

COMUNE DI MONZA

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO
 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_09
 Documento di Piano
 P.G.T. approvato con D.C.C. n. 8 del 06/02/2017

Istanza ai sensi dell'art. n.12 comma 4 della L.R. 12/05
 e dell'art. n. 27 comma 5 della L. 166/02

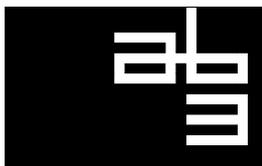


VIDIMAZIONI:

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

5	20.01.21	Aggiornamento	FR		
4	06.11.20	Aggiornamento	FR		
3	10.07.20	Aggiornamento	FR		
2	09.01.20	Aggiornamento	MT		
1	18.12.18	Aggiornamento	MT		
0	01.10.18	Emissione	MT		
REV.	DATA	CAUSALE	REDAZIONE	VERIFICA FORMA	VERIFICA CONTENUTO



AB3
 Architettura
 Battistoni
 Associati

Monza 20900 / Largo C. Esterle, 1 / Italia / tel. 039.324.398 - 269 / fax 039.321.293
 tecnico@ab3architettura.it / www.ab3architettura.it / c.f. e P.IVA 05691550965

COMMITTENTE	GEOM. MARIO VISCARDI - DELEGATO DA PROPRIETARI VARI					ALLEGATO A
COMMESSA	P.A. AMBITO AT_09 - VIA MONTE OLIVETO					
TITOLO	RELAZIONE TECNICA ED ECONOMICA DI FATTIBILITA'					
FASE	VERSIONE	<input type="checkbox"/> INTERNO <input type="checkbox"/> ESTERNO	FORMATO A4	DIM.	SCALA <input type="checkbox"/> PAGINE <input checked="" type="checkbox"/>	C.D.
DEFINITIVO						1702
						7

N.B.: Questo elaborato è tutelato a norma di legge. Tutti i diritti sono riservati. Ne è vietata la riproduzione e la elaborazione senza consenso scritto.

Relazione Illustrativa

INDICE

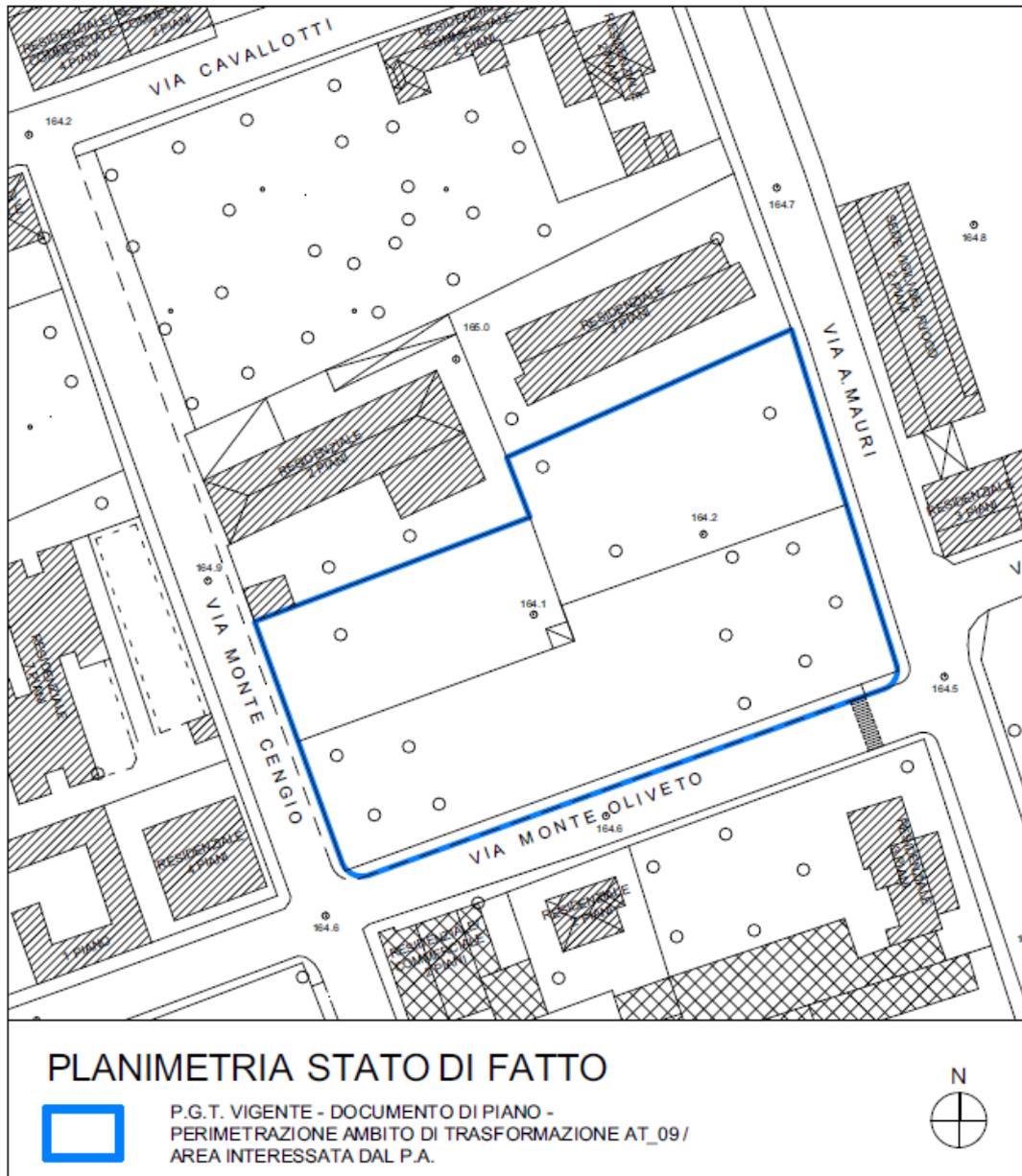
1. Premessa	Pag.	3
1.1 L'area interessata dal P.A.	Pag.	3
1.2 L'Ambito di Trasformazione AT_09	Pag.	4
1.3 Parametri edificatori e prescrizioni - Ambito AT_09	Pag.	6
2. L'area ed e il contesto urbano	Pag.	7
3. Individuazione catastale	Pag.	8
4. Descrizione di progetto	Pag.	9
4.1 Lo schema compositivo e architettonico: il progetto urbanistico	Pag.	9
4.2 Aree per servizi in cessione	Pag.	11
4.3 Accessi e parcheggi	Pag.	11
5. Piano Finanziario	Pag.	11
6. Dati Tecnici riassuntivi di P.A.	Pag.	11
7. Opere di Urbanizzazione	Pag.	13
7.1 Descrizione e consistenza	Pag.	13
7.2 Prime Indicazioni per la sicurezza (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.)	Pag.	14
8. Appendice	Pag.	15
8.1 Successione strumenti urbanistici	Pag.	15
8.2 Viste aeree - stato di fatto	Pag.	21

1. PREMESSA

1.1 – Area interessata dal P.A.

L'area oggetto di P.A. è sita in Monza è compresa tra Via Monte Cengio ad ovest, via Monte Oliveto a sud, Via Mauri ad est e da aree residenziali a nord; l'area di P.A. corrisponde alla perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione AT_09 di P.G.T. Vigente, evidenziata in colore blu nella planimetria dello stato di fatto qui riportata, risulta inserita nella perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione AT_09.

Relazione Illustrativa



1.2 – L’Ambito di Trasformazione AT_09

Il P.G.T. Vigente, approvato con Delibera C.C. n. 8/2017, inserisce l’area nell’Ambito di Trasformazione AT_09 del Documento di Piano, di cui si allega estratto della Tavola DP.sat – Schede Ambiti di Trasformazione ed estratto della Tavola DP.02 Rete dell’urbanità e della naturalità diffusa:

Relazione Illustrativa

AT_09 | VIA MONTE OLIVETO

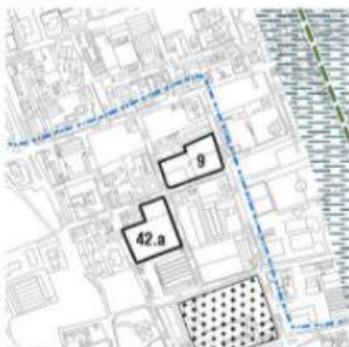
SF e superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.



Estratto tav DP 01.a Azioni di piano a scala sovracomunale



Estratto tav DP 01.d Vincoli



Descrizione

Si tratta di un ambito di trasformazione all'interno della zona destinata a centro direzionale dal PRG degli anni Settanta. Tale previsione, mai attuata, ha indotto una situazione particolare, un'alternanza di pieni e di vuoti, di particolare interesse, di sedimi stradali mai realizzati o incompleti e di grandi aree verdi private, che danno all'intero quartiere una particolare qualità verde, all'interno del più ampio disegno della "Rete della urbanità e naturalità diffusa".

Obiettivi

- realizzazione di un giardino di quartiere su via Monte Oliveto che possa ospitare anche le attività orticole.

Parametri

- St = 5.104 mq
- Ut = 0,35 mq/mq
- SIp complessiva = 1.786 mq
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C. = 3.000 mq
- H max = 7 piani
- Consumo di suolo = 2.391 mq

Destinazioni d'uso

- AT con funzione esclusiva;
- principale (90%): residenziale (1.607 mq SIp);
- compatibili (10%): terziario-commerciale, produttiva/terziario-direzionale (179 mq SIp); MSV < 401 mq SV;
- escluse: rurale.

Spazio aperto

- realizzazione di un giardino di quartiere in via Monte Oliveto che valorizzi le attività orticole esistenti e mantenga le alberature ad alto fusto esistenti.

Mobilità e sosta

- realizzazione di parcheggi pubblici lungo via Monte Cengio e via Mauri.

Relazione Illustrativa

Estratto tav DP02 Rete dell'urbanità e della naturalità diffuse



1.3– Parametri edificatori e prescrizioni aree Ambito AT_09

AT_09 | VIA MONTE OLIVETO

Descrizione

Si tratta di un ambito di trasformazione all'interno della zona destinata a centro direzionale dal PRG degli anni Settanta. Tale previsione, mai attuata, ha indotto una situazione particolare, un'alternanza di pieni e di vuoti, di particolare interesse, di sedimi stradali mai realizzati o incompleti e di grandi aree verdi private, che danno all'intero quartiere una particolare qualità verde, all'interno del più ampio disegno della "Rete della urbanità e naturalità diffusa".

Obiettivi

- realizzazione di un giardino di quartiere su via Monte Oliveto che possa ospitare anche le attività orticole.

Parametri

- St = 5.104 mq
- Ut = 0,35 mq/mq
- Slp complessiva = 1.786 mq
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C. = 3.000 mq
- H max = 7 piani
- Consumo di suolo = 2.391 mq

Destinazioni d'uso

- AT con funzione esclusiva;
- principale (90%): residenziale (1.607 mq Slp);
- compatibili (10%): terziario-commerciale, produttiva/terziario-direzionale (179 mq Slp); MSV < 401 mq SV;
- escluse: rurale.

Spazio aperto

- realizzazione di un giardino di quartiere in via Monte Oliveto che valorizzi le attività orticole esistenti e mantenga le alberature ad alto fusto esistenti.

Mobilità e sosta

- realizzazione di parcheggi pubblici lungo via Monte Cengio e via Mauri.

2. L'AREA ED IL SUO CONTESTO

2.1 - L'area oggetto di P.A.

L'area è localizzata ai margini della città compatta, ed è così delimitata:

- ad ovest Via Monte Cengio
- a sud Via Monte Oliveto
- ad est Via Mauri
- a nord area edificata (residenziale)

L'area risulta in parte recintata con rete metallica plastificata con cancelletto d'accesso carraio da Via Monte Oliveto; l'area si presenta in parte incolta ed invasa da vasta vegetazione spontanea.

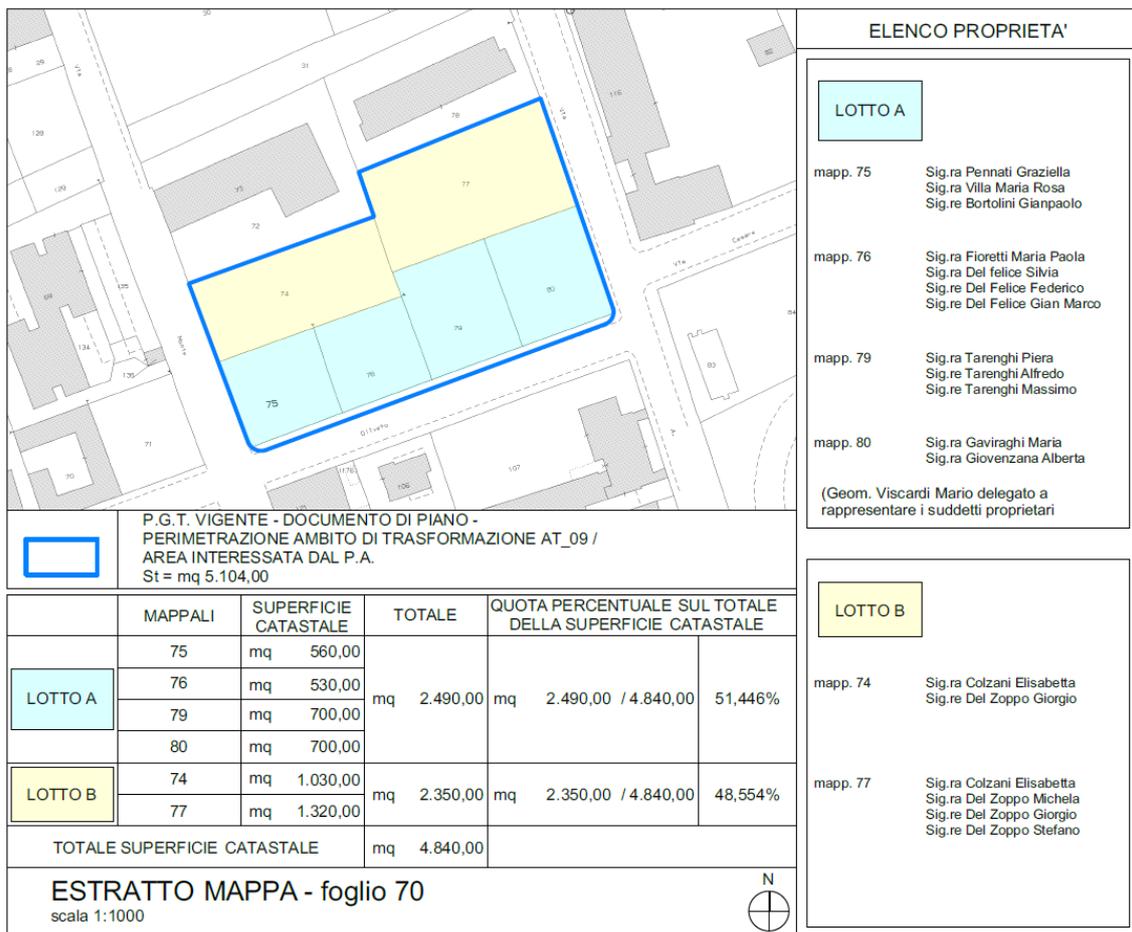
L'area oggetto d'intervento comprende una striscia di sterrato tra la carreggiata stradale di via Monte Cengio e la recinzione in fregio alla stessa.

L'intervento, perseguendo gli indirizzi prospettati dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione del Piano di Governo del Territorio, ha per obiettivo il completamento di una porzione di tessuto urbano ad oggi indefinita e sottoutilizzata, anche in considerazione della esistenza di una ampia dotazione di infrastrutture, urbanizzazioni primarie e secondarie che caratterizzano il contesto.

Relazione Illustrativa

3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area interessata dal P.A., corrispondente alla perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione AT_09, è catastalmente individuata al foglio 70, mappali 74 - 75 - 76 - 77 - 79 – 80 - parte viabilità, così come evidenziato nell'estratto mappa qui riportato.



4 – DESCRIZIONE DI PROGETTO

4.1 - Lo schema compositivo e architettonico: il progetto urbanistico

Il progetto si inserisce nello schema di dettaglio della Scheda d'Ambito del Documento di Piano che indica la volontà di conservare circa la metà dell'area libera da edificazione, destinando tali aree al potenziamento della dotazione verde e di parcheggi (*sebbene in realtà la parte di città del contesto circostante ha già una dotazione rilevante di spazi aperti, pubblici e privati – si veda il comparto sportivo “Ambrosini” di ben 35.000 mq circa*).

In considerazione dell'area oggetto del P.A., dei vincoli derivanti dalle dimensioni dell'area stessa e dalle indicazioni di P.G.T., l'edificazione è prevista nella parte nord dell'area di proprietà mentre le aree a sud sono previste in cessione a servizi l'area nuda, come richiesto nel corso dell'iter di PL, con destinazione a verde pubblico attrezzata per la zona a sud-ovest in fregio alle Vie Monte Cengio e Monte Oliveto, mentre a sud-est si prevede la cessione di area nuda, come richiesto nel corso dell'iter di PL, destinata a orti urbani in fregio alle Vie Mauri e Monte Oliveto. Parcheggi pubblici ad est ed a ovest completano le aree in cessione a servizi.

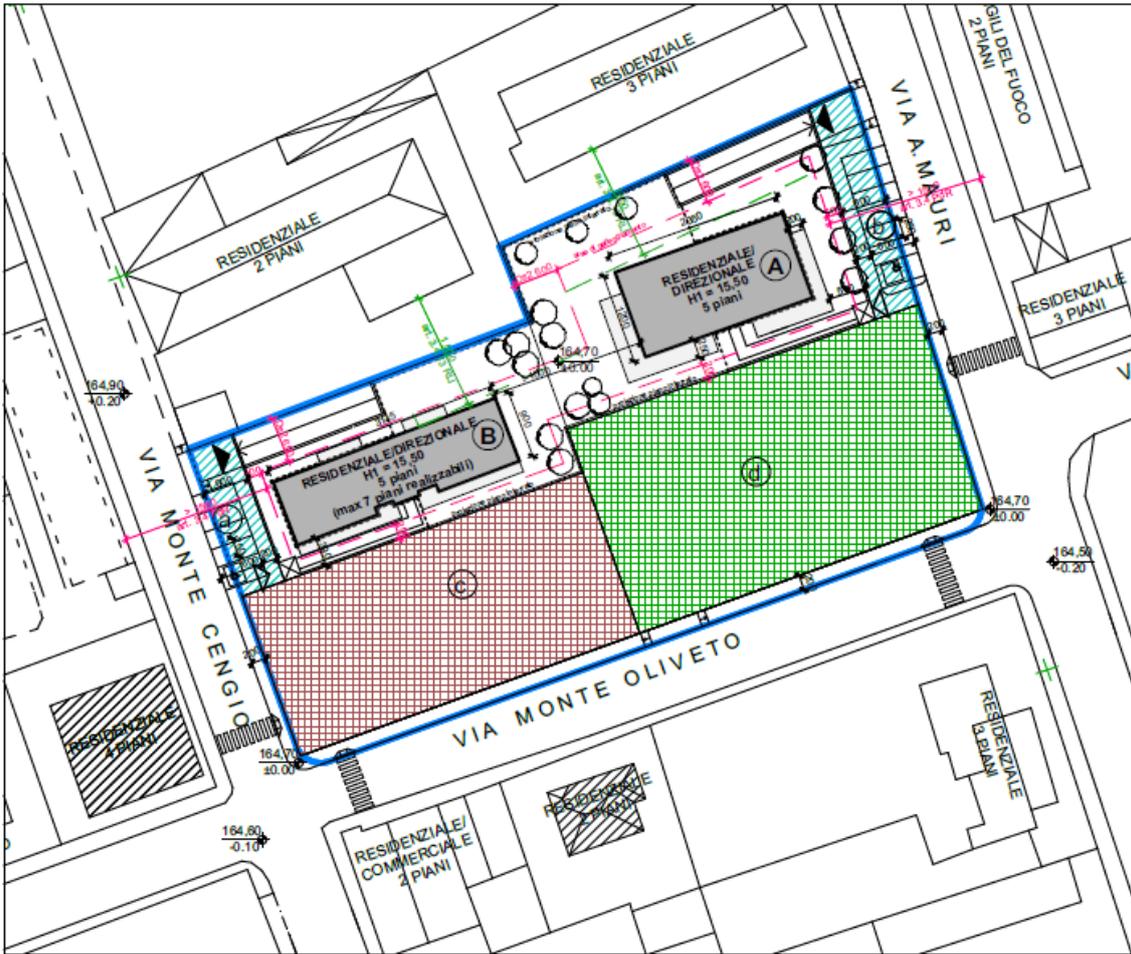
Gli edifici sono costituiti da corpi di fabbrica di 5 piani fuori terra per un'altezza all'intradosso del solaio di copertura pari a m. 15,50.

Le funzioni previste in progetto sull'area oggetto della proposta sono direzionale e residenziale, in percentuale rispettivamente pari al 10% e al 90% della S.l.p. complessiva prevista in Ambito AT_09.

Come testimoniato anche dalle simulazioni tridimensionali, gli edifici ben si inseriscono nel contesto, andando a completare una porzione di territorio urbano indefinita.

Marciapiedi e parcheggi pubblici completano una riqualificazione da molto tempo necessaria e che offre nuove occasioni di fruizione di spazi urbani.

Relazione Illustrativa



LEGENDA	
	P. G.T. VICENTE - DOCUMENTO DI PIANO - PERIMETRAZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_09/ AREA INTERESSATA DAL P.A.
	VIABILITA'
	AREE IN CESSIONE
	EDIFICI ESISTENTI
	EDIFICI IN PROGETTO
	INGRESSO PEDONALE
	INGRESSO CARRAIO
	AREA NUDA destinazione Verde attrezzato
	PARCHEGGIO PUBBLICO
	AREA NUDA destinazione Orti urbani

PLANIMETRIA AZZONAMENTO



Relazione Illustrativa

4.2 - Aree per servizi in cessione

In progetto sono individuate aree per servizi in cessione per assicurare la dotazione minima richiesta, in particolare:

- un'area nuda, come richiesta nel corso dell'iter di PL, posta nella parte sud dell'Ambito destinata a verde pubblico attrezzato ed orti urbani
- due aree poste ad est ed a ovest destinate a marciapiedi e parcheggi pubblici

4.3 – Accessi, parcheggi

Gli edifici avranno accessi pedonali e carrai dalle Vie Monte Cengio e Mauri.

5. PIANO FINANZIARIO

L'intervento, come proposto, prevede la realizzazione unicamente con l'impiego di capitali privati.

6 – DATI TECNICI RIASSUNTIVI DELLA PROPOSTA

SUPERFICI INTERNE AMBITO AT_09		
LOTTO A - Superficie catastale area di proprietà Consorzio "Monte Oliveto" (vedi tavola 2)	mq	2.490,00
LOTTO B - Superficie catastale area di proprietà " Del Zoppo - Colzani" (vedi tavola 2)	mq	2.350,00
Viabilità	mq	264,00
Totale superfici interne Ambito AT_09 / Superficie Territoriale	mq	5.104,00

Relazione Illustrativa

DATI TECNICI				
	DATI DI P.A.		DATI DI PGT AT 09	
St	mq	5.104,00	mq	5.104,00
VIABILITA'	mq	264,00		
Ut	mq/mq	0,35	mq/mq	0,35
AREA DI CALCOLO SIp REALIZZABILE (5.104,00 St - 264,00 viabilità) art. 2 comma 2 a NA PdR	mq	4.840,00	mq	5.104,00
SIp REALIZZABILE	mq	1.694,00	mq	1.786,00
SIp IN PROGETTO (vedi tavola 7)	mq	1.694,00		
Destinazioni d'uso:				
- Residenziale (mq 1.523,50)		89,94%		max 90,00% S.I.p. realizzabile
- Direzionale (mq 170,50)		10,06%		min. 10,00% S.I.p. realizzabile
Superfici a servizi <u>in cessione:</u>				
- Area nuda <i>dest. Verde Attrezzato</i> mq 1.090,00	} mq 2.796,00	mq 3.060,00	mq 3.000,00	
- Area nuda <i>dest Orti Urbani</i> mq 1.400,00				
- Parcheggi Pubblici mq 306,00				
<u>viabilità</u> mq 264,00				
H max		7 piani		7 piani
Volume (SIp x 3.00 m)				
Volume Residenziale mc 4.570,50		mc 5.082,00	mq 5.358,00	
Volume Direzionale mc 511,50				
Superficie drenante richiesta 30% Sf mq 2.044,00 x 30%			mq 613,20	
Superficie drenante in progetto	mq	1.057,00		
Superficie a Parcheggi Privati richiesta min 1/10 Vol (L 122/89) mc 5.082,00 x 1/10	mq	508,20		
Superficie a Parcheggi Privati in progetto	mq	996,00		

Relazione Illustrativa

VERIFICA SUPERFICI A SERVIZI DA CEDERE O CONVENZIONARE AI SENSI DELL'ART. 5 comma 6 DELLE N.A. DEL PIANO DEI SERVIZI P.G.T. VIGENTE		
Superfici da cedere o convenzionare richiesta (Slp realizzabile di P.A.)		
per quota Slp in $Ut=mq/mq$ 0,30 sup. area utilizzabile per calcolo Slp $mq\ 4.840,00 \times 0,30 =mq\ 1.452,00$ $mq\ 1.452,00 \times 81/100=$	mq 1.176,12	mq 1.568,16
per quota Slp in $Ut=mq/mq > 0,30 < 0,65$ S.l.p. complessiva realizzabile $mq\ 1.694,00 - 1.452,00 =mq\ 242,00$ $mq\ 242,00 \times 162/100=$	mq 392,04	
Superfici in cessione in progetto		mq 2.796,00 > 1.568,16

7. OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1 - Descrizione e consistenza

Il P.A. prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- **marciapiedi** con pavimentazione bituminosa costituita da tappetino d'usura spessore mm. 30 su fondazione in cls di spessore cm. 12 armato con rete elettrosaldata; a delimitazione della pavimentazione saranno posti in opera cordoli prefabbricati in cls su massetto in calcestruzzo.
- **parcheggi pubblici** con pavimentazione bituminosa costituita da tappetino d'usura spessore mm. 40, fondazione in tout-venant spessore cm. 15; strato di base misto granulare stabilizzato spessore cm 20 e strato di fondazione massicciata stradale in mista di cava spessore cm 30; a delimitazione della pavimentazione saranno posti in opera cordoli prefabbricati in cls su massetto in calcestruzzo.
- **illuminazione pubblica stradale e parcheggi pubblici** costituita da pali in acciaio zincato con altezza pari a mt. 9,00, diffusore in policarbonato e lampada led.
- **opere di fognatura** riguardanti l'adeguamento di parte della rete di raccolta delle acque stradali esistente per nuova formazione di parcheggi e marciapiedi; le opere prevedono l'utilizzo di tubazioni in PVC adeguatamente dimensionati, prolungamento di parte dei pozzetti di raccolta esistenti, rimozione di chiusini a caditoia esistenti e fornitura in opera di chiusini in ghisa sferoidale per ispezione, di tipo carrabile; adeguamento di parte dei pozzetti esistenti per la raccolta delle acque piovane tramite formazione di bocche di lupo con cordoli prefabbricati in cls.

Planimetria con proposta indicativa delle aree a destinazione verde attrezzato e orti urbani

In considerazione delle indicazioni di P.G.T., sono previste aree con destinazione a verde pubblico attrezzata per la zona a sud-ovest in fregio alle Vie Monte Cengio e Monte Oliveto, mentre a sud-est si prevede destinata a orti urbani in fregio alle Vie Mauri e Monte Oliveto.

Si precisa che tali opere verranno realizzate dall'Amministrazione Comunale e che la planimetria sotto riportata è indicativa e utile a dimostrare la fattibilità della realizzazione di spazi a verde e orti; le superfici su cui insisteranno tali destinazioni saranno cedute secondo quanto indicato nella Convenzione del Piano Attuativo.



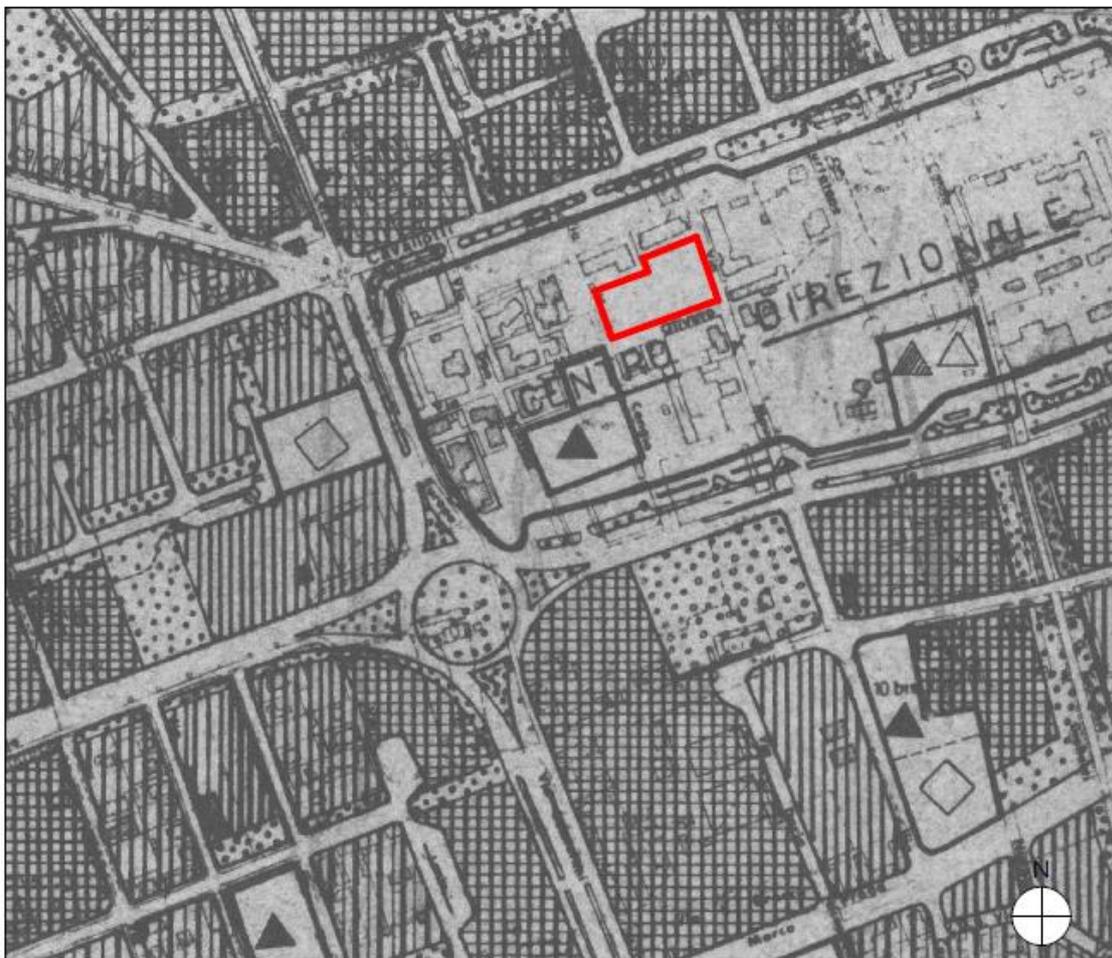
7.2 - Prime Indicazioni per la sicurezza (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.)

In merito alle prime indicazioni e misure per la tutela e la sicurezza nei luoghi di lavoro, finalizzate alla successiva stesura del P.S.C. di cui all'art. 100 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., con specifico riguardo alla programmazione delle fasi operative del cantiere delle opere pubbliche e all'impatto del cantiere stesso rispetto alla viabilità ordinaria, si specifica quanto segue.

Il progetto delle opere pubbliche o di interesse pubblico o generale previste dal presente PA è stato redatto con attenzione alle eventuali fasi critiche del processo di costruzione nell'ottica di prevenire o ridurre i rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori, ivi compresi i rischi particolari quali le interferenze con le reti esistenti e le attività del vicinato (Sede dei VVF, distaccamento Monza e Brianza). In fase esecutiva ogni singolo aspetto relativo alla realizzazione, anche per fasi, delle suddette opere sarà descritto e regolato in base alla normativa vigente in tema di Sicurezza sui luoghi di lavoro.

8. APPENDICE

8.1 Successione strumenti urbanistici



P.R.G. PICCINATO - ANNO 1971
Azzonamento: Centro Direzionale

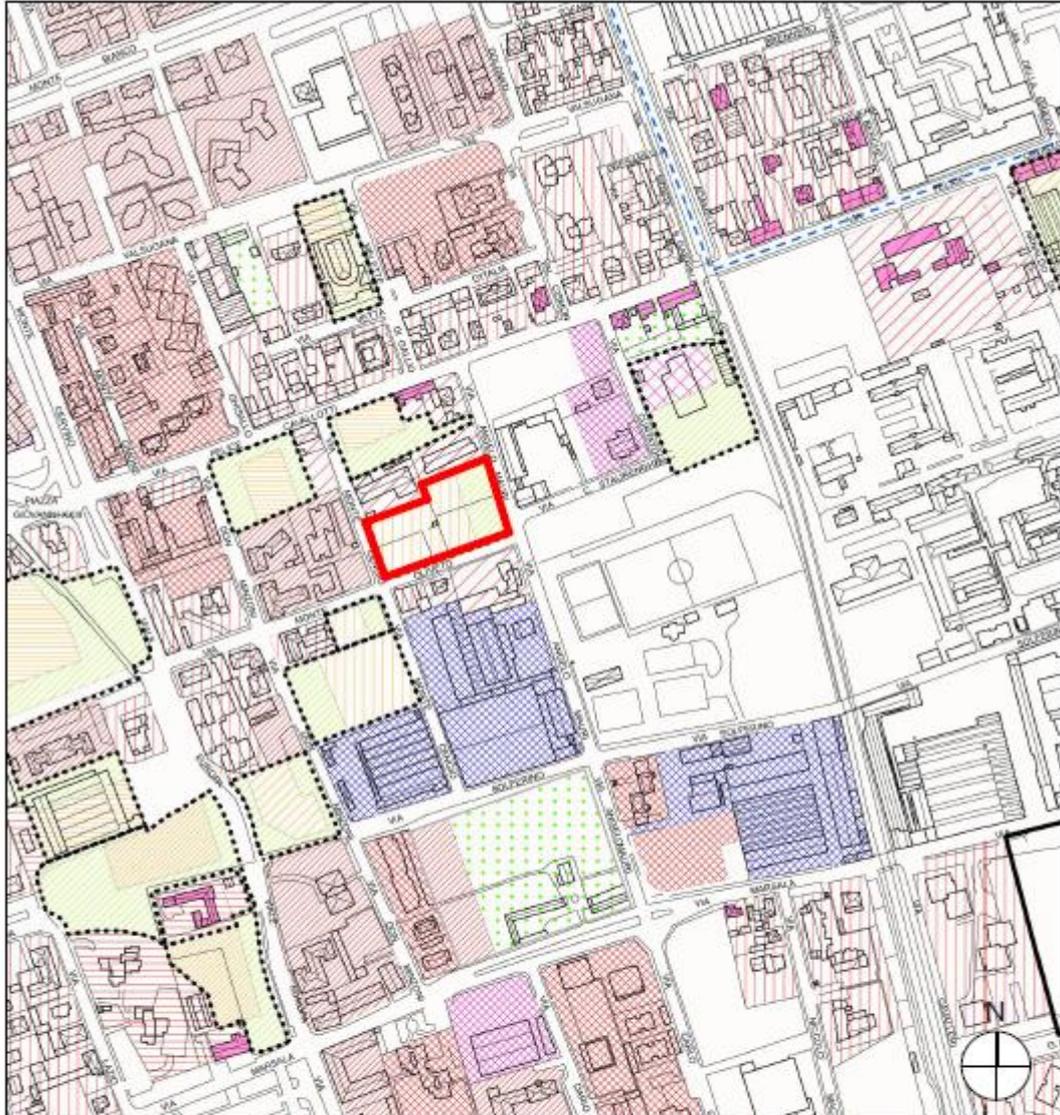


P.R.G. BENEVOLO - ADOTTATO ANNO 1997
Azzonamento: Zona C2 - Zona residenziale o
mista di espansione soggetta a piano esecutivo



P.G.T. - ANNO 2007
Azzonamento: Area sistema - zona C

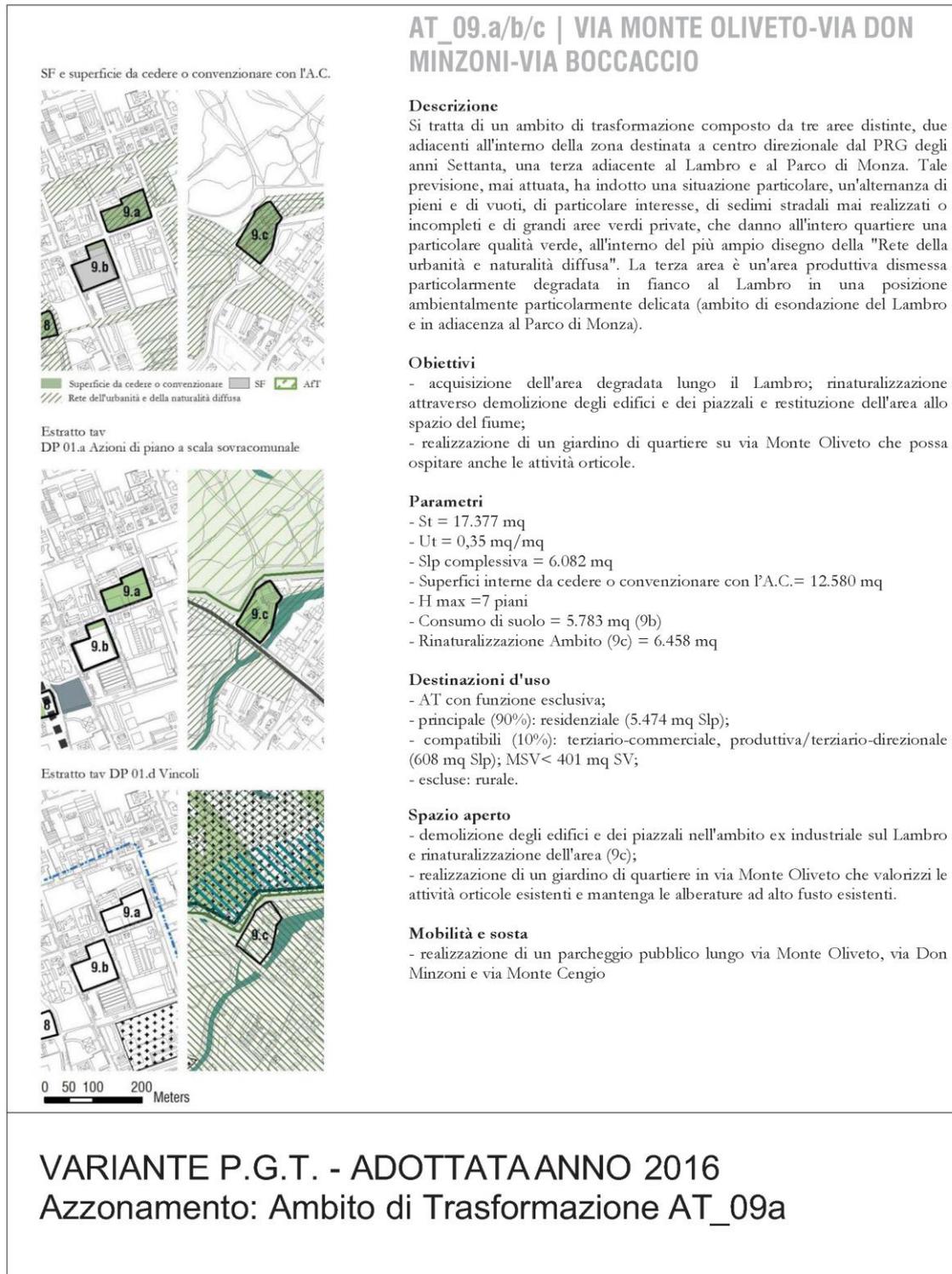
Relazione Illustrativa



VARIANTE AL P.G.T. - ADOTTATA ANNO 2011 -
DECADUTA anno 2012

Azzonamento: TUC - residenziale di
completamento e riqualificazione - classe II

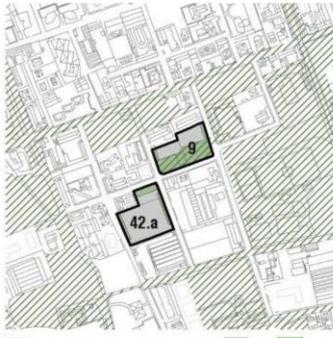
Relazione Illustrativa



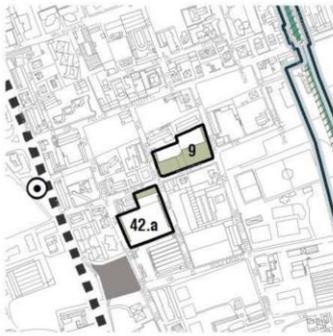
Relazione Illustrativa

AT_09 | VIA MONTE OLIVETO

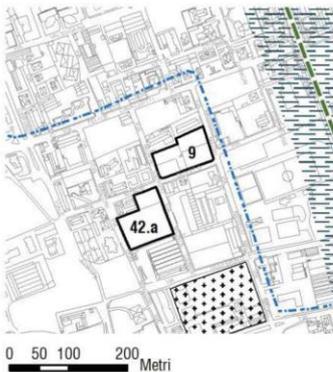
SF e superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.



Estratto tav
 DP 01.a Azioni di piano a scala sovracomunale



Estratto tav DP 01.d Vincoli



Descrizione

Si tratta di un ambito di trasformazione all'interno della zona destinata a centro direzionale dal PRG degli anni Settanta. Tale previsione, mai attuata, ha indotto una situazione particolare, un'alternanza di pieni e di vuoti, di particolare interesse, di sedimi stradali mai realizzati o incompleti e di grandi aree verdi private, che danno all'intero quartiere una particolare qualità verde, all'interno del più ampio disegno della "Rete della urbanità e naturalità diffusa".

Obiettivi

- realizzazione di un giardino di quartiere su via Monte Oliveto che possa ospitare anche le attività orticole.

Parametri

- St = 5.104 mq
- Ut = 0,35 mq/mq
- SIp complessiva = 1.786 mq
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C. = 3.000 mq
- H max = 7 piani
- Consumo di suolo = 2.391 mq

Destinazioni d'uso

- AT con funzione esclusiva;
- principale (90%): residenziale (1.607 mq SIp);
- compatibili (10%): terziario-commerciale, produttiva/terziario-direzionale (179 mq SIp); MSV < 401 mq SV;
- escluse: rurale.

Spazio aperto

- realizzazione di un giardino di quartiere in via Monte Oliveto che valorizzi le attività orticole esistenti e mantenga le alberature ad alto fusto esistenti.

Mobilità e sosta

- realizzazione di parcheggi pubblici lungo via Monte Cengio e via Mauri.

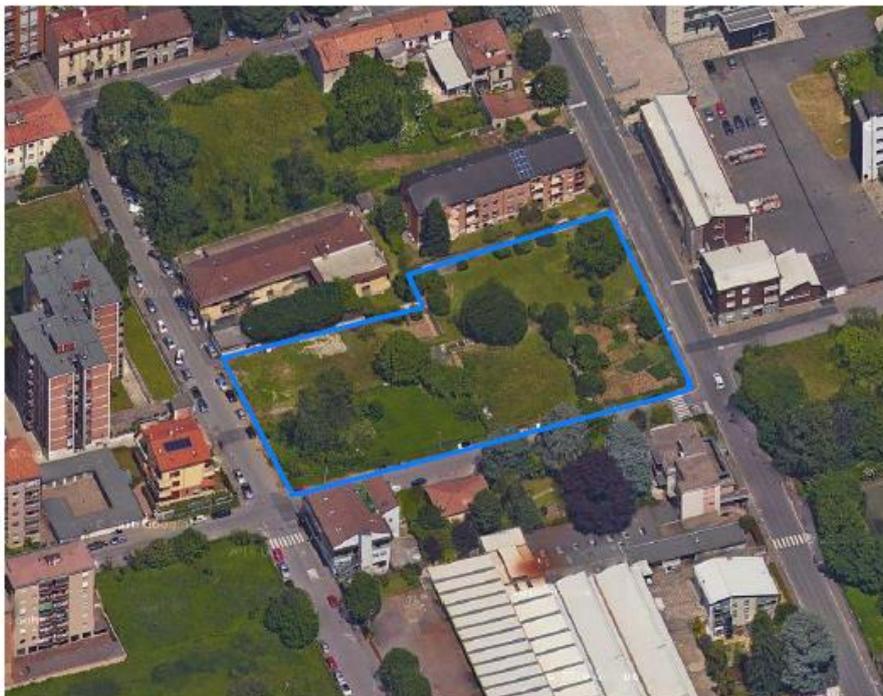
P.G.T. VIGENTE - APPROVATO CON D.C.C. n. 8/2017
 Azzonamento: Ambito di trasformazione AT_09

8.2 Viste aeree - stato di fatto

 PERIMETRAZIONE AMBITO AT_09 / AREA INTERESSATA DAL P.A.



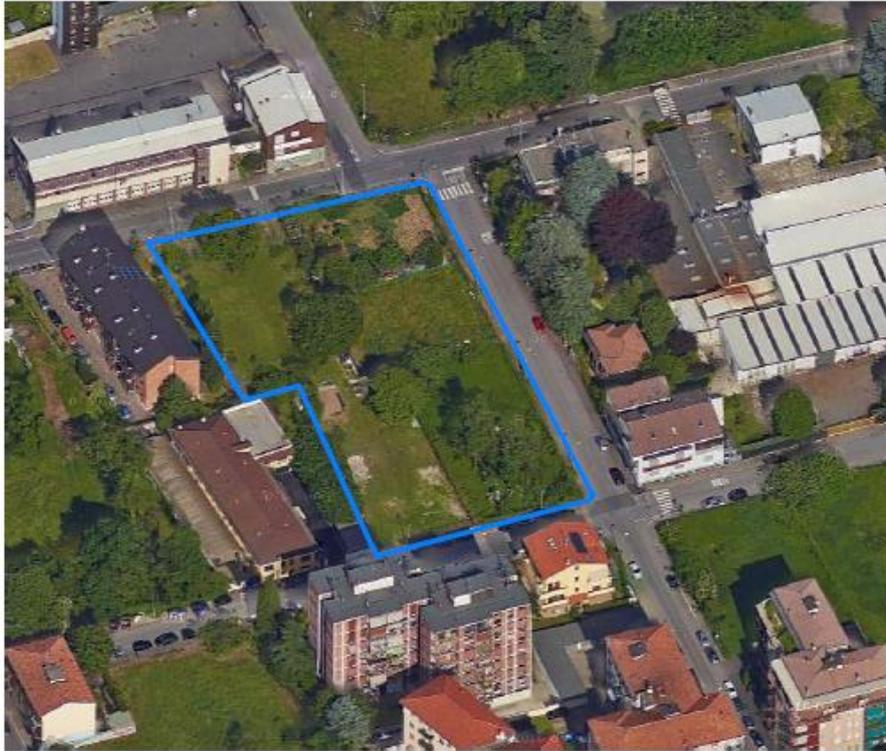
VISTA DA EST



VISTA DA SUD

Relazione Illustrativa

 PERIMETRAZIONE AMBITO AT_09 / AREA INTERESSATA DAL P.A.



VISTA DA OVEST



VISTA DA NORD