

Promotori:

- Albadue s.r.l. (rappresentata da Villa Giuseppe)

## **Comune di Giussano**

Provincia di Monza e Brianza

# **PIANO DI LOTTIZZAZIONE residenziale d'iniziativa privata "P.A. comparto A (ex P.A. 3/2) via Paganella"**

sul terreno ubicato nel Comune di Giussano frazione di Robbiano,  
catasto foglio 12 mappale 58

delibera consiliare d'adozione n°  
delibera d'approvazione finale n°

del  
del

Il Sindaco

Il Segretario

Progettisti:

- Bartoli Design - studio associato di architettura e design  
(responsabili del progetto Arch. Carlo Bartoli e Arch. Paolo Bartoli)

- Ing. Ezio Cattaneo

---

## **Relazione**

# **1416\_12**

09.05.2013

## Tavole di progetto ed allegati

Il presente progetto relativo al “PA 3/2 - Piano di Lottizzazione di iniziativa privata Paganella” è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati:

1416_01	Estratto della Variante generale al PGT vigente
1416_02	Estratto di mappa catastale
1416_03	Rilievo delle superfici
1416_04	Planivolumetrico e inquadramento P.A.
1416_05	Cessioni per strade, marciapiedi e standard
1416_06	Planimetria opere di urbanizzazione
1416_07	Sezioni opere di urbanizzazione
1416_08	Lotto in perequazione: estratto della Variante generale al PGT, mappa catastale e rilievo
1416_09	Prospettiva edifici A1
1416_10	Documentazione fotografica stato di fatto
1416_11	Impatto paesistico
1416_12	Relazione
1416_13	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
1416_14	Schema di convenzione
1416_15	Relazione tecnica per la valutazione del clima acustico
1416_16	Relazione geologica

## 1 – Individuazione dell'intervento

(tav. 01 allegata)

Il piano di lottizzazione denominato "PA3/2 Paganella" individuato nella Variante generale al PGT approvato comprende il mappale sotto indicato, ubicato nel comune di Giussano, frazione di Robbiano.

Comprende la superficie catastale seguente:

mappale	superficie	proprietario
58 foglio 12	mq 8.470	Alba Due s.r.l.

Viene inoltre considerata la superficie dei seguenti mappali (per un totale di mq 4410), acquisiti dal lottizzante e ceduti al Comune di Giussano, come più avanti specificato.

mappale	superficie	proprietario
11 foglio 25	mq 2.510	Alba Due s.r.l.
212 foglio 25	mq 1.900	Alba Due s.r.l.

## 2 - Oggetto dell'intervento

L'intervento secondo il presente progetto è previsto nell'ambito della perimetrazione indicata nella Variante generale al PGT, comprendente il mappale sopra indicato.

## 3 - Fattibilità dell'intervento

Il mappale 58 foglio 12, sopraindicato, è di proprietà del promotore e libero da vincoli che ne impediscano l'utilizzazione.

Per i mappali n.11 e 212 foglio 25, di proprietà del promotore, è garantita dal lottizzante la cessione al Comune di Giussano.

## 4 – Accessibilità e sistemazione strade

Il terreno è accessibile dalle due strade vicinali situate a nord est (via Monte Cristallo) e sud ovest (via Paganella). Esse saranno soggette all'ampliamento e sistemazione di progetto.

## 5 – Superficie fondiaria e volume edificabile

(tav. 03 allegata)

La superficie fondiaria è stata verificata rilevando la superficie al perimetro esterno delle strade di progetto previste dalla Variante generale al PGT e deducendo la superficie delle strade stesse (la superficie fondiaria ricade entro il perimetro del PA 3/2 e del mappale relativo alla lottizzazione).

rilevato sul perimetro esterno strade di progetto	mq 9.374,10
da dedurre superficie strade e marciapiedi	mq 2.592,85
<b>superficie fondiaria risultante</b>	<b>mq 6.781,25</b>
volumetria <i>indice fondiario <math>I_f = 0,3</math> mq/mq</i> <i>indice premiale <math>I_{pm} = 0,02</math></i> <i>altezza virtuale 3 m</i>	mq 6.781,25 x 0,96 mc/mq = mc 6.510,00
superficie fondiaria da permuta terreni situati sui mappali 11 e 212, foglio 25  volumetria <i>indice fondiario <math>I_f = 0,2</math> mq/mq</i> <i>altezza virtuale 3 m</i>	mq 2.510 + mq 1.900 = mq 4.410  mq 4.410 x 0,2 mq/mq x 3 m = mc 2.646
<b>volume edificabile totale</b>	<b>mc 9.156,00</b>

**6 – Cessioni**

(tav. 05 allegata)

Nella tavola 05 sono indicate e dimostrate le superfici delle cessioni qui di seguito riepilogate:

**Cessioni per strade e marciapiedi**

Superficie catastale compresa nella perimetrazione del PL:

Albadue s.r.l., mappale 58 fg.12	mq 8.470,00
a dedurre superficie fondiaria	mq 6.781,25
<b>strade e marciapiedi</b> (cessione di parte della superficie per la realizzazione di strade e marciapiedi, ricadente nel mappale 58 fg.12)	mq 1.688,75

<b>Aree a standard dovute</b> (1 abitante teorico ogni 100 mc) abitanti teorici mc 9.156,00 / 100 m. = 92 ab.	
<b>standard dovuti:</b> mq 26,50 x 92 ab.=	<b>mq 2.438,00</b>

<b>Aree a standard cedute</b>	
<i>parcheggi a nord:</i>	
<b>a</b> mq 85,20	
<b>b</b> mq 87,93	
<b>c</b> mq 23,08	
totale nord	mq 196,21
<i>pista ciclabile e parcheggi a sud:</i>	
<b>d</b> mq 116,31	
<b>e</b> mq 150,30	
totale sud	mq 266,61
<i>mappali 11 e 212, foglio 25 (ceduti al Comune):</i>	mq 4.410,00
<b>totale aree a standard cedute</b>	<b>mq 4.943,22</b>

aree a standard cedute &gt; aree a standard dovute

mq 4.943,22 &gt; 2.438,00

## 7 – Caratteristiche dell'intervento e inserimento nell'ambiente

(tav. 04 allegata)

L'area del PA ha andamento regolare, con asse principale orientato da sud-est a nord-ovest.

Le due strade vicinali tangenti i lati lunghi dell'area presentano un dislivello medio di circa 5 metri, con la strada a nord-est a livello più alto; ciò determina la configurazione principale del terreno con leggera pendenza media trasversale nord-est - sud-ovest, fortemente accentuata nel margine sud-ovest (vedi sezioni nella tav. 04).

Il tessuto urbanistico esistente intorno al perimetro del PA 3/2 ha la caratteristica dominante della discontinuità e della carenza di identità.

Il progetto di PA 3/2 mira perciò ad attuare un intervento il più possibile omogeneo e dotato di chiara identità, con l'intento di precostruire un riferimento di ordine per lo sviluppo ambientale futuro della zona.

### Edifici previsti a progetto

Il lotto sul quale insiste l'intervento di lottizzazione è classificato nella Variante generale al PGT vigente come zona "PA confermato": le norme tecniche del PGT consentono in questa zona una edificazione con altezza massima di metri 10.

L'intervento prevede la realizzazione di edifici per abitazione per complessivi mc 9.156,00 , dimensionati e ripartiti come segue:

- edifici A1      mc 5.148 totali  
composti da 2 palazzine a 3 piani  
ciascuna di mc 2.574
  - edifici A2      mc 3.000 totali  
composti da 2 palazzine a 2 piani  
ciascuna di mc 1.500
  - edificio A3    composto da 1 palazzina a 2 piani  
di mc 1.001
- per un totale di mc 9.149

La scelta di suddividere una parte del volume in due edifici di maggiore altezza (A1) e la restante volumetria nei tre edifici a due piani (A2), è motivata dall'intento di conferire ordine al progetto.

La sistemazione del verde piantumato, che crea quinte di ripartizione fra gli edifici, è un ulteriore elemento di organizzazione ordinata dello spazio, atta a qualificare l'ambiente.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione, come previsto dalla Variante generale al PGT, delle due strade tangenti l'area del PL, rispettivamente a nord-est e sud-ovest, il necessario completamento degli impianti (acqua, gas, fognature, telefoni, energia elettrica, illuminazione stradale) ed i relativi allacciamenti degli edifici, come evidenziato nella tavola 1416\_06 ("Planimetria opere di urbanizzazione") e nell'elaborato 1416\_13 ("Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione").

In base alle nuove agevolazioni previste dalla Variante generale al PGT, per usufruire degli incentivi volumetrici per i Piani Attuativi (*indice premiale Ipm* mq/mq come specificato all'art.12 del Piano delle Regole), l'intervento verrà realizzato tramite edificazione in classe A ed impianto fognario duale con recupero e riutilizzo dell'acqua piovana.

E' prevista la realizzazione di una cabina elettrica per l'allacciamento Enel, utilizzabile anche per le aree contigue. Sono inoltre previsti nel progetto i parcheggi esterni di uso pubblico ed una pista ciclopedonale.

### Caratteristiche comuni degli interventi nei singoli lotti

I lottizzanti saranno tenuti a realizzare i singoli interventi rispettando alcune caratteristiche atte a rendere omogenea l'edificazione all'interno del Piano di Lottizzazione, tenendo anche conto del contesto circostante. L'intervento dovrà avere caratteristiche di omogeneità tramite la realizzazione di verde alberato schermante sul fronte strada e confine dei lotti realizzati con recinzione dello stesso tipo.

**8 – Volumi edificabili**

(vedi tav. 04 e rilievo delle superfici tav. 03)

mq 6.781,25 x 0,96 mc/mq =	mc 6.510,00
mappali 11 e 212 foglio 25 mq 4.410 x 0,6 mc/mq	mc 2.646,00
<b>totale volume edificabile</b>	<b>mc 9.156,00</b>

**9 – Volumi in progetto****A1** - 2 palazzine a 3 piani  
per ogni palazzina

superficie per piano (escluse scale, ascensore, ecc.)	mq 286,00	
volume palazzina: mq 286 x 3 p. x 3 m =	mc 2.574,00	
<b>volume A1: mc 2.574 x 2 =</b>		<b>mc 5.148,00</b>

**A2** - 2 palazzine a 2 piani  
per ogni palazzina

superficie per piano (escluse scale, ascensore, ecc.)	mq 250,00	
volume palazzina: mq 250,00 x 2 p. x 3 m =	mc 1.500,00	
<b>volume A2: mc 1.500 x 2 =</b>		<b>mc 3.000,00</b>

**A3** - 1 palazzina a 2 piani

superficie per piano (escluse scale, ascensore, ecc.)	mq 166,80	
volume palazzina: mq 166,80 x 2 p. x 3 m =	mc 1.001,00	
<b>volume A3: mc 1.001</b>		<b>mc 1.001,00</b>

**totale volumi in progetto** **mc 9.149,00**

volumi edificabili &gt; volumi in progetto mc 9.156,00 &gt; mc 9.149,00



### 13 - Rapporto di occupazione del suolo (Ro)

Il Rapporto di occupazione del suolo (Ro) per il lotto sul quale sussiste il piano di lottizzazione per deve essere inferiore a 50%, ed è dato da:

$$Ro = (Scop + So + superfici non drenanti) / Sf = (1.602,60 + 1.300 + 450) / 6.781,25 = 49,44 \%$$

**Ro < 50%**

Sf= mq 6.781,25

Scop= mq 1.602,60

So= mq 1.300

*Superficie occupata nel sottosuolo (So):*

A1 autorimesse interrato

mq 1.000

A2 autorimesse interrato: mq 100 x 3 =

mq 300

So totale

mq 1.300

*Superfici non drenanti:*

mq 450

### 14 - Valutazione dei costi a carico dei lottizzanti e riepilogo dei computi metrici per le opere di urbanizzazione

(vedi elaborato 1416\_13 "Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione")

I costi totale per le opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti, risultanti dal computo metrico estimativo, assommano a: **€ 242.387,25**

La ripartizione dei costi per le singole opere risulta dal riepilogo sotto riportato:

A	sede stradale	€ 73.099,40
B	marciapiede	€ 13.061,25
C	pista ciclopedonale	€ 23.046,88
D	parcheggio ad uso pubblico	€ 19.329,20
E	impianto fognario	€ 52.141,20
F	rete elettrica	€ 11.614,08
G	illuminazione stradale	€ 34.523,00
H	rete telefonica	€ 9.852,24
I	allacciamento rete idro e gas	€ 4.000,00
L	aiuole stradali	€ 1.720,00

totale opere urbanizzazione € 242.387,25

I costi suddetti saranno ripartiti tra i lottizzanti in relazione ai volumi dagli stessi realizzati.