

OGGETTO:
AMBITO EX-FRETTE
AREA DI TRASFORMAZIONE P.II - 1
S.P. Monza/Trezzo - Concorezzo (MB)

OGGETTO
P.I.I.

ELABORATO:
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

N° ALLEGATO:
RTI

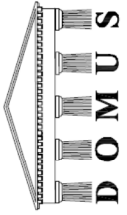
REVISIONE	OGGETTO DI AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGN.	CONTROLLO
00	Prima emissione	13.06.2016	CRe	CO
01	Adeguamento a prescrizioni della Conferenza dei Servizi del 29.06.2016	07.07.2016	CRe	CO
02	Adeguamento a prescrizioni della Conferenza dei Servizi del 19.07.2016	02.08.2016	CRe	CO

COMUNE DI:	CONCOREZZO (MB)	COMMESSA	007	2016
PROPRIETARIO:	CONCOREZZO COSTRUZIONI s.r.l.	STATO AVANZAMENTO	PD	REV. 02

PROFONENTE:
EDILPALOSCO s.r.l.
IL DIRETTORE TECNICO

L'AMMINISTRATORE UNICO

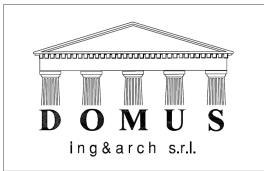
007_16_PIL_CARTIGLI
progettista



Seriate (Bg) via Pastrengo n°1/c
tel. 035/303.304 - fax. 035/066.23.63
e-mail: domus@studiodomus.net
web: www.studiodomus.net

iscritta al casellario delle società
di ingegneria e professionisti - AVCP

I PROGETTISTI SI RISERVANO LA PROPRIETA' INTELLETTUALE DEL PRESENTE DISEGNO, AI SENSI DELLA LEGGE 22/4/1941 NR. 633.



DOMUS ing&arch s.r.l.



007_16_PII_All RTI_02 relazione tecnica illustrativa

allegato "RTI"

COMUNE DI CONCOREZZO
Provincia di MONZA E DELLA BRIANZA

OGGETTO: **Relazione Tecnica Illustrativa**

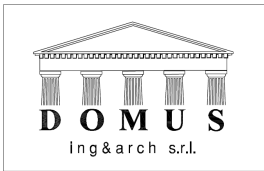
PII – PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
Ambito ex-Frette - Area di Trasformazione PII-1

PROPRIETARIO

CONCOREZZO COSTRUZIONI S.R.L.

PROPONENTE - ATTUATORE

EDILPALOSCO S.R.L.



Sommario

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI CONCOREZZO	4
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI PII.....	5
PROPRIETA'	8
UBICAZIONE	9
VINCOLI.....	9
CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PII.	9
A) DESCRIZIONE DEL PIANO – CAPACITA' EDIFICATORIE E DESTINAZIONI FUNZIONALI.....	10
B) DESCRIZIONE DEL PIANO - DOTAZIONI DI AREE A SERVIZI	12
C) INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DAL PIANO.....	14
D) SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	16
E) CARATTERISTICHE DI QUALITA' PROGETTUALE ED ARCHITETTONICA.....	17
F) SUPERFICI DRENANTI.....	18
QUADRO ECONOMICO	19

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI CONCOREZZO

Il territorio comunale di Concorezzo, sito nella parte sud-orientale della Provincia di Monza e della Brianza, confina con la città di Monza capoluogo della Provincia.



Estratto ortofoto

(fonte: Google maps)

Il centro abitato si colloca nella zona centrale del territorio comunale ed ha una popolazione residente di oltre 15.000 abitanti.

La zona a preminente destinazione produttiva si colloca, in prevalenza, nella parte occidentale e sud-occidentale del territorio comunale. Il centro urbano è invece caratterizzato da una forte commistione di destinazioni residenziali e terziarie.

Il centro abitato è lambito da un sistema di viabilità primaria costituito dalla Tangenziale Est di Concorezzo Dogana - situato a circa 2 km - dal casello di Agrate dell'autostrada A4 Milano-Venezia - posto a circa 4 km - oltre che dalla SP2 Monza-Melzo e dalla SP3 Milano-Imbersago che risultano tangenti all'area.

L'accessibilità con trasporto pubblico è garantita, oltre che dalle numerose linee su gomma, anche dalla futura stazione della MM2 prevista in località Kennedy, lungo la linea in costruzione che prosegue l'attuale tracciato attestato a Cologno Monzese fino a raggiungere la città di Vimercate.

L'ambito gode quindi di condizioni di accessibilità particolarmente favorevoli e di una localizzazione strategica sia a livello provinciale che nel più ampio contesto metropolitano milanese e monzese.

Sotto il profilo della strumentazione urbanistica comunale, si rileva che il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9-10 del 15.02.2012, divenuto esecutivo con la pubblicazione sul BURL n. 19 del 09.05.2010, Serie Inserzioni e Concorsi. Il PGT è stato poi oggetto di una variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 08.04.2014, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul BURL n. 40 del 01.10.2014, Serie Inserzioni e Concorsi.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI PII

L'area oggetto della presente proposta di PII è costituita dall'ambito ex-industriale un tempo interessato dallo stabilimento dell'industria tessile Frette, localizzata tra la via Dante e Vittorio Veneto, lungo la Strada Provinciale n. 2 Monza-Melzo (SP2).

L'area è ubicata nel quadrante Ovest del territorio Comunale di Concorezzo, all'interno di un contesto residenziale situato sul limitare del Centro Storico. L'ambito è delimitato



Estratto ortofoto

ad Est dalla via Dante, a Sud dalla SP2 Monza-Melzo, a Ovest dalla via Vittorio Veneto e a Nord dalle aree pertinenziali a verde privato afferenti alcuni edifici residenziali contermini.

L'intervento di trasformazione in argomento si pone l'obiettivo di pervenire ad una complessiva riqualificazione e recupero funzionale dell'ambito che al momento si trova in stato di totale dismissione, in condizioni manutentive in progressivo peggioramento con conseguente rischio di occupazione abusiva. Lo stato attuale espone quindi questa porzione di territorio, posta a ridosso del centro storico comunale, al rischio di ricadute sociali e di ordine pubblico che spesso caratterizzano le aree industriali in disuso e che in questo caso assumerebbero maggiore rilievo in quanto l'ambito risulta posto in una parte sensibile del contesto urbano.

La posizione dell'ambito risulta infatti particolarmente strategica rispetto all'intero quadrante Ovest del territorio comunale in quanto intermedia tra il Centro Storico ed il Quartiere Milanino - zone a prevalente destinazione residenziale - e posta all'incrocio tra la SP2 Monza-Melzo e la SP3 Milano-Imbersago. In tal senso l'ambito di configura come "porta di ingresso" al quadrante Ovest della città, e costituisce di fatto l'unica inclusione industriale all'interno del centro abitato, rimanendo la zona industriale consolidata interamente posizionata sul fronte opposto della SP2.

Alla luce di quanto sopra esposto, risulta evidente come la riqualificazione dell'ambito ex-Frette sia da ritenersi iniziativa di carattere prioritario in quanto capace di innescare un processo virtuoso di riqualificazione urbanistica ed ambientale di tutto il quadrante urbano di riferimento.

Il presente PII, predisposto in conformità con le disposizioni contenute all'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., costituisce strumento idoneo per la concreta attuazione degli obiettivi di sviluppo urbanistico e di valorizzazione urbana, territoriale ed ambientale declinati nel vigente Piano delle Regole del PGT,

rappresentandone, dunque, la concreta e puntuale declinazione operativa, nonché negli strumenti di pianificazione e programmazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Obiettivo finale del progetto di PII è la realizzazione di un complesso di edifici a destinazione residenziale e terziaria-commerciale, oltre al recupero funzionale degli immobili della "Frette storica" nella quale prevedere l'insediamento di attività per servizi di interesse pubblico e generale con possibilità di affitto e/o cessione a prezzi convenzionati con l'Amministrazione comunale.

L'area oggetto di pianificazione ha un'estensione territoriale pari a circa **mq 25.423**, e risulta occupata dagli edifici dell'ex-stabilimento Frette la cui dismissione, avviata nell'estate del 2006, è proseguita fino al dicembre 2009, data in cui sono stati trasferiti gli ultimi uffici amministrativi rimasti in sito e lo spaccio aziendale.

Con il presente progetto si prevede la demolizione degli edifici produttivi dismessi esistenti ed il recupero funzionale della porzione "Frette storica" posta nella porzione orientale del comparto.

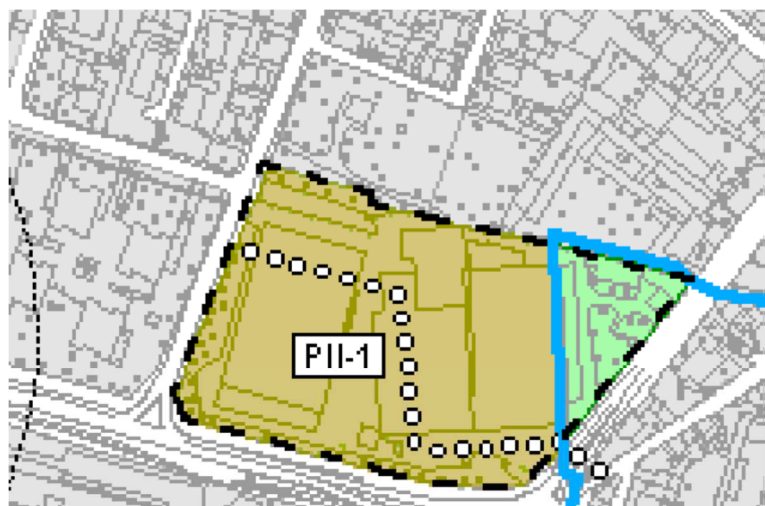
Dal punto di vista della sua qualificazione, il PII risulta caratterizzato dalla presenza di tutti gli elementi indicati dall'art. 87 comma 2 della LR 12/2005 e di seguito riportati:

- previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico e alla qualificazione ambientale;
- compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- rilevanza territoriale (per localizzazione se non per dimensione) tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.




INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AMBITO DI PII

Premesso quanto sopra, si illustrano, qui di seguito, le caratteristiche (morfologiche, dimensionali e localizzative) che contraddistinguono il comparto d'intervento, oggetto dell'odierna proposta di PII, complessivamente finalizzata – come meglio verrà dimostrato in seguito - a pervenire alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di questa porzione di territorio comunale, rimarcando, altresì, che l'odierna proposta di PII è stata predisposta in conformità ai disposti contenuti nella LR 12/2005 e s.m.i. e in conformità al PGT.

Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) classifica l'ambito ex-Frette nel Documento di Piano come Area di Trasformazione PII-1.



ELEMENTI COSTITUTIVI DEL DP - AZIONI DI TRASFORMAZIONE

-  Perimetro degli ambiti interessati da interventi di trasformazione subordinati alla approvazione di un progetto unitario e relativa convenzione
-  Interventi di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale (superficie di concentrazione fondiaria lorda)
-  Interventi di trasformazione a prevalente destinazione residenziale da attuare tramite Programma Integrato d'Intervento: PII 1 = progetto area Frette - PII 2 = progetto area Stazione M2

Estratto DdP PGT

Per tale area il Documento di Piano prevede uno specifico “schema grafico di riferimento per la progettazione attuativa”.

In particolare la scheda riporta una serie di elementi indicatori e rimanda alle condizioni di fattibilità di cui all’art 9.1 titolo II delle NTA di seguito riportato:

9.1.- Ambito PII. 1 (Frette)

Il Documento di Piano assume e conferma i contenuti del Programma Integrato d’Intervento presentato dalla proprietà all’Amministrazione Comunale con la relativa VAS e convenzione e sottoposto a istruttoria tecnica positiva, che sono, in sintesi:

- Superficie fondiaria mq. 15.200
- Indice fondiario mc/mq 3,00
- Volume massimo ammesso mc. 57.000 (comprendente l’incentivo del 15%)
- Destinazione residenziale: minima = 75%
- Destinazioni compatibili: massimo = 25%
- Parcheggi pertinenziali = 1 mq./5mc.
- Uso pubblico dei fabbricati di archeologia industriale (Frette Storica);
- Formazione di struttura commerciale di medio-piccola dimensione per la vendita di generi di largo consumo (come destinazione compatibile);
- Formazione di area verde e campo giochi su via Vittorio Veneto
- Formazione di parco lineare e percorso pedonale di attraversamento verso il Centro Storico;

Le previsioni e prescrizioni contenute nelle “Norme tecniche di attuazione “ del PII quando approvato potranno integrare le definizioni sopra riportate e prevarranno su di esse se in contrasto.

PRESCRIZIONI SPECIALI

La prevista modifica della pregressa destinazione produttiva comporta che venga realizzata una preliminare indagine ambientale sulla qualità del suolo con riferimento alle disposizioni del R.L.I., Titolo III, capitolo 2, punto 3.2.1., al fine di provvedere, in base delle risultanze delle verifiche, agli adempimenti previsti dal D.lgs. 152/06.

Contestualmente alla fase di pianificazione attuativa e/o prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dei nuovi interventi, al fine di definire la sostenibilità delle azioni di Piano si prescrive che venga eseguita anche una valutazione di clima acustico.

Per il presente ambito di trasformazione, il Comune di Concorezzo ha approvato, con deliberazione della Giunta Comunale n. 95 del 19.09.2012, il progetto di PII conforme alle previsioni del vigente PGT, con l’obiettivo di conseguire la riqualificazione urbanistico-edilizia dell’ambito ed il suo inserimento nel contesto ambientale consolidato mediante l’assolvimento delle seguenti priorità:

- costituire una continuità urbana tra il Centro Storico e il Quartiere Milanino caratterizzata da insediamenti residenziali qualificati, da una rete di percorsi pedonali e ciclabili e da un parco urbano lineare;
- dotare l’area ed il Quartiere Milanino di una serie di servizi pubblici e privati in grado di colmare le carenze riscontrate dagli strumenti di programmazione urbanistica;

007_16_PII_All RTI_02 relazione tecnica illustrativa

- valorizzare la posizione strategica dell'area con l'inserimento di una funzione di eccellenza di carattere urbano ed extra-urbano;
- ridurre la volumetria edificata passando dai 92.300 mc circa esistenti alla volumetria massima di progetto prevista in 57.000 mc (corrispondente a 19.000 mq di SLP).

A causa del perdurare della profonda crisi economica e finanziaria che ha colpito l'economia generale e, in particolare, il settore immobiliare, il Proprietario non ha potuto dar corso all'attuazione del progetto di PII approvato in quanto economicamente insostenibile.

Con l'odierna proposta, supportata dal nuovo Soggetto Proponente/Attuatore, si intende fornire lo strumento necessario per pervenire all'effettiva trasformazione del comparto con l'attuazione degli interventi qui previsti e il raggiungimento degli obiettivi fissati.

Allo scopo di fornire tutti gli elementi utili ad una completa e puntuale lettura delle caratteristiche planivolumetriche, dimensionali ed architettoniche del presente progetto di PII, le note qui di seguito riportate costituiscono il necessario compendio a quanto ulteriormente specificato negli elaborati grafici di progetto.

PROPRIETA'

L'ambito di intervento, oggetto della presente proposta di PII, risulta attualmente di proprietà della società CONCOREZZO COSTRUZIONI S.R.L. in forza dell'atto di scissione parziale mediante assegnazione a SRL di nuova costituzione stipulato in data 13.12.2007, rep. n. 58061, racc. n. 14026 del Notaio Dr. Giuseppe Calafiori in Milano, registrato all'Ufficio di Milano 3 il 07.01.2008 al n. 376, serie 1T.

La proposta di PII viene presentata unitamente al soggetto Proponente ed Attuatore EDILPALOSCO S.r.l. di Bergamo, in adempimento ad accordo preliminare di compravendita subordinato all'approvazione del presente PII.



Estratto mappa catastale

L'area costituente il PII, ricadenti nel territorio comunale di Concorezzo, risultano identificate catastalmente nei termini che seguono:

nel catasto fabbricati:

- fg. 17, mapp. 252, sub. 702, via Dante Alighieri, n. 15 piano T-1-S1, cat. A/3, cl. 3, vani 9,5, R.C. € 735,95;
- fg. 17, mapp. 253, sub. 704, via Dante Alighieri, n. 15 piano T, cat. D/1, R.C. € 7.901,79;
- fg. 17, mapp. 254, sub. 701, via Dante Alighieri, n. 15 piano T, cat. D/1, R.C. € 123,95;

007_16_PII_All RTI_02 relazione tecnica illustrativa

- fg. 17, mapp. 243, sub. 703, mapp. 251, sub. 703, mapp. 253, sub. 706 e mapp. 419, sub. 703 graffati, via Dante Alighieri, n. 15 piano T-1-S1, cat. D/1, R.C. € 53.369,26;
- fg. 17, mapp. 256 e mapp. 257, sub. 704 graffati, via Dante Alighieri, n. 15 piano T, cat. D/1, R.C. € 248,00;
- fg. 17, mapp. 253, sub. 705, via Dante Alighieri, n. 15 piano T-1, cat. D/7, R.C. € 29.469,03;

nel catasto terreni:

- fg. 17, mapp. 399, incolto produttivo, cl. 1, ha 00.08.90, RD € 0,28, RA 0,09;

UBICAZIONE

Il comparto oggetto d'intervento è costituito dal sedime del complesso industriale "ex Frette", attualmente dismesso ed in stato di abbandono, ed è collocato all'intersezione tra la via Dante e Vittorio Veneto, lungo la Strada Provinciale n. 2 Monza-Melzo (SP2).

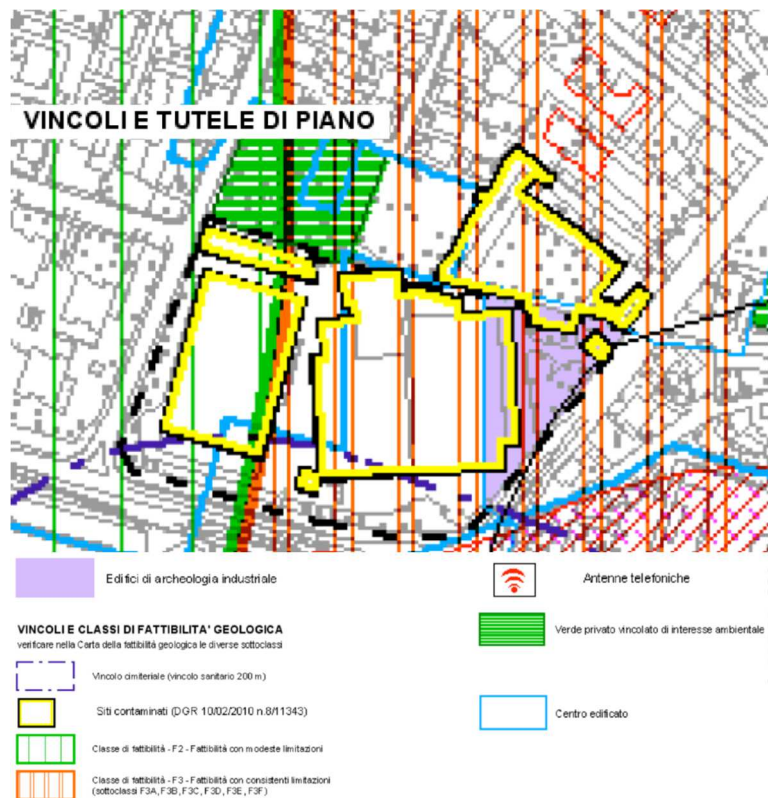
VINCOLI

L'area oggetto di intervento non è soggetta a vincoli di natura paesaggistica, salvo la porzione della ex Frette Storica per la quale gli edifici esistenti sono classificati nel sistema degli Edifici di Archeologia Industriale.

Per detti edifici sono previsti intervento di recupero funzionale e risanamento conservativo.

Dal punto di vista geologico-geotecnico, l'area è in parte classificata in Classe di fattibilità F2 (porzione ovest) e parte in Classe di fattibilità F3 (porzione est). Gli interventi proposti risultano compatibili come risulta dall'allegata dichiarazione di compatibilità geologica resa dal Dr. Geol. Claudio Buniato in data 25.11.2011.

Si segnala, infine che gli immobili sono già stati oggetto di bonifica degli elementi (coperture) contenenti fibre di amianto.



Estratto PGT – Tav. DP10 Vincoli specifici e territoriali

CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PII.

Nella precedente parte della presente relazione sono state già accennate le finalità sottese alla proposta in esame con riferimento gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione urbanistica e territoriale, sotto il profilo della coerenza della medesima proposta di intervento con gli obiettivi e le finalità perseguite dall'Amministrazione comunale di Concorezzo nel proprio PGT.

Nel complesso, il PII *de quo* persegue le seguenti finalità:

- costituire una continuità urbana tra il Centro Storico e il Quartiere Milanino caratterizzata da insediamenti residenziali e terziari qualificati, da una rete di percorsi pedonali e ciclabili;
- dotare l'area ed il Quartiere Milanino di una serie di servizi pubblici e privati in grado di colmare le carenze riscontrate dagli strumenti di programmazione urbanistica;
- valorizzare la posizione strategica dell'area con l'inserimento di funzioni di eccellenza di carattere urbano ed extra-urbano;
 - ridurre la volumetria edificata passando dai 92.300 mc circa esistenti alla volumetria massima di progetto prevista in 57.000 mc (corrispondente a 19.000 mq di SLP), di cui nel presente progetto di PII si prevede di utilizzarne solamente la quota di 43.255 mc;

- realizzazione di una quota del 20% della volumetria residenziale (pari a 4.991 mc) in regime convenzionato (anche con possibilità di assegnazione con patto di futura vendita) al fine di garantire ai soggetti appartenenti a nuclei familiari già residenti nel territorio del Comune nel corso dei 20 anni precedenti la data dall'approvazione definitiva del progetto di PII, la possibilità di mantenere, la propria residenza nel territorio comunale



Planivolumetrico di progetto

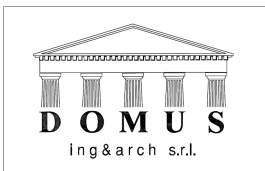
- conseguire il recupero funzionale e architettonico degli edifici di archeologia industriale della ex Frette storica per l'insediamento di attività per servizi di interesse pubblico e generale con possibilità di affitto e/o cessione a prezzi convenzionati con l'Amministrazione comunale, attuando uno sconto del 20% circa sul prezzo di listino previsto per la vendita e l'affitto degli immobili commerciali/direzionali a libero mercato;
- valorizzare il verde nell'area degli edifici storici ex Frette e la relativa superficie drenante presente mediante uno specifico progetto che sarà oggetto di sviluppo esecutivo in sede di presentazione del progetto generale di recupero funzionale degli edifici storici.

Ciò posto, di seguito, si procederà a descrivere, nel dettaglio, le previsioni in cui si articola la proposta di PII specificando, altresì, gli interventi urbanizzativi e il corredo economico previsti a supporto della proposta medesima.

È peraltro doveroso rimarcare che l'attuazione del presente PII è conforme al PGT vigente.

A) DESCRIZIONE DEL PIANO – CAPACITA' EDIFICATORIE E DESTINAZIONI FUNZIONALI

La proposta di PII prevede la demolizione degli edifici industriali di più recente costruzione (esclusi quindi quelli identificato nel sistema degli Edifici di Archeologia Industriale di cui alla ex Frette Storica) esistenti nell'ambito



P.I.I.1 e la realizzazione di nuovi edifici a destinazione terziaria-commerciale (per una SLP di 3.800 mq corrispondenti ad un volume di 13.300 mc), residenziale (per una SLP di 8.050 mq corrispondenti ad un volume di 24.955 mc) e per servizi di interesse pubblico e generale (per la SLP esistente di circa 1.500 mq corrispondente ad un volume di circa 5.000 mc).

A fronte della destinazione all'edificazione privata di una parte dell'area costituente il suddetto ambito, si prevede la cessione a favore del Comune di Concorezzo dell'altra porzione di area da destinare a standard urbanistico ed opere di urbanizzazione.

Relativamente all'ambito di intervento in argomento, la proposta di PII prevede l'assegnazione delle seguenti potenzialità edificatorie:

Parametri edificatori di progetto:

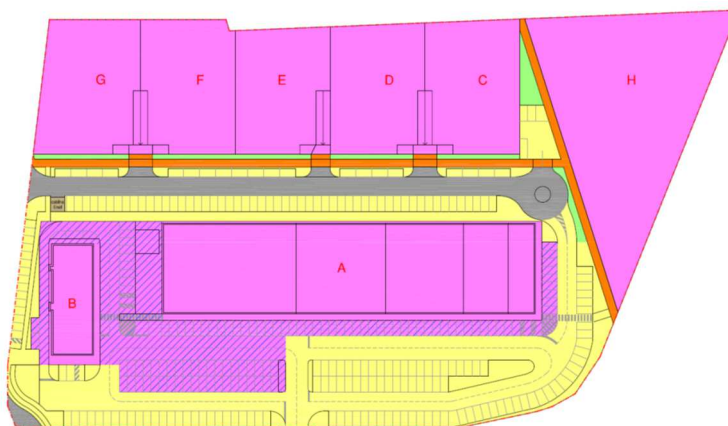
Volume massimo previsto dal PGT	mc	57.000,00
Volume a destinazione terziaria commerciale-direzionale-esercizi pubblici	mc	13.300,00
Volume a destinazione residenziale	mc	24.955,00
<i>di cui per edilizia residenziale convenzionata min 20%: mc 4.991,00</i>		
Volume "Frette storica" da conservare per servizi di interesse pubblico	mc	5.000,00
Volume residuo per il quale trovare nuova collocazione nell'ambito del PGT	mc	13.745,00
Sv – superficie di vendita massima per ogni esercizio di media struttura	mq	2.500,00
H_T – numero piani massimo per edifici a destinazione terziaria	n.	3
H_R – numero piani massimo per edifici a destinazione residenziale	n.	4+attico
Sc max – superficie coperta esistente	mq	13.710,00
<i>di cui mq 832 relativi alla "Frette storica"</i>		
Sc_T – superficie coperta di progetto – destinazione terziaria	mq	4.000,00
Sc_R – superficie coperta di progetto – destinazione residenziale	mq	2.500,00
Sc_F – superficie coperta esistente "Frette storica"	mq	832,00
destinazioni d'uso ammissibili terziario commerciale/direzionale/servizi/esercizi pubblici – ricettivo – residenziale – servizi pubblici – artigianale di servizio – paracommerciale		

Il conferimento al sito delle destinazioni sopra elencate, è del tutto coerente con il contesto presente al contorno dell'ambito di intervento, che risulta essere già interamente urbanizzato, nonché caratterizzato da preesistenti insediamenti a destinazione residenziale, terziaria e per servizi consolidati.

Complessivamente, dunque, la proposta di PII prevede l'allocazione di funzioni del tutto coerenti sia con il contesto di riferimento, sia con la maglia infrastrutturale presente al contorno, garantendo, in tal modo, il raggiungimento di preminenti obiettivi di corretto inserimento e di armonico sviluppo dell'intero quadrante territoriale di riferimento.

B) DESCRIZIONE DEL PIANO - DOTAZIONI DI AREE A SERVIZI

Esaminate, nel paragrafo che precede, le potenzialità edificatorie e le funzioni dedotte dalla proposta di PII relativamente all'ambito di intervento, si procede, qui di seguito, ad illustrare – rispetto al fabbisogno generato dagli interventi in previsione – la dotazione di standard urbanistici reperita, onde attestare la complessiva coerenza del Piano rispetto alle previsioni al riguardo declinate dall'Amministrazione comunale di Concorezzo nel proprio Documento di Piano del PGT.



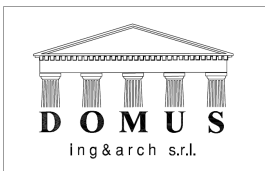
Dotazione aree per servizi

Sul punto, si rileva che il fabbisogno di standard viene calcolato rispetto all'effettivo carico urbanistico indotto dalle nuove previsioni edificatorie dell'Ambito PII 1, atteso che, come dianzi già precisato, la proposta di PII prevede l'assegnazione di una capacità edificatoria ridotta rispetto a quanto previsto dal PGT. La quota di volumetria, pari a 13.745 mc, non localizzata all'interno del PII, non si intende rinunciata dall'operatore, bensì destinataria di possibile futura nuova collocazione. L'eventuale utilizzo di detta volumetria residua, dovrà quindi essere disciplinata d'intesa con l'Amministrazione comunale mediante specifica variante al presente PII, nell'eventualità di utilizzo all'interno del perimetro del comparto, ovvero di variante al PGT, nel caso di trasferimento in altro comparto sul territorio comunale. In ogni caso l'utilizzo di detta volumetria residua comporterà la necessità di reperimento e/o monetizzazione della dotazione di aree a standard indotte.

Dotazione di standard da PGT

Fabbisogno di standard indotto dalle nuove previsioni edificatorie:

Volume a destinazione terziaria	mc	13.300,00	
SLP a destinazione terziaria (= Vol / 3,50 m)	mq	3.800,00	
dotazione standard SLP a destinazione terziaria	%	150%	
<i>di cui a parcheggio</i>	%	120%	
standard da reperire per la SLP a destinazione terziaria	mq	5.700,00	
<i>di cui a parcheggio</i>	mq	4.560,00	
Volume a destinazione residenziale	mc	24.955,00	
dotazione standard SLP a destinazione residenziale.....	mq	30 mq / 110 mc	
<i>di cui a parcheggio</i>	mq	8 mq / 110 mc	
standard da reperire per la SLP a destinazione residenziale	mq	6.805,91	
<i>di cui a parcheggio</i>	mq	1.814,91	
			=====
standard complessivo indotto	mq	12.505,91	
<i>di cui a parcheggio</i>	mq	6.374,91	

Standard reperito

aree a standard per verde pubblico	mq	334,48
aree a standard per parcheggi pubblici	mq	6.380,48
=====		
standard complessivo reperito	mq	6.714,96 (< 12.505,91)
<i>di cui a parcheggio</i>	<i>mq</i>	<i>6.380,48 (> 6.374,91)</i>

Si dà quindi atto che la dotazione complessiva di aree a standard reperite, pari a 6.714,96 mq, è inferiore alla dotazione minima prescritta, pari a 12.505,91 mq.

Ne consegue che la differenza di 5.790,95 mq (= 12.505,91 mq - 6.714,96 mq) deve essere monetizzata ad un prezzo che si stima in € 347.457,00 (= 5.790,95 mq x 60,00 €/mq).

Al riguardo si specifica che la proprietà ha già provveduto al versamento di una quota di € 1.000.000,00 a titolo di anticipazione del contributo di costruzione e delle monetizzazioni.

Per completezza, si segnala che il PII prevede, altresì, la cessione (non conteggiata quale standard) delle aree, necessarie per la realizzazione degli interventi di adeguamento viabilistico interni all'ambito di intervento.

Nel dettaglio, le aree a ciò destinate sono quantificabili nei termini che seguono:

- aree per viabilità	mq	1.265,78
- aree per marciapiedi pubblici	mq	691,68
- cabina ENEL	mq	20,25
=====		
- totale aree per viabilità ed opere di urbanizzazione	mq	1.977,71

Riepilogo aree in cessione/asservimento:

- Aree per standard urbanistico interne al PII	mq	6.714,96
- Aree per OO.U. – viabilità	mq	1.977,71
=====		
- Totale aree in cessione	mq	8.692,67

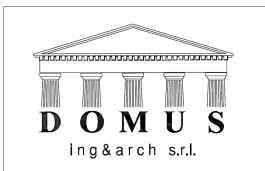
Dotazione di parcheggi pertinenziali da PGT

Quanto, infine, alla dotazione di parcheggi pertinenziali, il progetto individua la dotazione di aree per parcheggi pertinenziali nei termini che seguono:

edificazione a destinazione terziaria-commerciale:

Dotazione prescritta dal PGT:

- SLP in progetto	mq	3.800,00
- Volume teorico in progetto (SLP x 3,50 m)	mc	13.300,00
- dotazione parcheggi pertinenziali (1 mq / 5 mc)	mq	2.660,00



Totale parcheggi pertinenziali da reperire

=====
mq **2.660,00**

Dotazione di parcheggi pertinenziali reperiti dal PII:

- parcheggio pertinenziale in proprietà reperito

mq 2.676,58
=====

Totale parcheggi pertinenziali reperiti

mq **2.676,58 (> 2.660,00)**

edificazione a destinazione residenziale:

Dotazione prescritta dal PGT:

- SLP in progetto mq 8.050,00

- Volume teorico in progetto (SLP x 3,10 m) mc 24.955,00

- dotazione parcheggi pertinenziali (1 mq / 5 mc)

mq 4.991,00
=====

Totale parcheggi pertinenziali da reperire

mq **4.991,00**

Dotazione di parcheggi pertinenziali reperiti dal PII:

- la dotazione di parcheggi pertinenziali a servizio delle residenze

verrà reperito nel piano interrato dei nuovi edifici in misura nettamente superiore al minimo prescritto

mq > 4.991,00
=====

Totale parcheggi pertinenziali reperiti

mq **> 4.991,00 (> 4.991,00)**

Riepilogate, nei termini che precedono, le complessive dotazioni (in termini di standard e di aree in cessione per urbanizzazioni primarie) previste a corredo dell'odierna proposta di variante al PII, si segnala che, nel caso in cui, in fase attuativa, si dovesse operare – in conformità a quanto disposto dall'art. 51 della LR 12/2005 - la modifica delle destinazioni d'uso, tra quelle ammesse dalle NTA di PII, dovrà essere garantito l'adeguamento delle dotazioni di standard in rapporto alle nuove destinazioni in previsione.

C) INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DAL PIANO

Il PII prevede la realizzazione, a cura e spese della proponente, di tutte le opere necessarie a garantire la corretta ed adeguata urbanizzazione del comparto, nonché l'adeguamento del sistema viabilistico.

Le opere consistono nella realizzazione della nuova viabilità di servizio interna al comparto, dei percorsi ciclabili e pedonali pubblici e nella realizzazione degli spazi a parcheggio pubblico.

Per la realizzazione di dette opere si prevede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Stima opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto:

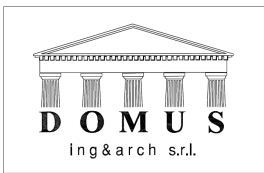
voce di costo	mq	€/mq	importo
viabilità interna al comparto	1.265,78	€ 80,00	€ 101.000,00
parcheggi pubblici	6.380,48	€ 80,00	€ 510.000,00
rotatoria SP2 - via V. Veneto e adeguamenti	1.000,00	€ 310,00	€ 310.000,00
persorsi pedonali e ciclabili	691,68	€ 80,00	€ 55.000,00
aree a verde	334,48	€ 25,00	€ 8.000,00
enti gestori - cabina ENEL	38.255,00	€ 2,50	€ 96.000,00
totale			€ 1.080.000,00

Il valore complessivo di tali opere viene stimato in circa **€ 1.080.000,00**, oltre IVA e spese tecniche, come da stima di massima di seguito riportata, per complessivi **€ 1.330.000,00**

Le opere di urbanizzazione da realizzare a carico del presente progetto di PII risultano essere:

- a) Viabilità interna e parcheggi pubblici: trattasi della realizzazione completa delle opere necessarie per la realizzazione del sistema di viabilità interna al comparto terziario e residenziale, completi di tutte le dotazioni di reti tecnologiche, segnaletiche e di illuminazione pubblica.
- b) Reti di servizi: trattasi della realizzazione, in coordinamento con gli enti gestori, delle reti di servizi per acqua, energia elettrica, gas metano, telecomunicazioni, illuminazione pubblica, fognature ed allacci.
- c) Adeguamento viabilità esterna – nuova rotatoria: trattasi della realizzazione degli interventi di modifica ed adeguamento della viabilità esterna al comparto consistenti in:
 - realizzazione nuova rotatoria all'intersezione della SP2 con la via V. Veneto;
 - realizzazione cordolo di separazione delle carreggiate sulla SP2, nel tratto tra la nuova rotatoria e la rotatoria esistente per impedire le manovre di svolta a sinistra in entrata e uscita dal comparto di PII;
- d) Realizzazione percorsi ciclo-pedonali: trattasi della realizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali di collegamento del Centro Storico con il Quartiere Milanino. Nell'ambito dell'intervento di realizzazione dei nuovi percorsi ciclo-pedonali, si avrà cura di salvaguardare il mantenimento della porzione di muro di recinzione della ex Frette storica, così come individuato nella tavola 03 del planivolumetrico di progetto. Sarà invece oggetto di demolizione il tratto di muro compresa nel tratto tra la fine del sito della ex Frette storica e la cabina di trasformazione ENEL oggetto di demolizione e spostamento.
- e) Realizzazione opere del verde: trattasi della realizzazione degli interventi di formazione delle aree a verde e di manutenzione delle aree a verde esistente. In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, si provvederà a redigere uno specifico progetto agronomico con l'individuazione delle soluzioni ottimali da attuare per l'adeguata composizione del verde anche nelle aree a parcheggio e per la salvaguardia degli alberi ad alto fusto esistenti nella zona della rotatoria all'intersezione della via Monza con la via Dante.

Per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree individuate in colore azzurro sulla tavola 05 allegata al progetto di PII, si prevede che questa rimanga in capo ai soggetti privati nei seguenti termini: ripristino e mantenimento in buona condizione di visibilità della segnaletica stradale orizzontale/verticale e dell'impianto di illuminazione pubblica comprensivo della sostituzione delle lampade e dei corpi illuminanti/pali di sostegno eventualmente danneggiati; rimozione puntuale dei rifiuti generati dagli utenti delle attività economiche presenti anche con svuotamento costante dei cestini portarifiuti; sgombero neve; il mantenimento in buono



stato del tappeto di usura dell'asfalto (manutenzione ordinaria e straordinaria del manto bituminoso); il mantenimento del verde, in buono stato vegetativo, con esecuzione di almeno tre tagli durante il periodo primaverile/autunnale, potatura delle piante a medio/alto fusto a bisogno e comunque sempre qualora si ravvisassero situazioni di disagio per l'utenza ed i cittadini fruitori dell'area, ripiantumazione e sostituzione degli elementi arborei ed arbustacei che dovessero morire ovvero essere danneggiati dai veicoli.

Ove la manutenzione ordinaria e straordinaria compete agli operatori commerciali, essi devono anche intestarsi il contatore di energia elettrica per l'illuminazione..

D) SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Come testé evidenziato, la proponente si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto, descritte al punto precedente, il cui valore ammonta a complessivi € 1.080.000,00, oltre IVA e spese tecniche.

Complessivamente, il contributo di concessione, di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e art. 43 della L.R. 12/2005, commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione per le edificazioni previste nel PII, ammonta a € 1.163.125,80, così determinato:

SLP a destinazione terziaria	mq	3.800,00	
Oneri di urbanizzazione primaria (mq 3.800,00 x €/mq 55,40)	€	210.520,00	
Oneri di urbanizzazione secondaria (mq 3.800,00 x €/mq 19,95)	€	75.810,00	
Costo di costruzione (stima)	€	209.000,00	
			=====
Totale contributo di costruzione destinazione terziaria (stima)	€	495.330,00	
Volume a destinazione residenziale	mc	24.645,00	
Oneri di urbanizzazione primaria (mc 24.955,00 x €/mc 6,45)	€	160.959,75	
Oneri di urbanizzazione secondaria (mc 24.955,00 x €/mc 8,31)	€	207.376,05	
Costo di costruzione (stima)	€	299.460,00	
			=====
Totale contributo di costruzione destinazione residenziale (stima)	€	667.795,80	
			=====
Totale oneri dovuti	€	1.163.125,80	

Conseguentemente, si dà atto che, essendo il valore delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PII (pari ad € 1.080.000,00) superiori all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a tale titolo dovuti (complessivamente pari ad € 664.665,80 = € 210.520,00 + € 75.810,00 + € 160.959,80 + € 207.376,05), il PII, in applicazione a quanto previsto dall'art. 16, comma 2, del citato DPR 380/2001 e dall'art. 45 della LR 12/2005, prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti senza

007_16_PII_All RTI_02 relazione tecnica illustrativa

conguagli, fatto salvo il caso di variazioni in aumento (di aliquote o di importi derivanti da maggiore volumetria) intervenuti dall'approvazione del PII al rilascio dei titoli autorizzativi. In sede di presentazione e definizione del progetto esecutivo delle opere da realizzare, qualora l'importo dovesse subire lievitazione in aumento rispetto a quello convenzionalmente fissato, la differenza rimarrà a carico dei proponenti. Nel caso opposto, ove l'importo del Computo risultasse inferiore al totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, la differenza (tra importo del Computo e totale degli oneri) sarà versata al Comune a titolo di saldo degli oneri di urbanizzazione corrispondenti se dovuti.

Il contributo commisurato al costo di costruzione, verrà invece versato all'atto del ritiro dei titoli abilitativi per la costruzione dei nuovi edifici e sarà calcolato applicando le tariffe vigenti alla data di presentazione dell'istanza, fatta salva l'applicazione dell'art. 38, comma 7-bis, della L.R. 12/2005.

Al riguardo si specifica che la proprietà ha già provveduto al versamento di una quota di € 1.000.000,00 a titolo di anticipazione del contributo di costruzione e delle monetizzazioni.

E) CARATTERISTICHE DI QUALITA' PROGETTUALE ED ARCHITETTONICA

Fornita, nei capitoli che precedono, la descrizione degli interventi dedotti nell'odierna proposta di PII, è possibile procedere ora con una "lettura di insieme" del Piano che si intende proporre.

Trattasi, nel complesso di un progetto coordinato ed integrato, finalizzato alla riqualificazione ed alla valorizzazione urbanistica ed ambientale dell'ambito considerato, da perseguirsi mediante il modulo della concertazione tra pubblico e privato.

Dal punto di vista delle dotazioni urbanizzative assicurate dalla proposta progettuale, si evidenzia che il PII, come dianzi evidenziato, garantisce il reperimento all'interno dell'Ambito d'intervento di significative dotazioni di aree a standard, con la monetizzazione della modesta quota parte non direttamente reperita.

Oltre a ciò, si deve rilevare che, attese le peculiarità dell'ambito interessato della



nuova funzione/edificazione, il PII pone particolare attenzione alle caratteristiche progettuali dell'insediamento in progetto, che è curato al fine di assicurarne il miglior inserimento architettonico ed ambientale.

In particolare, il progetto di dettaglio si uniformerà ad elevati standard di qualità, idonei ad assicurare l'obiettivo di ottenere una congrua riqualificazione complessiva del nuovo insediamento in previsione, in uno con i massimi livelli di relazione funzionale e figurativa con il contesto territoriale di riferimento, caratterizzato – come già precisato – dalla presenza di insediamenti di carattere residenziale e terziario consolidati.

Dal punto di vista impiantistico, inoltre, è prevista l'assunzione di idonee tecnologie, volte a ridurre ulteriormente l'impatto degli interventi in progetto: in particolare, verrà garantito il rispetto di quanto disposto dalla DGRL n. X/3868 del 17 luglio 2015 (recante "*Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con L. 90/2013*"), dal D.Lgs. 28/2011 (recante:

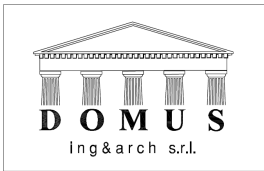


"Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE"), nonché tutti gli accorgimenti idonei ad assicurare il riuso ed il risparmio della risorsa idrica (in conformità a quanto disposto dall'art. 6 del Regolamento Regionale n. 2/2006).

F) SUPERFICI DRENANTI

Per quanto attiene la dotazione minima di superficie drenante, a norma del vigente regolamento di igiene, deve essere garantito il mantenimento di una quota di area permeabile non inferiore al 30% della Superficie territoriale del comparto residenziale e del 15% della Superficie territoriale del comparto a destinazione non residenziale.

La quota di superficie drenante da reperire nel comparto ammonta a 4.986,43 e il progetto di PII ne assicura il reperimento di una dotazione pari a mq 3.188,44 già localizzati e di mq 1.797,99 da reperire all'interno dei lotti privati residenziali (la cui esatta collocazione sarà definita in sede di progettazione esecutiva delle residenze).

**QUADRO ECONOMICO****OPERE DI URBANIZZAZIONE**

a1) per Opere di Urbanizzazione interne al PA:

per lavori	<u>€ 1.080.000,00</u>	
TOTALE LAVORI OPERE DI URBANIZZAZIONE		€ 1.080.000,00 ⁽¹⁾

b) per somme a disposizione:

- IVA 10% su lavori	€ 108.000,00	
- spese tecniche	€ 89.856,00	
- collaudi	€ 20.000,00	
- IVA 22% su spese tecniche e collaudi	€ 24.168,32	
- imprevisti-arrotondamenti	<u>€ 7.975,68</u>	
totale somme a disposizione		€ 250.000,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL PA		€ 1.330.000,00

ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

urbanizzazione secondaria - terziario	mq 3.800,00	€/mq 19,95	€ 75.810,00
urbanizzazione secondaria - residenziale	mc 24.955,00	€/mc 8,31	€ 207.376,05

CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE (stima)

costo costruzione - terziario (stima)	mq 3.800,00	€/mq 55,00	€ 209.000,00
costo costruzione - residenziale (stima)	mc 24.955,00	€/mc 12,00	€ 299.460,00

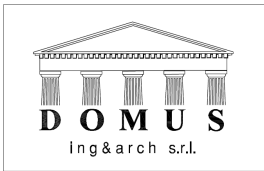
MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

monetizzazione	mq 5.790,95	€/mq 60,00	<u>€ 347.457,00</u>
----------------	-------------	------------	---------------------

€ 1.139.103,05 ⁽²⁾**TOTALE BENEFICIO ECONOMICO PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE****€ 2.469.103,05**

(1) a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria

(2) di cui € 1.000.000,00 già versati



ELENCO ELABORATI DEL PROGETTO DI PII

Elaborati cartografici:

- Tav. 1 Estratti cartografici
- Tav. 2 Rilievo stato di fatto
- Tav. 3 Planivolumetrico di progetto
- Tav. 4 Planimetria aree standard
- Tav. 5 Planimetria aree drenanti
- Tav. 6 Planimetria segnaletica stradale
- Tav. 7 Planimetria schema di fognatura - Planimetria reti tecnologiche
- Tav. 8 Particolari costruttivi
- Tav. 09 Profili e Sezioni
- Tav. 10 Viste prospettiche

Documenti:

- All. RTI - Relazione tecnica illustrativa
- All. CNV - Schema di convenzione
- All. RPA - Analisi di sensibilità paesistica – Relazione Paesistica
- All. GEO - dichiarazione di compatibilità geologica
- All. PAR - Atto di proprietà
- All. STR - Studio del Traffico
- All. RIC - Relazione impatto commerciale