



Studio Associato LGL

sede operativa
Via cattaneo 26, 20052 Monza

Tel. +39 039369520
039386347
Fax. +39 0392316815
Mail info@studio-lgl.com

P.IVA CF 04834820963

PIANO ATTUATIVO : intervento di edilizia residenziale da attuarsi in via Muzio Clementi

Lottizzanti: Proprieta':
Mariani Luigia
Mariani Monica
Mariani Simona
Bestetti Luciana
Mariani Enrico
Mariani Aldo

ALLEGATO 04 : RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA – ECONOMICA

Integrazione 16/11/2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ED ECONOMICA DEL PIANO ATTUATIVO, CONFORME AL PGT VIGENTE E RELATIVO ALL' AREA SISTEMA CONFORMATO CD UBICATA IN VIA MUZIO CLEMENTI

L' area interessata dal P.A. di via Muzio Clementi è una parte del mappale 82 del foglio 16 che per intero ha una superficie di mq. 3540.

La parte costituente l'ambito del PA ha una superficie rilevata di mq.1449,32, ed è identificata dal vigente PGT come " ZONA CD sulla tavola " A7 – AREE SISTEMA" del Documento di Piano. È meglio individuata come "AREA SISTEMA CONFORMATO perimetrata come ZONA SISTEMA CD" sulla tav. C5b del Piano delle Regole e risulta ora normata dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 29/09/2014.

Il mappale 82 oltre alla citata zona CD, comprende a Nord, una porzione della attuale sede stradale di via Clementi, per una superficie di mq. 390, mentre la residua parte a Sud costituisce, con altre proprietà di un'area Sistema conformata "Zona C residenziale" di cui non se ne prevede la attuazione.

L' AREA CD evidenziata sulla tavola 04 con la spezzata CDEF è di proprietà dei Signori: Mariani Luigia, Mariani Monica, Mariani Simona, Bestetti Luciana, Mariani Enrico, Mariani Aldo in forza dei relativi titoli allegati al progetto di PA come Allegato 03.

L'area nel recente passato è stata realizzata come deposito di attrezzature e materiale da un'Impresa di materiale edile. Ne è prova la baracca, ora in rovina, posizionata sul confine ovest e la presenza di un contatore di energia elettrica, disattivato da anni, sulla recinzione nord in fregio alla via Clementi.

Attualmente sull'area risultano presenti 8 containers posati da decenni sulla base di un tacito comodato d'uso stipulato con l'Associazione Ornitologica Monzese.

I containers contengono migliaia di gabbie per esposizione necessarie per le mostre che la citata Associazione effettua da anni, senza scopo di lucro, a livello nazionale.

I containers e la sagoma della baracca sono indicati sulla tav. 02 " Stato di fatto" e meglio fotograficamente documentati sull'allegato 06.

CONTESTO URBANISTICO - PROGETTO

L'area sistema CD, che prospetta sulla via Muzio Clementi, si trova inserita in un contesto urbano che presenta sui lotti confinanti edifici di varia tipologia e altezza. Sul confine Nord al di là della stessa via Clementi sono presenti edifici pluripiano che formano una cortina urbana continua così come quella riscontrabile a Sud, oltre la porzione di Area sistema zona C .

La possibilità edificatoria dell'area sistema CD conformata è di 0,50 mq/mq e quindi per il lotto di proprietà tale possibilità si concretizza in una Slp di mq. 724,66 .

Il progetto di PA prevede però come limite massimo dell'intervento una Slp di mq.724,00

Quanto sopra riportato è conforme a quanto previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 29 settembre 2014 che recita:

Elaborato C11 Norme tecniche del piano delle regole

Art. 10- PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER I PIANI ATTUATIVI IN ZONA CD

1 - CARATTERI GENERALI

- a) *Le porzioni di territorio identificate con le lettere CD, di trasformazione e ristrutturazione urbanistica, interessano aree prevalentemente edificate con attività dismesse o in via di dimissioni o con destinazioni in contrasto con quelle previste dalla presente disciplina.*
- b) *Si tratta delle aree CD conformate all'interno del Piano delle Regole e che sono indicate nella tav. C5; gli indici di seguito evidenziati sono quelli da utilizzarsi per gli interventi sull'area.*
- c) *Le aree identificate con le lettere CD ricadono, ove previsto, in Zona di Recupero, ai sensi della L. 457/78.*
- d) *Le aree classificate con le lettere CD sono costituite da aree perimetrare che, per dimensione e contesto, non hanno carattere di rilevanza urbana, ma solo di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.*

2 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI:

Destinazione principale residenziale ovvero terziario/direzionale/commerciale ovvero produttivo ovvero servizi pubblici di interesse pubblico locale, urbani e territoriali, con le relative destinazioni complementari/compatibili secondo quanto previsto dall'articolo 5 e definito in sede di piano attuativo o di permesso convenzionato; in ogni caso dovrà essere accertata, con opportune documentazione e verifiche, l'effettiva dismissione della attività economica produttiva precedentemente in essere, dovuta a comprovate ragioni economiche ovvero a trasferimenti ho impegni al trasferimento in altro immobile esistente in Monza o nei comuni circostanti alla distanza massima di 15 km.

È possibile mantenere le attività produttive esistenti ed insediarne altre, qualora compatibili col contesto per caratteristiche igienico edilizie e di accessibilità e con esclusione comunque delle attività insalubri di I classe.

Non sono ammesse grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita con s.v. maggiore di 800 mq.

3 - MODALITÀ DI INTERVENTO

Per gli interventi della ristrutturazione edilizia, con le prescrizioni ed i limiti di cui alle presenti norme:

- *Piano Attuativo*
- *permesso convenzionato qualora l'intervento sia parziale per parti contigue con St Inferiore a mq. 5.000 e non interessi prevalentemente aree ancora libere*

Per gli altri interventi: titolo edilizio diretto

Sono consentite modifiche delle perimetrazione di area o attuazioni parziali qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, li ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunale di

intervento, una semplificazione delle procedure, una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi in tutti i casi i diritti di terzi.

Il Piano attuativo, se parziale, o permesso convenzionato dovrà comunque dimostrare, con disegno unitario, la coerenza urbanistica per l'insieme dell'area, in particolare per la configurazione degli standard, fatti salvi comunque i diritti di terzi

Ai fini della valutazione delle modifiche delle perimetrazioni di area o attuazioni parziali di cui al precedente comma, il Comune verifica prioritariamente che siano rispettate le seguenti condizioni:

- la Slp massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme di PGT, proporzionalmente alla effettiva estensione territoriale dell'intervento;*
- gli operatori provvedano, nelle forme di quelle presenti norme, alla cessione delle aree a standard, servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario.*

4 - PARAMETRI EDIFICATORI

H1 = m 10,50 aumentabile sino a due piani abitabili alla luce delle altezze nel contesto paesaggistico circostante ed al fine di migliorare la dotazione di aree libere piantumate, pubbliche e private.

Ut = 0,50 mq/mq; 0,65 mq/mq qualora la quota di Slp eccedente 0,50 mq/mq non sia a destinazione residenziale se non in locazione a canone concordato. Per la quota di Slp eccedente l'indice territoriale di 0,35 mq/mq la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubbliche, definita dal Piano dei servizi, viene incrementata del 100%.

H2 = m. 2 per le recinzioni verso stradale per quelle verso i confini di proprietà fino a m. 5 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte, fatti salvi gli allineamenti preesistenti di valore storico ambientale; m.3 verso i restanti confini di proprietà.

Ds1 = m. 5, salvo distanze maggior per esigenze di potenziamento della viabilità o rispetto di allineamenti preesistenti di valore storico ambientale

Ds2 = m. 6

Ds3 = m 10

Np = 1/mq 150

5 - INDIRIZZI PER I PIANI ATTUATIVI E PER I PERMESSI CONVENZIONATI

La realizzazione di medie strutture di vendita dovrà comportare interventi di valorizzazione dei sistemi commerciali nella zona, esistenti o di previsione, in modo da realizzare una presenza commerciale integrata con il quartiere.

In tutte le aree CD conformate, in presenza di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, la Slp è integrabile con strutture leggeri, esterni al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di

sosta arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare 30% della SIp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. È ammessa la sostituzione lo spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza aperte.

IL PROGETTO

La destinazione d'uso prevista dal progetto di PA è quella residenziale. Il progetto prevede una SIp totale di mq 724,00 inferiore a quella massima ammissibile (mq 1.449,32 x 0,50 = mq 724,66).

Il Piano dei Servizi del vigente PGT non prevede "graficamente" alcuna cessione di aree a servizi all'interno del perimetro del PA.

Il progetto di PA prevede la cessione gratuita al Comune di Monza quale urbanizzazione primaria di un'area di mq 240,90 in fregio alla via Clementi per la realizzazione di un parcheggio, di un marciapiede, di uno spazio a verde alberato il cui importo di € 27.127,42, sommato all'importo di € 19.354,90 per la realizzazione del collegamento delle due camerette esistenti sulla via Clementi e per gli allacciamenti alla fognatura del nuovo edificio, da un totale di € 46.482,32 che sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il progetto prevede pure la cessione gratuita al Comune di parte dell'attuale sede stradale della superficie di mq 390,00.

A livello edilizio si è previsto un edificio con il minor impatto in ordine alle visuali percepite dalla viabilità, nel rispetto di tutte le distanze dai confini e dai fabbricati confinanti.

La SIp consentita è funzionalmente distribuita su 3 piani fuori terra con una altezza di mt. 9,15, inferiore della ammissibile (mt. 10,50) e con un rapporto di copertura inferiore al 30%.

I parcheggi privati sono tutti interrati ad una quota tale da permettere, sopra la soletta di copertura, la stesura di uno strato di 80 cm di terra di coltura; il che consente di poter calcolare l'intero giardino come superficie filtrante.

La superficie filtrante, prevista all'interno della futura recinzione, mq 723 è maggiore di quanto richiesto dalla normativa vigente che è di mq 434,79 (30% di mq 1.449,32).

ONERI DI URBANIZZAZIONE - CESSIONI - MONETIZZAZIONI

A - Oneri di urbanizzazione primaria

Volume residenziale: mc. 2.172,00 (mq 724 x 3) x €/mc 23,55 = € 51.150,60

Totale oneri primari con riduzione del 20% per classe energetica "A" dell'edificio

€ 51.150,60 - 20% = € 40.920,48

B - Oneri di urbanizzazione secondaria

Volume residenziale: mc. 2172,00 (mq 724 x 3) x €/mc 36,45 = € 79.169,40

Totale oneri di secondaria con riduzione del 20% per classe energetica "A"
dell'edificio € 79.169,40 - 20% = € 63.335,52

Totale oneri di urbanizzazione € 104.256,52 (€ 40.920,48 + € 63.335,52)

Aree a servizi e monetizzazioni

Le aree a servizi dovute per la edificazione progettata sul lotto corrispondente a mq.1.449,32 di Slp risultano essere:

- mq 1.449,32 x 0,35 mq/mq = mq 507,26 x 3 = mc 1.521,79 : 100 mc/ab = ab 15,22
ab 15,22 x 27 mq/ ab = mq 410,94
- mq 1.449,32 x 0,15 mq/mq = mq 217,40 x 3 = mc 652,20 : 100 mc/ab = ab 6,52
ab 6,52 x 54 mq/ ab = mq 352,08

Totale fabbisogno aree a servizi mq. 763,02 (mq. 410,94 + mq. 352,08)

Non essendo prevista alcuna cessione di aree a servizi all'interno del lotto sono da monetizzare mq. 763,02 per un importo di **€ 98.811,09** (mq. 763,02 x €/mq.129,50).

Scomputo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Il costo delle opere di urbanizzazione sopra descritte, così come riportato sugli elaborati denominati "All 05" e "All 07", è di € 46.482,32 che verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'importo di € 46.482,32, oltre a quello dell'IVA e delle spese tecniche, per un importo totale di € 56.130,55 arrotondato ad € 56.500,00, dovrà essere garantito da apposita fideiussione .

L'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare, dedotto il costo delle opere eseguite a scomputo, risulta essere di € 57.773,68 (€ 104.256,52 - € 46.482,32).

Il progetto del PA di via Muzio Clementi è composto dai seguenti allegati/elaborati:

Allegato 00 – Convenzione

Allegato 01 – Estratto catastale

Allegato 02 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 03 – Titolo di Proprietà

Allegato 04 – Relazione tecnica illustrativa/economica ed esame paesistico

Allegato 05 – Computo metrico opere di urbanizzazione a scomputo oneri

Allegato 06 – Documentazione fotografica

Allegato 07 – Relazione tecnica L.R. 62/85 con computo metrico allacciamento alla fognatura Comunale e realizzazione nuovo tratto fognario a collegamento delle camerette A935 e A936 sulla via Clementi;

Allegato 08 – Relazione sistema della mobilità e viabilità

Allegato 09 – Dichiarazioni e impegnative

Allegato 10 – Acustica

Allegato 11 – Indagini ambientali

Allegato 12 – Relazione ambientale

Allegato 13 – Schede materiali usati

Tavola 01 – Estratti PGT, PTCP, mappa, satellitare

Tavola 02 – Planimetrie e sezioni stato di fatto

Tavola 03 – Planivolumetrico e sezione di progetto

Tavola 04 – Proposta piani volumetrica e sezioni urbane di progetto prescrittive.

Superficie drenante e piantumazioni

Calcolo superfici in cessione

Tavola 05 – Planimetria reti tecnologiche esistenti

Tavole 06 – Planimetria urbanizzazioni

Tavola 07 – Planimetria urbanizzazioni sottoservizi in progetto

Tavola 08 – Particolari costruttivi e sezione urbanizzazione

Tavola 09 – Viste tridimensionali

Tavola 10 – Piano interrato

IL PROGETTISTA