

LOTTIZZANTI VARI

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

---

**9.ter RELAZIONE DI COERENZA  
CON PGT E PTCP VIGENTI  
PER VARIANTE TRASLAZIONE VOLUMETRICA  
4° VARIANTE**

---

i lottizzanti

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

il progettista

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

---

22.05.2017 rev. 4 del 11.10.2017

mr/lb-mr-FP

55s-16-C

file Documento: \\192.168.1.9\Serling\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\9.ter REL COMPATIB oss e R4\09ter rel compatibilitaR4.docx

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** : 9.ter. RELAZIONE DI COERENZA CON PGT E PTCP VIGENTI PER VARIANTE TRASLAZIONE VOLUMETRICA  
4°VARIANTE

2/10

---

## CONTENUTO

9.1.	VARIANTE RIGUARDANTE LA TRASLAZIONE VOLUMETRICA, LA RETROCESSIONE DI UN APPARTAMENTO, LA CESSIONE AD USO PUBBLICO DI PARCHEGGIO LUNGO VIA DON MINZONI, LA CESSIONE DI TRATTO DI PISTA CICLOPEDONALE	3
9.2.	COERENZA CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA	5
9.3.	COERENZA CON IL PGT VIGENTE	5
	a. Il Documento di Piano e il Piano delle Regole	5
	b. Il Piano dei Servizi	6

- **committente** : LOTTIZZANTI VARI
- **commessa** : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)
- **argomento** : 9.ter. RELAZIONE DI COERENZA CON PGT E PTCP VIGENTI PER VARIANTE TRASLAZIONE VOLUMETRICA 4^VARIANTE

### 9.1. VARIANTE RIGUARDANTE LA TRASLAZIONE VOLUMETRICA, LA RETROCESSIONE DI UN APPARTAMENTO, LA CESSIONE AD USO PUBBLICO DI PARCHEGGIO LUNGO VIA DON MINZONI, LA CESSIONE DI TRATTO DI PISTA CICLOPEDONALE

La 4<sup>a</sup> 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 di 3.497 mq di slp);
- retrocessione all'operatore Impresa Edile Bertolazzi di un appartamento con autorimessa individuati quale standard qualitativo all'interno dell'edificio EC2;
- cessione di parcheggio ad uso pubblico individuato 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.

Il Programma Integrato di Intervento del 2008 è stato 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** atterrano 9.291 mc di volumetria equivalenti a **2.997 mq di Slp**;
- sul lotto di pertinenza agli edifici **EL1-EL2** atterrano 1.550 mc di volumetria (nuovo edificio denominato EL2bis) equivalenti a **500 mq di Slp**.

- **committente** : LOTTIZZANTI VARI
- **commessa** : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)
- **argomento** : 9.ter. RELAZIONE DI COERENZA CON PGT E PTCP VIGENTI PER VARIANTE TRASLAZIONE VOLUMETRICA 4°VARIANTE

4/10

---

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 e successive varianti 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** : 9.ter. RELAZIONE DI COERENZA CON PGT E PTCP VIGENTI PER VARIANTE TRASLAZIONE VOLUMETRICA 4°VARIANTE

## 9.2. COERENZA CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI MONZA e BRIANZA

Con la presente variante non si apportano modifiche alla coerenza col PTCP già verificata con la variante n. 3 nel documento 9.bis, all'articolo 9.2

## 9.3. COERENZA CON IL PGT VIGENTE

### a. Il Documento di Piano e il Piano delle Regole

Il PGT del comune di Concorezzo è stato approvato con DCC n. 9 del 15/02/2012 e n. 16 del 16/02/2012. Con DCC n. 9 del 08/04/2014 è stata approvata la variante al piano delle regole e al piano dei servizi. Il Comparto 8 è individuato quale "Ambito in corso di attuazione derivanti dal PRG" dal Documento di Piano e quale "Area interessata da interventi di trasformazione" dal Piano delle Regole.

**La variante in oggetto non modifica l'assetto del Piano Attuativo approvato né in termini di estensione territoriale né in termini planivolumetrici** di conseguenza essa risulta coerente con l'indicazione di PGT che rinvia a quanto già previsto nel previgente PRG.

Le aree per standard in progetto da realizzare in superficie non vengono modificate dalla presente variante; essa riguarda, oltre alla cessione formale del parcheggio di uso pubblico su via Don Minzoni, lo spostamento di volumetrie da un lotto edificabile all'altro, di conseguenza rimane invariata la rispondenza con le aree per servizi pubblici individuate dal Piano dei Servizi perché esso ricalca quelle individuate dal previgente strumento urbanistico.

Di seguito si riportano gli estratti delle tavole DP 8 e PR 8 a conferma di quanto sopra affermato.

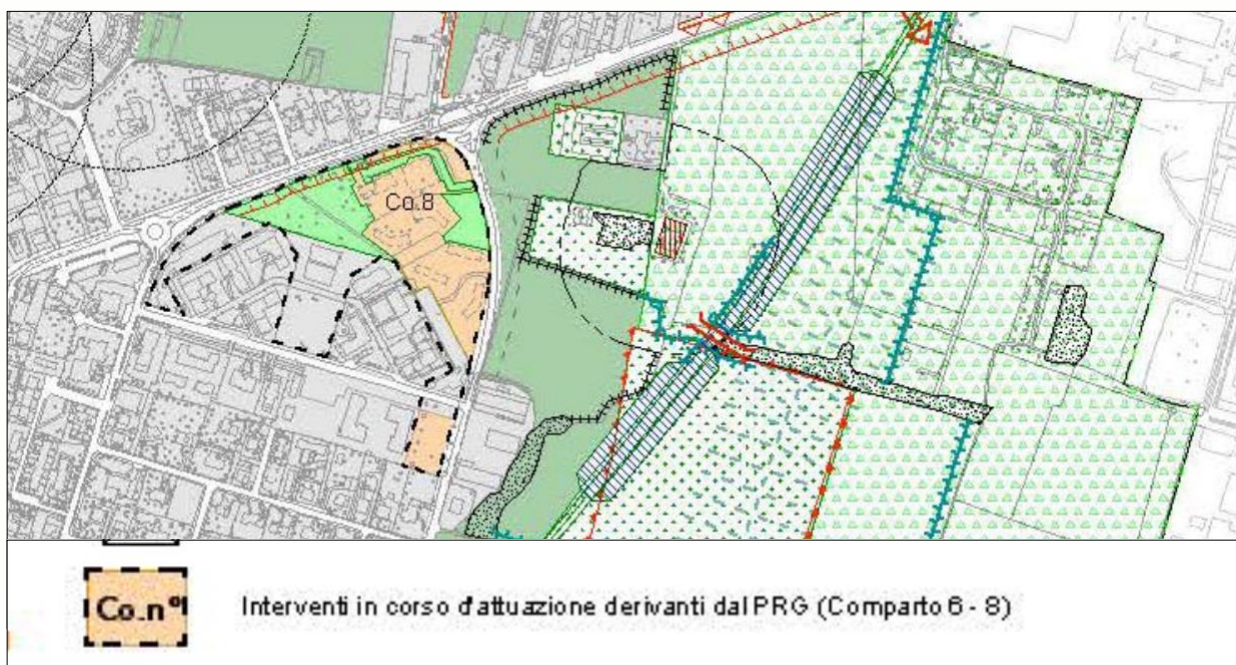


Figura 3 – Estratto Tavola DP 8 del Documento di Piano

Nel Documento di Piano il comparto è individuato come "ambito in corso di attuazione derivante dal PRG" nel Piano delle Regole invece è individuata come area in trasformazione afferente al Documento di Piano quindi anche quest'ultimo strumento rimanda a quanto contenuto nel previgente PRG.

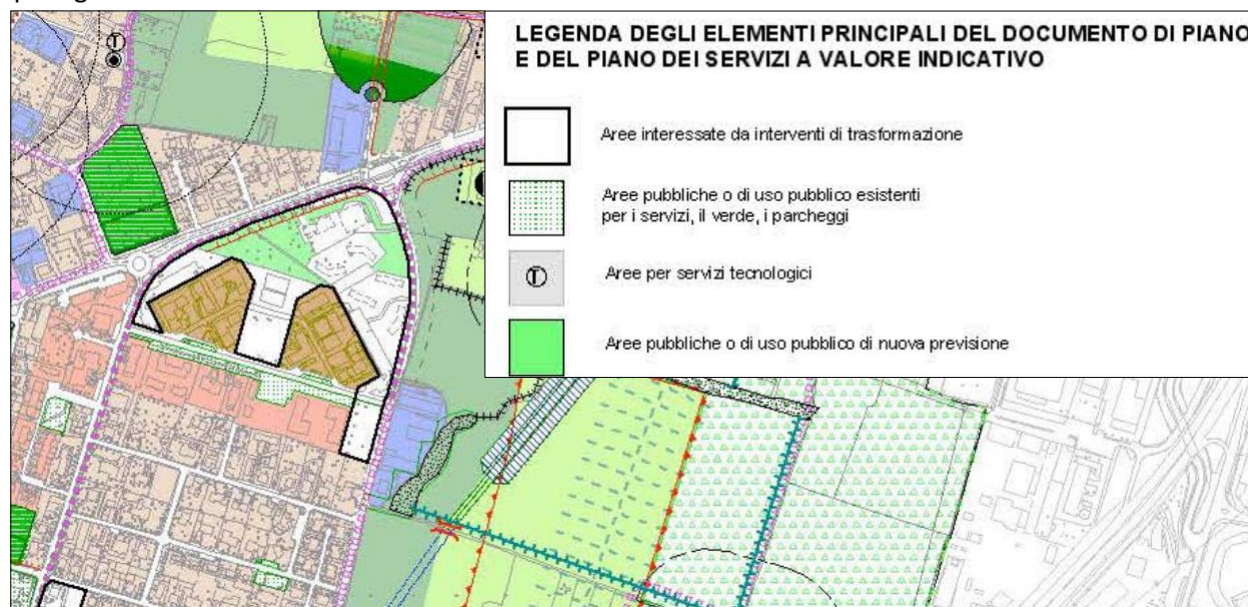


Figura 4 – Estratto Tavola PR 8 del Piano delle Regole

#### b. Il Piano dei Servizi

Per quanto riguarda la coerenza con il Piano dei Servizi si osserva quanto segue.

Come evidenziato nel paragrafo precedente le aree per standard in cessione ed in progetto da realizzare in superficie non vengono modificate dalla presente variante di conseguenza rimane invariata la rispondenza con le aree per servizi pubblici individuate dal Piano dei Servizi perché esso ricalca quelle individuate dal previgente strumento urbanistico.

Osservando infatti in parallelo le informazioni contenute negli estratti, qui riportati (figure 5 e 6), della tavola PS 5 del Piano dei Servizi e della Tavola 4.5 AZZONAMENTO URBANISTICO allegato alla convenzione di PII è possibile osservare come in esse vengano individuate le stesse superfici per standard.

Le aree individuate con i numeri 3 e 4 nella tavola del Piano dei Servizi corrispondono indicativamente alle aree per parcheggi privati ad uso pubblico (in parte in cessione) individuate nella tavola 5.3 LOCALIZZAZIONE E DIMENSIONE DEI PARCHEGGI allegata alla 4^ Variante del PII Comparto 8.



- **committente** : LOTTIZZANTI VARI
- **commessa** : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)
- **argomento** : 9.ter. RELAZIONE DI COERENZA CON PGT E PTCP VIGENTI PER VARIANTE TRASLAZIONE VOLUMETRICA 4°VARIANTE

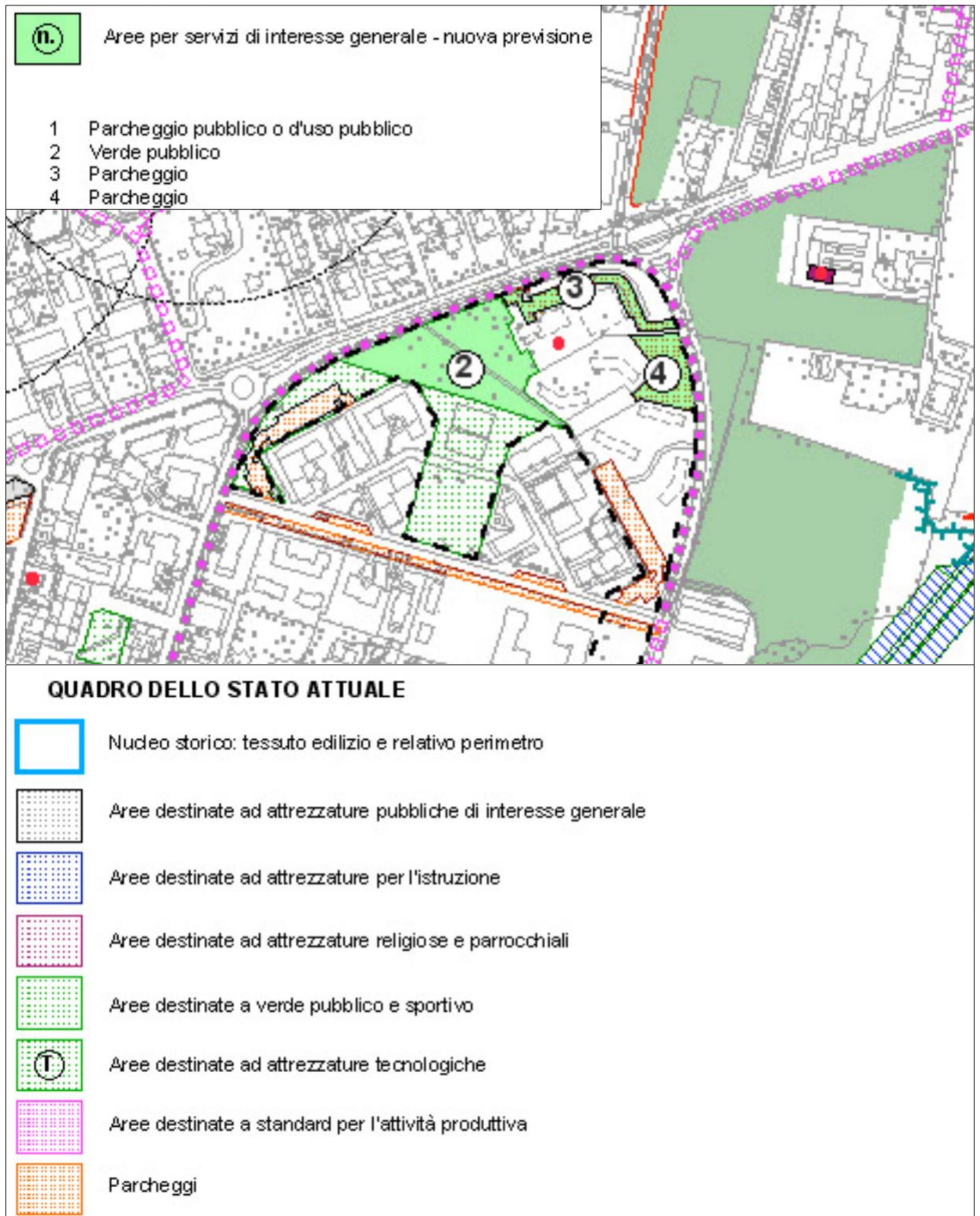


Figura 5 – Estratto Tavola PS 5 del Piano dei Servizi

**committente** : LOTTIZZANTI VARI  
**• commessa** : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)  
**• argomento** : 9.ter. RELAZIONE DI COERENZA CON PGT E PTCP VIGENTI PER VARIANTE TRASLAZIONE VOLUMETRICA 4°VARIANTE

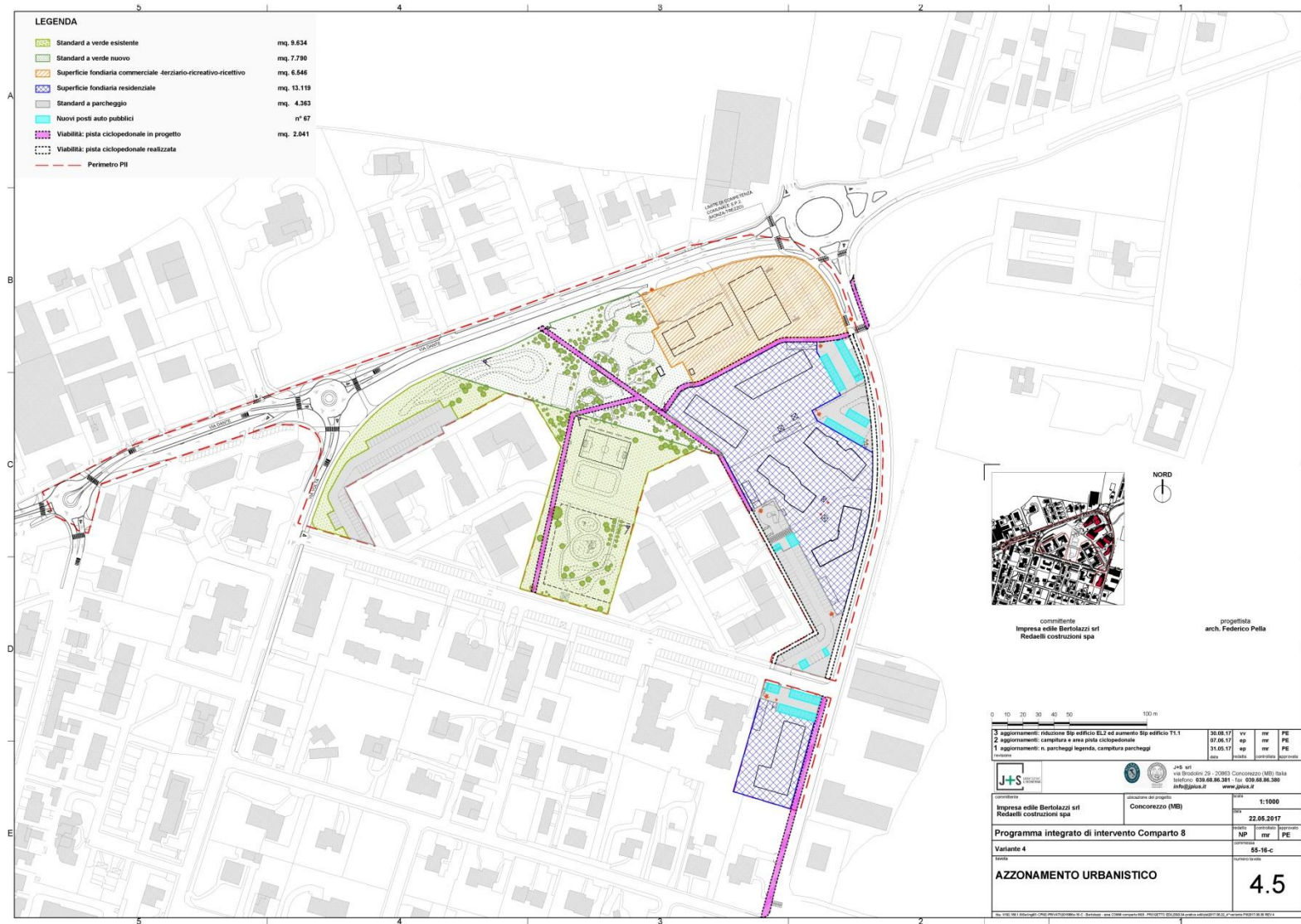


Figura 6 - Tavola 4.5 – Variante 4 alla convenzione di PII



**committente** : LOTTIZZANTI VARI  
**• commessa** : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)  
**• argomento** : 9.ter. RELAZIONE DI COERENZA CON PGT E PTCP VIGENTI PER VARIANTE TRASLAZIONE VOLUMETRICA 4°VARIANTE

9/10

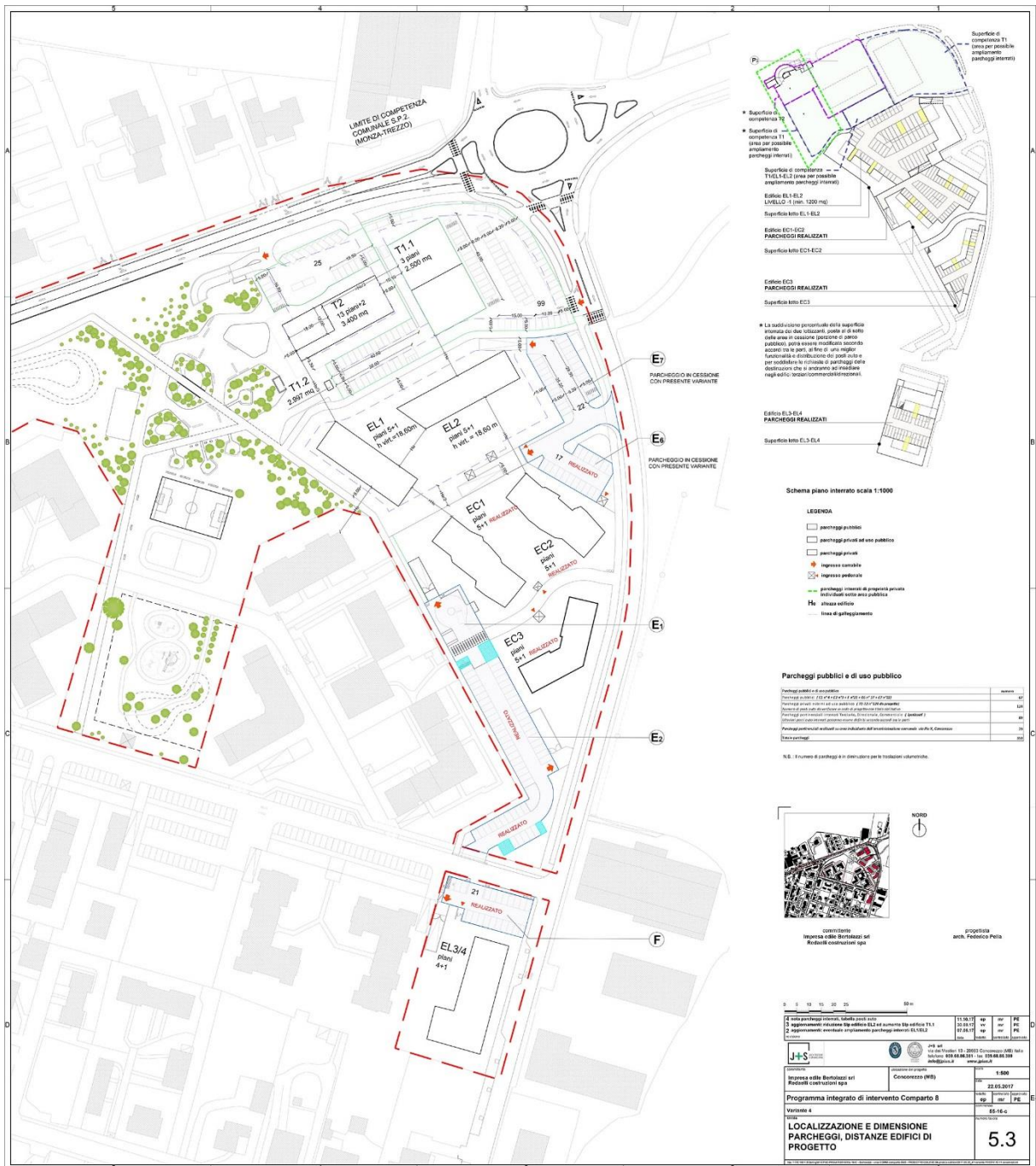


Figura 7 – Estratto Tavola 5.3 Variante 4 alla convenzione di PII

**committente** : LOTTIZZANTI VARI  
**• commessa** : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (Monza e Brianza)  
**• argomento** : 9.ter. RELAZIONE DI COERENZA CON PGT E PTCP VIGENTI PER VARIANTE TRASLAZIONE VOLUMETRICA 4°VARIANTE

10/10

Infine si riporta l'aggiornamento della tabella, di cui all'allegato 9 della convenzione di PII, di seguito riportata, in funzione del numero di posti auto relativi alla funzione terziario-commerciale secondo quanto dovuto per legge.

**TABELLA 1 - DATI DI PROGETTO**

Aree di proprietà dei proponenti	mq.	22.789,00	catastale
Aree già di proprietà pubblica da comprendere nel PII	mq.	21.508,00	catastale
<b>Superficie territoriale di intervento del PII</b>	mq.	<b>44.297,00</b>	aree di proprietà proponenti 22.789 mq + aree pubbliche 21.508 mq
<b>Indice territoriale complessivo</b>	mq./mq.	<b>0,45</b>	rif. PRG zona D4.1
<b>Superficie fondiaria totale</b>	mq.	<b>19.658,00</b>	residenziale e terziario-commerciale
Superficie fondiaria residenziale totale	mq.	13.114,00	di cui ca. 6.488 mq. di attuale proprietà pubblica
Superficie fondiaria terziario-commerciale	mq.	6.544,00	
Indice fondiario residenziale medio	mq./mq.	0,84	rif. PRG zona B1.1
Indice fondiario terziario-commerciale	mq./mq.	1,36	rif. PRG zona D4.1
<b>S.I.p. totale</b>	mq.	<b>19.969,05</b>	residenziale e terziario-commerciale
<b>S.I.p. residenziale totale</b>	mq.	<b>11.071,85</b>	
S.I.p. edilizia residenziale privata	mq.	5.785,93	52,3% del totale
S.I.p. quota edilizia convenzionata	mq.	5.285,93	47,7% del totale
<b>S.I.p. direzionale</b>	mq.	<b>8.897,20</b>	
Piani f.t. residenza privata	n.	4+1 / 5+1	rif. PRG zona B1.1
Piani f.t. residenza convenzionata	n.	5+1	rif. PRG zona B1.1
Piani f.t. terziario-commerciale	n.	2 / 13+2	rif. PRG zona D4.1
<b>Viabilità e parcheggi</b>	mq.	<b>8.837,00</b>	modifica dato per nuova cessione dei parcheggi su via Don Minzoni
Volume teorico residenziale totale	mc.	34.322,74	Slp*3,10
Numero abitanti teorici totali	n.	228,82	vol/150 mc./ab. teo.
<b>Standard totale dovuto (a+b)</b>	mq.	<b>14.960,88</b>	15.200 arrotondato ( <b>dato del PII 2008</b> )
Standard residenziale dovuto (a)	mq.	6.063,68	abitante teorico x 26,5
Standard terziario-commerciale dovuto (b)	mq.	8.897,20	100%slp (possibili in prog. 3.199 int. T.2 + 1.991 int. T1.1 + 3.423 int. T1 + 3.360 via Pio X)
<b>Standard superficiale esterno individuato (c+d)</b>	mq.	<b>20.164,00</b>	E1+F+M+L+I+E2 (tav 4.4)
Standard a P pubblici individuato (c)	mq.	2.740,00	E1+E2+F (tav 4.4)
Standard a verde individuato (d)	mq.	17.424,00	I+L+M (ceduto dai proponenti tav 4.4)
Standard individuato già di proprietà Comunale (e)	mq.	12.374,00	L+I+F+E2+E1 (tav 4.4)
<b>Standard complessivo dovuto (a+b-f)</b>	mq.	<b>14.648,88</b>	arrotondamento <b>14.875 mq</b> già monetizzati 2008 (Rel. economica di fattibilità)
Standard in cessione (f)	mq.	312,00	area nel parco pubblico (Relazione economica di fattibilità)
Standard comunali esistenti tra via Adda e Don Minzoni	mq.	10.364,00	B+C+E1+E2+E3+E4+F+D1 (tav 4.4)
Standard rimasti a P e viabilità tra via Adda e Don Minzoni	mq.	4.386,00	E1+E2+E3+E4+F+D1 (tav 4.4)
Standard a verde accorpato nel nuovo parco pubblico	mq.	7.050,00	E1+F+B+C (tav 4.4)
Standard ceduti ai lottizzanti per nuova superficie fondiaria	mq.	5.978,00	B+C (tav 4.4)
Parcheggi pertinenziali residenziali min. dovuti (L.Tognoli)	mq.	3.432,27	da reperire interrati EL1-EL2 1.200 mq - realizzati interrati EC1, EC2, EC3, EL3, EL4
<b>Spazi a P per uso pubblico per Terziario-Commerciale a seguito di traslazione volumetrica</b>			
<i>Ipotizzati in progetto</i>			
interrato T2 (ipotizzati) Ulteriori posti auto interrati potranno essere definiti secondo accordi tra le parti	n.	89	
a raso T2 (da progetto) Numero di posti auto da verificare in sede di progetto con titolo abilitativo	n.	25	
a raso T1.1 (da progetto) Numero di posti auto da verificare in sede di progetto con titolo abilitativo	n.	99	
su via Pio X	n.	79	
<b>numero totale di posti a parcheggio di uso pubblico</b>	<b>n.</b>	<b>292</b>	