



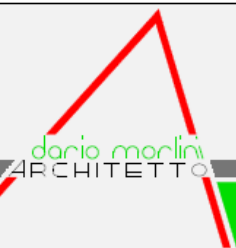
AB3
Architettura
Battistoni
Associati

Arch. Duccio Maria Battistoni

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

dott. arch.
Dario Morlini

progettazione architettonica – urbanistica – arredo e design di interni – consulenze
studio tecnico
via monte bianco 16/1 20900 monza (mb) E.MAIL. studiotechico@dariomorlini.191.it



RELAZIONE TECNICA

PIANO ATTUATIVO VIALE EUROPA – VIA LAZIO

Monza, 24.06.2026

1. PREMESSA	3
2. STATO DI FATTO E CONTESTO URBANISTICO	3
3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE NORMATIVA URBANISTICA	5
4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO	15
4.1 Criteri progettuali, caratteristiche urbanistiche e planivolumetriche, destinazioni	15
4.2 Accessi e parcheggi	18
5. AREE PER SERVIZI E OPERE DI URBANIZZAZIONE	19
6. ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA	21
7. DATI TECNICI RIASSUNTIVI DI PIANO ATTUATIVO	22
APPENDICE	24
- SIMULAZIONI 3D	26
- PROFILI URBANI DI PROGETTO	30

1. PREMESSA

La presente proposta formalizza l'insieme delle opere che le proponenti società GABRY 2000 e IMMOBILIARE MARGI, proprietarie dell'area sita in Monza, via Lazio – Viale Europa, intendono realizzare 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 – Piano delle Regole, comparto C-11.

2. STATO DI FATTO E CONTESTO URBANISTICO

L'area di proprietà si trova nel settore ovest della città, in quella che nel vecchio PRG Piccinato era la sezione della città dedicata al “centro direzionale” (mai realizzato) e caratterizzato dalla prevalenza netta della funzione residenziale. È una zona molto ben servita dai mezzi pubblici e con una buona dotazione di esercizi commerciali, sia di vicinato che della media distribuzione. È da sottolineare che a brevissima distanza è prevista la realizzazione di una delle fermate monzesi della nuova linea metropolitana MM5 (circa 500 metri a sud-est).

L'area di progetto è così delimitata:

- a nord dal passaggio pedonale tra via Lazio e viale Europa, lungo il perimetro sud di un recente intervento edificatorio sull'area “ex Tipografica Sociale”;
- ad ovest da via Lazio e da lotti con edifici residenziali anni '80;
- a sud da lotto contiguo di altra proprietà e nella parte sud-est da viale Romagna;
- ad est da viale Europa.

Attualmente l'area è libera da edifici e coperta da prato incolto e vegetazione spontanea di tipo infestante, nonostante una periodica opera di pulizia e sfalcio. La zona è recintata per evitare la dispersione di rifiuti e per motivi di sicurezza delle persone.

Relazione Illustrativa

L'accessibilità veicolare e pedonale al comparto urbano è molto buona ed è garantita da Viale Romagna a sud e da via Cavallotti a nord.

La dotazione di servizi è generalmente buona nel settore urbano, con riferimento in particolare agli assi commerciali delle medesime strade sui quali si affacciano molteplici attività di vicinato, di ristorazione, di servizio alla persona.

Il contesto urbanistico è caratterizzato dalla presenza di tipologie edilizie miste, con soluzioni tipologiche prevalentemente in linea con più corpi scala con destinazione residenziale. Lungo viale Europa vi sono alcune attività commerciali al piede dei condomini esistenti, realizzati negli anni '60 del secolo scorso.



3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE NORMATIVA URBANISTICA

Aree di proprietà ricomprese nel perimetro del comparto C-11:

- | |
|--|
| - Immobiliare Margi Srl: Foglio 83, Mappali 219-221-223-228-230 |
| - GABRY 2000 Srl: Foglio 83, Mappali 229-227-235-232-231-234-233-226-225-236 parte |

La superficie totale, ricavata da rilievo celerimetrico plano-altimetrico, risulta di mq. 13.271,08, di cui 12.717,48 utilizzata ai fini dell'applicazione dell'IT.

Ulteriori aree ricomprese nel perimetro del comparto C-11:

- | |
|---|
| - Proprietà di terzi: Foglio 83, Mappale 6 |
| - Proprietà di terzi: Foglio 83, Mappale 98 |
| - Comune di Monza: Foglio 83, Mappale 1 parte |
| - Comune di Monza: Foglio 70, Mappale 252 |
| - Stabile di via C. Meda 2: Foglio 70, Mappale 161 parte recintata e parte a strada |

Le aree di cui al mapp. 210 del foglio 83 risultano escluse dal perimetro per evidente errore materiale, considerando le recinzioni esistenti come determinate dal rilievo topografico.

L'area rientrava già nelle aree di trasformazione del primo PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Monza - approvato con DCC n. 71/2007 ed entrato in vigore il 19/12/2007- come Ambito Strategico n. 41e / Viale Europa (eccetto una parte minore a nord) del Documento di Piano (decaduto a dicembre 2012).

Esso prevedeva una SIp realizzabile residenziale di mq 14.913 distribuita su una Superficie territoriale di mq 17.545, per un Indice di Utilizzazione territoriale $U_t = 0,85 \text{ mq/mq}$.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PGT, il 19.12.2012 decadde il Documento di Piano. Conseguentemente l'A.C. diede avvio al procedimento per la stesura di un nuovo Documento di Piano e, in attesa, il Consiglio Comunale con Delibera n. 33 del 23.04.2013, approvò poi il Documento di Inquadramento per i Programmi Integrati di Intervento.

La scheda dell'AMBITO 41e, come da estratto della Tavola A13 – Indicazioni per ambiti strategici _ DP PGT, è riportata poco sotto.

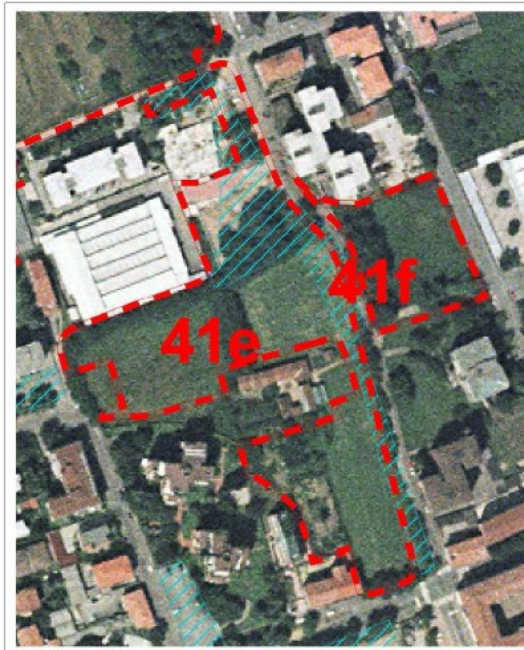
Vale sottolineare che la previsione edificatoria era notevolmente superiore a quella concessa dal vigente PGT, con una forte riduzione dell'indice edificatorio IT da 0,85 mq/mq ad un modesto 0,30 mq/mq (aumentabile fino a 0,40 mq/mq con ITC, cioè recuperando Indice edificatorio attraverso la cessione di aree qualificate come generatrici di Indice Territoriale di Compensazione – vedi Art. 6 – Compensazione Urbanistica nei Servizi di cui al Piano dei Servizi).

Relazione Illustrativa

AMBITO 41e - Viale Europa



Azzonamento



Proprietà pubbliche

Circoscrizione	Sf Superficie territoriale	Tipologia dell'Ambito	Sf concentrazione edificatoria	Aree per Servizi individuate	Slp residenziale	Slp terziario commerciale	Slp commerciale grande distribuzione	Slp produttiva	Slp servizi generali	Slp totale esclusi servizi
n.	m ²	Zona	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
4	17.545	C-SP-SV	5.097	11.334	14.913	-	-	-	-	14.913

AMBITO 41 - Viale Europa

Descrizione, finalità, parametri edificatori, regolamentazioni particolari:

Parte 41e:

- Le destinazioni principali e complementari/compatibili sono quelle di cui ai punti A (residenziale) 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 B, C e D dello stesso paragrafo, ad eccezione di quelle già comprese ai punti A ed E.
 - Sono escluse le medie strutture di vendita.
 - In generale sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.
- Slp max (parte 41e) = mq 14.913
H1 = m 16,50

È molto interessante notare, riprendendo la Relazione tecnica del PGT 2007 (meglio ricordato come il PGT Viganò), la visione di una città dei servizi e dei quartieri attivi, ognuno con una pluralità di “centri di quartiere” segnalati nel “sistema degli spazi centrali” (si veda immagine precedente).

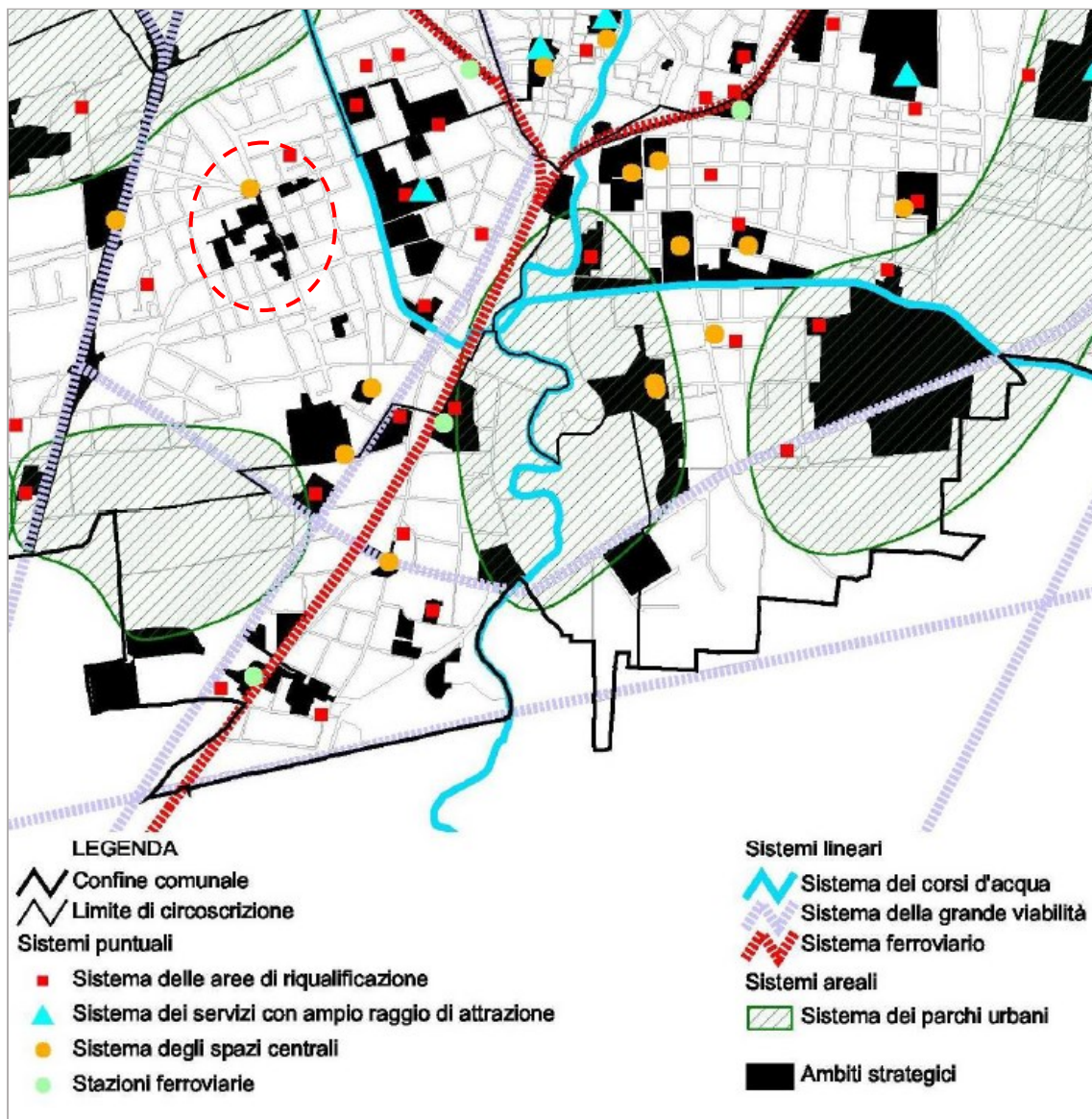
Uno di questi spazi centrali è individuato nell’area compresa tra via Cavallotti, Cervino, Europa e Vittorio Veneto – nominalmente Piazza Giovanni XXIII (ma nella realtà mai associata ad una vera piazza dai cittadini, per ovvi motivi di

Relazione Illustrativa

impossibilità di fruizione viste le caratteristiche strutturali e la presenza di un incrocio importante tra strade con flussi veicolari significativi).

Il tema è ancora tutto da sviluppare, quindi, e pienamente attuale.

Il presente progetto di Piano Attuativo contribuisce infatti ad indirizzare concretamente il ripensamento e la valorizzazione di questo brano di città (*cerchiato in tratteggio rosso nella figura*), sfruttando la possibilità di riordino e sistemazione, anche viabilistica, del tratto iniziale di viale Europa, fondamentale tassello di connessione all'ambito urbano immediatamente a nord (appunto, Piazza Giovanni XXIII).



Relazione Illustrativa

Il PGT vigente ha inserito le aree di proprietà nel Piano delle Regole all'interno del Comparto C-11, con riferimento alle Norme di Attuazione di cui all'Art. 18 – Comparti residenziali di completamento (Aree C). Si riporta di seguito il testo dell'Art. 18.

ART. 18 – COMPARTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (AREE C)

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 tecnoscintifici, 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 fondiari 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.

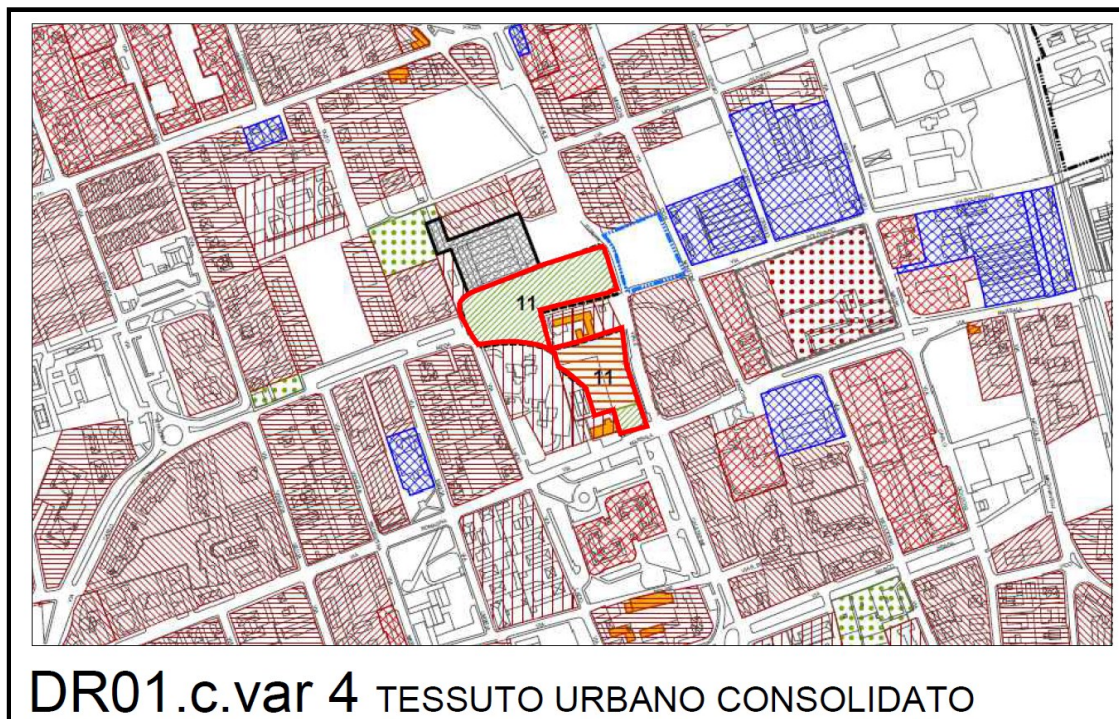
Relazione Illustrativa

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.

Di seguito un estratto del Piano delle Regole del PGT vigente.



Rispetto alla identificazione grafica della tavola di PGT, la proposta di PA ridefinisce l'area di concentrazione edificatoria posizionandola a nord tra le vie

Relazione Illustrativa

Lazio e Europa, immediatamente a sud del percorso ciclo-pedonale di collegamento est-ovest.

Questa soluzione consente una migliore distribuzione delle volumetrie, integrandole col tessuto urbano consolidato, e lasciando l'intero comparto a sud libero da edificazione.

Con evidente beneficio in termini di fruibilità degli spazi aperti e di integrazione paesaggistica all'interno del contesto esistente.

Infatti la porzione sud del lotto di progetto si apre sul suo lato meridionale sull'incrocio con viale Romagna, generando una visuale ampia verso nord che evidenzia tre piani visivi in una sequenza ordinata.

Il primo piano, è definito dal polmone verde e dal gioco dei pieni e vuoti della vegetazione e delle radure.

Il secondo piano, dalla cascina (ristrutturata) esistente nel mezzo del lotto di PA.

Il terzo piano, dal profilo delle volumetrie che definiscono la nuova quinta urbana verso nord, permeabile alla vista.

Relazione Illustrativa



Il progetto di PA prevede anche la cessione gratuita al Comune di due aree in perequazione che generano SL.

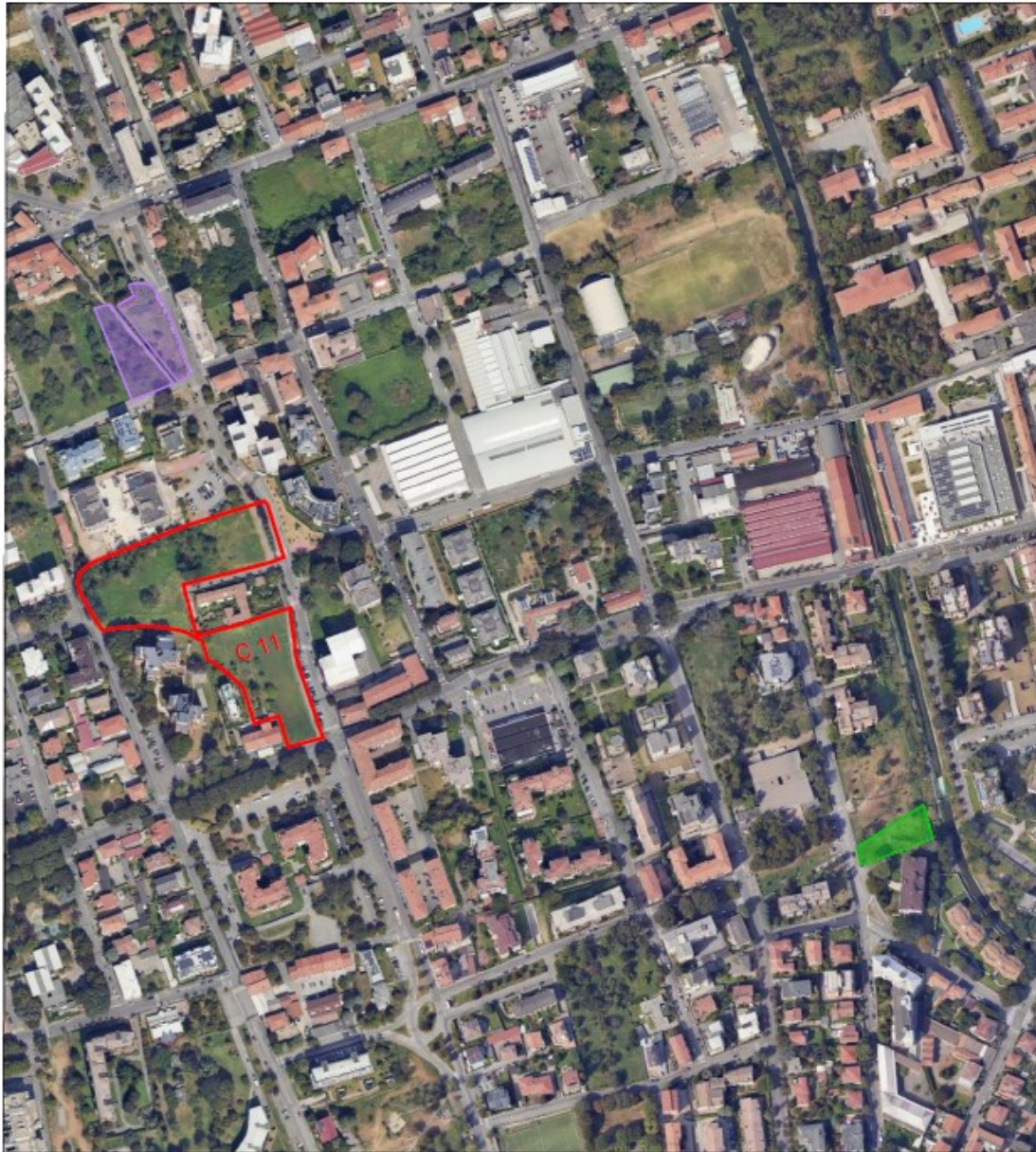
Questa è trasferita sull'area di concentrazione edificatoria, incrementando l'IT senza superare il massimo consentito di 0,40 mq/mq (si rimanda alla tabella dei dati tecnici di PA della Tavola 3 e la paragrafo Dati tecnici di PA della presente relazione).

Le aree sono localizzate in:

- Viale Europa, in prossimità di via Cavallotti, per mq 3.878
- via Machiavelli per mq 1.116.

Di seguito l'individuazione sul territorio in rapporto all'area del comparto C-11.

Relazione Illustrativa



VISTA AEREA

LEGENDA

 EDIFICI ESISTENTI

 PERIMETRO DELL'AREA C 11

 PERIMETRO AREA IN PEREQUAZIONE DI GABRY 2000 SRL (mq. 2220 + mq. 1658 = mq. 3878)

 PERIMETRO AREA IN PEREQUAZIONE DI MARGI IMMOBILIARE SRL = mq. 1116



4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

4.1 Criteri progettuali, caratteristiche urbanistiche e planivolumetriche, destinazioni

La proposta progettuale risponde a criteri di:

- 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 Lazio.

La necessità di conferire all'area la funzione di completamento e connessione tra il tessuto urbano continuo circostante e le aree a 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 urbanistica degli elementi urbani ed architettonici ed in particolare:

- nel settore nord sono concentrati i tre edifici in progetto a destinazione residenziale;
- nella parte sud si colloca il grande spazio aperto del giardino pubblico attrezzato.

Relazione Illustrativa

Il lotto quindi si apre finalmente alla fruizione dei cittadini per diventare nuovo riferimento del contesto e luogo di compresenza di spazi pubblici e privati, ben organizzati in ambiti contigui e separati da recinzioni trasparenti.

In tal modo il continuum del verde, pubblico e privato, rende aperto e fruibile visivamente la totalità dei lotti.

Il vero cuore dell'intervento è rappresentato dal giardino pubblico attrezzato, che disegna un pezzo di città aperta, inclusiva, ecosostenibile, socialmente di grande valenza e con funzione eco-sistemica di notevole beneficio ambientale.

I percorsi pedonali al suo interno disegnano un nuovo ambito pubblico allargato, caratterizzato da ampi spazi fruibili in parte pavimentati, circondati dal verde organizzato in "isole" ed ambiti differenti. L'obiettivo è di fornire spazi flessibili e confortevoli, coordinati all'interno di un progetto paesaggistico creativo ma adatto ad usi differenti, personalizzabile dalla futura utenza. Suscettibile in futuro anche di vedere l'installazione di altre attrezzature specifiche (magari con la partecipazione dei cittadini del quartiere attraverso momenti dedicati).

Il disegno paesaggistico prevede un percorso ad "otto", facilmente raggiungibile sia da sud che da est, dove sono posizionati nuovi posti auto (a ridosso di Viale Europa). A sud è presente un'area a verde piantumata. A nord vi è la zona per il gioco di bambini di diverse età, con attrezzature dedicate.

Nella parte centrale, baricentrica rispetto ai due ambiti diversi – nord e sud – è collocato un chiosco per la somministrazione di cibi e bevande, specificamente richiesto dall'Amministrazione Comunale in funzione di servizio e presidio (anche nel generare senso di sicurezza per i fruitori, ragionevolmente fascia di giovani e giovanissimi con le famiglie, ma anche cittadini interessati a svolgere attività fisica all'aperto).

Relazione Illustrativa

La parte residenziale del lotto è organizzata su 3 corpi di fabbrica, da sinistra a destra (da ovest a est) A, B, e C con altezze e numero piani come da tabella seguente:

Edificio A	Piani n. 5 + porticato	H = 19,70
Edificio B	Piani n. 5	H = 17,60
Edificio C	Piani n. 5	H = 17,60

Ciò crea un effetto di apertura verso il contesto esistente, consentendo una grande permeabilità del costruito alla fruizione visiva e una ottimale illuminazione del lotto. Definisce anche un impianto non rigido che favorisce la percezione di un certo dinamismo della quinta urbana, per evitare l'effetto "muro" tipico delle soluzioni a cortina continua.



La soluzione di organizzazione delle volumetrie generate dall'indice edificatorio in tre edifici separati consente anche di distribuire i diritti edificatori tra le diverse proprietà proponenti, favorendo in tal modo la praticabilità concreta del Piano e, quindi, l'attuazione delle previsioni di PGT.

In sintesi, il progetto dell'impianto urbanistico e le soluzioni architettoniche e volumetriche si rifanno a scelte orientate alla:

a) 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 specifici materiali per l'isolamento termico e acustico degli edifici e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento ed alternative per l'illuminazione degli spazi comuni;

b) riqualificazione urbana e inclusione sociale – il progetto contribuisce a riqualificare una porzione di città e introduce elementi mirati alla qualità ambientale e nuove occasioni di socializzazione. Il grande spazio pubblico a sud, con le sue molteplici attività e servizi, potrà svolgere una potente azione di aggregazione sociale e presidio del territorio, con l'offerta di un nuovo luogo da identificare come "scena urbana" di attività quotidiane e di relazione.

4.2 Accessi e parcheggi

Le aree a parcheggi pubblici sono due e così disposte:

- una fascia con parcheggi a pettine lungo via Lazio, provvista di un posto auto per portatori di handicap;
- un'area a parcheggio lungo viale Europa (tronco sud), a servizio del nuovo giardino pubblico attrezzato in cessione al Comune, provvista di un posto auto per portatori di handicap;

Gli accessi carrai alle autorimesse private sono situati:

- uno al limite ovest del lotto su via Lazio, arretrato rispetto alla strada, che serve l'edificio ovest;
- l'altro al limite est della zona di concentrazione edificatoria, a servire gli altri due corpi di fabbrica, con accesso da viale Europa.

Gli accessi pedonali alle proprietà private sono anch'essi disposti uno su via Lazio e l'altro su viale Europa; all'interno dei giardini privati di pertinenza è previsto un collegamento pedonale.

I parcheggi privati sono realizzati al primo piano interrato.

Il totale della dotazione di parcheggi privati soddisfa ampiamente la quota richiesta dalla normativa e la supera, a vantaggio della riduzione di possibile occupazione di suolo pubblico per parcheggio autoveicoli privati.

	Superficie parcheggi privati interrati
Edificio A	Mq 1.358
Edifici B e C	Mq 2.134

5. AREE PER SERVIZI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'attuatore cede gratuitamente al Comune a titolo di dotazioni a standard / aree per servizi, le aree interne al comparto della superficie di mq 6.167,88 destinate a giardino pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, percorsi ciclo-pedonali.

Relazione Illustrativa

Dotazione minime di aree pubbliche di normativa all'interno del Piano (PdR, art. 18, comma 5, minimo 2/3 della St)	
$\text{mq } 12.717,48 \times \frac{2}{3}$	= mq 8.478,32
Dotazione di aree a servizi (PdS, art. 7, comma 1, lett. B.i)	
$\text{SL mq } 4.770,00 : 33 \text{ ab/mq} \times 27 \text{ ab/mq} = \text{mq } 3.902,73$	= mq 3.902,73
Aree previste in cessione in progetto	
$\text{mq } 6.167,88 < \text{mq } 8.478,32$	= mq 6.167,88
Aree previste in monetizzazione in alternativa alla cessione	
$\text{mq } 8.478,32 - \text{mq } 6.167,88$	= mq 2.310,44
di cui	
MARGI IMMOBILIARE SRL (nella quota del 46.08%)	= mq 1.064,65
GABRY 2000 SRL (nella quota del 53.92%)	= mq 1.245,79

È prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione come di seguito descritte:

- reti (sottoservizi);
- illuminazione pubblica;
- sistemazione stradale via Lazio e relativi posti auto;
- giardino pubblico attrezzato con sistemazioni paesaggistiche a verde (prato e vegetazione con alberi di vario ordine di grandezza) e parcheggi con accesso da viale Europa;
- percorsi ciclo-pedonali;
- arredo urbano;
- area giochi con attrezzature varie;
- chiosco / bar e relative aree esterne di pertinenza (piazzetta)

Relazione Illustrativa



6. ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Si prevede che l'intervento proposto possa essere realizzato in un'unica fase dopo approvazione dei Titoli Abilitativi.

La cantierizzazione non prevede particolari necessità di occupazione di suolo pubblico, salvo verifiche successive.

Schematicamente si procederà con:

- realizzazione dei tre edifici con le relative sistemazioni esterne, parcheggi e viabilità (di stretta pertinenza)
- giardino pubblico attrezzato / spazi pubblici e relative opere per parcheggi e viabilità connessa.

7. DATI TECNICI RIASSUNTIVI DI PIANO ATTUATIVO**CALCOLI PLANIVOLUMETRICI**

Superficie territoriale (St) del Comparto - Aree C, utilizzata ai fini dell'applicazione dell' IT (rif.to TAV. 12)	= mq 12.717,48
Area destinata alla Concentrazione Edificatoria di normativa mq 12.717,48 x 1/3	= mq 4.239,16
Aree previste per la Concentrazione Edificatoria di progetto mq 6.700,61 > mq 4.239,16	= mq 6.700,61
di cui	
MARGI IMMOBILIARE SRL (nella quota del 46.08%)	= mq 3.087,64
GABRY 2000 SRL (nella quota del 53.92%)	= mq 3.612,97
Dotazione minime di aree pubbliche di normativa all'interno del Piano (PdR, art. 18, comma 5, minimo 2/3 della St)	
mq 12.717,48 x $\frac{2}{3}$	= mq 8.478,32
Dotazione di aree a servizi (PdS, art. 7, comma 1, lett. B.i)	
SL mq 4.770,00 : 33 ab/mq x 27 ab/mq = mq 3.902,73	= mq 3.902,73
Aree previste in cessione in progetto	
mq 6.167,88 < mq 8.478,32	= mq 6.167,88
Aree previste in monetizzazione in alternativa alla cessione	
mq 8.478,32 - mq 6.167,88	= mq 2.310,44
di cui	
MARGI IMMOBILIARE SRL (nella quota del 46.08%)	= mq 1.064,65
GABRY 2000 SRL (nella quota del 53.92%)	= mq 1.245,79
Calcolo SL - Superficie Lorda Ammissibile da NTA, parametro IT in aree C	
mq 12.717,48 x mq/mq 0,30	= mq 3.815,24
di cui	
MARGI IMMOBILIARE SRL (nella quota del 46,08%)	= mq 1.758,06
GABRY 2000 SRL (nella quota del 53,92%)	= mq 2.057,18
Calcolo Superficie massima realizzabile recuperando i diritti edificatori	
mq 12.717,48 x mq/mq 0,10	= mq 1.271,75
di cui	
MARGI IMMOBILIARE SRL (nella quota del 46,08%)	= mq 586,02
GABRY 2000 SRL (nella quota del 53,92%)	= mq 685,73

Relazione Illustrativa

Determinazione delle aree da cedere per la massima compensazione urbanistica
(PdS, art.6, comma 1)

MARGI IMMOBILIARE SRL

mq 586,02 / 0,20 = mq 2.930,10

GABRY 2000 SRL

mq 685,73 / 0,20 = mq 3.428,65

SL recuperata in forza delle aree in cessione per la compensazione urbanistica
in cessione da MARGI IMMOBILIARE SRL

(FG. 83, MAPP. 194) mq 1.116,00 x mq/mq 0,20 = mq 223,20

per trasferimento da GABRY 2000 SRL a MARGI SRL

a parte (FG. 70, MAPP. 14-61-130-115-174-267-269-272-274-276)

mq 3878,00 - mq 3.403,50 = mq 474,50 x mq/mq 0,20 = mq 94,90

totale in cessione da MARGI IMMOBILIARE SRL (mq 223,20 + mq 94,90) = mq 318,10

in cessione da GABRY 2000 SRL

a parte (FG. 70, MAPP. 14-61-130-115-174-267-269-272-274-276)

mq 3878,00 - mq 474,50 = mq 3.403,50 x mq/mq 0,20 = mq 680,70

SL massima realizzabile compreso il recupero dei diritti edificatori

MARGI IMMOBILIARE SRL

mq 1.758,06 + mq 223,20 + mq 94,90 (da cessione di GABRY 2000 SRL) = mq 2.076,16

GABRY 2000 SRL

mq 2.057,18 + mq 680,70 = mq 2.737,88

SL in progetto

MARGI IMMOBILIARE SRL (EDIFICIO A VEDI TAV. 5)

mq 2.050,00 < mq 2.076,16 = mq 2.050,00

GABRY 2000 SRL (EDIFICIO B+C VEDI TAV.5)

mq 2.720,00 < mq 2.737,88 = mq 2.720,00

Calcolo Superficie Drenante in progetto = mq 4.035,75

ST = mq 13.271,08

Superficie Drenante minima da normativa R.L.I. ATS art. 3.2.3

ST x 30% = mq 13.271,08 x 30% = mq 3.981,32

Superficie Drenante prevista in progetto (Schema 3)

mq 4.035,75 > mq 3.981,32

Area a verde di compensazione ambientale di progetto, corrispondente alla
superficie drenante = mq 4.035,75

APPENDICE

- FOTOGRAFIE STATO DI FATTO (da Google Earth)



Relazione Illustrativa



- SIMULAZIONI 3D



Relazione Illustrativa



Relazione Illustrativa



Relazione Illustrativa



- PROFILI URBANI DI PROGETTO



PROSPETTO 1 - DA VIALE EUROPA - SCALA 1:500



PROSPETTO 2 - DA PISTA CICLABILE TRA VIA LAZIO E VIALE EUROPA - SCALA 1:500



PROSPETTO 3 - DA VIA LAZIO - SCALA 1:500