più di corpi di fabbrica di forma rettangolare a una o più campate e copertura a capanna, disposti lungo il lato nord del lotto, in fregio a via Bramante, e nell’area sud est dello stesso. La restante estremità del lotto, su via Bramante, è occupata da un edificio pluripiano, in parte residenziale. Nel centro del lotto è presente un ampio cortile ribassato rispetto al livello stradale sia di via Bramante che di via Boiardo.

I titoli abilitativi riscontrati presso gli archivi comunali sono i seguenti:

- Licenza di costruzione n° 98 del 29/05/1955 Via Bramante da Urbino per “Costruzione casa d’abitazione e pollicoltura”
- Licenza di costruzione n° 421 del 28/11/1955 Via Bramante da Urbino per “Progetto costruzione capannone a due piani pollicoltura”

- Licenza di costruzione n° 126 del 07/06/196 Via Bramante da Urbino 50 per “Progetto costruzione fabbricato ad uso abitazione civile”
- Licenza per l’occupazione del 29/11/1961 per “Fabbricato di nuova costruzione ad uso abitazione” in via Bramante da Urbino 50

Gli edifici per cui non è stato possibile ritrovare il titolo edilizio saranno oggetto di demolizione tramite specifico titolo edilizio (SCIA) 546SCIA/2025 protocollo N. 127446 del 02.07.2025.

Gli edifici sono già parzialmente bonificati per quanto riguarda le strutture contenenti amianto; risultano, infatti, già smantellati i manti di copertura dei capannoni. Risultano già bonificati anche i serbatoi di gasolio presenti lungo le vie Bramante da Urbino e Boiardo. Ad oggi la pratica di bonifica e le opere ivi previste sono in corso.

L’accessibilità veicolare e pedonale al comparto urbano è molto buona ed è garantita dalle due strade sopracitate che delimitano il lotto dagli spazi pubblici. Infatti via Bramante è collegata direttamente alla più importante via Buonarroti che conduce verso nord all’incrocio con via Mentana / via Foscolo (quindi verso il centro cittadino e la stazione ferroviaria - distante 1.700 m - ad ovest, e la zona est del Cimitero e poi dello Stadio di calcio / palazzetto dello sport “Arena di Monza” verso est), verso sud con la porzione meridionale del sistema tangenziale monzese di viale delle Industrie, viale Fermi, viale Stucchi (con i collegamenti verso l’autostrada A4 e la tangenziale nord verso Como da viale Fermi, e con la tangenziale est da viale Stucchi).

La dotazione di servizi è generalmente buona nel settore urbano, con riferimento in particolare all’asse commerciale di via Buonarroti (distante solo 450 m), sul quale si affacciano molteplici attività commerciali, di ristorazione, di servizio alla persona.

La presenza di servizi pubblici per l’educazione e la formazione, ad una distanza massima di circa 900 m, comprende le scuole: Istituto Comprensivo Statale Via Foscolo, Scuola Secondaria di I Grado Bellani, Scuola dell’Infanzia

Paritaria Regina Pacis, Asilo nido San Donato, Scuola elementare Buonarroti. In Piazza Bonatti prospiciente Via Buonarroti sono presenti inoltre gli uffici di orientamento e coordinamento di offerta formativa del Comune di Monza.

Vi è anche una buona dotazione di impianti sportivi, tra i quali: Sport Club Juvenilia – Fiamma Monza, Scuola Calcio Juvenilia (via Giotto).

In aggiunta si segnalano i campi sportivi delle due chiese parrocchiali: Regina Pacis e Santi Giacomo e Donato, oltre alle loro strutture dedicate educative e ricreative.

Il contesto urbanistico è caratterizzato dalla presenza di tipologie edilizie miste a prevalente destinazione residenziale, principalmente disposte lungo via Bramante e via Boiardo. Nelle aree ad est del lotto hanno invece sede un edificio industriale e gli spazi di proprietà della Motorizzazione Civile.

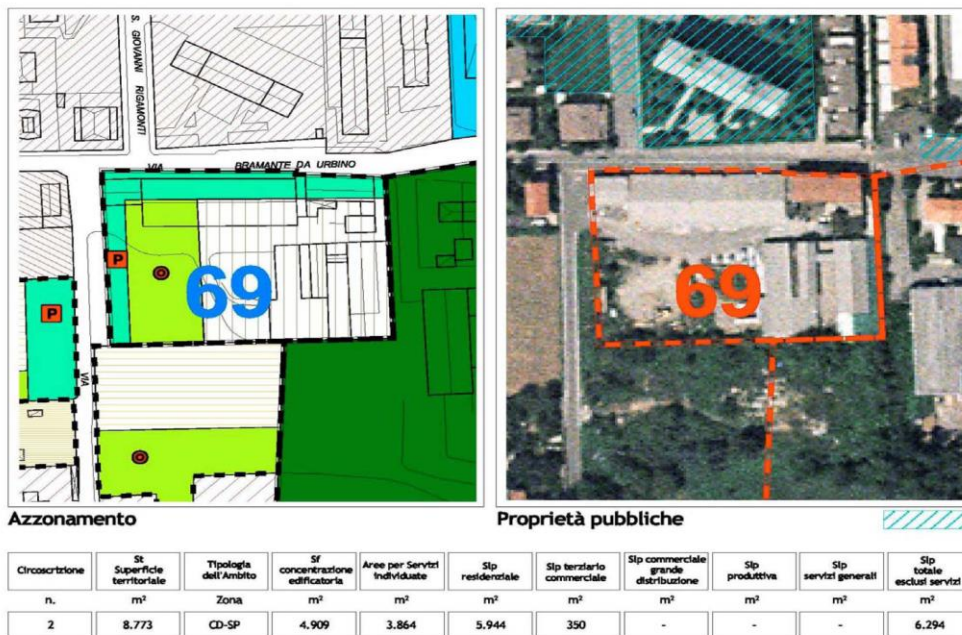
Ad ovest dell'area di progetto, oltre via Boiardo, vi è un complesso di edifici residenziali "a schiera" di altezza pari a 3 piani fuori terra. A nord vi sono edifici residenziali di altezze variabili, sia di proprietà ALER (h=m 24,40 circa per 7 piani fuori terra più porticato), sia di proprietà del Comune di Monza (oltre la via Rigamonti, con h=m 26 circa per 8 piani fuori terra e porticato). Più ad ovest, un edificio residenziale in linea, con andamento nord-sud, alto 3 piani fuori terra.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno di proprietà è catastalmente individuato ai mappali 17, 18, 126, 127, 196, 212, 357 del Foglio 89, e copre una superficie ricavata da rilievo celerimetrico plano-altimetrico di mq. 8.920.

L'area corrispondeva alla zona di trasformazione - Ambito 69 del Documento di Piano del 2007 (decaduto a dicembre 2012), di cui si riporta a titolo descrittivo la scheda informativa.

AMBITO 69 - Via Bramante da Urbino, Via Boiardo



AMBITO 69 - Via Bramante da Urbino, via Boiardo

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione (v. Paragrafo 1, lettera F), ma presenta alcune affinità anche con il sistema degli spazi centrali (lettera E). Rappresenta l'elemento di connessione tra l'ambito 65 (Parco delle cave) ed il tessuto urbano. È destinato alla realizzazione di una piazza, verde di arredo, servizi civili con valenza di centro di quartiere e di accesso al sistema dei parchi urbani meridionali (Parco delle cave e Parco delle memorie).

Descrizione, finalità, parametri edificatori, regolamentazioni particolari:

- Ambito di aree edificabili e per servizi (SP), di interesse di quartiere.
- L'intervento partecipa alla realizzazione di interventi di sistemazione della viabilità limitrofa, di spazi verdi attrezzati e parcheggi, ad integrazione delle previsioni di servizi sulle aree limitrofe.
- L'ambito ha caratteristiche di polifunzionalità: le destinazioni principali e complementari/compatibili sono quelle di cui ai punti A (residenziale), B (terziario/direzionale/commerciale) ed E (servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali) del precedente Paragrafo 2, mentre le destinazioni non ammissibili sono quelle di cui ai punti C e D dello stesso paragrafo, ad eccezione di quelle già comprese ai punti A, B ed E.
- Si prevede la prevalenza della destinazione residenziale, di cui il 20% dovrà essere per edilizia economico popolare e/o convenzionata, anche con presenza di alloggi in affitto.
- Sono escluse le medie strutture di vendita.
- In generale sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.
- Il progetto dovrà in particolare porre attenzione ai valori paesistici delle aree comprese all'interno del Parco delle Memorie e dell'Ambito 65.
- Parametri edificatori:
Slp max = mq 6.294 di cui mq 350 per funzioni terziario/direzionali/commerciali
H1 = m 17

Anche nella variante di Piano di Governo del Territorio adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 4/10/2011, (e poi revocata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 2/07/2012) l'area era confermata edificabile con indici e parametri sostanzialmente in linea con quelli del PGT allora vigente ed era identificata come TUC residenziale di completamento e riqualificazione - classe V (quindi senza obbligo di Piano Attuativo preventivo). Nel successivo "Documento di Inquadramento per i Programmi Integrati di Intervento" l'area era indicata come prioritaria per la trasformazione, in quanto dismessa, e inserita nell'Ambito 13 – VIA BRAMANTE DA URBINO / VIA

BOIARDO (si veda “Allegato al Documento d’Inquadramento dei P.I.I.”, approvato con Del. C.C. n. 33 del 23.04.2013).

Di seguito la Scheda descrittiva.

13.

VIA BRAMANTE DA URBINO VIA BOIARDO

Usi

- residenziale, terziario e commerciale; realizzazione di uno spazio coperto per le attività sportive e ricreative.

Spazi costruiti

- individuazione della superficie fondiaria nella parte a sud e a est dell’ambito in posizione arretrata rispetto all’asse di via Bramante;
- recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in ambiti esterni al comparto.

Spazi aperti

- realizzazione di uno spazio pubblico all’incrocio tra via Bramante e via Boiardo.

Spazi per la mobilità

- distribuzione degli spazi aperti che valorizzi la funzione della piazza antistante l’edificio pubblico.



Attualmente l’area è inserita nel Documento di piano fra gli Ambiti di interesse strategico per la trasformazione e viene normato nella Scheda d’ambito AT_36 – VIA BRAMANTE DA URBINO di cui al documento DPSat.

Si riporta di seguito la Scheda

Relazione Illustrativa

AT_36 | VIA BRAMANTE DA URBINO

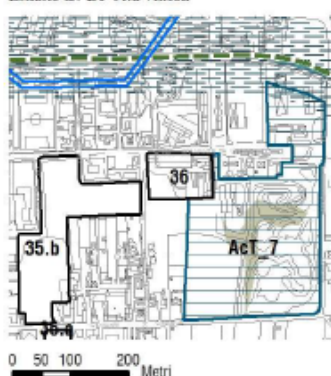
SF e superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.



Estratto tav
DP 01.a Azioni di piano a scala sovracomunale



Estratto tav DP 01.d Vincoli



Descrizione

Si tratta di un'area industriale dismessa priva di interesse storico o architettonico ai margini dell'abitato di San Damiano in un'area particolarmente povera di servizi, di spazi pubblici e di attività commerciali.

Indirizzi progettuali:

Spazio costruito

- individuazione della superficie fondiaria nella parte a sud e a est dell'ambito in posizione arretrata rispetto alla via Bramante;
- allineamento dell'edificio in affaccio a sud verso l'area verde.

Spazio aperto

- realizzazione di uno spazio pubblico (piazza) all'incrocio tra via Bramante e via Boiardo;

Mobilità e sosta

- realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie fra l'edificio commerciale e l'ambito residenziale.

Parametri

- ST: 8.773 mq
- IT: 0,65 mq/mq
- SL: 5.702 mq
- H: n.6 piani
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C.: 1.843 mq
- Consumo di suolo: 0 mq

Destinazioni d'uso

- polifunzionalità delle destinazioni: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e terziario-direzionale, terziario-commerciale (MSV < mq 400 di SV)
- principale: residenziale
- edilizia convenzionata: 30% della SL residenziale di progetto
- escluse: rurale, GSV

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

4.1 Criteri progettuali, caratteristiche urbanistiche e planivolumetriche, destinazioni

La proposta di planivolumetrico in oggetto risponde a criteri di:

Relazione Illustrativa

- riqualificazione e reintegrazione funzionale del contesto nel tessuto urbano esistente,
- valorizzazione e potenziamento della risorsa verde,
- incremento degli spazi pubblici fruibili liberamente,
- funzionalità dei percorsi e degli spazi pedonali,
- potenziamento della dotazione di parcheggi pubblici in superficie e privati nel sottosuolo,
- riqualificazione della viabilità lungo via Boiardo e Bramante.

La necessità di conferire all'area la funzione di connettore tra il tessuto urbano e le aree verso sud, attraverso la previsione di aree libere con funzione pubblica, e la volontà di attribuirne valenza di riferimento urbano con chiara identificabilità visiva, sono state la base per l'organizzazione spaziale degli elementi urbani ed architettonici ed in particolare:

- nel settore nord ovest si crea un nuovo spazio pubblico (o piazza)
- nella parte centrale e ad est si trovano i tre corpi di fabbrica a più piani (5 piani e 6 piani su porticato a *pilotis*) a destinazione residenziale e direzionale.

Il lotto quindi si apre finalmente alla fruizione dei cittadini, dopo anni di chiusura per la presenza di attività artigianali e di deposito e la loro successiva dismissione, e diventa così luogo di compresenza di spazi pubblici e privati organizzati in ambiti contigui e separati solo da recinzione trasparente.

In tal modo il continuum del verde, pubblico e privato, rende aperto e fruibile visivamente gran parte del lotto.

Il dislivello altimetrico tra il punto più basso di via Boiardo e quello più alto di via Bramante viene mediato per l'organizzazione spaziale interna del lotto.

L'intersezione stradale viene in parte ridisegnata in virtù dell'allargamento della sede stradale di via Boiardo. Da lì si dipartono i percorsi pedonali che

ridisegnano gli ambiti pubblici allargati, ottenuti dalla previsione di cessione di quasi 1.900 mq liberi, caratterizzati da larghi marciapiedi e spazi fruibili pavimentati circondati dal verde organizzato in ambiti differenti che ruotano intorno ad una piccola “piazza” di forma regolare ortogonale.

Tutto ciò al fine di fornire spazi flessibili, sicuri e confortevoli ai loro futuri fruitori, inseriti in un progetto paesaggistico razionale e al contempo creativo, adatto ad usi molteplici e personalizzabile col tempo anche attraverso l’installazione di attrezzature specifiche (magari da fare scegliere ai cittadini del quartiere attraverso momenti di partecipazione).

La zona si presta anche all’installazione di stazioni di ricarica di veicoli elettrici (di cui è prevista la predisposizione delle opere) o di attrezzature per manutenzioni di biciclette o veicoli per la mobilità leggera.

La creazione del nuovo spazio-piazza consente di ipotizzare un proficuo rapporto tra le parti costituenti il nuovo insediamento e le porzioni di città edificata nell’immediato intorno, che ritrovano così appieno la loro vocazione residenziale.

Le destinazioni delle superfici in progetto sono così individuate:

- residenziale libera =	mq 4.503,00
- residenziale convenzionata =	mq 1.931,00
- direzionale / uffici =	mq 123

La parte residenziale del lotto è organizzata su 3 corpi di fabbrica, due di 6 piani su pilotis e uno di 5 piani su pilotis, disposti ad “U” aperta verso sud, con leggera inclinazione del corpo di fabbrica più ad ovest. Ciò crea un effetto di apertura verso il contesto paesaggistico a meridione e consente una ottimale illuminazione della corte a verde interna al lotto. Definisce anche un impianto

non rigido che favorisce la percezione di un certo dinamismo delle quinte urbane.

Favorisce anche una serie di visuali libere che conducono lo sguardo tra le volumetrie esistenti al contorno ed in particolare a nord di via Bramante (edificio Aler con giacitura obliqua rispetto alla strada). Le linee più regolari ed ortogonali che disegnano lo spazio pubblico – piazzetta, completano la trama figurativa dell'impianto urbanistico organizzando lo spazio in un nuovo ordine dinamico.

L'architettura degli edifici riesce ad assecondare bene tale impostazione planimetrica, sfruttando le direttrici di giacitura per costruire una serie di rimandi formali e di intrecci volumetrici che diventano la cifra stilistica dell'insediamento.

Dinamismo ed ordine in parte non simmetrico, giustapposizioni e organizzazione volumetrica disegnano un brano urbano che mira a costituire un nuovo riferimento percettivo per questa porzione di comparto urbano, ad oggi scarsamente caratterizzato urbanisticamente e carente di forti riferimenti ed organizzazione spaziale.

In sintesi, il progetto dell'impianto urbanistico e le soluzioni architettoniche si rifanno a specifiche scelte strategiche:

sostenibilità – si prevede l'adozione di strategie bioclimatiche mirate al maggior risparmio energetico e al minor impatto ambientale, ottenuti innanzitutto con l'impianto architettonico e l'orientamento degli edifici tale da massimizzare l'apporto dell'energia solare, con l'adozione di materiali qualificati per l'isolamento termico dell'edificio rispetto ai minimi dettami normativi in materia, e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per la produzione di acqua calda ed alternative per l'illuminazione degli spazi comuni;

riqualificazione urbana e coesione sociale – il progetto contribuisce a riqualificare una porzione di città e introduce elementi mirati alla qualità ambientale e nuove occasioni di socializzazione; l'arrivo di nuove famiglie

contribuirà ad incrementare il presidio quotidiano del quartiere, moltiplicando le occasioni di costruzione di una rete sociale più coesa;

4.2 Accessi e parcheggi

Le aree a parcheggi pubblici sono due e così disposte:

- una lunga fascia con parcheggi a pettine lungo via Bramante, provvista di due posti auto per portatori di handicap;
- un'area a parcheggio lungo via Boiardo provvista di un posto auto per portatori di handicap;

L'accesso carraio alle autorimesse private è situato al limite sud-ovest, arretrato rispetto alla strada.

Gli accessi pedonali alle proprietà private sono così disposti lungo i percorsi pedonali di via Boiardo e di via Bramante; all'interno dei giardini privati è previsto un collegamento pedonale che mette in relazione i tre accessi come i tre edifici.

I parcheggi privati sono realizzati al primo piano interrato.

Il totale della dotazione di parcheggi privati raggiunge quota mq. 4.367,57 a fronte di una quota richiesta dalla normativa di mq. 1.967,10.

4.3 Fasce di rispetto canale terziario 2 VLL

Il canale terziario 2 VLL situato lungo il confine Est di proprietà è caratterizzato da due tratti iniziale e finale a cielo libero e da un tratto centrale tombinato. La sponda lungo tutto il tratto verso l'area di proprietà è caratterizzata da una recinzione metallica che verrà rimossa.

L'edificio C, che si sviluppa da nord a sud lungo il canale, sarà a distanza di minimo 5 mt dallo stesso anche al piano interrato. La sistemazione in superficie

prevede una recinzione in corrispondenza di 5 metri di distanza, una sistemazione a prato dell'area di risulta e un parapetto a protezione dei dislivelli rimanenti, in prossimità di via Bramante e nella parte sud-est della roggia / canale (*vedere: Schemi fasce di rispetto della Tav. 5*).

4.4 Art. 40 bis L.R. 12/2005 – Dati tecnici

Si usufruirà delle premialità e delle deroghe previste all'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 come descritto nell'All. R – Parere legale art 40 bis L.R. 12/05 e come da delibera CC n. 37 del 29.06.2023.

Si prevede incremento del:

+ 10% dell'IT di cui al comma 5

+ 5% di cui al comma 6.

La Tav. 12 rappresenta le dimostrazioni relative alla superficie deimpermeabilizzata.

5. DOTAZIONI E CESSIONI AREE - OPERE DI URBANIZZAZIONE – ONERI – CONGUAGLIO OPERE / ONERI

Dotazioni e cessioni aree

Ai sensi dell'art. 9 e dell'art. 40bis, comma 5, della 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., le aree a standard che competono al Piano Attuativo e da cedersi al Comune sono così quantificate:

P.G.T. vigente – DP.sat – Scheda Ambiti di Trasformazione - AT 36 via
Bramante da Urbino

Superficie territoriale (ST) da P.G.T. vigente = mq 8.773,00

Aree a standard dovute interne al comparto = mq 1.843,00

Ambito riperimetrato

Superficie territoriale (ST) di progetto = mq 8.920,00

Aree a standard dovute interne al comparto = mq 1.873,88

Tot. Aree a standard di progetto = mq 1.875,00 > mq 1.873,88

Aree a standard (come da art. 7 comma 1 lett. A delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT) dovute a nuova edificazione derivante da incremento dei diritti edificatori:

SL da incremento diritti edificatori = mq 855,00

Aree a Standard dovute per la SL da incrementi edificatori

$\text{mq } 855,00 \times 243\% = \text{mq } 2.077,65$

Aree a standard da monetizzare per SL da incrementi edificatori = mq 2.077,65

Opere di urbanizzazione

1. L'Attuatore si obbliga ad assumersi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione delle opere interne all'ambito di Piano Attuativo qui di seguito elencate:

- a. reti e sottoservizi;
- b. illuminazione pubblica;
- c. sistemazione stradale via Bramante da Urbino e relativi posti auto;
- d. sistemazione stradale via M.M. Boiardo e relativi posti auto;
- e. marciapiede di via Bramante da Urbino;
- f. marciapiede di via M. M. Boiardo;
- g. sistemazione a verde;
- h. piazza pubblica;
- i. sistemazione a verde piazza pubblica;

così come descritte e quantificate nel relativo allegato L - Computo metrico estimativo Opere di urbanizzazione.

Relazione Illustrativa

Il costo delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri, come sopra individuate, è pari ad euro 548.510,53 determinato sulla base del prezziario delle opere pubbliche della Regione Lombardia 2024.

2. L'Attuatore si obbliga a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione le opere di urbanizzazione esterne all'ambito di Piano Attuativo descritte e quantificate nell'allegato L - Computo metrico estimativo Opere di urbanizzazione e qui di seguito indicate:

- a. sistemazione sede stradale via Bramante da Urbino e relativi posti auto;
- b. sistemazione sede stradale via M.M. Boiardo e relativi posti auto;
- c. sistemazione a verde;
- d. marciapiede di via M. M. Boiardo.

Il valore delle opere di urbanizzazione extra ambito a scomputo oneri di cui al presente comma 3 è pari ad euro 63.198,82 determinato sulla base del prezziario delle opere pubbliche della Regione Lombardia 2024.

3. Il costo totale delle opere di urbanizzazione sono pari ad euro 611.709,35 determinato sulla base del prezziario delle opere pubbliche della Regione Lombardia 2024, mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione risultanti dall'applicazione delle tariffe comunali vigenti è pari a euro 471.612,88 come di seguito specificato:

Oneri**- importo oneri urbanizzazione:**Volume edilizia residenziale libera

mc 14.409,60 x euro/mc 74,77 = euro 1.077.405,79

SL direzionale

mq 123,00 x euro/mq 265,19 = euro 32.618,37

TOTALE = euro 1.110.024,16

Relazione Illustrativa

Riduzione del 50% ai sensi dell'art. 43 comma 2 quater della L.R. 12/2005 e s.m.i. per gli interventi di ristrutturazione

euro 1.110.024,16 * 50% = euro 555.012,08

Riduzione del 20% per bonifica dei suoli contaminati ai sensi del combinato disposto dell'art. 43 comma 2-quinquies lettera j) della L.R. 12/2005, della d.G.R. 05/08/2020 n. XI/3509 lettera j) e del punto 5.2 dell'Allegato A della deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 09/03/2023,

euro 1.110.024,16 * 20% = euro 222.004,83

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE (edilizia libera + direzionale)

euro 1.110.024,16 – euro 555.012,08 – euro 222.004,83 = **euro 333.007,25**

Volume edilizia residenziale convenzionata

mc 6.179,20 x euro/mc 74.77 = euro 462.018,78

abbattimento del 60% come da Tabella B dell'Allegato A della deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 09/03/2023

euro 462.018,78 * 60% = euro 277.211,27

Riduzione del 10 % per bonifica ai sensi del combinato disposto dell'art. 43 comma 2-quinquies lettera j) della L.R. 12/2005, della d.G.R. 05/08/2020 n. XI/3509 lettera j) e del punto 5.2 dell'Allegato A della deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 09/03/2023

euro 462.018,78 * 10% = euro 46.201,88

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE (edilizia convenzionata)

euro 462.018,78 – euro 277.211,27 – euro 46.201,88 = **euro 138.605,63**

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE DA VERSARE

(euro 333.007,25 + euro 138.605,63) = **euro 471.612,88**

Conguaglio opere / oneri

Relazione Illustrativa

1. Gli oneri di urbanizzazione stimati assommano ad euro 471.612,88. Il costo delle opere di urbanizzazione interne all'ambito è pari a euro 548.510,53, quello delle opere di urbanizzazione extra ambito è pari a euro 63.198,82, per un totale delle opere eseguite a scomputo oneri pari a euro 611.709,35, pertanto maggiore dell'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

7. DATI TECNICI RIASSUNTIVI DI PIANO ATTUATIVO

Relazione Illustrativa

Di seguito si riportano dati tecnici riassuntivi del P.A.

↑ [DATI TECNICI] ↓	↑ [DATI DI P.A.] ↓	↑ [DATI DI P.G.T. AT_36 verifica] ↓
↑ [AREA DI PROPRIETA' = AMBITO AT_36] ↓ (COME DA RILIEVO - vedi TAV 03: RILIEVO)	↑ mq 8.920,00 ↓	↑ mq 8.773,00 ↓
↑ [INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE - IT] ↓	↑ mq/mq 0,65 ↓ 15% di premialità ai sensi dell'Art.40 bis - L.R. 12/2005	↑ mq/mq 0,65 ↓
↑ [SUPERFICIE LORDA REALIZZABILE - SL] ↓ - SL su base IT Scheda d'ambito =	↑ mq 5.702,00 ↓	↑ mq 5.702,00 ↓
- INCREMENTO DIRITTI EDIFICATORI (art. 40 bis, comma 5 - L.R. 12/2005): mq 5.702,00 x 10% = mq 570,00 - INCREMENTO DIRITTI EDIFICATORI (art. 40 bis, comma 6 - L.R. 12/2005): mq 5.702,00 x 5% = mq 285,00 (vedi dimostrazione su TAV. 12) TOTALE INCREMENTO DIRITTI EDIFICATORI mq 570,00 + mq 285,00 = mq 855,00	↑ mq 855,00 ↓	
TOTALE SL (SL + 10% IT + 5% IT): mq 5.702,00 + mq 855,00 =	↑ mq 6.557,00 ↓	
↑ [SL DESTINAZIONE RESIDENZIALE] ↓ IN PROGETTO	↑ mq 6.434,00 ↓	
Di cui: - EDILIZIA CONVENZIONATA mq 6.434,00 x 30% = mq 1.931,00 - RESIDENZIALE mq 6.434,00 - mq 1.931,00 = mq 4.503,00	↑ mq 1.931,00 ↓ ↑ mq 4.503,00 ↓	
↑ [SL DESTINAZIONE DIREZIONALE IN] ↓ PROGETTO - SL Edificio A (n.6 piani + pilotis): mq 123,00 (DIREZIONALE al piano 1)	↑ mq 123,00 ↓	
↑ [RIEPILOGO SL TOTALE IN PROGETTO] ↓ [SL EDILIZIA CONVENZIONATA] [SL RESIDENZIALE] [SL DIREZIONALE]	↑ mq 1.931,00 ↓ ↑ mq 4.503,00 ↓ ↑ mq 123,00 ↓	
↑ [SL TOTALE IN PROGETTO] ↓	↑ mq 6.557,00 ↓	
↑ [VERIFICA SL TOTALE IN PROGETTO] ↓ SL IN PROGETTO mq 6.557,00 = SL REALIZZABILE mq 6.557,00		

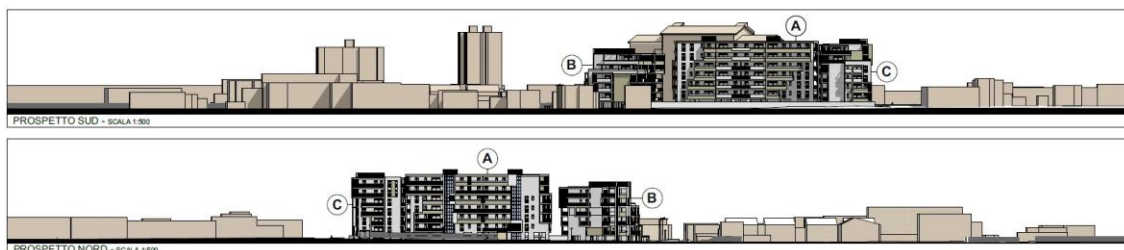
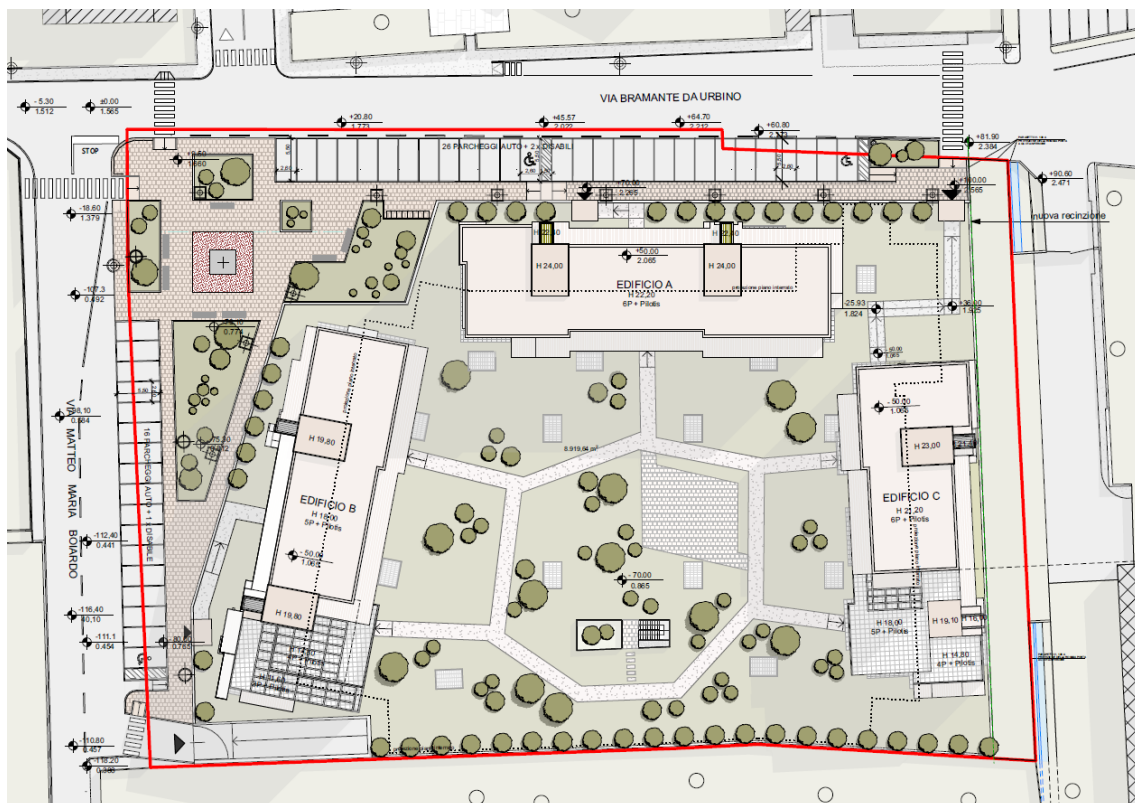
Relazione Illustrativa

H MAX (In applicazione Art. 4 - N.A. - P.d.r. - P.G.T. vigente)	6 PIANI + PILOTIS	6 PIANI + PILOTIS
VOLUME URBANISTICO - VU (SL x 3,00 m) - EDILIZIA CONVENZIONATA: mq 1.931,00 x m 3,00 = - RESIDENZIALE: mq 4.503,00 x m 3,00 = - DIREZIONALE: mq 123,00 x m 3,00 = TOTALE VU: mc 5.793,00 + mc 13.509,00 + 369,00 =	mc 5.793,00 mc 13.509,00 mc 369,00 mc 19.671,00	
SUPERFICIE A PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTA min 1/10 VOLUME (L 122/89) = mc 19.671,00 x 1/10	mq 1.967,10	
SUPERFICIE A PARCHEGGI PRIVATI DI PROGETTO	mq 4.367,57	
VOLUME TOTALE - VT (SL x 3,20 m) * - EDILIZIA CONVENZIONATA: mq 1.931,00 x m 3,20 = - RESIDENZIALE: mq 4.503,00 x m 3,20 = - DIREZIONALE: mq 123,00 x m 3,20 = * Per calcolo oneri concessori	mc 6.179,20 mc 14.409,60 mc 393,60	
SUPERFICIE DRENANTE/ PERMEABILE RICHIESTA (art.3.2.3. L.R.I. e art.4 N.A. PdR del PGT) = ST x 30% SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): 8.920,00 mq ST x 30%: mq 8.920,00 x 0,30 = 2.676,00	mq 2.676,00	
SUPERFICIE DRENANTE/PERMEABILE DI PROGETTO	mq 4.017,74	
CONSUMO DI SUOLO - VERIFICA	mq 0,00	mq 0,00 vedi estratto DdP All.to C (su TAV 2)
SUPERFICIE A SERVIZI PREVISTA IN AT 36		
SUPERFICIE INTERNA A SERVIZI PREVISTA (riferiti a ST mq 8.920,00)	mq 1.873,88	mq 1.843,00 (riferiti a ST mq 8.773,00)
SUPERFICI INTERNE ALL'AMBITO AT 36 A SERVIZI IN PROGETTO: IN CESSIONE - Urbanizzazioni: parch. pubblici / percorsi pedonali - Urbanizzazioni: piazza / spazi verdi TOTALE	mq 811,53 mq 1.063,47 mq 1.875,00	
VERIFICA SUPERFICIE A SERVIZI: mq 1.875,00 > mq 1.873,88		

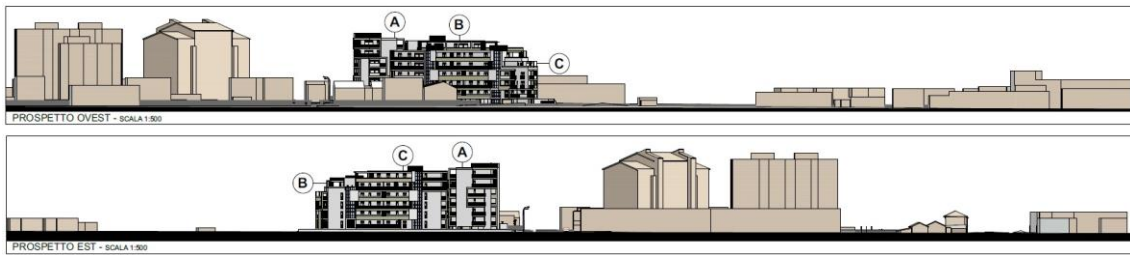
Relazione Illustrativa

⁺ SUPERFICIE IN CESSIONE INTERNA ALL'AMBITO AT_36 GIA' INTERESSATA DA SEDIME STRADALE 	⁺ mq	110,00	
⁺ TOTALE SUPERFICIE IN CESSIONE INTERNA ALL'AMBITO AT_36 mq 1.875,00 + mq 110,00 = mq 1.985,00	⁺ mq	1.985,00	
⁺ SUPERFICIE A SERVIZI DA MONETIZZARE RICHIESTA Dotazione aree a servizi generata per la quota correlata all'incremento dei diritti edificatori <i>Ai sensi dell'Art. 40 bis L.R.12/2005 commi 5 e 6 e art. 7 comma 1 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT</i>			
⁺ SL da INCREMENTO DIRITTI EDIFICATORI		= mq 855,00	
⁺ AREE A STANDARD DOVUTE PER LA SL DA INCREMENTO DIRITTI EDIFICATORI mq 855,00 x 243%		= mq 2.077,65	
⁺ TOTALE AREE A STANDARD DOVUTE PER SL DA INCREMENTI EDIFICATORI DA MONETIZZARE		= mq 2,077,65	
⁺ AREA INTERESSATA DA URBANIZZAZIONI ESTERNE AL LOTTO	⁺ mq	477,47	
⁺ AREE IN CESSIONE ESTERNE ALL'AMBITO AT 36 mapp.162 e184 fg.73 	⁺ mq	110,00	

APPENDICE / PLANIVOLUMETRICO – PROFILI ESTESI - SIMULAZIONI 3D



Relazione Illustrativa



Relazione Illustrativa



VISTA DA NORD-OVEST



VISTA DA NORD-EST

Relazione Illustrativa



VISTA DA SUD-EST



VISTA DA SUD-OVEST

Relazione Illustrativa



VISTA DA SUD