

LOTTIZZANTI VARI

**Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8"  
a Concorezzo (Monza e Brianza)**

**8.bis RELAZIONE TECNICA  
4° VARIANTE**

i lottizzanti

Impresa edile Bertolazzi srl \_\_\_\_\_ Redaelli Costruzioni SpA \_\_\_\_\_

il progettista

arch. Federico Pella \_\_\_\_\_

**22.05.2017 rev. 5 del 11.10.2017**

mr/lb-mr-FP

file Documento: \\192.168.1.9\Sering\01-CP\02-PRIVATI\2016\55s-16-C - Bertolazzi - area COMM comparto 8\03 - PROGETTO EDILE\03.04-pratica edilizia\2017.05.22\_4^variante PII\2017.10.11 Osservazioni\editabili\8.bis REL TECNICA R5\8bis rel tecnica R5.doc

J+S srl - [www.jpius.it](http://www.jpius.it) - [info@jpius.it](mailto:info@jpius.it) - [segreteria@pec.jpius.it](mailto:segreteria@pec.jpius.it)

Via dei Mestieri 13 Concorezzo 20863 MB Italia T 0039 039 68 86 381 & F 0039 039 68 86 380 partita IVA & C.F. 022 8062 0960



- **committente** : LOTTIZZANTI VARI
- **commessa** : **Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)**
- **argomento** : **8bis. RELAZIONE TECNICA 4° VARIANTE**

## CONTENUTO

8.1	PREMESSA	3
8.2	4^ VARIANTE	3
8.3	DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE PLANIMETRICA DI PROGETTO	8
8.4	DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE	11
8.5	STANDARD	15
8.5.1	STANDARD QUALITATIVO	15
8.6	AREE IN CESSIONE	17
8.6.1	CESSIONI AGGIUNTIVE CON LA PRESENTE 4^ VARIANTE	17
8.7	PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	20

## 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.

L'area è urbanisticamente regolamentata da un Programma Integrato di Intervento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 15.09.2008 che prevedeva la realizzazione di una volumetria edificata pari 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**.

Al P.I.I. Comparto 8 originario sono state apportate successivamente tre Varianti:

### 1^ Variante al Programma integrato di Intervento Comparto 8

retrocessione a proponente del PII di unità immobiliare convenzionata quale standard qualitativo a fronte di monetizzazione del bene (n.1 appartamento a Redaelli Costruzioni spa)

delibera di approvazione definitiva Consiglio Comunale n.58 del 11.11.2011

1^ modifica alla Convenzione del 19.12.2011 REP.n.2287 del segretario generale dott. Barbera Franco Andrea registrata il 02.01.2012 a Vimercate n.1 serie I

### 2^ Variante al Programma integrato di Intervento Comparto 8

retrocessione a proponente del PII di unità immobiliare convenzionata quale standard qualitativo a fronte di monetizzazione del bene (n.1 appartamento a Impresa Edile Bertolazzi)

determinazione di approvazione definitiva di Giunta Comunale n.95 del 11.09.2013

2^ modifica alla Convenzione del 15.10.2013 REP.n.2330 del segretario generale dott. Barbera Franco Andrea registrata il 29.10.2013 a Vimercate n.198 serie I

### 3^ Variante al Programma integrato di Intervento Comparto 8

eliminazione secondo piano interrato di parcheggi privati ad uso pubblico quale standard qualitativo aggiuntivo e realizzazione di parcheggio a raso al centro sportivo per equivalente valore dello standard qualitativo 440.000 €

3^ modifica alla Convenzione del 03.07.2014 REP.n.2353 del segretario generale dott. Barbera Franco Andrea registrata il 15.07.2014 a Vimercate n.151 serie I

## 8.2 4^ VARIANTE

La quarta variante al Programma Integrato di Intervento vigente denominato "PII Comparto 8" è relativa a:

- spostamento di volumetrie della medesima proprietà da un lotto ad un altro (traslazione volumetrica);
- retrocessione all'operatore Impresa Edile Bertolazzi di un appartamento con autorimessa individuati quale standard qualitativo all'interno dell'edificio EC2;
- cessione ad uso pubblico di parcheggio lungo la via Don Minzoni a servizio delle unità residenziali;
- cessione del tratto di pista ciclopedonale individuato tra i lotti edificabili commerciale, terziario direzionali T1.1-T1.2 e il lotto residenziale EL1-EL2.

Come anticipato in premessa il **Comparto 8** è un Programma Integrato di Intervento del 2008, sottoscritto da due Imprese (impresa edile Bertolazzi per il 69,96% e Redaelli Costruzioni spa per il 36,04%) che hanno stipulato la **convenzione il 23.12.2008** (rep. n. 2044);

Il comparto prevede **28.191 mc** di volumetria **commerciale, direzionale, terziario** (zona D4 del PRG), **15.858 mc** di volumetria **residenziale** per l'**edilizia libera** ed altri **15.858 mc** per l'**edilizia convenzionata**.

Ad oggi è stata **realizzata** l'intera quota di volumetria residenziale **convenzionata (15.858 mc)**, parte della volumetria residenziale **libera (5.742 mc** a fronte dei 15.858 mc totali, circa il 36%) e nulla riguardo la porzione commerciale, direzionale, terziario.

**La presente variante è relativa allo spostamento di volumetrie della medesima proprietà da un lotto ad un altro** (traslazione volumetrica di **3.497 mq**).

Nello specifico si tratta della traslazione di parte del volume assegnato al lotto commerciale, direzionale terziario T1;

considerando come altezza virtuale di interpiano 3,10 m secondo quanto riportato nelle Norme Tecniche d'Attuazione, il lotto in oggetto ha volumetria totale pari a 18.591 mc (**5.997 mq**) di cui 10.841 mc (**3.497 mq**) da traslare su lotti adiacenti, secondo la seguente suddivisione (vedasi tavola 4.2 planimetria generale, schema interrati e dati plano-volumetrici di progetto):

- al lotto **T1.1** (ex lotto T1) rimangono 7.750 mc (rispettivamente 3.100 mc a piano terra e a piano primo e 1.550 mc al piano secondo) equivalenti a **2.500 mq di Slp** suddivisi sui tre piani;
- sul lotto **T1.2** vengono "**virtualmente individuati**" 9.291 mc di volumetria equivalenti a **2.997 mq di Slp** **ma che non troveranno nessun seguito edificatorio nel lotto indicato**;
- sul lotto di pertinenza agli edifici **EL1-EL2** atterrano 1.550 mc di volumetria equivalenti a **500 mq di Slp**.

Il lottizzante Impresa Edile Bertolazzi srl, proprietaria di questi 2.997 mq di slp, è pienamente consapevole che le superfici e il volume del lotto T1.2 sono fittizi e non edificabili nella posizione individuata ma potranno trovare collocazione solo all'interno del PII nel rispetto della normativa dello stesso.

Lo spostamento volumetrico all'esterno del PII potrà avvenire solo qualora la strumentazione urbanistica generale dovesse espressamente consentirlo;

Si specifica che con la traslazione volumetrica:

- **non si modifica nessun parametro edificatorio** del PII Comparto 8 (indice fondiario, altezza massima consentita per lotti, superfici coperte massime, ecc.);
- **si verificano le superfici drenanti** secondo i parametri definiti nel PII Comparto 8;
- **si verificano le superfici coperte** secondo i parametri definiti nel PII Comparto 8;
- **si verificano le superfici relative ai parcheggi** secondo i parametri di norma definiti nel PII Comparto 8, nelle varianti successive e nel vigente PGT secondo la destinazione del fabbricato in progetto;
- gli oneri e gli standard generati con le traslazioni volumetriche sono inferiori a quelli previsti nel piano originale e già ceduti.

- **committente** : LOTTIZZANTI VARI
- **commessa** : **Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)**
- **argomento** : **8bis. RELAZIONE TECNICA 4° VARIANTE**

Riguardo alla monetizzazione di un appartamento si precisa che **si retrocede all'operatore Impresa Edile Bertolazzi l'appartamento con autorimessa** individuata quale standard qualitativo all'interno dell'edificio EC2 a fronte della corresponsione del valore economico come stabilito nella convenzione originaria, pari a 171.533 euro così costituito: 153.482 euro per valore superficie commerciale dell'appartamento, 18.000 euro per il box ed ulteriori 51 euro verranno monetizzati per gli arrotondamenti rispetto la cifra pattuita.

Con la presente variante gli operatori **cedono** ad incremento della dotazione pubblica le aree individuate a **parcheggio lungo la via Don Minzoni** a servizio delle unità residenziali e **il tratto di pista ciclopedonale** individuato tra i lotti edificabili commerciale/terziario direzionali T1.1-T1.2 e il lotto residenziale EL1-EL2 (vedasi nella tavola 4.4 DESTINAZIONI FUNZIONALI DELLE AREE le superfici denominate con le lettere E6, E7 e D3);

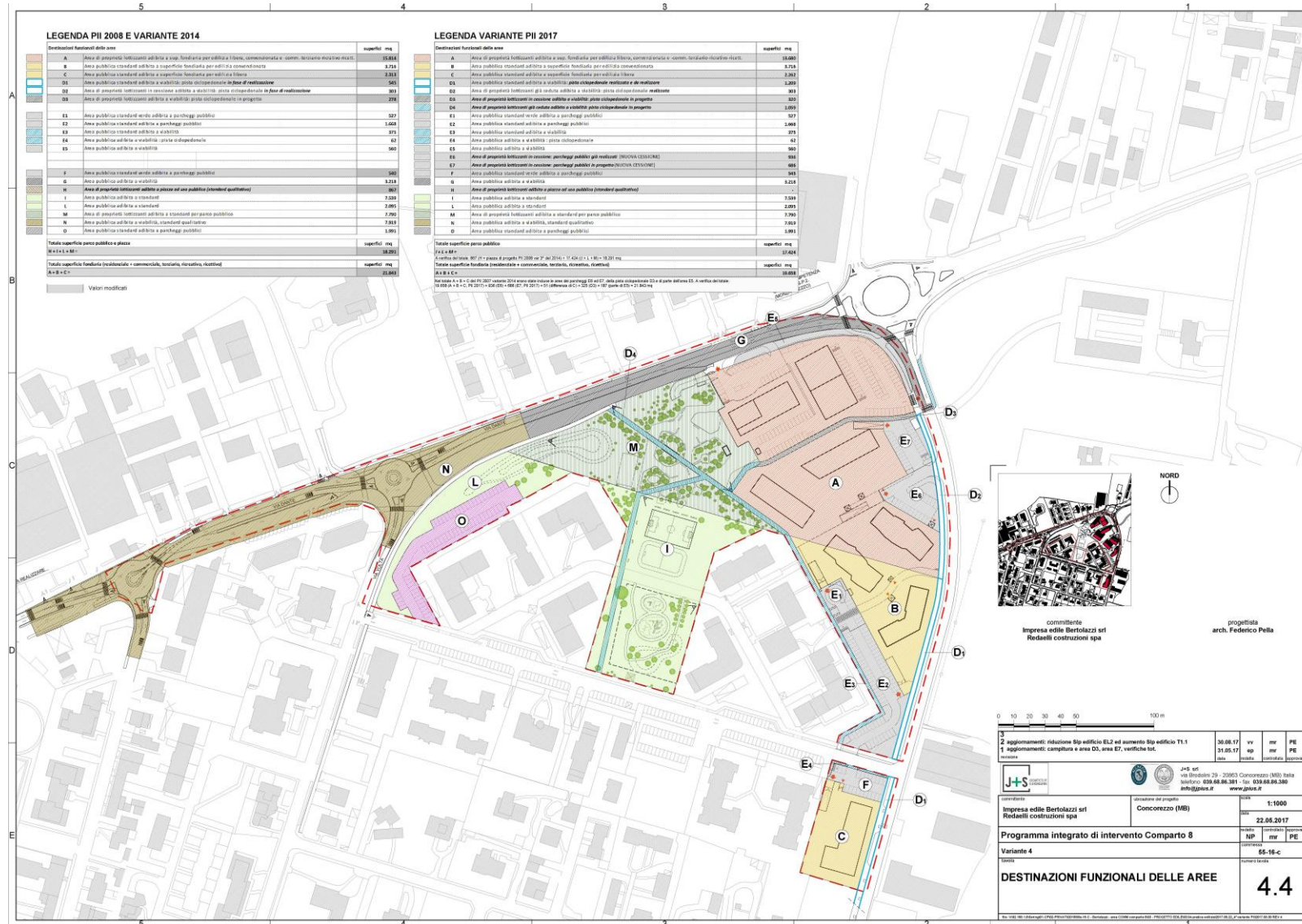
**Tali richieste di modifica sono ritenute legittime e condivisibili in quanto tese a sostenere la fattibilità degli interventi privati ed alla conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione dovute**, sia a livello di urbanizzazioni primarie e secondarie che di standard qualitativo, affinché portino al compimento del progetto di riqualificazione dell'intero ambito territoriale del Comparto 8.

Relativamente alle **opere di urbanizzazione** previste dalla convenzione del PII sottoscritta nel 2008 (di cui un primo lotto sono già state realizzate e collaudate), la presente soluzione propone un aggiornamento progettuale delle opere da realizzarsi nel parco pubblico secondo quanto concordato e condiviso con l'Amministrazione Comunale sin dal 2013 e nelle successive riunioni.

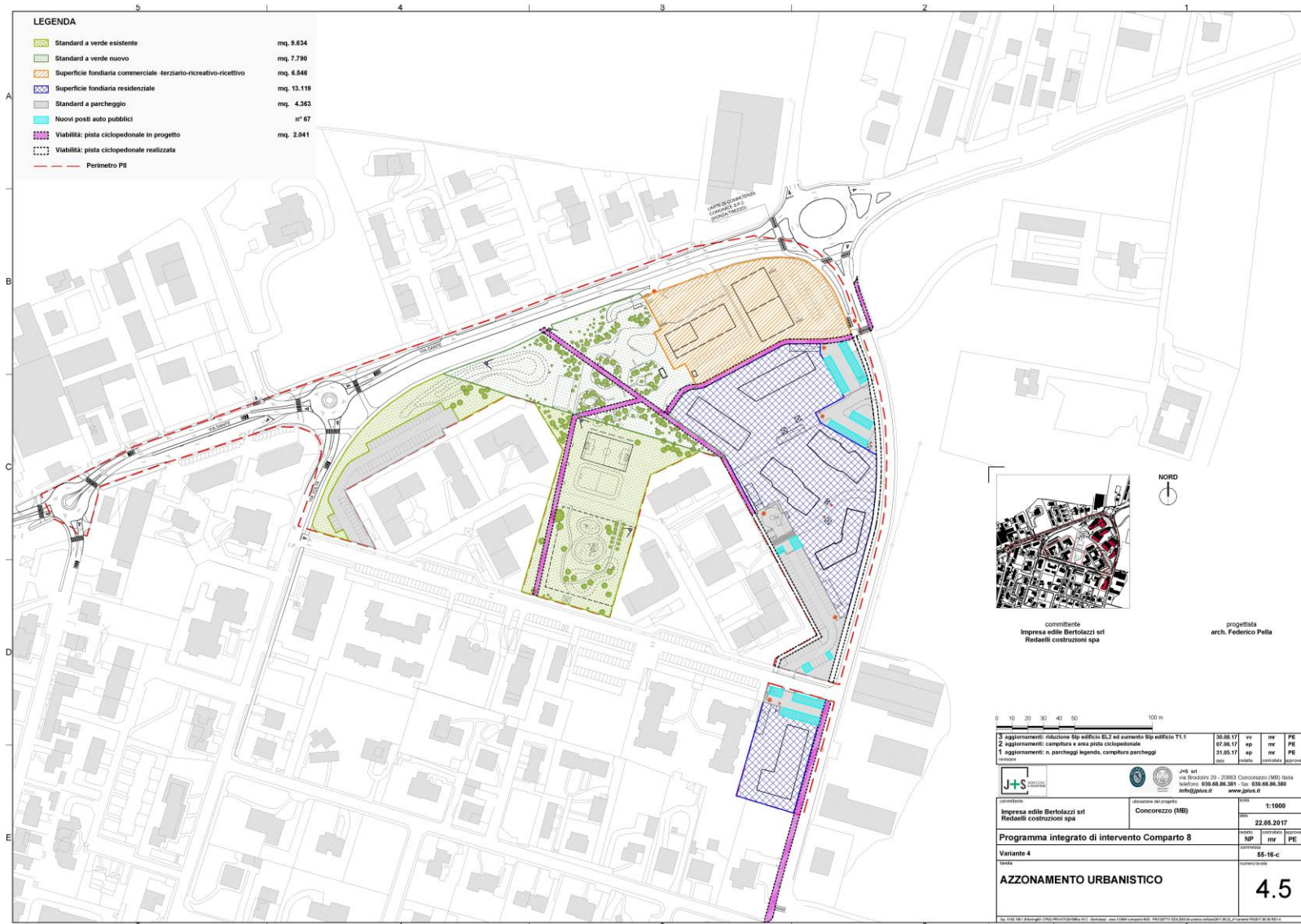
Le opere di urbanizzazione fanno riferimento alle indicazioni delle tavole di progetto contenute nel PII Comparto 8 e successive Varianti e sono schematicamente raffigurate nella Tavola "5.7 SUDDIVISIONE IN LOTTI CON VERIFICHE VALORI GENERATI DA EDIFICI – VALORE OPERE DA REALIZZARE" che rappresenta un'indicativa suddivisione in lotti funzionali delle opere primarie, secondarie e di standard qualitativo previste dal PII Comparto 8; si specifica che la sequenza numerica dei lotti, non costituisce vincolo di esecuzione temporale consequenziale.

Infine per chiarire le modifiche dei costi dei lavori previsti è stata redatta una tabella (vedasi tavola 5.7 TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI E DELLE OPERE) che esplicita i costi originari estratti dai Computi metrici estimativi sottoscritti e li confronta con i valori del nuovo progetto proposto in variante.

- **committente** : LOTTIZZANTI VARI
- **commessa** : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)
- **argomento** : 8bis. RELAZIONE TECNICA 4° VARIANTE



- committente : LOTTIZZANTI VARI
- commessa : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)
- argomento : 8bis. RELAZIONE TECNICA 4° VARIANTE



### 8.3 DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE PLANIMETRICA DI PROGETTO

L'effetto più evidente della traslazione volumetrica del lotto T1, è la riduzione in altezza dell'edificio a torre che passa da 16 piani (13+3) a 2 piani.

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 tre edifici di edilizia libera denominati **EL1, EL2, EL3/4** 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.

I tre edifici di edilizia convenzionata sono già stati realizzati, mentre degli edifici di edilizia libera, uno è stato completato (EL3), uno è in avvio di costruzione (EL1) ed uno è ancora in fase progettuale (EL2).

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.

L'edificio commerciale terziario denominato T2 che si erge verticalmente a torre per un'altezza massima di quindici piani fuori terra (13+2), e l'edificio denominato T1 che si configura come una “piastra” a tre piani fuori terra sono collocati a nord-ovest, nell'area più esterna dell'intero comparto: una vera e propria porta d'ingresso al territorio comunale.

La torre T2 ha alla base una struttura fuori terra di due livelli, oltre che un piano interrato per i parcheggi.

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:

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.

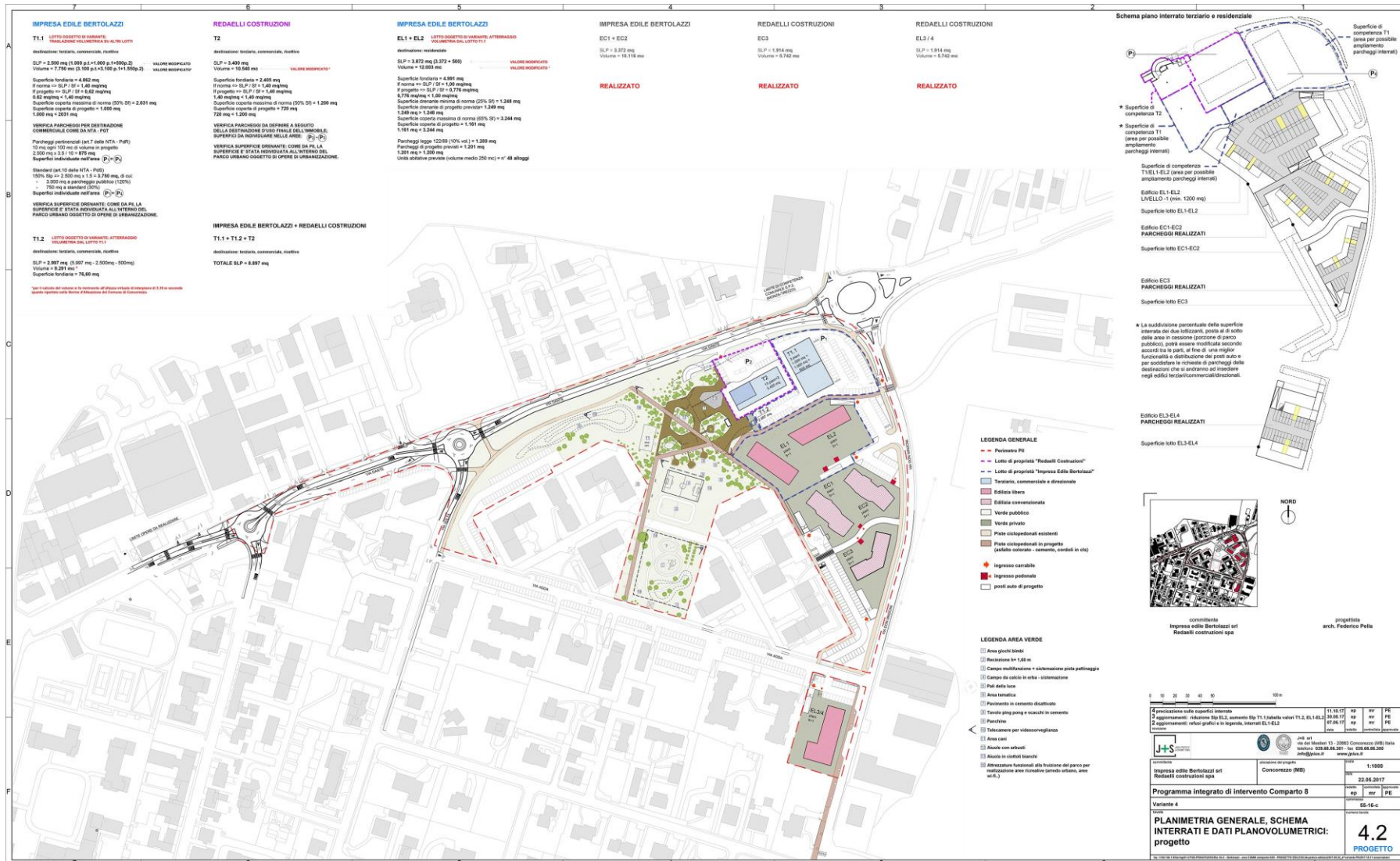
### **8.3.1 IL RIDISEGNO DEL PARCO**

Il disegno del parco è stato rivisto secondo gli accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale già dal 2013, poi riconfermati, volti a ridurre le componenti che aggravassero i costi di manutenzione (sono stati eliminati la grande fontana e l'orto delle spezie) e razionalizzando alcuni elementi di progetto che portassero a dei risparmi in fase di costruzione, come l'eliminazione di una serie di muretti ed una diversa scelta dei materiali dei camminamenti, al fine di individuare ulteriori opere da realizzare nel comparto.

Il parco si configura come un susseguirsi di spazi 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, l'area cani recintata.

Al centro del Parco vi è il punto di incontro tra l'area pavimentata ai piedi della torre T2 ed il verde che declina attraverso una compenetrazione geometrica di grandi aiuole ed ampie aree pavimentate. Il sistema delle pavimentazioni funge da connessione tra il parco le aree edificate, elemento di collegamento con la torre T2 e l'edificio T1 del sistema terziario ricettivo-ricreativo.

- committente : LOTTIZZANTI VARI
- commessa : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)
- argomento : 8bis. RELAZIONE TECNICA 4° VARIANTE



#### 8.4 DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione, negli allegati alla convenzione del 2008, riguardano (vedasi tavola 5.2 Opere di urbanizzazione primaria in progetto):

**opere di urbanizzazione primaria:**

- estensioni rete gas, idrica, acquedotto, telefonica, illum. pubblica
- rete fognaria
- parcheggi pubblici via Adda / via Don Minzoni
- percorsi ciclopedonali realizzati
- percorsi ciclopedonali su aree verdi
- percorsi ciclopedonali su interrati
- risagomatura stradale di via Dante

**Con l'attuale variante**, per effetto delle migliorie ed ottimizzazioni del progetto e sulla base dell'esigenza di nuove opere, si sono previste le seguenti ulteriori opere di urbanizzazione concordate con l'Amministrazione Comunale:

- opere per illuminazione di porzione di vialetti del parco o integrazione valore corpi illuminanti a led su piste ciclopedonali in progetto
- aumento del calibro del marciapiede lato est di via Don Minzoni, nel tratto compreso tra via Adige e via IV novembre, con allargamento a 3 m ed inserimento di pista ciclopedonale (rimozione alberature, riposizionamento cordoli, nuovo marciapiede, verniciatura e segnaletica)
- attraversamento pedonale segnalato di via Don Minzoni
- riqualificazione del tratto di marciapiede lato ovest di via Don Minzoni, da via Adda a via Adige, al fine di garantire il transito ciclopedonale (verniciatura superficie e segnaletica)

Con tali opere, il valore totale delle urbanizzazioni primarie passa dai 970.035,46 euro previsti nella convenzione del 2008 agli attuali 971.411 euro, con un lieve aumento rispetto alla precedente stima.

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

Le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione, negli allegati alla convenzione del 2008, riguardano:

**opere di urbanizzazione secondaria** (vedasi tavola 5.4 opere di urbanizzazioni secondarie in progetto):

Le maggiori ottimizzazioni progettuali vengono attuate sull'area del parco e quindi sulle urbanizzazioni secondarie che consentono comunque di realizzare:

- opere a verde generali
- opere a verde impianti alberi
- giochi
- irrigazione
- aree pavimentate e aiuole
- arredo urbano

e, con l'attuale variante di inserire le seguenti nuove opere:

- 
- rete di distribuzione dell'acqua per l'irrigazione
  - fornitura e posa di fontanelle per l'acqua potabile
  - fornitura e posa di cestini della carta
  - recinzione della pet zone
  - migliore qualità dei giochi e delle pavimentazioni antitrauma
  - attrezzatura di porzione del parco lungo via Dante ad "area tematica"

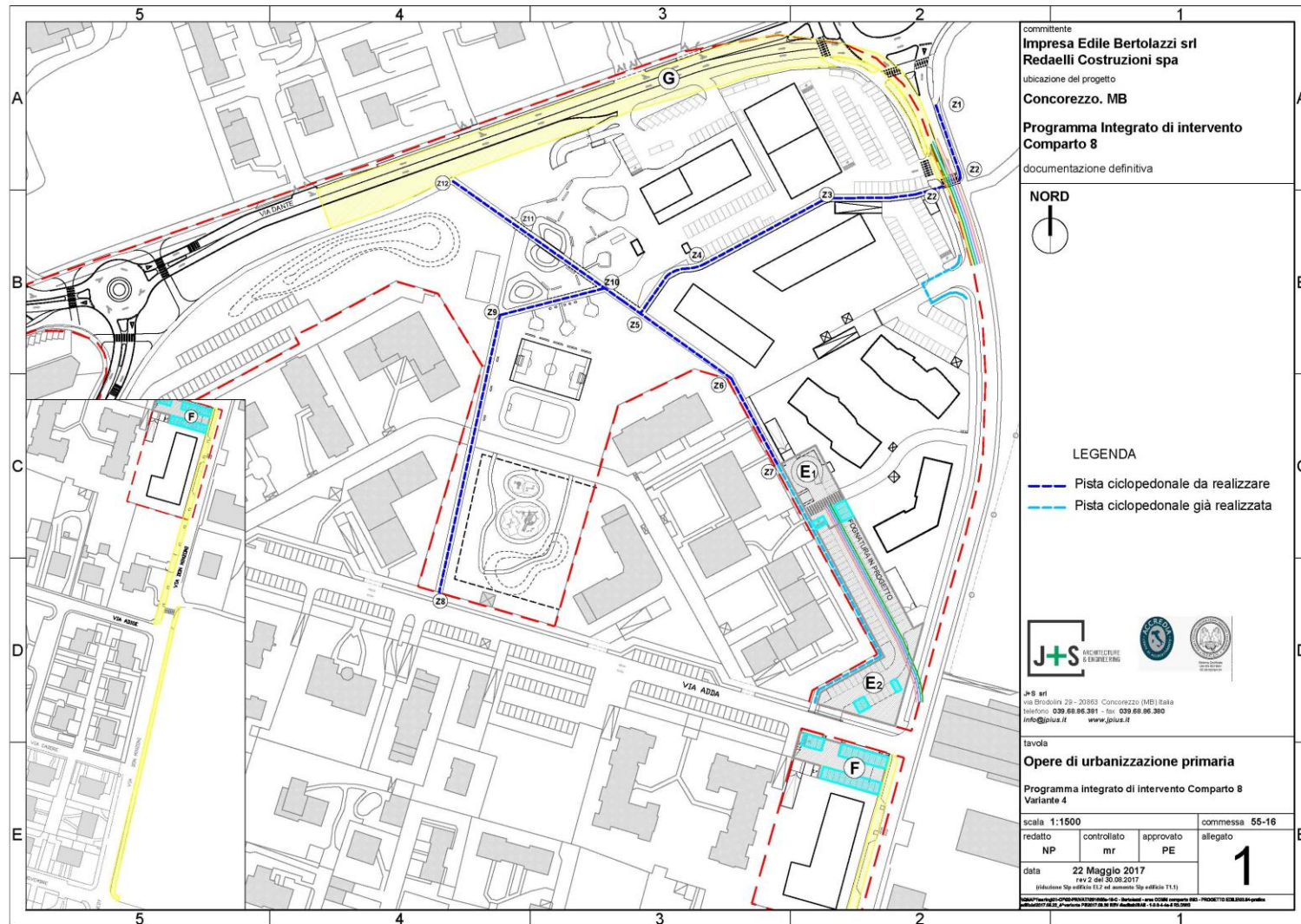
Il valore delle opere di urbanizzazione secondaria passa dai 934.000 euro previsti nella convenzione del 2008 agli attuali 753.780 euro, comunque abbondantemente superiori agli oneri tabellari dovuti pari a 588.594 euro.

Inoltre, con l'ottimizzazione del progetto del parco della presente 4<sup>a</sup> Variante sono migliorati i costi relativi alla realizzazione delle opere previste che hanno generato dei risparmi economici sulle somme a disposizione pari a 178.598 euro per la realizzazione di

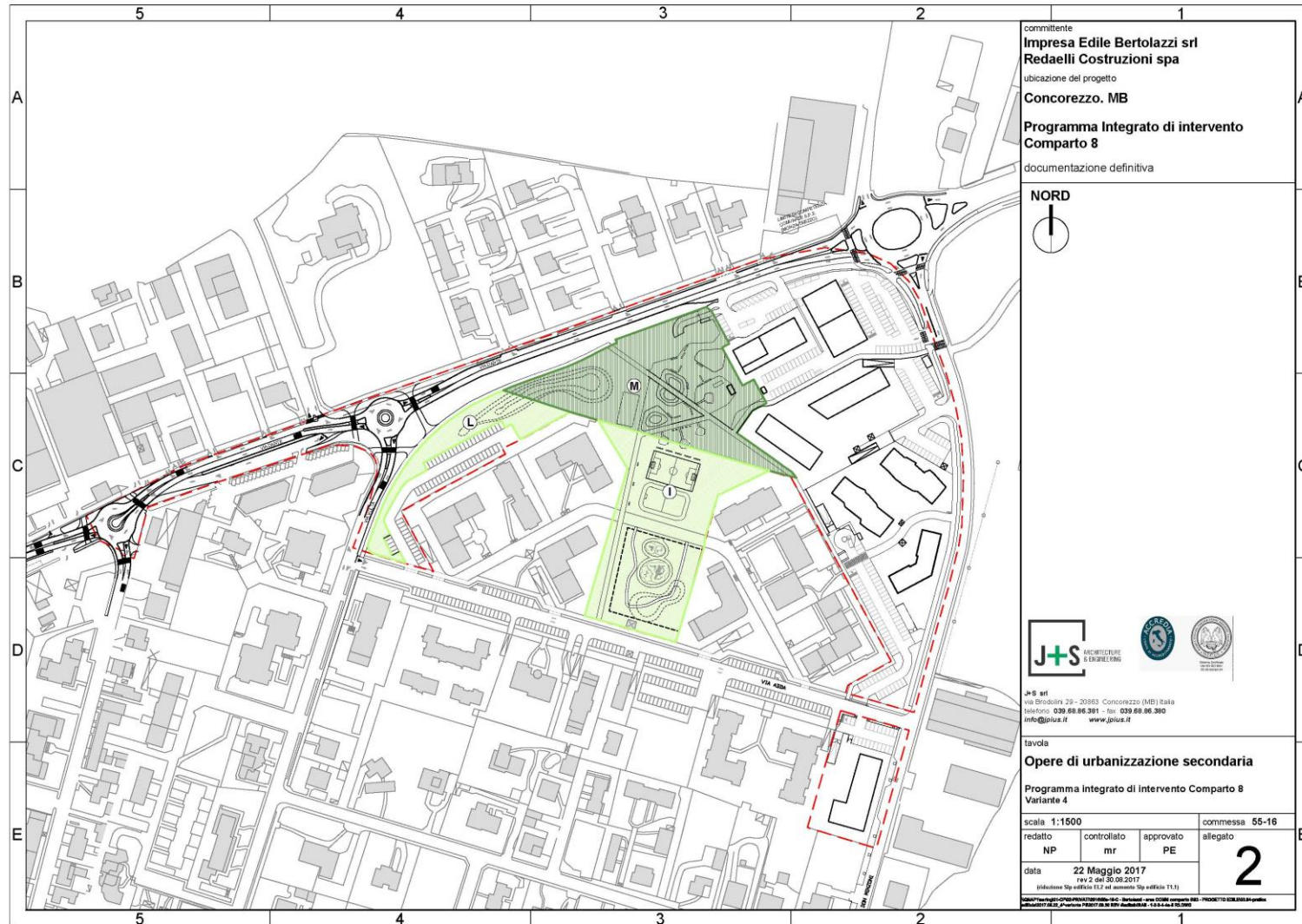
- aree ricreative con attrezzature funzionali alla fruizione del parco (zona wi-fi, arredo urbano, ecc..)

Si specifica che le opere dovranno essere eseguite **secondo la normativa vigente al momento della presentazione dell'istanza secondo quanto stabilito dalla normativa relativa al Codice dei Contratti Pubblici** - Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni.

- **committente** : LOTTIZZANTI VARI
- **commessa** : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)
- **argomento** : 8bis. RELAZIONE TECNICA 4° VARIANTE



- committente : LOTTIZZANTI VARI
- commessa : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)
- argomento : 8bis. RELAZIONE TECNICA 4° VARIANTE



- **committente** : LOTTIZZANTI VARI
- **commessa** : **Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)**
- **argomento** : **8bis. RELAZIONE TECNICA 4° VARIANTE**

## 8.5 STANDARD

Gli **standard urbanistici** che sono stati modificati con la 3<sup>a</sup> Variante del 2014 (eliminazione di un piano interrato a parcheggi) per effetto della traslazione volumetrica, **variano** e sono così determinati:

**26,5 mq** per abitante teorico per il residenziale e del 100% della slp massima consentita per il commerciale e terziario.

Considerato che gli abitanti teorici del comparto risultano **228,82** ottenuti dal volume totale/volume abitante (34.323/150 mc ) deriva che la superficie complessiva minima delle aree standard dovute in cessione per il residenziale è di **6.063,73 mq** ( 228,82\*26,5 ) e per il commerciale terziario è di **8.897,00 mq** ( 100% slp) per un totale di area standard di **14.960,73 mq**.

**Questa superficie a standard, desunta dalle traslazioni volumetriche della presente 4<sup>a</sup> Variante, risulta minore dei 15.186,92 previsti dal PII originario e già ceduti.**

Infatti con il PII Originario, i proponenti hanno ceduto mq. **312 mq** di standard a verde. Sono quindi stati reperiti mq. **14.874,92 mq** (arrotondato **14.875 mq**) di standard relativo alla capacità edificatoria dell'intervento. Lo standard da assolversi nei termini di legge per un totale di **14.875 mq** e da compensare per gli equilibri di azionamento vigente è stato 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), già versati all'Amministrazione Comunale nel dicembre 2008.

Come risultante il Comparto 8 ha identificato un nuovo parco pubblico di ca. 18.000 mq che sarà per valore ambientale per l'intera cittadinanza.

### 8.5.1 STANDARD QUALITATIVO

Con la 3<sup>a</sup> Variante è stato eliminato il secondo piano interrato di parcheggi previsti in esubero, definendo in 440.000 euro la somma del valore dei nuovi parcheggi da realizzare sull'area del centro sportivo in via Pio X. Gli importi e le modalità operative sono riportate nel documento 10. RELAZIONE DI FATTIBILITA' ECONOMICA paragrafi 10.5.5 e 10.5.5bis.

Per assolvere lo standard qualitativo previsto dal **D.I.** si prevedeva inoltre la cessione gratuita di tre appartamenti e relativi box in edilizia convenzionata, di cui due sono già stati retrocessi ai proponenti attraverso la monetizzazione, ed uno verrà monetizzato con la presente 4<sup>a</sup> Variante.

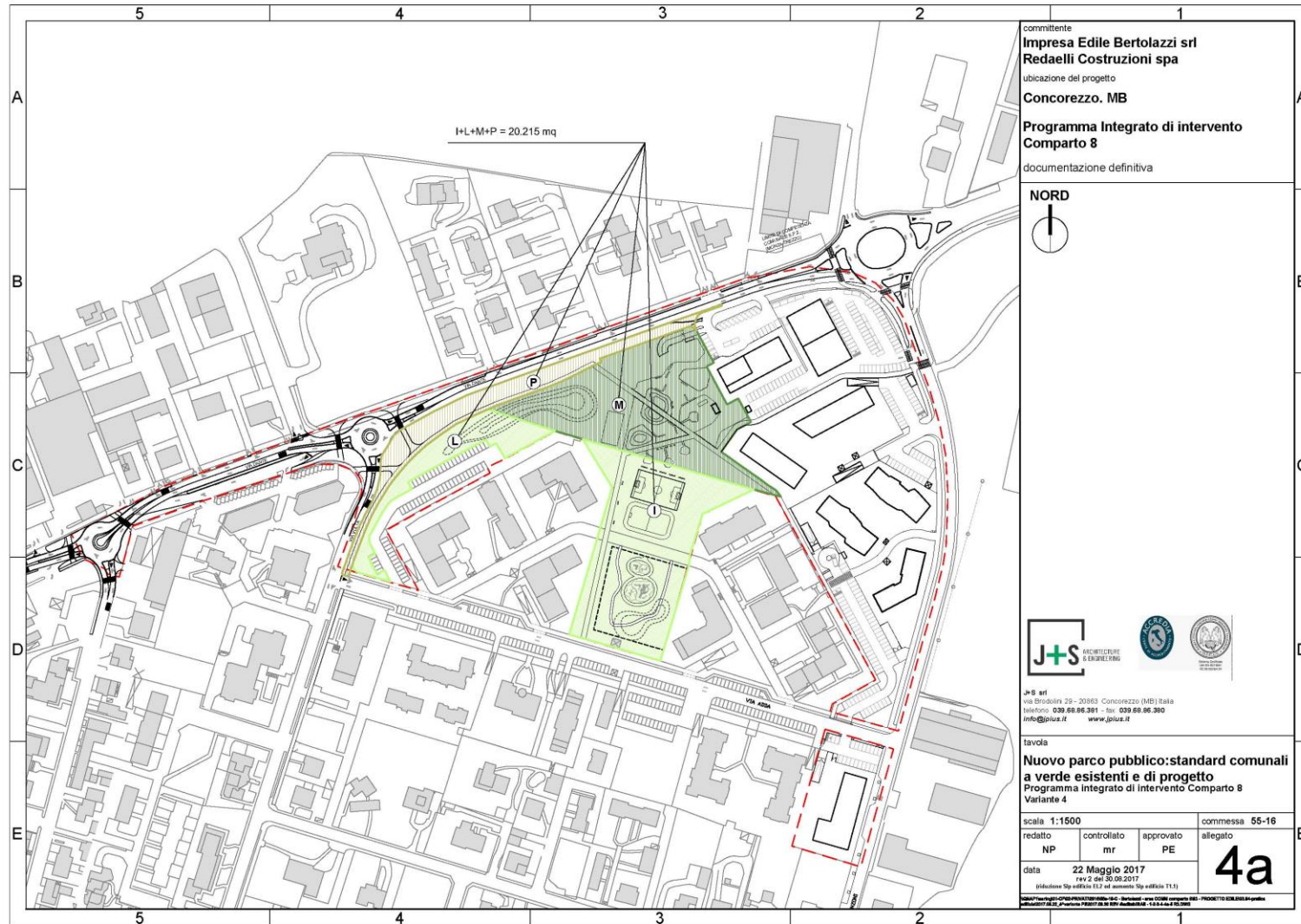
Si specifica che l'opzione di acquisto a prezzo scontato di altri 3/5 appartamenti e relativi box in edilizia convenzionata non è più oggetto di interesse da parte dell'Amministrazione Comunale in quanto già realizzati e venduti. Resta ancora vigente la possibilità di acquisto di un negozio per circa 276 mq a prezzo scontato.

Per ottimizzare la viabilità dell'intera porzione di città sulla quale graviterà il PII si prevede la realizzazione di due rotatorie su via Dante.

Infine, non attuando più un comparto unitario per le torri, in sostituzione della realizzazione della piazza di proprietà privata ma di uso pubblico, posta tra le due Torri T1-T2, si propone di realizzare la manutenzione ordinaria per 8 anni del parco urbano o di realizzare dei servizi gestionali o in alternativa realizzare opere destinate ad ulteriori migliorie di funzionalità del comparto.

Per i dettagli si rimanda all'art. 10.5.4 del documento 10. RELAZIONE DI FATTIBILITA' ECONOMICA.

- committente : LOTTIZZANTI VARI
- commessa : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)
- argomento : 8bis. RELAZIONE TECNICA 4° VARIANTE





## 8.6 AREE IN CESSIONE

Oltre alla cessione di **312 mq** di standard a verde (vedasi all.3: standard ceduti in loco), è stata ceduta per le opere di urbanizzazione primaria l'area destinata a pista ciclopedonale su via don Minzoni. (Tav.4.4 DESTINAZIONI FUNZIONALI DELLE AREE vedasi poligono distinto con lettera D2)

Si prevedono inoltre le 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 (vedasi all. 4: accorpamento standard comunali);

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 e superfici aree in cessione.

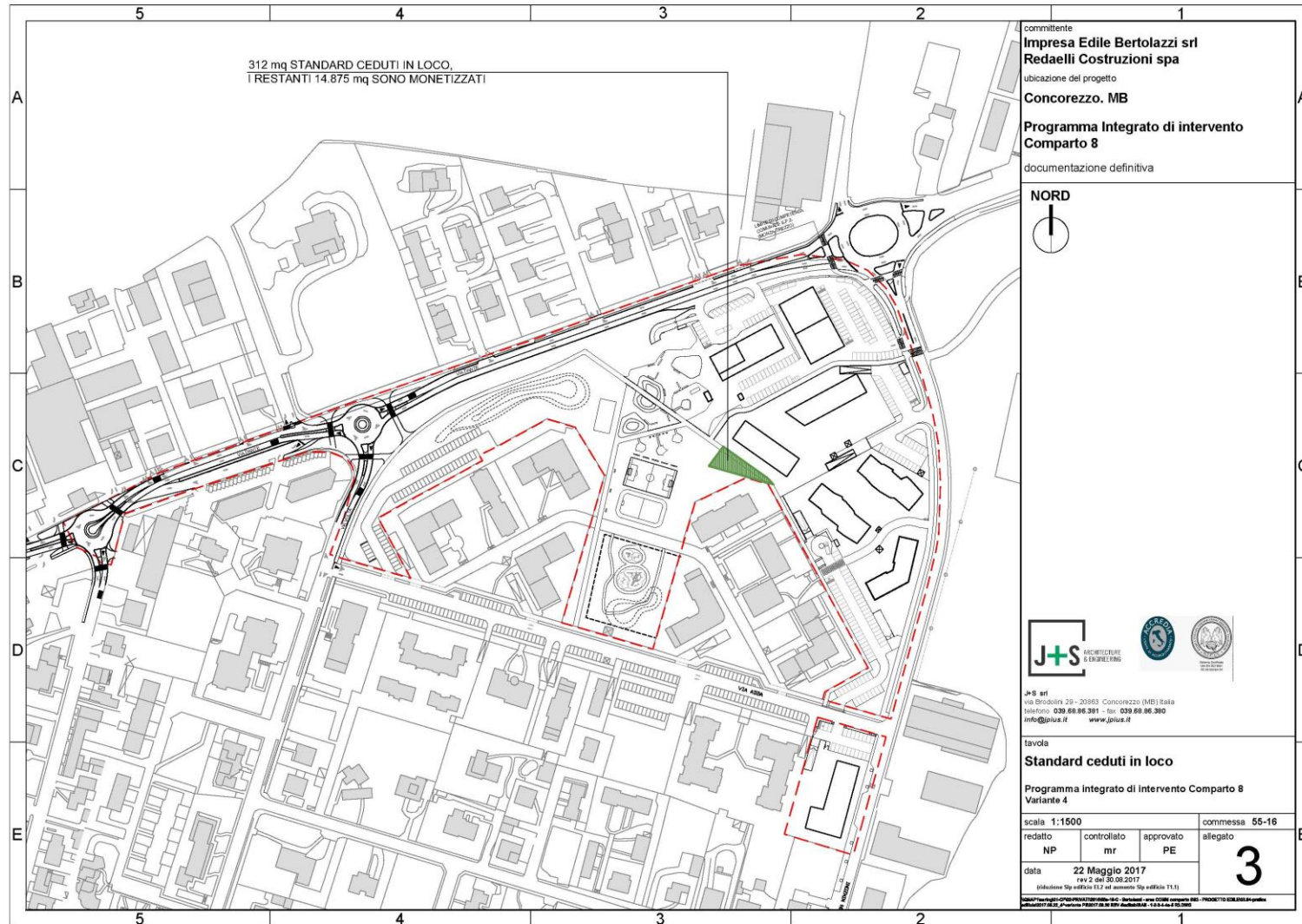
### 8.6.1 CESSIONI AGGIUNTIVE CON LA PRESENTE 4^ VARIANTE

Oltre alle aree in cessione sopra menzionate, con la presente variante si cedono:

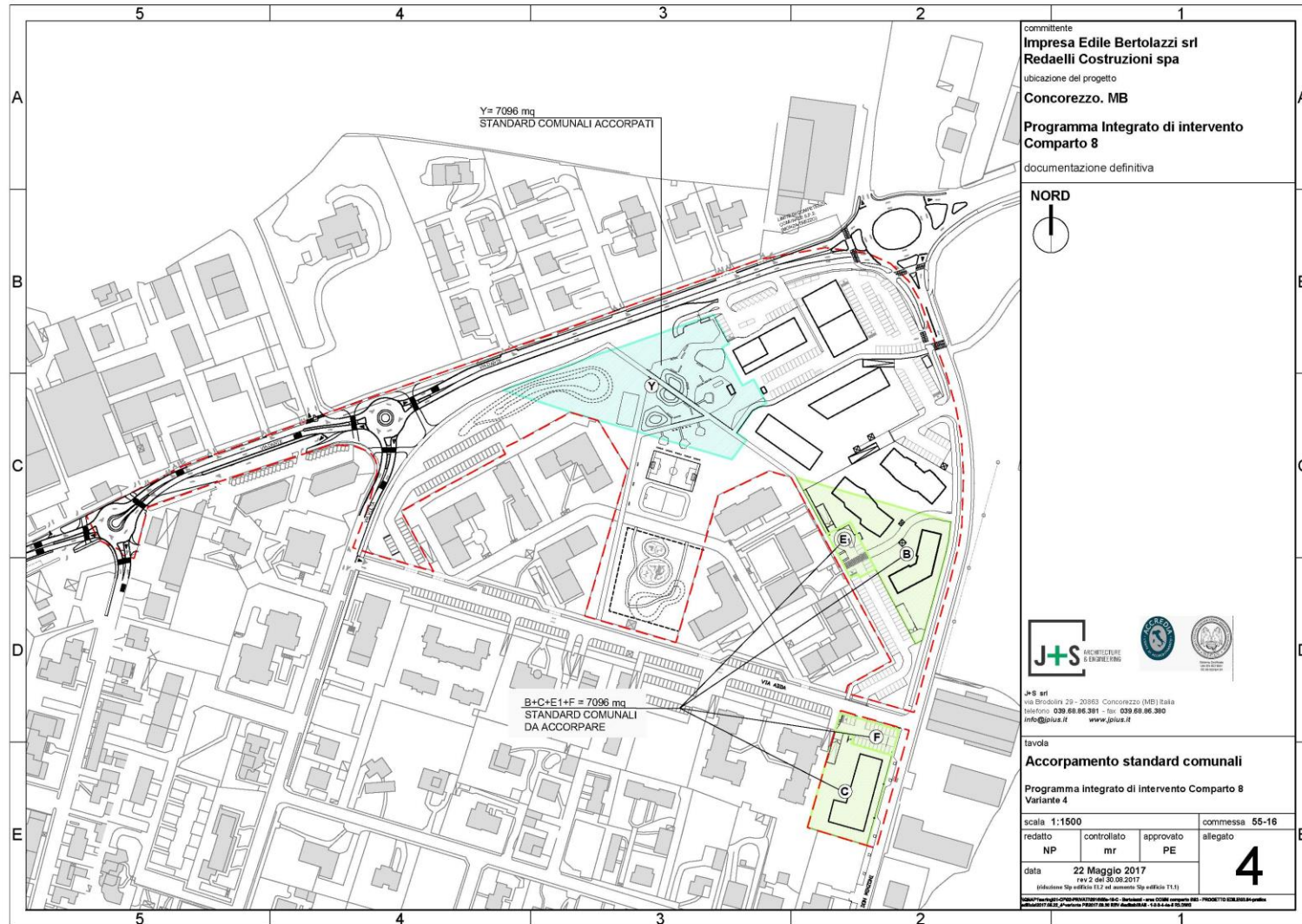
- tratto di pista ciclabile che transita tra i lotti T.1.1-T.1.2 e il lotto EL1 EL2 (vedasi Tav.4.4 DESTINAZIONI FUNZIONALI DELLE AREE vedasi poligono distinto con lettera D3)
- parcheggio SU VIA Don Minzoni fronti stante gli edifici EL1 ed EC3 (vedasi Tav.4.4 DESTINAZIONI FUNZIONALI DELLE AREE vedasi poligono distinto con lettera E6-E7)



- committente : LOTTIZZANTI VARI
- commessa : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)
- argomento : 8bis. RELAZIONE TECNICA 4° VARIANTE



- committente : LOTTIZZANTI VARI
- commessa : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)
- argomento : 8bis. RELAZIONE TECNICA 4° VARIANTE



committente  
**Impresa Edile Bertolazzi srl**  
**Redaelli Costruzioni spa**  
 ubicazione del progetto  
**Concorezzo, MB**  
**Programma Integrato di intervento**  
**Comparto 8**  
 documentazione definitiva



**J+S** ARCHITETTURE & INGEGNERIA

J+S srl  
 via Broletto 20 - 20063 Concorezzo (MB) Italia  
 telefono 039.69.86.381 - fax 039.69.86.380  
 info@plus.it www.plus.it

tavola  
**Accorpamento standard comunali**  
 Programma Integrato di Intervento Comparto 8  
 Variante 4

scala 1:1500	commessa 55-16
redatto NP	controllato mr
approvato PE	allegato
data 22 Maggio 2017 <small>14 v.2 del 30.05.2017        (riduzione Sp edifica EL2 ad accordo Sp edifica T13)</small>	<b>4</b>

PII "Programma Integrato di Intervento" - P.I.I. - "Comparto 8" - Variante 4 - "Accorpamento standard comunali" - Progetto definitivo - 14.5.2017

- **committente** : LOTTIZZANTI VARI
  - **commessa** : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)
  - **argomento** : 8bis. RELAZIONE TECNICA 4° VARIANTE
- 

## 8.7 PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

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

- **Inizio lavori edifici:**
    - **edilizia convenzionata:**
      - EC1 -EC2 -EC3 edifici realizzati;
    - **edilizia libera:**
      - EL 3-4 edificio realizzato;
      - EL 1: protocollo del Pdc entro 6 mesi dalla firma della convenzione
      - EL 2: protocollo del Pdc entro 30 mesi dalla firma della convenzione
    - **Terziario:**
      - T1.1: protocollo del Pdc entro 6 mesi dalla presente convenzione, per almeno 1000 mq
      - T1.2: volume residuo in attesa di "atterraggio" su area da PGT
      - T2: protocollo del Pdc entro la scadenza della convenzione (2021)
  - **Inizio lavori opere di urbanizzazione:**
    - **Lotto 1:** realizzato
    - Primo intervento** di opere da attuare:
      - **ROTATORIA** tra via Dante e via Volta (vedasi rif. TAV. 5.7: lotto 7.3 e lotti 7.2 – 7.4 necessari per riduzione calibro stradale per accesso a rotatoria).  
Tempistiche: protocollo del Preliminare entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione – progetto definitivo ed esecutivo entro 2 mesi successivi al benessere dell’A.C. – inizio lavori entro 2 mesi dall’approvazione del progetto esecutivo.
    - Secondo intervento** di opere da attuare:
      - **PARCO URBANO** (vedasi rif. TAV. 5.7: lotto 2, lotto 3, lotto 4 e lotto 8 che saranno realizzati in base agli oneri generati degli edifici, successivi al T1.1 ed EL1, che si andranno a edificare).  
Tempistiche: protocollo del Preliminare entro 2 mesi dalla consegna del titolo abilitativo di un nuovo edificio (EL2 o T2) – attivazione della gara entro 2 mesi successivi al benessere dell’A.C. – inizio lavori entro 2 mesi dalla conclusione della gara.
- I successivi Lotti funzionali saranno realizzati proporzionalmente agli oneri generati dagli edifici che si andranno a realizzare:
- il protocollo del PdC di un Edificio sarà contestuale al Progetto Preliminare di un lotto funzionale di opere di Urbanizzazioni;
  - seguirà l’attivazione della gara (se dovuta) entro i 2 mesi successivi al benessere dell’A.C.;
  - inizio lavori entro 2 mesi dalla conclusione della gara.

Tutti i Lotti funzionali dovranno essere eseguiti entro la scadenza della convenzione (2021).

N.B.: le tempistiche sono indicative e inserite ai fini di dare sostenibilità all’infrastrutturazione completa dell’area e dei servizi connessi per una coerenza generale al piano.

- **committente** : LOTTIZZANTI VARI
- **commessa** : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)
- **argomento** : 8bis. RELAZIONE TECNICA 4° VARIANTE

