



DOMUS ing&arch s.r.l.



007_16_var_plan_All RTI - relazione tecnica

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

Variante planimetrica

PROPRIETARIO

CONCOREZZO COSTRUZIONI S.R.L.

PROPONENTE - ATTUATORE

EDILPALOSCO S.R.L.

Seriate, li 28 Maggio 2017



PREMESSA

La presente relazione ha la finalità di illustrare le modifiche dell'articolazione planimetrica delle aree per servizi pubblici del Programma Integrato d'Intervento "ex Frette" a destinazione residenziale-terziario-commerciale, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 158 del 14.12.2016 e convenzionato con atto in data 14.03.2017, rep. n. 191106, racc. n. 64765, del Notaio Dr. Jean-Pierre Farhat di Bergamo.

Le modifiche oggetto della presente proposta si riferiscono, sostanzialmente, a modeste variazioni nella posizione delle aree a parcheggio pubblico finalizzate ad una migliore organizzazione funzionale della porzione di comparto sud, destinato ad ospitare le nuove edificazioni a destinazione terziaria-commerciale. Ulteriormente, è prevista la traslazione di una parte del verde pubblico a ridosso del comparto residenziale per il quale si prevede di spostare la striscia di 1 m di verde esterno alle recinzioni lungo il percorso ciclabile accorpandolo all'area a parcheggio e a verde posta ad est del comparto sul confine con il complesso della Frette storica.

Nel seguito della presente relazione si descrivono, nel dettaglio, le modifiche che sono graficamente rappresentate nelle planimetrie di progetto che si allegano quali parti integranti e sostanziali della presente relazione.

DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE PLANIMETRICHE IN OGGETTO

Come anticipato, trattasi di una modifica planimetrica che riguarda la conformazione e la posizione delle aree a parcheggio pubblico e del verde, con la conseguente modifica dell'assetto dei lotti privati.

La presente variante rappresenta anche il dettaglio planimetrico esecutivo delle nuove edificazioni, per le quali si prevede di utilizzare una SLP di 3.696 mq (a fronte della SLP massima edificabile di 3.800 mq), con la conseguente riduzione della dotazione di aree a parcheggi pertinenziali indotta dalle edificazioni.

La riduzione della SLP edificata, consente di aumentare le aree private di pertinenza dei fabbricati, consentendo quindi, in particolare, di prevedere uno spazio pedonale privato nella zona sud del fabbricato B (destinato ad ospitare un'attività di ristorazione veloce) e di ricavare, a nord/ovest del fabbricato B e a nord/est del fabbricato A, le aree per la realizzazione delle isole ecologiche nelle quali effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti.

Con la presente variante si intende quindi conseguire i seguenti obiettivi:

- a) migliorare la conformazione dei lotti privatiti per una migliore possibilità edificatoria e di commercializzazione;
- b) miglioramento dell'organizzazione degli spazi di pertinenza degli edifici privati per la creazione di aree pedonali e isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- c) riorganizzazione della distribuzione dei parcheggi pubblici e privati;
- d) copertura con pergolati di una parte dei parcheggi privati pertinenziali;
- e) modifica della posizione delle cabine elettriche di trasformazione, conformandosi alle prescrizioni di ENEL che richiede la realizzazione di due distinte cabine: la prima in prossimità di quella esistente oggetto di demolizione (angolo via Monza – via Dante) e la seconda in posizione baricentrica sulla nuova strada di penetrazione a monte del comparto commerciale.

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

La variante planimetrica in argomento, determina una modifica dell'assetto distributivo delle aree per infrastrutture e servizi pubblici.

In particolare, la modifica planimetria garantisce l'invarianza della dotazione complessiva di aree per servizi pubblici.

Complessivamente, la dotazione di aree per servizi ed infrastrutture pubbliche viene modificata come indicato nella tabella di seguito riportata:

titologia area	aree per servizi PII vigente	aree per servizi PII VARIANTE (mq)	variazione (mq)
strade (OOU)	1.265,78	1.275,25	9,47
pista ciclo-pedonale (OOU)	691,68	660,48	-31,20
cabina ENEL	20,25	33,80	13,55
verde pubblico (standard)	334,48	233,52	-100,96
parcheggio pubblico (standard)	6.380,48	6.358,41	-22,07
monetizzazioni	5.790,95	5.922,16	131,21
totale	14.483,62	14.483,62	0,00

Per effetto delle variazioni introdotte, si rende quindi necessario aumentare la dotazione di aree per servizi da monetizzare per una superficie di 131,21 mq.

Ne consegue che la differenza di 131,21 mq deve essere monetizzata ad un prezzo che si stima in € 7.872,60 (= 131,21 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. Detta maggiore monetizzazione andrà dunque decurtata dalla somma già versata a titolo di anticipazione.

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

La variante planimetrica oggetto della presenta, rientra nelle fattispecie disciplinate dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005 che così recita:

Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Si ritiene quindi che le modifiche oggetto della presente siano approvabili dall'Amministrazione comunale senza necessità di attivare la procedura di variante al PA e senza necessità di variazione della convenzione urbanistica.

Il progettista

Domus ing&arch s.r.l.