

PROGETTISTI

D.L.

IMPRESA

PROPRIETARIO

FABIO BALDONI
ARCHITETTO

PROGETTAZIONE
ARCHITETTURA
URBANISTICA

Via Donizetti, 8 MONZA
Tel. 039/22.08.054
Fax 039/22.08.054
E-MAIL : studioarchbaldoni@libero.it

COMMITTENTE: EREDI PEREGO - CARLO IGNAZIO PEREGO DI CREMNAGO

PIANO ATTUATIVO COMPARTO C n.6 AI SENSI DELL' ART.18
DELLE N.T.A. DEL P.d.R. SITO IN MONZA VIA GALLARANA

RELAZIONE TECNICA

DATA: SETTEMBRE 2023

AI.

A

**PIANO ATTUATIVO COMPARTO C n.6 AI SENSI DEL
PGT VIGENTE CON RICHIAMO ALL'ART.18
DEL TITOLO II DEL P.d.R. PR.08
SITO IN MONZA VIA GALLARANA**

RELAZIONE TECNICA

I signori proprietari dei terreni al Foglio 32 Mappali 96-97-267 del comune di Monza di seguito elencati:

- *Perego di Cremnago Alessandro PRGLSN45M24H537Y
Domiciliato in Milano via Borgonuovo 14/16*
- *Perego di Cremnago Maria Cristina PRGMCR42S60F305U
Domiciliata in Milano via Borgonuovo 14/16*
- *Perego di Cremnago Carlo PRGCLG49M06F205R
Domiciliato in Milano via Principe Amedeo 1*
- *Sommi Picenardi Roberta SMMRRT39C58F205Y
Domiciliata in Milano via Principe Amedeo 1*
- *Redaelli Sommi Picenardi Ilaria Maria RDLLMR59E62F205W*
- *Redaelli Sommi Picenardi Gherardo RDLGRR60R28F205J
Domiciliato a Olgiate Molgora viale Sommi Picenardi 6*
- *Livraghi Azzurra LVRZRR73D52F205N
Domiciliata a Olgiate Molgora viale Sommi Picenardi 8*

Tutti rappresentati da Perego di Cremnago Carlo

Fanno richiesta di poter edificare mediante Piano Attuativo nell'unità di Comparto C6, come previsto nel Piano di Governo del Territorio vigente al Titolo II dell' art. 18 N.T.A. del Piano delle Regole

Il comparto è costituito dai seguenti mappali n. 96-97-266-267-268 Foglio 32.

I mappali 96-97-267 sono di proprietà dei signori sopra elencati.

I mappali 266 e 268 sono di proprietà del Comune di Monza (di cui il Sig. Carlo Ignazio Perego di Cremnago si è aggiudicato i diritti edificatori attraverso asta pubblica).

DR. ARCH. FABIO BALDONI

Via Donizetti 8 – 20900 MONZA (MB)

Tel- Fax 039 2208054

E-Mail: studioarchbaldoni@libero.it

C.F. BLD FBA 60S18 F704X

P.IVA 02374940969

ALBO N. 877

Il comparto confina ad Est con la via Gallarana dove sorgono edifici di 7-8 piani fuori terra, a sud con terreni non edificati, a Ovest con il futuro parco previsto dall'Ambito 13b ed a Nord con edifici di 2 piani fuori terra.

Tutte le aree comprese nel comparto sono esenti da costruzioni e sono presenti solamente prati, arbusti vari e cespugli.

Il comparto interessato al presente Piano Attuativo ha una superficie territoriale di 8479,00 mq così composta:

Proprietà dei privati richiedenti:

<i>Mappale 267</i>	<i>= 5786,00 mq</i>
<i>Mappale 96</i>	<i>= 380,00 mq</i>
<i>Mappale 97</i>	<i>= 20,00 mq</i>
<u><i>Totale</i></u>	<u><i>= 6186,00 mq*</i></u>

** compresa sede stradale di mq 35,25 senza la quale il totale da considerare risulterebbe pari a mq 6150,75.*

Proprietà del Comune di Monza:

(i cui diritti edificatori volumetrici sono stati ceduti al Sig. Carlo Ignazio Perego di Cremnago con asta pubblica in data 14/05/2021 a seguito dell' "Avviso di gara per la vendita in un unico lotto di diritti edificatori di aree di proprietà comunale Area C Comparto C6 – Via Gallarana" indetto dall'amministrazione comunale con determinazione dirigenziale n. 411 del 19/03/2021)

<i>Mappale 266*</i>	<i>= 634,00 mq</i>	<i>SI di proprietà Sig. Carlo Ignazio Perego di Cremnago acquisita dal Comune di Monza con il sopracitato bando</i>
<i>Mappale 268</i>	<i>= 1514,00 mq</i>	<i>SI di proprietà eredi Perego</i>
<u><i>Totale</i></u>	<u><i>= 2148,00 mq</i></u>	<i>SI totale</i>

** il mappale 266, della superficie catastale di mq 779, genera diritti edificatori residenziali solo in relazione alla superficie di mq 634 ca. ricadente nell'unità di comparto della presente procedura. E' pertanto esclusa la residua porzione di circa mq 145 ricadente in altra previsione urbanistica.*

QUANTITA' DA PGT

L'art. 18 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio approvato prevede:

<i>Superficie territoriale</i>	<i>= 6150,75 mq</i>
<i>SL residenziale Eredi Perego</i>	<i>= 1845,22 mq</i>
<i>SL residenziale alienata</i>	<i>= 644,40 mq</i>

VERIFICHE SUPERFICIE DRENANTE MINIMA RICHIESTA

PGT VIGENTE

SUPERFICIE DRENANTE MINIMA RICHIESTA

2050,25 mq x 30% = 615,07 mq

SUPERFICIE DRENANTE NATURALE

5472,49 mq

**SUPERFICIE DRENANTE CON
TUBAZIONI PER RACCOLTA ACQUE
+ TERRA h80cm**

650,09 mq

TOTALE

6122,58 mq > 615,07 mq

DR. ARCH. FABIO BALDONI

Via Donizetti 8 – 20900 MONZA (MB)

Tel- Fax 039 2208054

E-Mail: studioarchbaldoni@libero.it

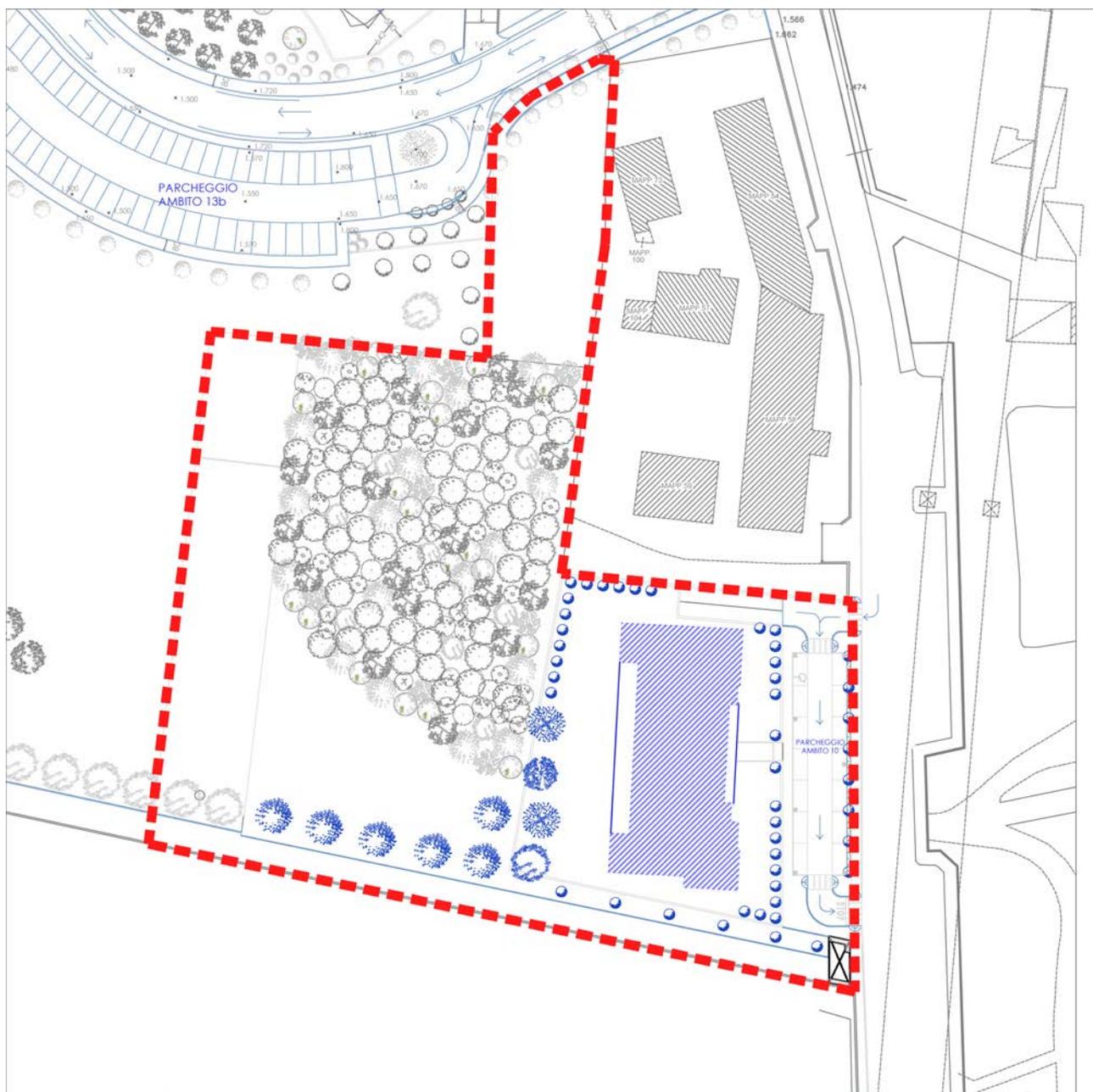
C.F. BLD FBA 60S18 F704X

P.IVA 02374940969

ALBO N. 877

CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI E SECONDARI*Oneri urbanizzazione primaria* $(1.845,22 \text{ mq} + 644,40) \text{ mq} \times \text{h. } 3,20 \text{ m} \times \text{€ } 29,35 = \text{€ } 233.825,10$ *Oneri urbanizzazione secondaria* $(1.845,22 \text{ mq} + 644,40) \text{ mq} \times \text{h. } 3,20 \text{ m} \times \text{€ } 45,42 = \text{€ } 361.851,32$ *Totale oneri di urbanizzazione* = **€ 595.676,42***Opere a scomputo oneri (nuovo parcheggio)* = - **€ 93.342,83***Totale oneri da corrispondere* = **€ 502.333,59**

INDICAZIONI PROGETTUALI



Per quanto riguarda le scelte architettoniche e progettuali, l'intenzione è quella di realizzare, attraverso le più moderne tecniche di costruzione, un edificio performante in classe energetica A3/A4 con impianto geotermico in grado di guardare ad un futuro tecnologico e sostenibile senza perdere però comfort e standard qualitativi abitativi, con particolare cura nella scelta e nell'uso dei materiali che si comporranno col paesaggio circostante creando un elemento architettonico in grado di valorizzare l'ambiente.

Il privato intende realizzare quindi un edificio residenziale di 5 piani abitabili fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a box e cantine. L'edificio verrà posto parallelamente alla via Gallarana, scelta progettuale per ricomporre una frangia sul fronte strada per limitare e valorizzare i contorni del verde pubblico che diventa così l'elemento portante di questo nuovo intervento, oltre permettere un facile allacciamento alle dotazioni di urbanizzazione primaria e secondaria, consentendo anche un facile accesso pedonale e carraio al nuovo plesso.

Le aree in cessione saranno quindi conseguentemente poste anche in parallelo alla via Gallarana per la realizzazione di marciapiedi e parcheggi pubblici per porre risoluzione all'attuale stato di un parcheggio disordinato lungo la via, vista la presenza anche di una struttura pubblica come il Policlinico di Monza.

Altro aspetto importante è quello legato alla valorizzazione del verde e del nuovo parco pubblico della Gallarana completando la frangia di verde verso la via Gallarana e ampliandolo in maniera sensibile e significativa. Inoltre si è proceduto, mediante opportuna piantumazione di alberi ad alto fusto, anche al ripristino forestale della macchia boschiva.

Nel dettaglio si sono previste le seguenti nuove opere di verde:

- nella parte pubblica di area a verde in cessione si è costituita una cortina di piante ad alto fusto al confine con la parte privata e con la nuova ciclopedonale che collega via Aguggiari alla via Gallarana; tale cortina è costituita da n. 6 esemplari di noce e tale piantumazione ha lo scopo di rendere continua la parte di ripristino forestale nel nuovo parco.*
- sempre nella parte pubblica in cessione verso via Gallarana, adibita a nuovo parcheggio pubblico, viene creata una zona di filtro "verde" naturale per schermare l'edificio con la zona a traffico veicolare; tale schermatura avviene con la messa a dimora di lagestroemia (arbusti e alberelli) aventi una altezza di circa 2 metri che segnano ingresso ed uscita del medesimo parcheggio.*

- *Altri 5 alberelli di circa 2 metri verranno posizionati sull'area verde in cessione a confine con la pista ciclopedonale per dare continuità alla piantumazione del parco della Gallarana*

- *nella parte privata a confine con la zona boschiva in cessione al Comune di Monza, area in cui non troveranno alloggio autorimesse private, verranno messi a dimora 4 esemplari ad alto fusto quali n.1 olmo montano, n.2 magnolie grandiflora ed n.1 faggio, tutti di altezza media di circa 10/15 metri.*

- *in corrispondenza di tutto il perimetro del lotto privato, si è deciso di creare un filare di alberelli ed arbusti di lagerstroemie per circa 30 esemplari, il tutto per cercare di creare una continuità di verde con il parco pubblico ed armonizzare ed ingentilire il nuovo intervento. La scelta dell'essenza di altezza massima di circa 2 metri, oltre che per motivi estetici, è stata effettuata per ovviare alla presenza delle autorimesse sottostanti.*

Per valorizzare ulteriormente quanto si sta sviluppando e contribuire al miglioramento del Parco della Gallarana di recente formazione, con grande sensibilità progettuale, si è inserita una modifica planivolumetrica mediante la cessione, lato ovest, di una parte di superficie in prossimità della pista ciclopedonale che, attraversando il parco, collega via Gallarana a via Aguggiari allo scopo di creare un cannocchiale ed un ingresso al Parco pubblico, sottolineato anche da un portale di ingresso ben definito per far diventare il parco punto di riferimento urbano per tutto il quartiere.

DR. ARCH. FABIO BALDONI

Via Donizetti 8 – 20900 MONZA (MB)

Tel- Fax 039 2208054

E-Mail: studioarchbaldoni@libero.it

C.F. BLD FBA 60S18 F704X

P.IVA 02374940969

ALBO N. 877



Schizzo progettuale con identificazione del nuovo portale di ingresso al Parco della Gallarana



Rappresentazione grafica evocativa del nuovo portale di ingresso al Parco della Gallarana

DR. ARCH. FABIO BALDONI

Via Donizetti 8 – 20900 MONZA (MB)

Tel- Fax 039 2208054

E-Mail: studioarchbaldoni@libero.it

C.F. BLD FBA 60S18 F704X

P.IVA 02374940969

ALBO N. 877

Le opere sopracitate, nel dettaglio la formazione del nuovo portale d'ingresso al Parco della Gallarana, la sistemazione dell'area a verde con piantumazione di n.5 alberelli e la piantumazione di n.6 alberature ad alto fusto su verde in cessione lungo la pista, sono da considerarsi opere di urbanizzazione non a scomputo oneri di urbanizzazione.

Differentemente la formazione del nuovo parcheggio lungo via Gallarana, comprendente la realizzazione dei marciapiedi, delle opere legate alle reti e sottoservizi e della sistemazione a verde delle aiuole complementari alla realizzazione del parcheggio con la messa a dimora di circa n.9 lajestroemia (arbusti e alberelli) che segnano ingresso ed uscita proprio del medesimo parcheggio, sono da considerarsi come opere di urbanizzazione, realizzate dal privato, che saranno scomputate dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

Si precisa che tali spese sono meglio esplicate e descritte nel dettagliato computo metrico estimativo "Allegato B".

ARCHITETTO FABIO BALDONI