

LOTTIZZANTI VARI

Variante al Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" - Concorezzo (Monza e Brianza)

8. RELAZIONE TECNICA AGGIORNAMENTO

I lottizzanti:

Impresa edile Bertolazzi srl _____ Redaelli Costruzioni _____

I Progettisti:

Archetipo srl _____

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione
tecnica.doc
REV 00 del 07.02.14
GV/VM/Archetipo srl

CONTENUTO

8.1.	PREMESSA	3
8.2.	FINALITÀ	4
8.3.	DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE PLANIMETRICA DI PROGETTO	5
8.4.	DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE	12
8.5.	STANDARD	16
8.6.	AREE IN CESSIONE	18
8.7.	PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	23
8.8.	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA	26
8.9.	STUDIO DI IMPATTO SULLA MOBILITÀ	26
8.10.	ANALISI DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO IN RELAZIONE ALL'IMPATTO ACUSTICO	27

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione
tecnica.doc
REV 00 del 07.02.14
GV/VM/Archetipo srl

2

8.1. PREMESSA

Il Comparto 8, posto nella zona nord/ovest di Concorezzo, sulla direttrice dell'asse viario Monza-Trezzo, è un'area compresa tra via Dante, via Don Minzoni, via Adda e via Volta; per la sua posizione strategica si può considerare come una delle porte di ingresso alla città di Concorezzo arrivando dalla direzione di Vimercate.

La proposta è quella di intervenire sull'ambito relativo a Comparto 8 attraverso un Programma Integrato di Intervento in variante ordinaria (**PII Comparto 8**), al fine di modificare la destinazione urbanistica del PRG vigente che prevede la realizzazione di una volumetria commerciale, ricettiva e ricreativa di circa 75.000 mc (zona D4); l'intervento così come articolato nelle sue componenti nasce dal Documento di inquadramento (**D.I.**) redatto dall'Amministrazione comunale che ne ha individuato un ambito di "recupero" urbano.

La nuova soluzione del **PII Comparto 8** prevede la riduzione della volumetria complessiva prevista dal PRG Vigente a **59.000 mc** di cui : **27.000 mc** di volumetria commerciale, ricettiva e ricreativa (zona D4), **16.000 mc** di volumetria residenziale per l'edilizia libera ed altri **16.000 mc** per l'edilizia convenzionata , vincolata al prezzo di vendita convenzionato di **1900€/mq**.

Inoltre il coinvolgimento e l'accorpamento di numerose aree verdi di proprietà comunali, adiacenti a quelle dei lottizzanti oggi lasciate a verde incolto, garantiscono la realizzazione di un parco pubblico di grandi dimensioni: **18.000 mq** di verde attrezzato (poco inferiore al parco di villa Zoia) sono un vero polmone per l'intero quartiere esistente e in progetto.

Infine l'attuazione attraverso un **PII Comparto 8** risulta consona e conforme per la presenza, anche se la norma ne richiede solo due, di tutti e tre gli elementi connotativi indicati al secondo comma dell'art. 87 della L.R. n.12/05 : a) pluralità di destinazioni e funzioni; b) compresenza di diverse tipologie e modalità di intervento; c) rilevanza territoriale.

a) La previsione di pluralità di destinazioni quali residenza, commercio, attività ricettive, attività ricreative, attività direzionali, e di funzioni, quali i servizi e le infrastrutture viabilistiche e il verde di interesse pubblico e ambientale.

b) La compresenza di tipologie (edilizie e gestionali quali ad esempio l'edilizia residenziale libera e convenzionata) e modalità d'intervento integrate (nuova edificazione e riqualificazione infrastrutturale relativa alle opere di urbanizzazione).

c) La rilevanza territoriale che incide in modo qualitativo sulla riorganizzazione e urbanizzazione dell'ambito urbano in cui si colloca il **PII Comparto 8**.

Concludendo motivo e origine della scelta di trasformazione urbanistica di questo comparto, che per le caratteristiche tipologiche e morfologiche si può considerare una piccola parte di città, è stata la valutazione delle esigenze locali, il tentativo di avere uno sguardo orientato al riconoscimento delle capacità ricettive e delle risorse presenti nel territorio, per dare un corretto valore ai terreni oggetto di riqualificazione urbana.

Se deve esserci "consumo dei suoli " che sia qualitativo per l'ambiente, per il paesaggio e per i suoi utenti finali.

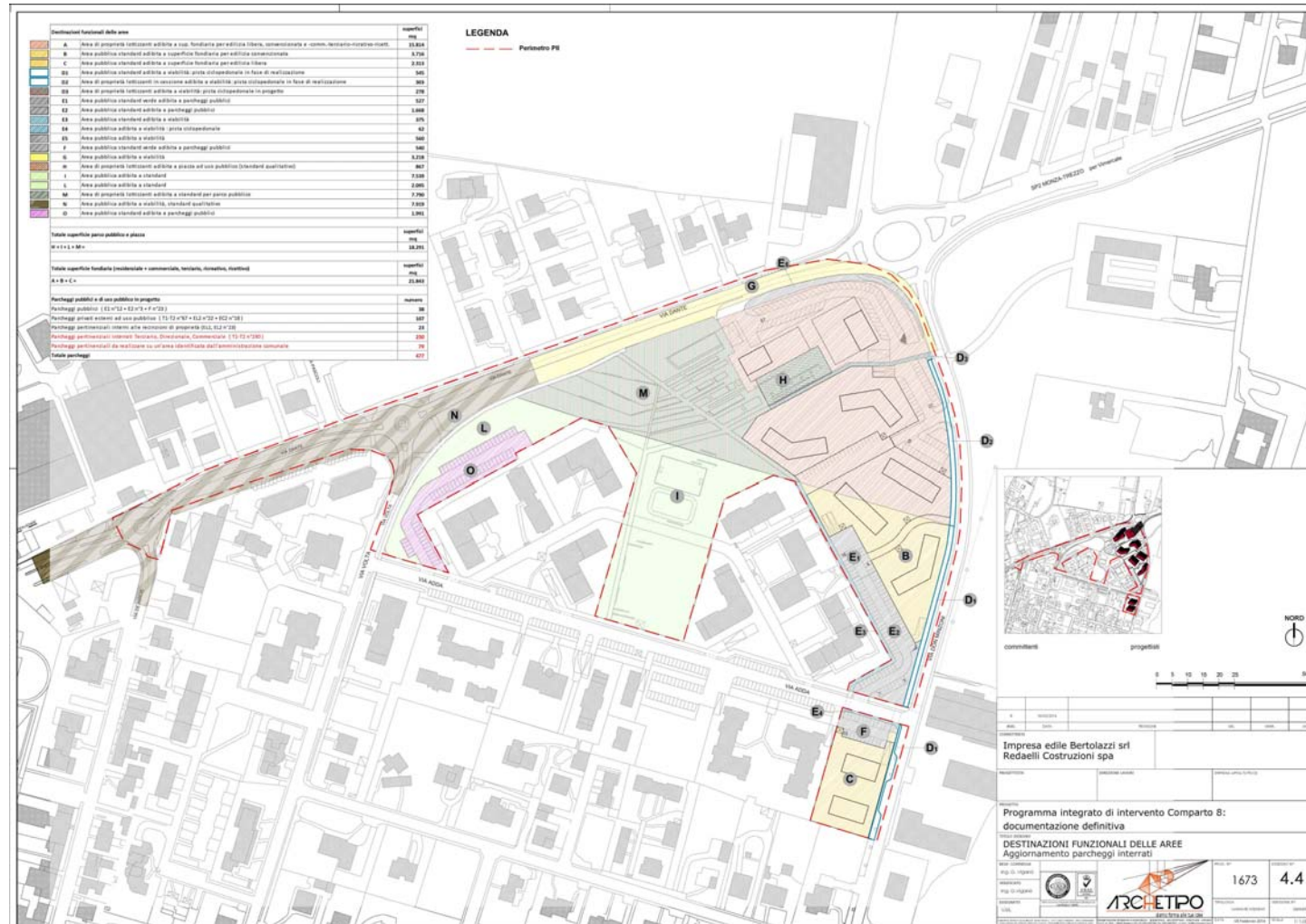
FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc
REV 00 del 07.02.14
GV/VM/Archetipo srl

8.2. FINALITÀ

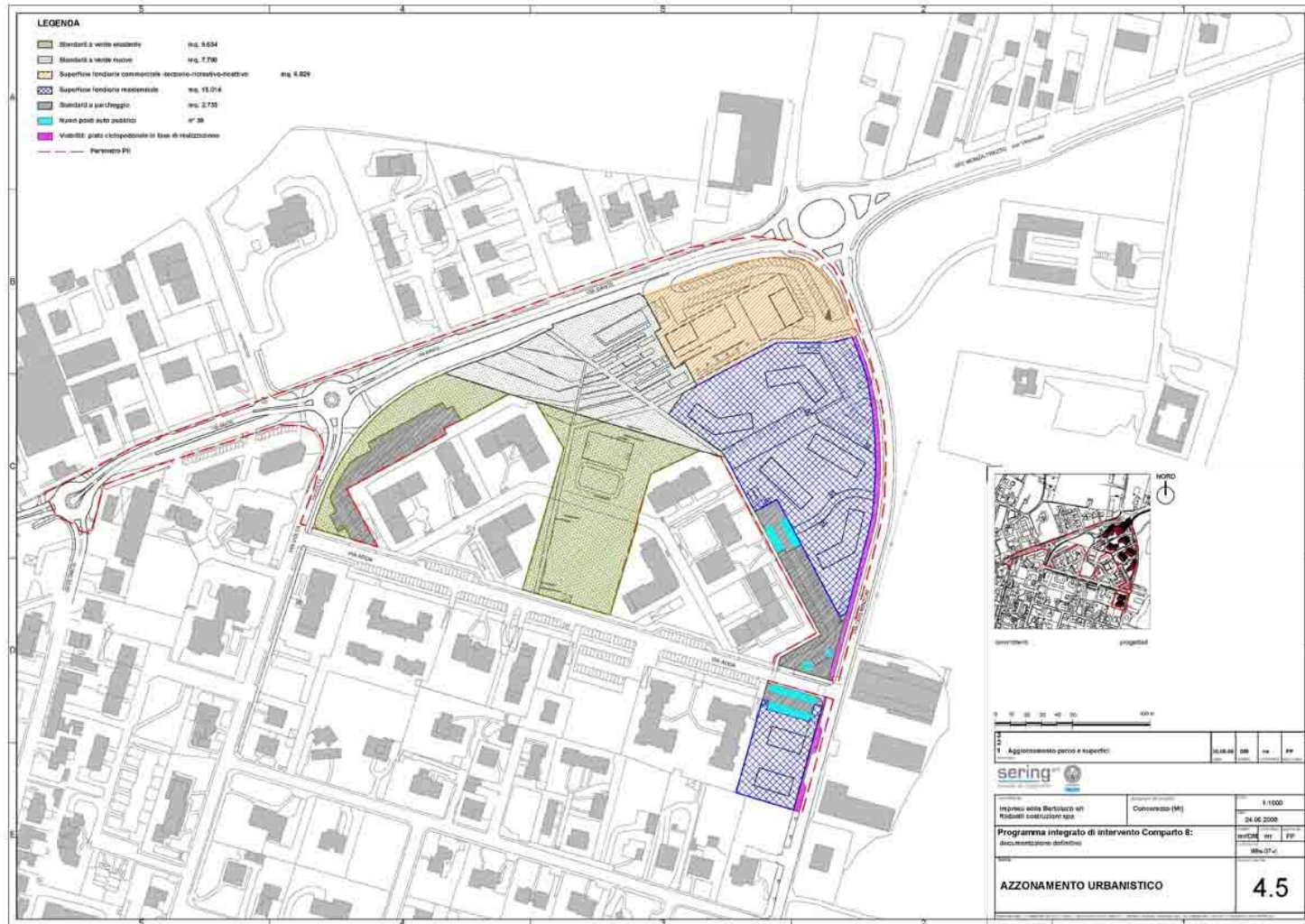
Si schematizzano i seguenti temi proposti nel **PII Comparto 8** in variante:

- 1) Modifica della destinazione complessiva prevista dal P.R.G. vigente (Zone D4 commerciali, ricreative, ricettive ex art. 3.8.4. delle N.T.A.) dell'area del Comparto 8.
- 2) Riduzione del carico edificatorio complessivo (circa il 15%) e soprattutto delle funzioni previste dal P.R.G. (circa il 60%), ritenute, in conformità al Documento d'inquadramento (**D.I.**), sovradimensionate ed inadatte allo sviluppo locale del territorio ed alle sue effettive esigenze.
- 3) Attribuzione di circa il 53% della capacità edificatoria prevista dal **PII Comparto 8** in variante alla residenza prevedendo una porzione di edilizia libera (50%) e una porzione di edilizia convenzionata (50%).
- 4) Mantenimento per il restante 47% circa delle funzioni già previste dal P.R.G. vigente evidenziando il possibile insediamento anche di attività direzionali già definite compatibili per le zone D4 del P.R.G. cui è attualmente destinato il Comparto 8.
- 5) Cessione da parte dei privati al comune di aree che nel PRG Vigente risultano comprese nel **PII Comparto 8** per garantire un accorpamento di aree verdi già di proprietà comunale per la realizzazione di un vasto parco pubblico; di conseguenza, cessione da parte del comune ai privati di aree pubbliche prospicienti via Adda e via Don Minzoni per la realizzazione degli edifici di edilizia libera e convenzionata. Tutto questo per consentire, rispetto alle ipotesi del **D.I.** approvato, una migliore distribuzione delle funzioni previste ed in particolare della superficie fondiaria per l'accorpamento in un unico ambito del verde pubblico al fine di realizzare un vero e proprio parco urbano (vedi Relazione di fattibilità economica: allegato 4).
- 6) Disponibilità, in riferimento al **D.I.**, da parte dei proponenti di concorrere alla realizzazione di opere e servizi pubblici e di interesse pubblico (spazi commerciali e alloggi comunali, (vedi Relazione di fattibilità economica: allegato 5) correlati all'intervento ed auspicabili dall'Amministrazione Comunale, in conformità alla legislazione vigente ed all'interno di un equilibrio fra le aspettative delle parti.
- 7) Interesse, in riferimento a quanto sopra, del Comune di Concorezzo affinché i proponenti si facciano carico, in relazione ai contenuti del **D.I.**, della realizzazione delle seguenti opere pubbliche esterne all'area di trasformazione ma da realizzarsi nell'ambito del **PII Comparto 8**, quali:
 - l'adeguamento della viabilità relativa a via Dante nel tratto compreso da via De Amicis e via Don Minzoni con la realizzazione di rotatorie agli innesti via Dante/ De Amicis e via Dante/Volta;
 - il completamento dell'area a standard destinata a verde pubblico dell'adiacente Comparto residenziale 2CO5 connesso con il nuovo parco di progetto del PII Comparto 8, prevedendone un progetto unitario ed un collegamento agli insediamenti previsti soprattutto mediante la nuova piazza pubblica, posta alla base delle torri terziarie T1 e T2 che attraverso un gioco di pavimentazione e di verde che si interseca a pettine trova un'ideale relazione.

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc
REV 00 del 07.02.14
GV/VM/Archetipo srl



FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc
 REV 00 del 07.02.14
 GV/VM/Archetipo srl



FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc

REV 00 del 07.02.14

GV/VM/Archetipo srl

8.3. DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE PLANIMETRICA DI PROGETTO

Intento del nuovo progetto strategico del **PII Comparto 8** è la costituzione di una nuova centralità nella periferia, creata attraverso un'ordinata configurazione del sistema del verde che integra un insediamento con la presenza di funzioni residenziali, commerciali, terziarie e ricreative-culturali, garantendo una pluralità di destinazioni d'uso.

L'ideale urbano proposto è quello sempre più "ricercato e popolare" del quartiere nel verde, è l'occasione per la costruzione di un nuovo parco urbano che si presta all'attenzione riservata ad un'edificazione sempre più nel rispetto di sistemi costruttivi ecocompatibili.

Con la realizzazione del nuovo grande parco pubblico e delle aree verdi fondiarie, si propone una sorta di "tappeto vegetale continuo" o piastra verde, che abbraccia il tessuto edificato riqualificando alcune aree a prato di proprietà comunale che inserite nell'ampio perimetro del parco urbano, si compattano integrandosi tra loro diventando delle cerniere di connessione con il costruito esistente.

Su questa piastra verde "lievitano in magica sospensione" grazie al piano pilotis, sette edifici residenziali, sviluppati con tipologie in linea con altezze di sei piani fuori terra (compreso il pilotis = 5+1) di cui quattro edifici di edilizia libera denominati **EL1, EL2, EL3, EL4** e tre di edilizia convenzionata denominati **EC1, EC2, ed EC3**. Ogni edificio ha un piano interrato per la realizzazione dei box e dei posti auto pertinenziali in aggiunta alla porzione individuata fuori terra.

Il numero di piani fuori terra e quindi l'altezza dei fabbricati, si adegua agli edifici frontistanti del comparto **2C05**, e permette di ottimizzare la disposizione degli edifici trovando le migliori condizioni di illuminazione, soleggiamento e di distanziarli opportunamente; la scelta ha portato ad una soluzione che permette il massimo sfruttamento delle aree verdi pubbliche e private per garantire degli scorci visivi tra gli edifici e il nuovo parco pubblico.

Egualemente gli edifici commerciali, terziari e ricreativi-culturali, denominati **T1** e **T2**, si erigono verticalmente in due fabbricati a torre per un'altezza massima di sedici piani fuori terra e sono collocati a nord-ovest, nell'area più esterna dell'intero comparto: una vera e propria porta d'ingresso al territorio comunale.

Le torri che alla base hanno una struttura fuori terra di due e tre livelli, oltre che due piani interrati per i parcheggi, costituiscono un interessante insieme di volumetrie che attraverso l'utilizzo di piani soppalcati, di tagli verticali e di volumi in aggetto, permettono delle sovrapposizioni visive che creano singolari scorci prospettici.

Inoltre la tipologia a torre, risolve alcune problematiche non indifferenti:

- sul lato ovest di via Dante si trova un tessuto edificato con villette di uno o due piani fuori terra, e con l'ubicazione del nuovo parco urbano su tutto il fronte della via, si garantisce un affaccio ad un'area verde inedita;
- l'ubicazione a nord degli edifici terziari proposta e lo studio delle ombre portate ci dimostra che gli edifici a torre in gran parte ottimizzano il problema dell'ombreggiatura sugli edifici esistenti e di progetto.

La volumetria realizzata, non essendo sviluppata a terra con edifici a cortina, non genera fronti continui che impattano e schermano lo skyline ma attraverso i due edifici a torre creano una trasparenza visiva verso le fluide geometrie che il sistema del verde andrà a creare con tutto il comparto oggetto dell'intervento.

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc

REV 00 del 07.02.14
GV/VM/Archetipo srl

La volontà di affidare al sistema del verde e all'uso pubblico degli spazi aperti un ruolo determinante in questo progetto, ha rafforzato la scelta tipologica dell'edificio a torre:

meno superficie coperta = più superficie verde = un parco pubblico con piazza attrezzata di 18.000 mq e aree verdi pertinenziali alla residenza di circa 10.000 mq = risultato decisamente audace e ben oltre ogni proposito iniziale.

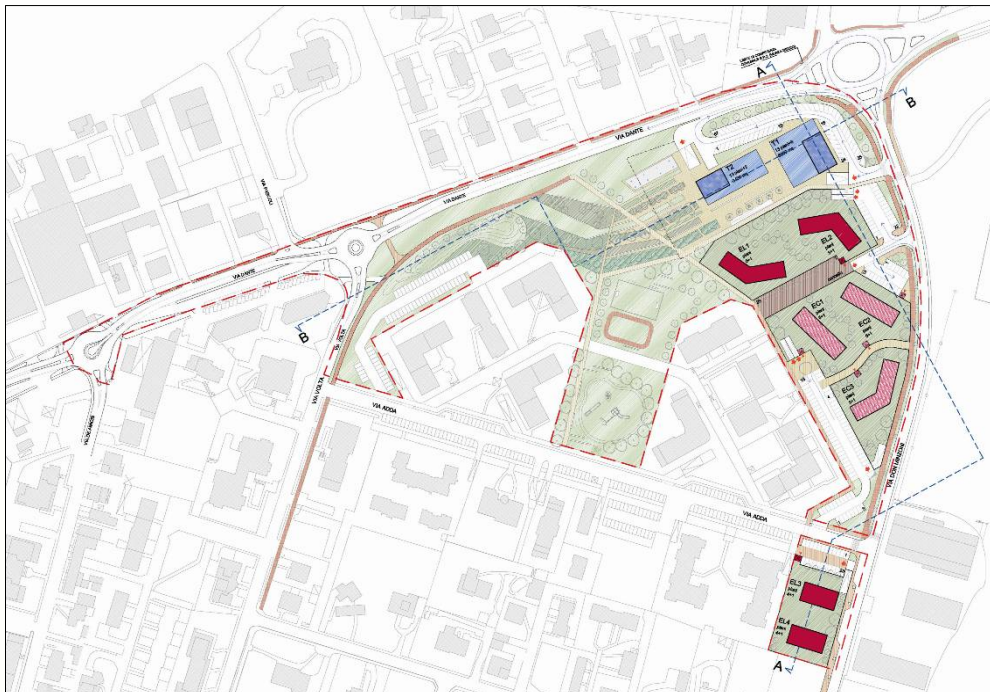
Il progetto è impostato su un unico tracciato, che organizza il sistema del verde del parco con le piastre di collegamento all'impianto commerciale e a quello residenziale.

Partendo dalla viabilità esistente, si forma una griglia di assi che costituiscono una rete viaria e pedonale di ricucitura e collegamento con la viabilità di quartiere in progetto e con la morfologia degli isolati già edificati:

- la via Dante che, con un livello di traffico sostenuto essendo la storica strada di collegamento Monza-Trezzo, lambisce il comparto per l'intero lato nord-ovest, fronteggiando il nuovo parco e il polo terziario, ricreativo-culturale;
- la via Don Minzoni con un traffico locale fronteggia sul lato nord-est gli edifici residenziali;
- infine i nuovi assi viabilistici che si configurano come vere e proprie piastre attrezzate o viali alberati, prevalentemente pedonali ed interessati da un traffico veicolare esclusivamente locale.

Il disegno del parco si configura come una serie di alture che plasmano il terreno con differenti sistemi funzionali: il gioco dei bambini, i campi sportivi per i ragazzi, la collina con percorsi in salì e scendi a protezione della residenza esistente dal sistema viario di via Dante, il sistema delle pavimentazioni a pettine di connessione con la piazza ad uso pubblico, elemento di collegamento con le torri T1e T2 del sistema terziario ricettivo-ricreativo.

Fondamento della nostra proposta progettuale è l'architettura dei luoghi, perché edifici e paesaggio disegnano le nostre mura, le nostre finestre, definisce il nostro ambiente di vita, orientando i nostri spostamenti e modificando i nostri rapporti con lo spazio e con gli altri.



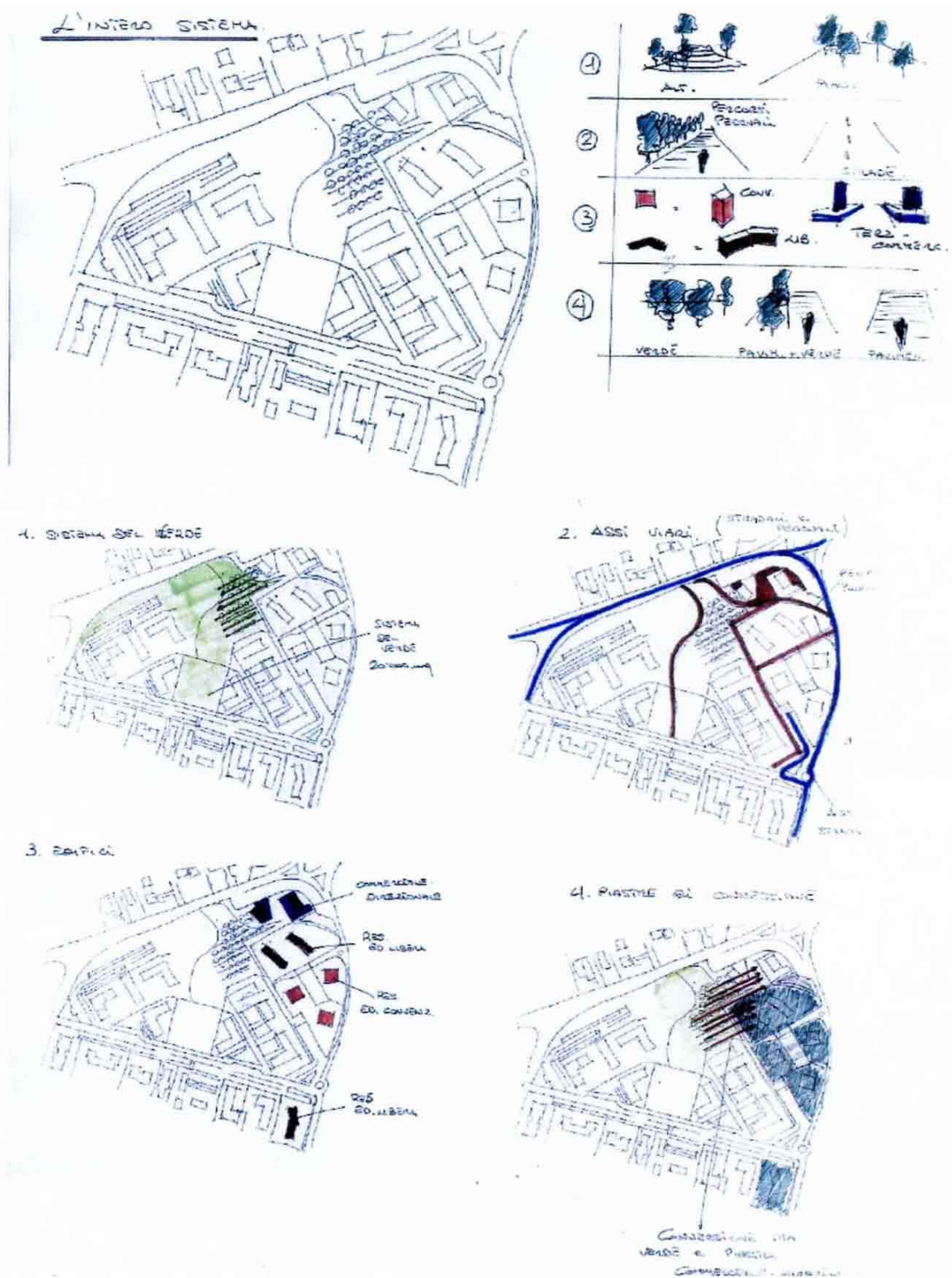
FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc
REV 00 del 07.02.14
GV/VM/Archetipo srl



FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc

REV 00 del 07.02.14

GV/VM/Archetipo srl



FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc

REV 00 del 07.02.14

GV/VM/Archetipo srl

Edilizia convenzionata

Gli edifici sono localizzati e dimensionati come dalle tavole di progetto e avranno le caratteristiche di cui capitolato descrittivo allegato. unità abitative avranno costo di assegnazione pari a 1.900,00 euro/mq di superficie commerciale, intesa come superficie lorda di pavimento (SLP) dell'unità abitativa più il 50% della superficie dei balconi, il 33% della superficie della cantina ed un incremento del 5% per le parti comuni;

Le autorimesse (circa 15 mq) avranno un costo di assegnazione pari a 18.000 euro.

Il contributo commisurato al costo di costruzione è escluso in quanto non dovuto per l'edilizia residenziale pubblica. Le modalità di assegnazione saranno definite successivamente.



FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc

REV 00 del 07.02.14

GV/VM/Archetipo srl



FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc
REV 00 del 07.02.14
GV/VM/Archetipo srl

8.4 DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione riguardano :

opere di urbanizzazione primaria:

- **reti tecnologiche:** rete Enel, rete gas, rete telefonica, rete acqua e cabine Enel
- **prolungamento della rete fognaria di via Don Minzoni**
- **parcheggi pubblici via Adda/via Don Minzoni** opere di: sbancamento, smaltimento in discarica, cassonetto stradale, formazione marciapiede, pavimentazioni bituminose, cordoli in granito, rete smaltimento acque piovane, rete illuminazione, segnaletica.
ripristino del parcheggio esistente opere di: fresatura, tappeto d'usura sp. 2,5 cm, rimozione cordoli esistenti, cordoli in granito, segnaletica
- **percorsi ciclopedonali su aree pubbliche** opere di: sbancamento, smaltimento in discarica, cassonetto stradale, pavimentazione in asfalto sp. 2,5 cm e in pietra, cordoli in granito, rete illuminazione (ogni 15m)
- **percorsi ciclopedonali su aree private** opere di: sbancamento, smaltimento in discarica, cassonetto stradale, pavimentazione in asfalto sp. 2,5 cm e in pietra, cordoli in granito, rete illuminazione (ogni 15m)
- **risagomatura di via Dante** opere di: fresatura, tappeto d'usura sp 3,00 cm, rimozione cordoli esistenti, cordoli in granito, integrazione rete smaltimento acque piovane, segnaletica, opere a verde

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie come descritte negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo redatto in base al bollettino della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Milano n. 1 del 2008 (sconto 20%) è considerato a corpo fisso e invariabile pari a **€ 970.000 euro**.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti, **830.459 euro** risultano pertanto inferiori alle opere di urbanizzazione in progetto.

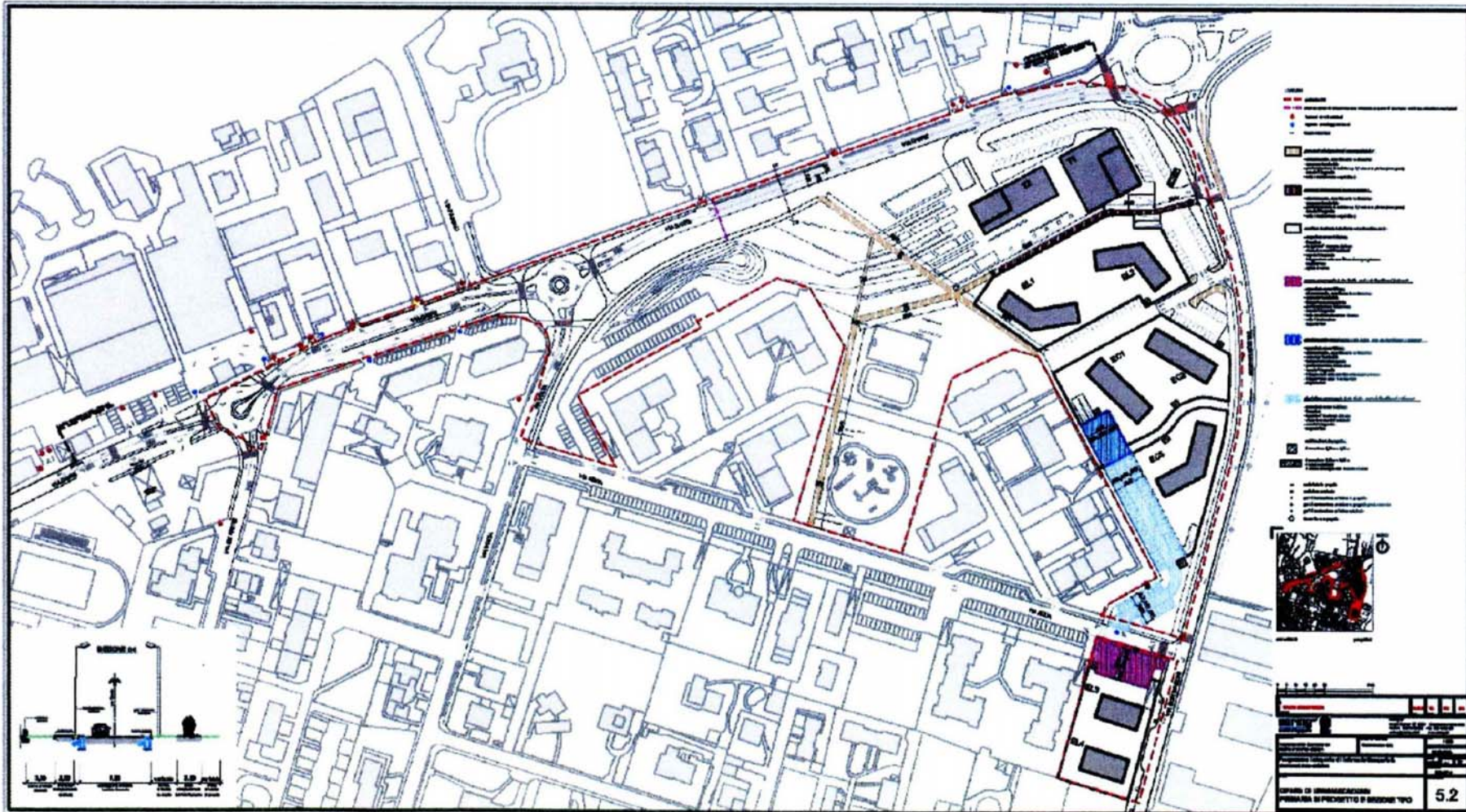
opere di urbanizzazione secondaria:

- **realizzazione parco pubblico** opere di: movimentazione terra, tappeto erboso, piantumazione, irrigazione, pavimentazione pedonale completa di smaltimento acque e impianto di illuminazione, panchine
- **realizzazione fontana nel parco pubblico**
- **sistemazione verde esistente**, area giochi e campo di calcio con pista atletica, rigenerazione di tappeti erbosi, piantumazione, irrigazione, panchine
- **sistemazione verde esistente tra parco pubblico e via Volta/via Dante** con realizzazione collina a verde, rigenerazione di tappeti erbosi, piantumazione, irrigazione, panchine

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie come descritte negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo redatto in base al bollettino della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Milano n. 1 del 2008 (sconto 20%) è considerato a corpo fisso e invariabile pari a **934.000 euro**.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti, **588.594 euro** risultano pertanto inferiori alle opere di urbanizzazione in progetto.

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc
REV 00 del 07.02.14
GV/VM/Archetipo srl



FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc

REV 00 del 07.02.14

GV/VM/Archetipo srl



FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc
REV 00 del 07.02.14
GV/VM/Archetipo srl

8.5. STANDARD

Il fabbisogno degli standard urbanistico del PII è stato quantificato nella misura di **26,5 mq** per abitante teorico per il residenziale e del 100% della slp massima consentita per il commerciale, terziario.

Considerato che gli abitanti teorici del comparto risultano **218,48** ottenuti dal volume totale/volume abitante (32.772,74/150 mc) risulta che la superficie complessiva minima delle aree standard dovute in cessione per il residenziale è di **5.789,72 mq** (218,48*26,5) e per il commerciale terziario è di **9.397,20 mq** (100% slp) per un totale di area di **15.186,92 mq**.

I proponenti prevedono la cessione di mq. **312 mq** di standard a verde.

Sono quindi da reperire mq. **14.874,92 mq** (arrotondato **14.875 mq**) di standard relativo alla capacità edificatoria dell'intervento.

Si propone che lo standard da assolversi nei termini di legge e da compensare per gli equilibri di azionamento vigente per un totale di **14.875 mq** venga monetizzato come previsto dalla normativa in vigore.

Il valore di monetizzazione è stato definito in **120 euro/mq** che per la superficie da monetizzare determina un valore totale di **1.785.000 euro** (14.785*120)

Infatti, la normativa inerente i P.I.I. consente differenti modalità di reperimento degli standard necessari e il Comune ritiene tale soluzione più funzionale per l'interesse pubblico

Inoltre, in relazione alla proposta da parte dei privati della realizzazione di edilizia convenzionata, di spazi predisposti per la ricezione di funzioni di interesse pubblico, nonché del completamento delle opere di urbanizzazione nell'ambito, si ritiene di poter arricchire in termini di interesse pubblico (il cosiddetto standard qualitativo) la compensazione dello standard non reperito per le funzioni di nuovo insediamento.

In particolare la proposta identifica un nuovo parco pubblico di ca. 18.000 mq che sarà per valore ambientale e per funzione a servizio di tutti gli insediamenti.

In accordo con l'amministrazione comunale nell'insediamento terziario/direzionale si conferma la realizzazione di posti auto atti a soddisfare i requisiti di legge come evidenziato negli elaborati grafici 4.2 e 4.4 del documento 4 e 5.3 del documento 5.

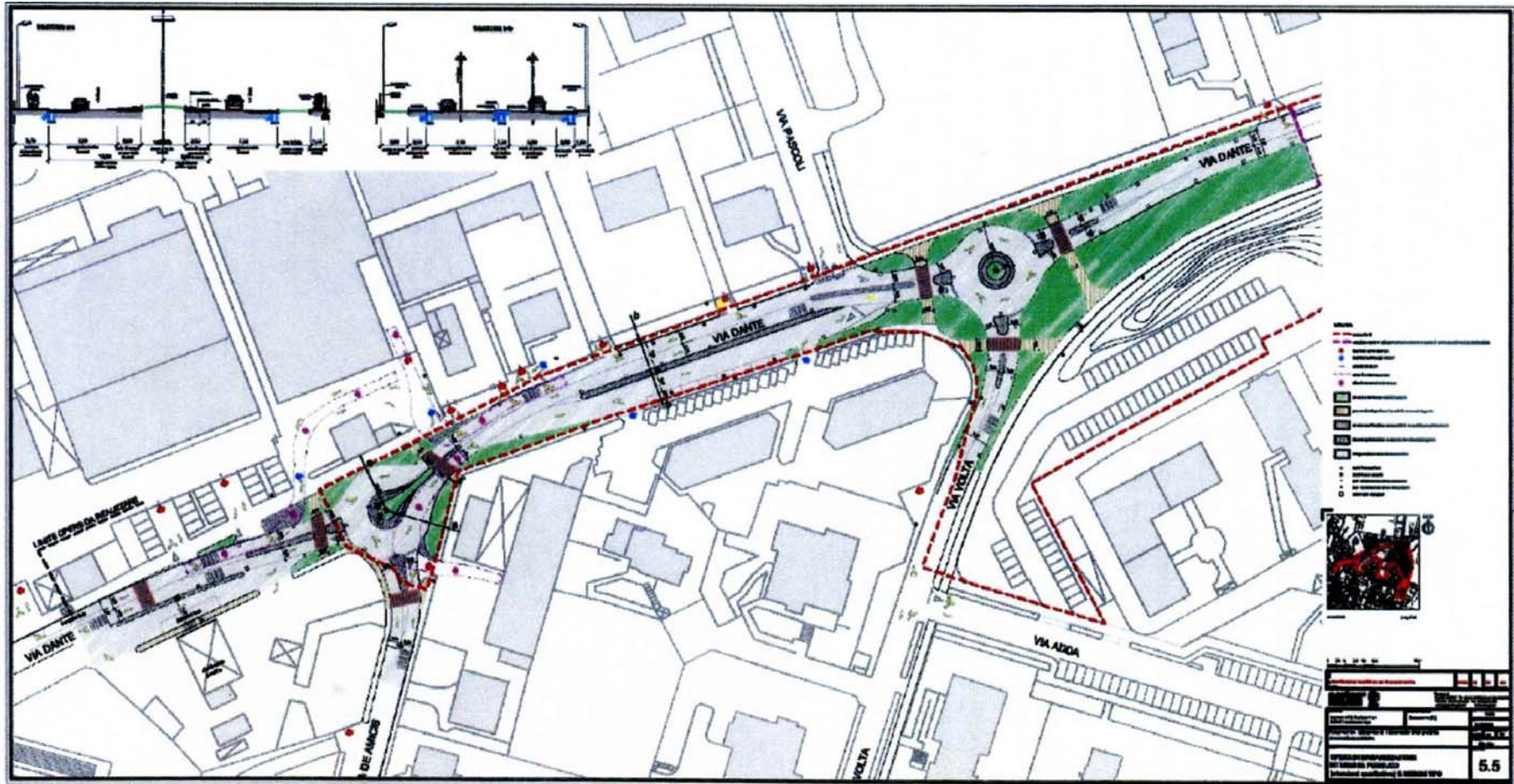
Si valuta come valore economico compreso nello standard qualitativo la mancata realizzazione della parte di parcheggi previsti in esubero, nel secondo piano interrato, di cui alla convenzione del 12/12/20085 REP 2044 Comune di Concorezzo.

Gli importi e le modalità operative sono riportate nel documento 10 paragrafi 10.5.5 e 10.5.5bis.

Inoltre per assolvere lo standard qualitativo previsto dal **D.I.** si prevede la cessione gratuita di tre appartamenti e relativi box in edilizia convenzionata, un'opzione di acquisto a prezzo scontato di altri 3/5 appartamenti e relativi box in edilizia convenzionata, un'opzione di acquisto di un negozio per circa 250 mq a prezzo scontato; per ottimizzare la viabilità dell'intera porzione di città sulla quale graverà il PII si prevede la realizzazione di due rotatorie su via Dante. Si prevede la realizzazione di una piazza di proprietà privata ma ad uso pubblico, con accesso diretto dal parco oltre che da parcheggi e aree esterne alle torri terziaria T1-T2; la sua manutenzione sarà a totale carico dei lottizzanti.

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc

REV 00 del 07.02.14
GV/VM/Archetipo srl



FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc
REV 00 del 07.02.14
GV/VM/Archetipo srl

8.6 AREE IN CESSIONE

Oltre alla superficie sopracitata di **312 mq** per la cessione di una piccola parte dello standard dovuto, (la maggior parte verrà monetizzata) si prevede in cessione per le opere di urbanizzazione primaria l'area destinata a pista ciclopedonale su via don Minzoni in fase di realizzazione e preventivamente messe a disposizione al comune per iniziare i lavori, come da accordi con i lottizzanti.

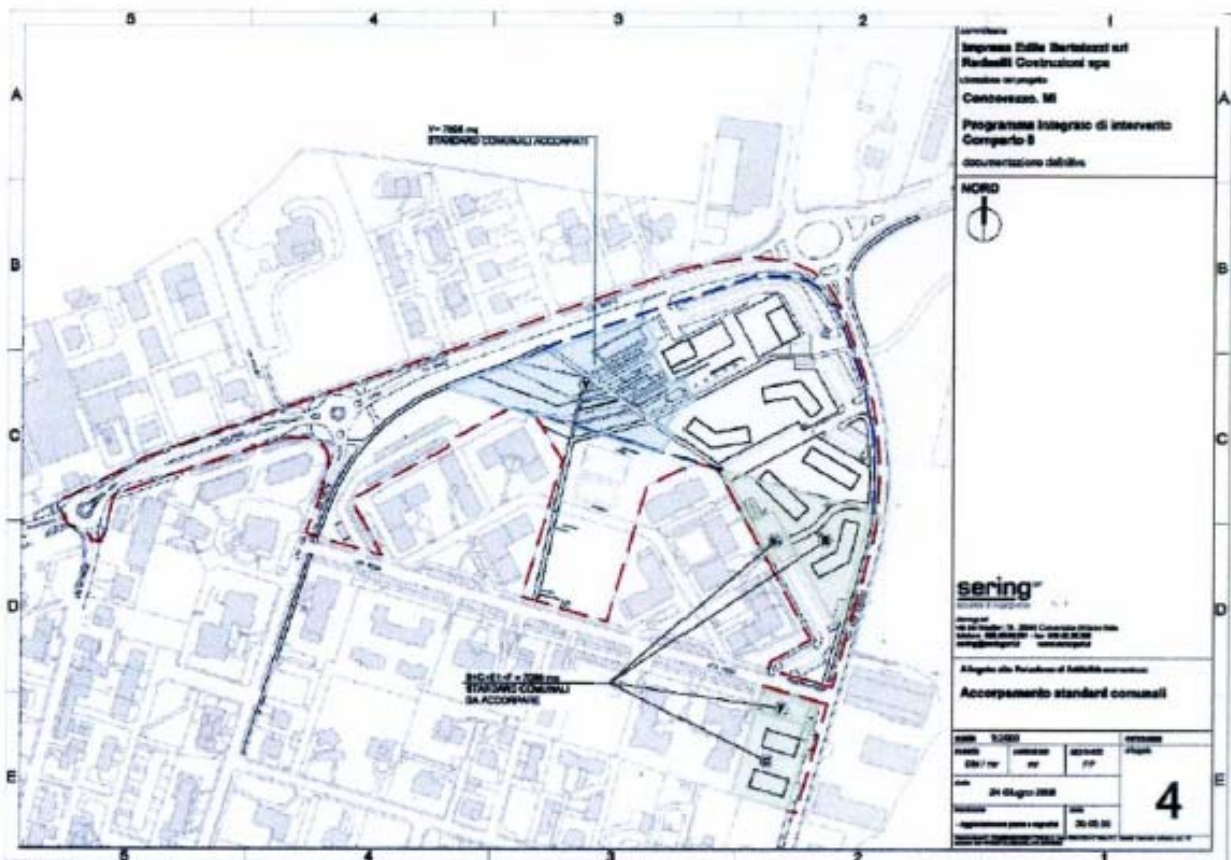
Inoltre, come già accennato in premessa, si prevedono delle ulteriori cessioni per una ridefinizione delle destinazioni ora a standard, di aree di proprietà comunali comprese nel Comparto residenziale 2CO5.

Infatti per la realizzazione del vasto parco pubblico e l'accorpamento con aree verdi già di proprietà comunale si definiscono delle cessioni da parte dei privati al comune di aree che nel PRG Vigente risultano comprese nel Comparto 8 ;

di conseguenza avviene la cessione da parte del comune ai privati di alcune aree pubbliche prospicienti via Adda e via Don Minzoni per la realizzazione degli edifici di edilizia libera e convenzionata.

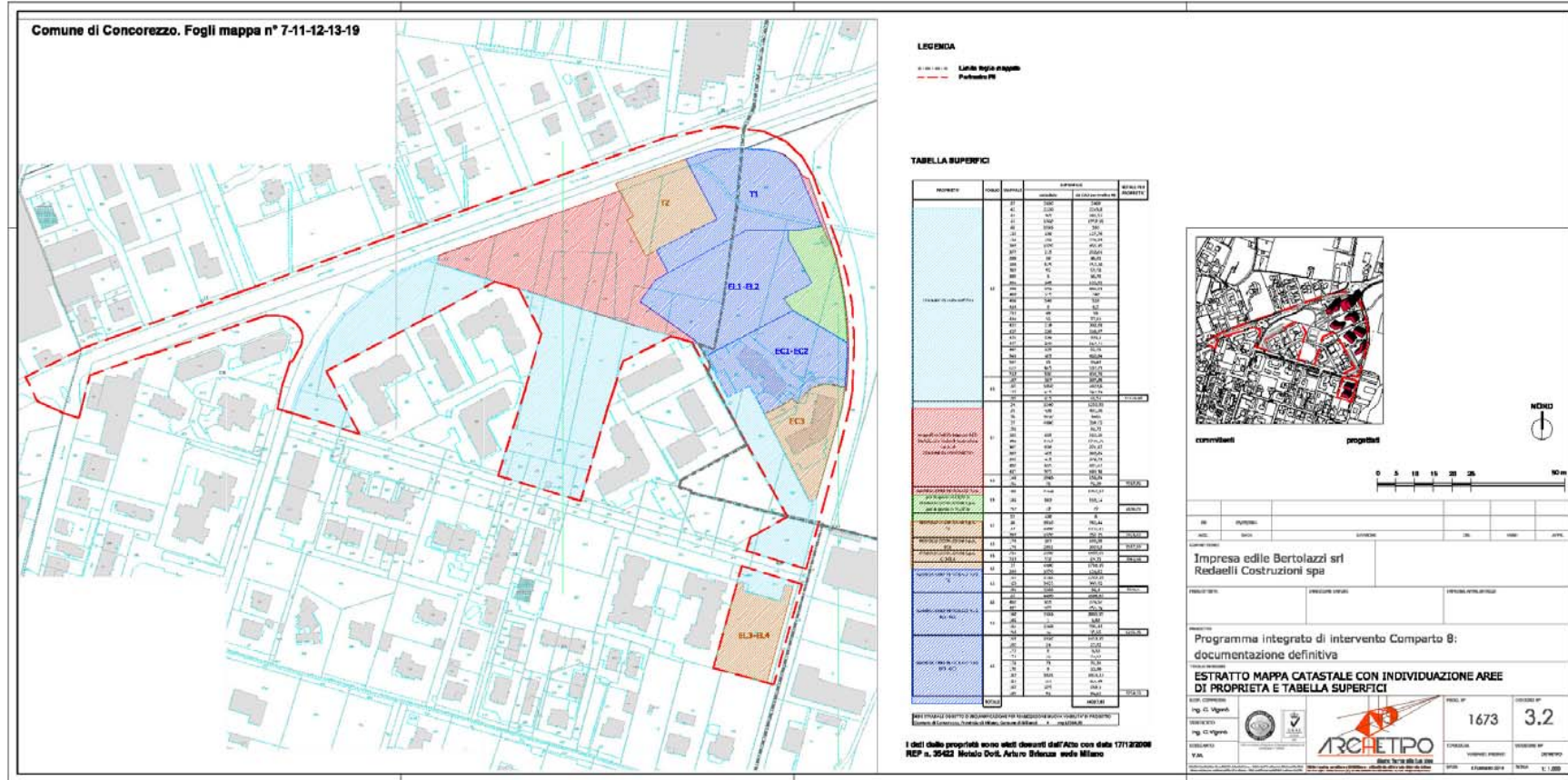
Tutto questo al fine di consentire, rispetto alle ipotesi del **D.I.** approvato, una migliore distribuzione delle funzioni previste ed in particolare della superficie fondiaria per l'accorpamento in un unico ambito del verde pubblico per realizzare un vero e proprio parco urbano.

Di seguito alleghiamo tavole di riferimento e tabelle superfici aree di proprietà (desunte da atto con data 17/12/2008 REP n. 35422 NOTAIO Dr. Arturo Brienza con sede in Milano) e superfici aree in cessione.



tecnica.doc
REV 00 del 07.02.14
GV/VM/Archetipo srl

Comune di Concorezzo, Fogli mappa n° 7-11-12-13-19



LEGENDA

- Linea foglio mappa
- Poligono IPI

TABELLA SUPERFICI

NUMERO	FOGLIO	SESTIERE	NUMERO	SESTIERE	DESCRIZIONE	AREA (mq)	AREA (mq)
1	7	T1	1	EC			
2	7	T1	2	EC			
3	7	T1	3	EC			
4	7	T1	4	EC			
5	7	T1	5	EC			
6	7	T1	6	EC			
7	7	T1	7	EC			
8	7	T1	8	EC			
9	7	T1	9	EC			
10	7	T1	10	EC			
11	7	T1	11	EC			
12	7	T1	12	EC			
13	7	T1	13	EC			
14	7	T1	14	EC			
15	7	T1	15	EC			
16	7	T1	16	EC			
17	7	T1	17	EC			
18	7	T1	18	EC			
19	7	T1	19	EC			
20	7	T1	20	EC			
21	7	T1	21	EC			
22	7	T1	22	EC			
23	7	T1	23	EC			
24	7	T1	24	EC			
25	7	T1	25	EC			
26	7	T1	26	EC			
27	7	T1	27	EC			
28	7	T1	28	EC			
29	7	T1	29	EC			
30	7	T1	30	EC			
31	7	T1	31	EC			
32	7	T1	32	EC			
33	7	T1	33	EC			
34	7	T1	34	EC			
35	7	T1	35	EC			
36	7	T1	36	EC			
37	7	T1	37	EC			
38	7	T1	38	EC			
39	7	T1	39	EC			
40	7	T1	40	EC			
41	7	T1	41	EC			
42	7	T1	42	EC			
43	7	T1	43	EC			
44	7	T1	44	EC			
45	7	T1	45	EC			
46	7	T1	46	EC			
47	7	T1	47	EC			
48	7	T1	48	EC			
49	7	T1	49	EC			
50	7	T1	50	EC			
51	7	T1	51	EC			
52	7	T1	52	EC			
53	7	T1	53	EC			
54	7	T1	54	EC			
55	7	T1	55	EC			
56	7	T1	56	EC			
57	7	T1	57	EC			
58	7	T1	58	EC			
59	7	T1	59	EC			
60	7	T1	60	EC			
61	7	T1	61	EC			
62	7	T1	62	EC			
63	7	T1	63	EC			
64	7	T1	64	EC			
65	7	T1	65	EC			
66	7	T1	66	EC			
67	7	T1	67	EC			
68	7	T1	68	EC			
69	7	T1	69	EC			
70	7	T1	70	EC			
71	7	T1	71	EC			
72	7	T1	72	EC			
73	7	T1	73	EC			
74	7	T1	74	EC			
75	7	T1	75	EC			
76	7	T1	76	EC			
77	7	T1	77	EC			
78	7	T1	78	EC			
79	7	T1	79	EC			
80	7	T1	80	EC			
81	7	T1	81	EC			
82	7	T1	82	EC			
83	7	T1	83	EC			
84	7	T1	84	EC			
85	7	T1	85	EC			
86	7	T1	86	EC			
87	7	T1	87	EC			
88	7	T1	88	EC			
89	7	T1	89	EC			
90	7	T1	90	EC			
91	7	T1	91	EC			
92	7	T1	92	EC			
93	7	T1	93	EC			
94	7	T1	94	EC			
95	7	T1	95	EC			
96	7	T1	96	EC			
97	7	T1	97	EC			
98	7	T1	98	EC			
99	7	T1	99	EC			
100	7	T1	100	EC			

I dati delle proprietà sono stati censiti dall'Atto con data 17/12/2006
REP. n. 29422 Mod. 2014, Att. 184/2006, Att. 184/2006, Att. 184/2006

Impresa edile Bertolazzi srl
Redaelli Costruzioni spa

Programma integrato di intervento Comparto 8:
documentazione definitiva

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE AREE DI PROPRIETA E TABELLA SUPERFICI

Ing. G. Vigorelli
Ing. G. Vigorelli

1673
3.2

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE		TOTALE PER PROPRIETA'
			catastale	da CAD perimetro PII	
COMUNE DI CONCOREZZO	12	37	2430	2469	
		42	2220	2215,8	
		43	765	788,93	
		44	1760	1757,18	
		63	3395	266	
		115	130	127,76	
		116	290	270,89	
		293	1970	458,45	
		377	215	222,04	
		380	30	16,33	
		384	675	752,38	
		388	85	59,68	
		389	5	16,73	
		391	145	128,92	
		394	590	480,01	
		402	415	403	
		408	540	529	
		414	5	6,9	
		713	49	65	
		419	65	77,12	
		426	210	202,68	
		429	220	210,97	
		435	120	101,3	
		445	180	162,23	
		466	125	52,65	
		546	405	412,54	
		547	15	14,61	
		628	865	903,81	
		712	556	434,78	
		167	207	207,86	
		169	1050	1038,6	
		177	615	583,79	
		185	615	41,54	15478,48
mappali ceduti da Impresa Edile Bertolazzi e Redaelli costruzioni S.p.A. al COMUNE DI CONCOREZZO	12	24	1240	1253,83	
		25	420	409,26	
		26	1810	1045	
		27	4490	210,65	
		151		31,72	
		385	655	583,35	
		390	1352	1295,75	
		395	920	871,07	
		397	405	393,84	
		398	415	370,73	
		403	695	415,67	
		415	975	104,31	
		148	1945	158,84	
		191	75	73,29	7217,31
		IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.r.l. per la quota di 63,93 % REDAELLI COSTRUZIONI S.p.A. per la quota di 36,07 %	13	181	2268
188	503			513,14	
192	27			27	1804,31
REDAELLI COSTRUZIONI S.p.A. T2	12	25	420	6	
		26	1810	768,44	
		27	4490	1392,43	
		293	1970	257,25	2424,12
REDAELLI COSTRUZIONI S.p.A. EC3	13	174	107	109,55	
		176	2052	2028,3	2137,85
REDAELLI COSTRUZIONI S.p.A. EL3-EL4	13	711	2190	1989,45	
		712	556	64,23	2053,68
IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.r.l. T1	12	27	4490	1786,18	
		293	1970	124,02	
		148	1945	1787,38	
		162	2455	390,92	
		181	2268	98,4	4186,9
IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.r.l. EL1 - EL2	12	27	4490	1096,87	
		403	695	274,57	
		415	975	856,26	
		162	2455	2065,55	
		168	1	1,02	
		181	2268	905,43	
		194	36	35,65	5235,35
IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.r.l. EC1 - EC2	13	163	1410	1431,15	
		165	24	27,32	
		172	8	9,43	
		173	26	29,12	
		178	73	76,24	
		179	9	10,36	
		182	1025	1024,32	
		183	361	368,49	
		187	675	689,1	
		189	91	94,12	3759,65
		TOTALE			44297,65

SEDE STRADALE OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE PER REALIZZAZIONE NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
(Comune di Concorezzo, Provincia di Milano) = mq 13934,30

FILE: y:\progr\000\1001-1700\1075_pi_comp_0_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione

tecnica.doc

REV 00 del 07.02.14

GV/VM/Archetipo srl

20

FOGLIO	MAPPALE	PROPRIETA'	SUPERFICIE (mq)		NUOVI INTESATARI	SUPERFICIE (mq) da CAD perimetro PII
			catastale	da CAD perimetro PII		
Fg. 12	map. 24	Impresa Edile Bertolazzi	1240,00	1253,83	Comune di Concorezzo	1253,83
Fg. 12	map. 25	Riva - Casiraghi	420,00	415,26	Comune di Concorezzo	409,09
Fg. 12	map. 26	Riva - Casiraghi	1810,00	1813,44	Comune di Concorezzo	1041,09
Fg. 12	map. 27	Impresa Edile Bertolazzi	4490,00	4486,13	Comune di Concorezzo	206,36
Fg. 12	map. 385	Impresa Edile Bertolazzi	655,00	583,35	Comune di Concorezzo	583,35
Fg. 12	map. 390	Impresa Edile Bertolazzi	1352,00	1295,75	Comune di Concorezzo	1295,75
Fg. 12	map. 395	Impresa Edile Bertolazzi	920,00	871,07	Comune di Concorezzo	871,07
Fg. 12	map. 397	Riva - Casiraghi	405,00	393,84	Comune di Concorezzo	393,84
Fg. 12	map. 398	Riva - Casiraghi	415,00	370,73	Comune di Concorezzo	370,73
Fg. 12	map. 403	Riva - Casiraghi	695,00	690,24	Comune di Concorezzo	216,80
	TOTALE					6641,91
Fg. 12	map. 403	Riva - Casiraghi			Comune di Concorezzo	203,40
Fg. 12	map. 415	Riva - Casiraghi	975,00	960,57	Comune di Concorezzo	108,60
	TOTALE					312,00
Fg. 13	map. 148	Impresa Edile Bertolazzi	1945,00	1946,22	Comune di Concorezzo	143,41
Fg. 13	map. 150	Redaelli Costruzioni spa	3585,00	3575,33	Comune di Concorezzo	59,90
Fg. 13	map. 153	Impresa Edile Bertolazzi	1360,00	1425,57	Comune di Concorezzo	228,81
	TOTALE					432,12
	TOTALE		20267,00	20081,33		7386,03
Fg. 12	map. 293	Comune di Concorezzo	1970,00	833,00	63,93% di 314,13 mq Impresa Edile Bertolazzi	208,78
Fg. 12	map. 416	Comune di Concorezzo	105,00	118,47	36,07% di 314,13 mq Redaelli Costruzioni spa	117,80
					Impresa Edile Bertolazzi	31,07
					63,93% di 40,05 mq Impresa Edile Bertolazzi	25,60
					36,07% di 40,05 mq Redaelli Costruzioni spa	14,45
Fg. 12	map. 652	Comune di Concorezzo	2746,00	2684,06	Redaelli Costruzioni spa	1897,95
Fg. 13	map. 113	Comune di Concorezzo	685,00	727,08	Impresa Edile Bertolazzi	532,10
Fg. 13	map. 118	Comune di Concorezzo	2200,00	2222,16	Impresa Edile Bertolazzi	778,63
					63,93% di 151,29 mq Impresa Edile Bertolazzi	96,71
					Redaelli Costruzioni spa	311,40
					36,07% di 151,29 mq Redaelli Costruzioni spa	54,58
Fg. 13	map. 122	Comune di Concorezzo	2305,00	2275,05	Impresa Edile Bertolazzi	6,82
					63,93% di 60 mq Impresa Edile Bertolazzi	38,36
					Redaelli Costruzioni spa	1628,49
					36,07% di 60 mq Redaelli Costruzioni spa	21,64
Fg. 13	map. 152	Comune di Concorezzo	2640,00	996,00	Redaelli Costruzioni spa	86,60
	TOTALE		12651,00	9855,82		5850,98

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc

REV 00 del 07.02.14

GV/VM/Archetipo srl

22

8.7 PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

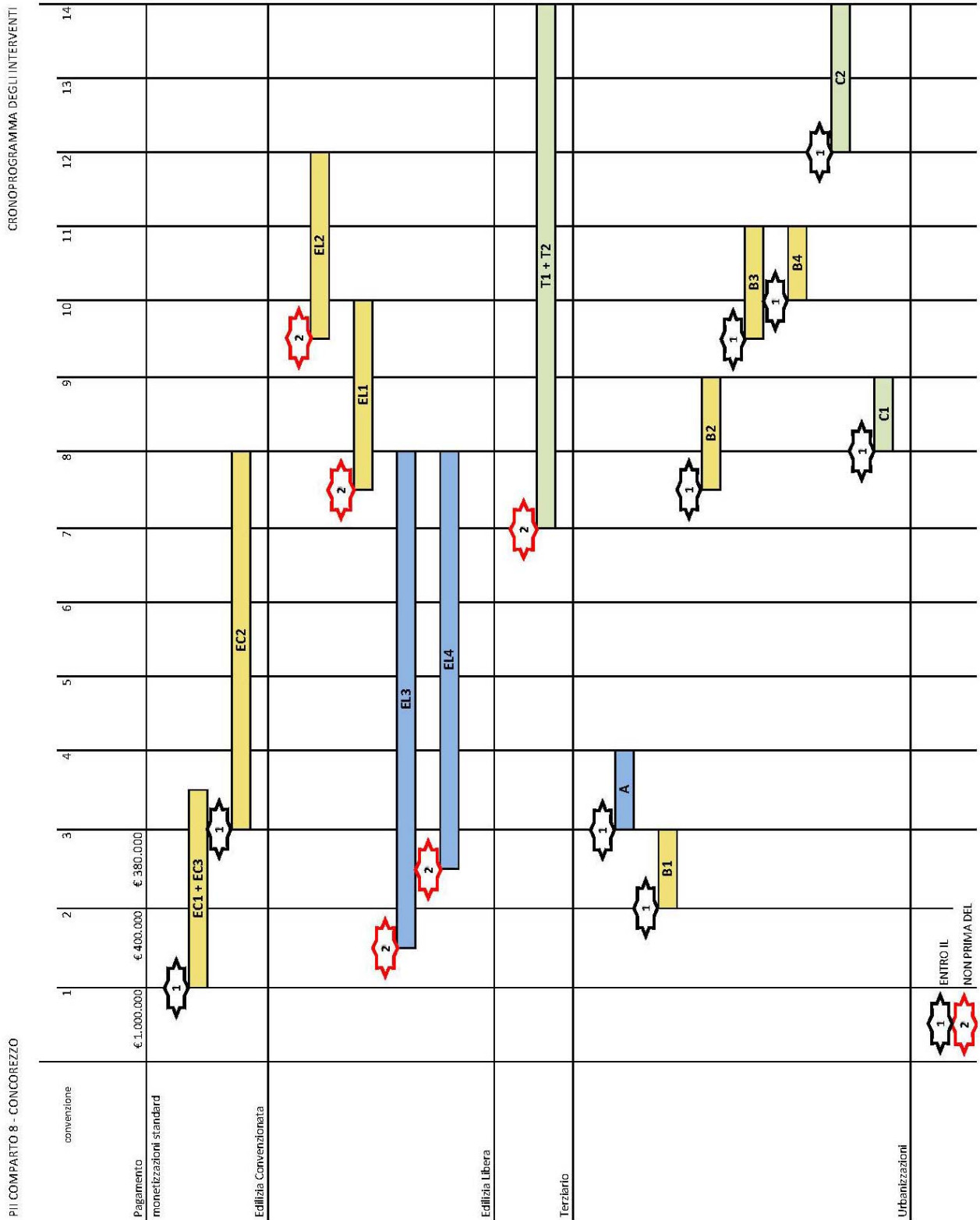
Riassumiamo le tempistiche per la realizzazione degli interventi rappresentati nella tabella qui di seguito allegata:

- **Inizio e fine lavori edifici:**
 - **edilizia convenzionata:**
 - gli edifici EC1 e EC3 sono stati completati
 - l'edificio EC2 è in corso di costruzione e dovrà essere terminato entro la fine del 2015
 - **edilizia libera:**
 - inizio lavori non prima della metà del 2015 per l'edificio EL1, e da completarsi entro fine 2017
 - inizio lavori non prima della metà del 2017 per l'edificio EL2, e da completarsi entro fine 2019
 - gli edifici EL3 e EL4 sono in corso di costruzione e dovranno essere terminati entro dicembre 2015
 - **Terziario:**
 - inizio lavori entro la fine del 2014 per gli edifici T1 e T2 e da completarsi entro la scadenza della convenzione a fine 2021.
- **Inizio e fine lavori opere di urbanizzazione:**
 - i comparti A e B1 sono stati completati
 - per il comparto B2 inizio lavori non prima della metà del 2015 e dovrà essere terminato entro dicembre 2016
 - per il comparto B3 inizio lavori non prima della metà del 2017 e dovrà essere terminato entro dicembre 2018
 - per il comparto B4 inizio lavori non prima dell'inizio 2018 e dovrà essere terminato entro dicembre 2018
 - per il comparto C1 inizio lavori inizio 2016 e dovrà essere terminato entro dicembre 2016
 - per il comparto C2 inizio lavori inizio 2020 e dovrà essere terminato entro la scadenza della convenzione

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc

REV 00 del 07.02.2014

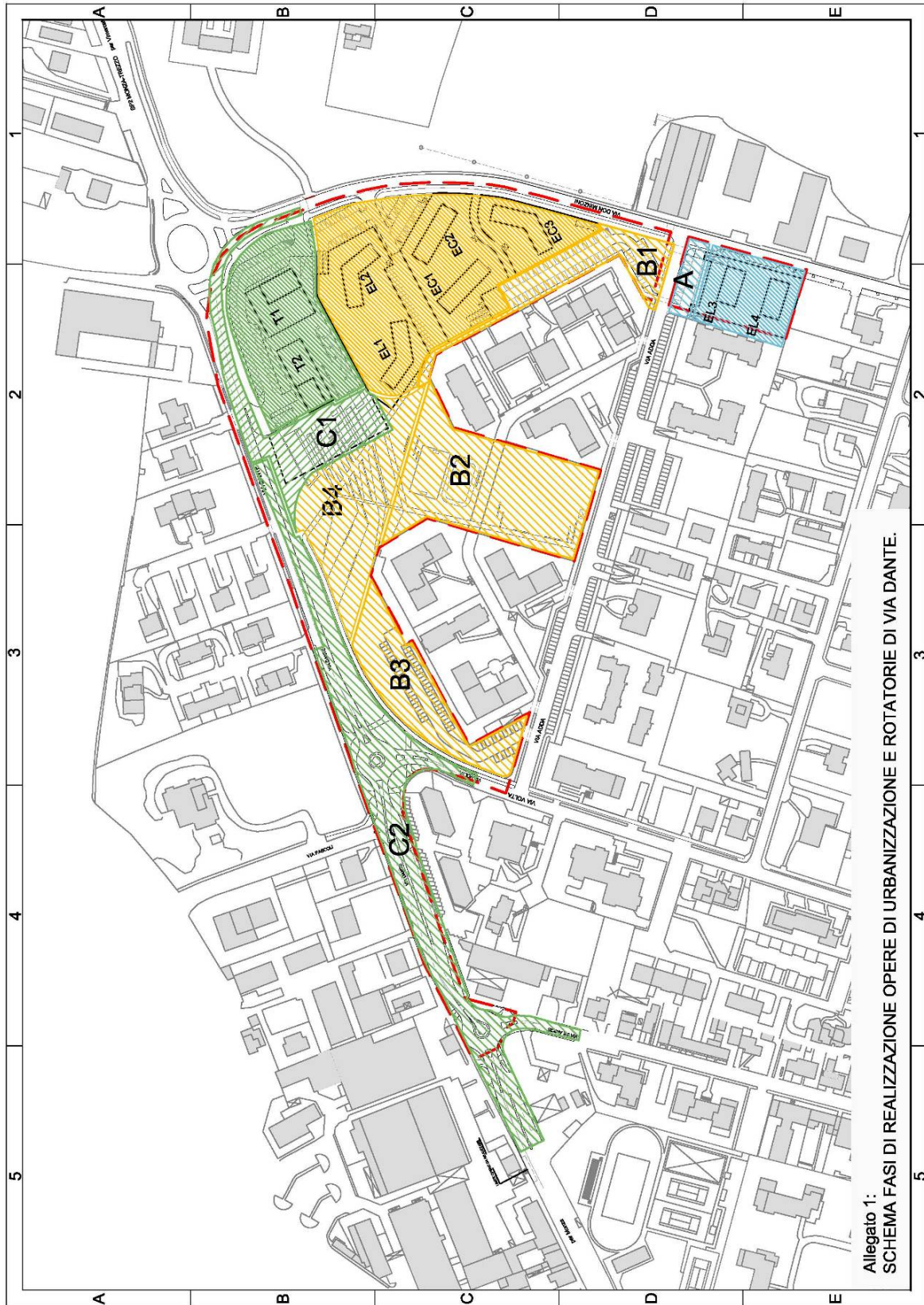
GV/VM/Archetipo srl



tecnica.doc

REV 00 del 07.02.2014

GV/VM/Archetipo srl



azione
tecnica.doc
REV 00 del 07.02.2014
GV/VM/Archetipo srl

8.8 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA

Nel presente paragrafo si riporta un inquadramento delle problematiche geologico ambientali relative all'area d'intervento.

A) Fattibilità geologica

L'area del P.I.I. è caratterizzata da terreni di origine fluvioglaciale e l'indagine geologica finalizzata alla redazione del PRG li ha classificati in parte all'interno della 2° classe di fattibilità geologica, "Fattibilità con modeste limitazioni" e in parte in 3° classe di fattibilità geologica, "Fattibilità con consistenti limitazioni". I terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche sono quelli costituenti le propaggini meridionali del terrazzo di origine glaciale e quelli di una ex cava in quanto si prevede una scarsa qualità dei terreni di riempimento.

E' in particolare su questa seconda porzione del territorio che si accentueranno le analisi geologico-tecniche e geologico ambientali al fine di definire:

- la natura del terreno e delle sue caratteristiche geotecniche;
- le modalità costruttive e se necessario il consolidamento tramite la definizione delle metodologie più appropriate;
- gli aspetti geologico-ambientali e il rispetto delle caratteristiche dei terreni di riempimento della ex cava di cui al D.Lgs. 152/06

B) Relativamente alla natura delle litologie presenti l'area si tratta di materiali di origine fluvioglaciali e glaciale;

C) L'assetto idrogeologico locale, sulla base delle conoscenze esistenti e da verificare in occasione delle prove geotecniche, non individua la falda a profondità intercettabili dai possibili lavori di costruzione. Non sono presenti nel raggio di 200 m, idrogeologicamente a valle dell'area, pozzi ad uso potabile.

Pertanto, sulla base delle considerazioni di cui sopra saranno predisposte ed approntate le specifiche analisi finalizzate alla progettazione esecutiva delle opere necessarie alla realizzazione dell'intervento.

Per un più approfondito esame si rimanda all'**allegato 1 "Dichiarazione di conformità delle trasformazioni previste con le risultanze dello studio geologico di supporto al PRG redatto ai sensi della L.R. 41/97"**, fascicolato separatamente.

8.9 STUDIO DI IMPATTO SULLA MOBILITA'

Per valutare l'impatto viabilistico sulla viabilità locale derivante dalla realizzazione del PII Comparto 8 di Concorezzo è stato redatto uno studio di traffico.

Obiettivo principale dello studio è rappresentato dalla stima dei volumi di traffico indotti dal nuovo insediamento, nonché dalla verifica, con l'ausilio di modelli di calcolo teorici e di micro simulazione dinamica, dell'andamento del traffico nello scenario progettuale in un orizzonte di breve-medio termine.

In base a quanto affermato in tutta la documentazione specifica dell'**allegato 2 "Studio di traffico"**, fascicolato separatamente, si può affermare che complessivamente il traffico indotto dal PII Comparto 8

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc

REV 00 del 07.02.2014

GV/VM/Archetipo srl

non provoca, in uno scenario di breve-medio periodo, fenomeni di congestione presso la viabilità circostante, in particolare lungo via Alighieri.

8.10 ANALISI DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO IN RELAZIONE ALL'IMPATTO ACUSTICO

E' stata sviluppata una prima analisi degli effetti dell'intervento in materia di inquinamento acustico dalla quale si può evincere che nel piano urbanistico il progetto non presenta controindicazioni rispetto al piano di azzonamento acustico, avendo individuato le funzioni potenzialmente più impattanti dal punto di vista acustico a ridosso di via Dante, ove si ha una classe acustica superiore e la presenza della rumorosità connessa al traffico stradale potrà costituire un'efficace mascheratura delle eventuali nuove sorgenti sonore, mentre le residenze sono arretrate verso l'area residenziale esistente.

I principali elementi su cui si fonda la compatibilità acustica del progetto con il clima acustico esistente sono i seguenti:

- similarità delle destinazioni d'uso in progetto con quelle esistenti nelle adiacenze;
- compatibilità delle destinazioni d'uso con le previsioni degli strumenti vigenti di pianificazione urbanistica (PRG, Piano di Zonizzazione Acustica).

In fase di progettazione esecutiva dell'intervento edilizio potrà essere opportuno effettuare indagini fonometriche, utili a caratterizzare compiutamente il clima acustico esistente nelle aree oggetto di intervento.

Per un più approfondito esame si rimanda all'**allegato 3 "Preventiva analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico"**, fascicolato separatamente.

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\8. relazione tecnica.doc
REV 00 del 07.02.2014
GV/VM/Archetipo srl