

## **RELAZIONE TECNICA**

### INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Dati catastali : Foglio n° 30, mappali nn° 381-389-384-363-385-388-383-387-373-365-12-366-367-374-375

Coerenze : **nord** Viale dei Mille  
**est** mapp. nn° 15-17-386-380  
**sud** strada vicinale, mapp. nn° 386-14  
**ovest** mapp. nn° 322-331-332-296-309-310-265-250

### SITUAZIONE DELL'INTERVENTO

Il terreno in oggetto, avente una superficie pari a mq. 8.702,43, nel Vigente PGT risulta destinato come zona “APV – Ambiti di pianificazione vigente”.

### STATO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Il luogo è già dotato di urbanizzazioni primarie ad eccezione della strada di previsione del PGT all'interno dell'area interessata dalla Variante al P.I.I. di collegamento tra Viale dei Mille e Via Isarco e per quanto riguarda le urbanizzazioni secondarie l'area risulta servita dalle attrezzature esistenti e previste nella zona circostante. Il progetto comunque prevede anche la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

### INTERVENTI PREVISTI NEL PII APPROVATO

Sull'area oggetto dell'intervento esistono dei fabbricati, di cui si prevede la loro completa demolizione, ad uso magazzino e ricovero attrezzature relative all'attività di Impresa Edile dell'attuale proprietario.

Il progetto allegato alla presente è una proposta di variante al PII di Viale dei Mille a nome Lattuada Enrico, approvato definitivamente in data 03/03/2011 con delibera C.C. n.9 con successiva stipula di convenzione in data 28/04/2011, registrata a Milano 6 in data 11 maggio 2011 col n.13901 serie 1T, rep. n.379868/21843.

Il P.I.I. precedente prevedeva la costruzione di tre edifici ad uso civile abitazione con una tipologia di costruzione pluripiano.

La volumetria complessiva di progetto del precedente P.I.I. era pari a mc.14.283,21.

Il progetto prevedeva la realizzazione della strada di previsione dell'ex PRG, due parcheggi di uso pubblico all'interno del comparto, il primo a sud del Viale dei Mille e l'altro in fregio alla nuova strada di cui sopra. Le aree di cui sopra sono state cedute all'Amministrazione Comunale e la superficie dei parcheggi ad uso pubblico e delle aree a verde è pari a mq. 2435,48. Inoltre il richiedente, nell'ambito delle aree standard da cedersi, ha ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale il terreno necessario relativo alla porzione della strada prevista dall'ex PRG, posta a sud della strada di progetto di PII, che collega quest'ultima con Via Sarpi.

In considerazione che la superficie prevista dagli standard era di mq. 4.879,07 e che sono stati ceduti mq. 2.435,48 dovuti quale area standard per parcheggio e verde (oltre a mq. 3.847,09 quale area per urbanizzazione primaria non rilevante in relazione allo standard urbanistico) si è proceduto alla monetizzazione dei restanti mq. 2.443,59 con una somma pari ad € 268.794,90.

Inoltre è stata messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale la somma necessaria alla realizzazione della porzione di innesto tra Via Bologna e Viale dei Mille, pari ad € 39.376,47 (di cui è stata rilasciata al Comune garanzia fidejussoria). Infine a seguito dell'emendamento approvato nella seduta di Consiglio Comunale del 03/03/2011 l'operatore privato ha versato all'Amministrazione Comunale la somma di € 7.113,70 quale plusvalore dovuto alla diversa destinazione dell'area comunale di mq. 129,34 trasformata da destinazione d'uso a verde – parcheggio (urbanizzazione secondaria) a destinazione a sede stradale (urbanizzazione primaria)

L'importo delle opere di urbanizzazione ammontava a € 492.216,21 oltre agli oneri della sicurezza di cui all'ex D.Lgs. 494/96 e successive modifiche pari ad € 8.843,06 oltre ad € 4.000,00 (importo a disposizione dell'appaltatore nel quadro economico), per un importo complessivo di € 505.059,27 escluso I.V.A.(di cui è stata rilasciata al

Comune garanzia fidejussoria) a scomputo oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire.

## INTERVENTI PREVISTI NELLA VARIANTE AL PII APPROVATO

### Progetto edifici

La proposta di progetto prevede la realizzazione di un fabbricato commerciale con una superficie di mq. 2.300,10, suddivisi in due spazi commerciali di mq. 1.500,10 e di mq. 800,00 e di un edificio residenziale.

L'edificio commerciale si sviluppa su di un unico piano e sarà realizzato con componenti prefabbricati, il progetto architettonico ed i materiali di finitura avranno rispetto del contesto ambientale ed edilizio circostante.

I fabbricati oggetto dell'intervento avranno ingressi pedonali e carrai dal Viale dei Mille e dalla strada di nuova realizzazione prevista nel PII originario.

Il peso della parte residenziale del Piano attuativo viene ridotto ad una volumetria pari a mc. 5.781,54 rispetto ai mc.14.283,21 approvati , con conseguente riduzione da n. 50 a n.20 circa del numero degli alloggi che si realizzeranno, dotati di posti auto privati al piano interrato e di parcheggio ad uso pubblico in fregio a Viale dei Mille.

E' prevista la costruzione di un unico edificio residenziale con una tipologia pluripiano, composto da cinque piani fuori terra.

Il piano interrato sarà adibito ad uso cantina ed autorimesse, quest'ultime in numero di 20.

I fabbricati oggetto dell'intervento avranno ingressi pedonali e carrai dal Viale dei Mille.

Il progetto, di cui si rimanda la valutazione dell'impatto ambientale in seguito, permetterà di contestualizzare armonicamente i nuovi edifici.

### Progetto opere di urbanizzazione

Per il tratto di competenza del Viale dei Mille, il progetto prevede la realizzazione di un marciapiede che si svilupperà secondo quanto previsto dal progetto Metropolitana

Milanese S.p.A della Metrotramvia Milano Comasina – Limbiate Ospedale. La sistemazione delle aree destinate a parcheggio d'uso pubblico prevede la realizzazione di due parcheggi, il primo con accesso dal Viale dei Mille e dalla nuova strada prevista dal progetto, il secondo con accesso dalla strada esistente posta ad est del comparto.

Il parcheggio previsto in fregio al Viale dei Mille di servizio del fabbricato commerciale vede la realizzazione di nr. 108 posti auto oltre ad ampi spazi di manovra ed aiuole sistemate a prato verde. Il parcheggio al servizio della residenza ubicato anch'esso in fregio al viale dei Mille avrà un numero di posti auto pari a nr. 12, anch'esso sarà dotato di ampi spazi di manovra ed aiuole sistemate a prato verde. I posti auto saranno di uso pubblico e pertanto saranno destinati agli edifici circostanti in quanto l'area parcheggio ad uso dei nuovi insediamenti di progetto è garantita all'interno del comparto del PII.

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede ovviamente ancora la realizzazione della strada di previsione del PII approvato in quanto porzione di un tracciato più ampio che con direzione nord-sud rispetto al territorio comunale permetterà, una volta completato, di convogliare buona parte del traffico di attraversamento del centro abitato, soprattutto quello pesante.

Inoltre sul lato ovest di detta strada è prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale come da previsione di PGT. Tutte le opere di urbanizzazione, comunque, saranno progettate ai sensi della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

L'importo delle opere così come risulta dagli elaborati tecnico progettuali definitivi ammonta a € 516.259,82 oltre agli oneri della sicurezza di cui all'ex D.Lgs. 494/96 e successive modifiche pari ad € 9.167,86 oltre ad € 5.000,00 (importo a disposizione dell'appaltatore nel quadro economico), per un importo complessivo di € 530.427,68 escluso I.V.A.(di cui sarà rilasciata al Comune garanzia fidejussoria con le modalità di cui all'art.12.1 della Bozza di convenzione) a scomputo oneri di Urbanizzazione

primaria e secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire, con le modalità di cui agli art. .... della Bozza di Convenzione.

Nella presente proposta di Variante al PII approvato, in relazione alla destinazione commerciale di parte dell'edificio progettato e quindi per una migliore e più funzionale accessibilità, trova senso il raccordo tra Viale dei Mille con Via Bologna, la cui realizzazione, a fronte della somma di € 39.376,47, garantiti con fidejussione dal titolare del PII, comporta un impegno di spesa pari ad € 55.354,25 così come calcolato dal computo metrico estimativo allegato.

Limbiate, 27.01.2016



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA  
DI MONZA E DELLA BRIANZA

ANTONIO  
NICOLOSI  
ARCHITETTO

248