



Comune di Bovisio Masciago

Provincia di Milano

PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 – VARIANTE



**NORME URBANISTICHE E EDILIZIE
A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE**

Maggio 2006

INDICE

1. PREMESSA	3
ART.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE ED OGGETTO DELLE NORME.....	5
ART.2 – CONTENUTO DELLE NORME ED ELABORATI.....	5
ART.3 – DESTINAZIONI D’USO.....	5
ART.4 – DATI DI PROGETTO	6
ART.5 – VINCOLI DI PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DEGLI SPAZI PUBBLICI	7
ART.6 – DISCREZIONALITA’ NELLA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E RELATIVI LOTTI	8
ART. 7 - PROGETTAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA.....	9
ART. 8 - VINCOLI DI PROGETTAZIONE DELLE AREE DESTINATE ALLE URBANIZZAZIONI.....	9
ART.9 – LOTTI DI INTERVENTO	9



1. PREMESSA

Il presente documento contiene le modifiche alle norme urbanistiche e edilizie a seguito delle osservazioni presentate e accolte dall'Amministrazione Comunale.

Il PRG del Comune di Bovisio Masciago è stato approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n°2 del 22 Marzo 2004, modificato successivamente con variante parziale approvata definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n°31 del 31/05/05.

Il Piano Particolareggiato denominato con la sigla BV1, era stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°4 del 16 febbraio 1999 ed approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n°28 del 03 maggio 1999. Successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n°19 del 16 giugno 2003, veniva adottato un nuovo Piano Particolareggiato denominato NPP1, approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n°3 del 22 marzo 2004, con il quale si modifica il perimetro del Piano Particolareggiato BV1 in più ambiti di seguito elencati:

- *"Un ambito sottoposto a Piano Particolareggiato ai sensi dell'art 13 della legge 1150/1942 e succ. mod. ed int. denominato NPP1 (Nuovo Piano Particolareggiato n. 1) ridotto rispetto al precedente BV1;*
- *due ambiti sottoposti a Piano di Lottizzazione denominati NPL1 e NPL2 (Nuovo PL n. 1 e n. 2);*
- *i rimanenti ambiti già compresi nel vecchio P.P. BV1 sono sottratti all'obbligo di piano attuativo."*¹

Viene ora formata la presente Variante al Piano Particolareggiato NPP1 con la sigla **Piano Particolareggiato NPP1-Variante** ai sensi della L.R. n°23 del 23 giugno 1997 art.2 lettere a), e), f) ed h). La presente relazione illustra i contenuti della citata variante, costituita dagli elaborati necessari per l'attuazione dell'area in oggetto così come previsto dall'art.3 della L.R. n°23 del 23 giugno 1997.

STATO ATTUALE DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO

L'area oggetto della presente variante, si articola sul centro storico di Bovisio Masciago, a ridosso del primo nucleo di antica formazione sorto lungo l'asse di Corso Italia, a ridosso del Palazzo Comunale e del parco di via Roma.

L'area sorta come insediamento industriale, sede del sugherificio Marangoni e degli stabilimenti industriali Zari verso la fine dell'ottocento, ha subito notevoli trasformazioni con lo sviluppo edilizio avvenuto negli ultimi decenni, nonché con le trasformazioni economiche produttive che hanno portato alla chiusura degli stessi stabilimenti industriali attorno agli anni cinquanta e sessanta circa.

Il comparto oggi si presenta circondato da una serie di episodi edilizi a carattere residenziale, che hanno utilizzato lo strumento dell'edilizia residenziale pubblica; essi si collocano a sud dell'area d'intervento lungo la via Zari. L'area è delimitata dalla presenza in direzione est-ovest degli assi di via Roma sul confine nord e dalla via Zari sul confine sud, nonché in direzione nord-sud dall'asse di via Marangoni sul confine ovest.

¹ Vedi punto 1 della relazione e norme di attuazione allegata al Piano Particolareggiato NPP1



Vi è da rimarcare, inoltre, la contiguità dell'area con la struttura scolastica comunale dell'Istituto Elementare "Alessandro Manzoni", dell'edificio polifunzionale di recente costruzione e del sistema educativo religioso della Parrocchia di "S. Pancrazio Martire" prospiciente sulla Piazza Anselmo IV.

Attualmente sull'area insistono una serie di fabbricati fortemente degradati, alcuni dimessi, e altri a carattere produttivo ancora utilizzati.

Diversi fabbricati dell'originario tessuto industriale sono stati recentemente demoliti, in particolare l'area sita ad ovest risulta completamente spoglia di manufatti edilizi.

CRITERI PROGETTUALI

La tavola n°1 riporta il PRG vigente con l'attuale perimetrazione del piano particolareggiato e la nuova perimetrazione prevista dalla variante in oggetto.

Il nuovo NPP1 variante, modifica la suddivisione dei comparti A e B, mantenendo inalterata la perimetrazione del comparto C del piano vigente e introducendo, in sintesi, le seguenti modifiche:

- Riperimetra l'area oggetto di piano particolareggiato in prossimità di via Roma, escludendo la strada a fondo cieco che attualmente permette l'accesso a proprietà di terzi e verso l'acquedotto comunale, non inseriti nell'ambito del piano stesso;
- ridisegna la morfologia insediativa dei futuri edifici previsti nell'ambito del piano particolareggiato;
- cancella la strada prevista tra via Roma e via Zari, di suddivisione del comparto, in quanto asse stradale che comprometterebbe l'unitarietà dell'intervento a favore della realizzazione di un unico spazio pubblico continuo, nonché il raccordo con l'impianto monumentale verde del parco di via Roma;
- concentra le volumetrie della proprietà fondiaria dell'immobiliare Bovisio Centro s.r.l. nella porzione di comparto tra via Marangoni e via Zari;
- ridefinisce i rapporti volumetrici previsti dal Piano Vigente, riducendo la quantità volumetrica a destinazione commerciale/terziario;
- riduce le altezze dei fabbricati portandoli a 4 piani fuori terra più un volume di completamento in copertura circondato da terrazzi, a favore di un miglior inserimento edilizio dei fabbricati in progetto rispetto al contesto urbanistico adiacente;
- prevede tipologie edilizie compatte al fine di creare un rapporto di frontalità strada edificio, con coperture piane per quanto concerne il comparto C e ad una falda per i restanti comparti. L'unico edificio su cui sarà permesso realizzare un tetto a falde è quello prospiciente via Roma, nel comparto A, perché si deve relazionare con il contesto insediativo presente (cortina edilizia adiacente);
- aumenta gli standards pubblici, compatibilmente sia ai nuovi insediamenti previsti, sia rispetto alla necessità di strutturare un nuovo percorso pedonale che conduca da Corso Italia attraverso via Marangoni, alla stazione ferroviaria FNM, che sarà oggetto di future trasformazioni;
- prevede di costruire la nuova Sala Consigliare in parte sul nuovo comparto A ed in parte sul nuovo comparto B, al centro del percorso pubblico ciclo pedonale in progetto.



ART.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE ED OGGETTO DELLE NORME

Le norme dei presenti articoli si applicano all'interno del perimetro dell'area oggetto del Piano Particolareggiato NPP1 Variante.

La presente normativa è riferita al regime dei suoli, agli aspetti urbanistici, alle modalità di attuazione del programma edificatorio.

ART.2 – CONTENUTO DELLE NORME ED ELABORATI

La presente variante consiste nell'elaborazione del progetto denominato Piano Particolareggiato NPP1 - VARIANTE di iniziativa Pubblica, il quale contiene le indicazioni per l'attuazione ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola n°1 – Stralcio strumento urbanistico vigente – P.R.G. in scala 1:2000;
- Tavola n°2 – Planimetria catastale e elenco delle proprietà in scala 1:1000, con l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici;
- Tavola n°3 – Rilievo planimetrico ed altimetrico in scala 1:1000;
- Tavola n°4 – Rilievo fotografico in scala 1:500;
- Tavola n°5 – Planivolumetrico in scala 1:500, con l'indicazione delle principali sistemazioni delle opere pubbliche, strade, percorsi pedonali, parcheggi, spazi verdi e relative alberature;
- Tavola n°6 – Profili ambientali – Stato di Fatto / Progetto in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie degli edifici contestualizzati;
- Tavola n°7 – Individuazione superfici in scala 1:1000, con l'indicazione delle superfici suddivise per comparti;
- Tavola n°8 – Schema impianti tecnologici in scala 1:500;
- Tavola n°9 – Planimetria generale in scala 1:500, con l'indicazione dei parametri edilizi;
- Norme urbanistiche ed edilizie;
- Relazione illustrativa e previsione di spesa;
- Schema di convenzione.

Gli elaborati allegati alla presente Variante "Piano Particolareggiato NPP1 - VARIANTE", compresa la relazione illustrativa e previsione di spesa, contengono le indicazioni normative per gli interventi sull'area, disciplinano l'esecuzione degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Le definizioni riguardo al metodo di misurazione degli elementi geometrici, i parametri edilizi ed i tipi di intervento fanno riferimento alle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio vigente. A tale dispositivo normativo si farà pure riferimento per tutto quello non specificatamente disciplinato dalle presenti norme.

ART.3 – DESTINAZIONI D'USO

Il Piano Particolareggiato NPP1 – VARIANTE provvede a classificare le aree intercluse nel perimetro in aree di uso pubblico ed in aree di uso privato.

Le aree di uso pubblico comprendono le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per l'urbanizzazione secondaria e sono classificate in:

- zone per la viabilità, zone verdi, zone pedonali, zone a parcheggi ed aree annesse;
- zone per le attrezzature collettive.



Le aree di uso privato comprendono tutte e sole le aree dove è ammessa l'edificazione secondo i contenuti ed i limiti del presente Piano Particolareggiato, e si suddividono in comparti di intervento.

I lotti identificati con le sigle "A1", "A2", "A3", "B1", "B2", "C1" e "C2", individuano le aree di pertinenza fondiaria degli ambiti edificatori privati.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree ad uso privato sono:

- a) attività residenziale;
- b) attività commerciale al minuto, di vicinato, pubblici esercizi limitatamente ai piani terreni;
- c) attività direzionale intesa come uffici privati e pubblici, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese e gli intermediari del commercio;
- d) funzioni complementari alla residenza limitatamente ai piani terreni, intesa come servizi alle persone, attività di credito.

ART.4 – DATI DI PROGETTO

I parametri urbanistici in termini di superfici, volumi e relative destinazioni d'uso che debbono essere rispettati dai comparti edificatori "A", "B", e "C" sono illustrati nella successiva tabella 1.

PARAMETRI VOLUMETRICI PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 - VARIANTE		
COMPARTO "A"		
Volume residenziale	mc.	26.075
S.L.P.commerciale / terziario	mq.	709
Volume commerciale /terziario	mc.	2.836
Volume totale	mc.	28.911
COMPARTO "B"		
Volume residenziale	mc.	9.388
S.L.P.commerciale / terziario	mq.	200
Volume commerciale /terziario	mc.	800
Volume totale	mc.	10.188
COMPARTO "C"		
Volume residenziale	mc.	12.440
S.L.P.commerciale / terziario	mq.	500
Volume commerciale /terziario	mc.	2.000
Volume totale	mc.	14.440
Totale volume residenziale	mc.	47.903
Totale S.L.P. commerciale / terziario	mq.	1.409
Totale volume commerciale / terziario	mc.	5.636
Volume complessivo	mc.	53.539

Tabella 1

Ai soli fini del calcolo del volume dei piani residenziali, l'altezza convenzionale è stata valutata in m. 3.00, di cui m. 2.70 come altezza netta interna dei piani a destinazione residenziale con una soletta interpiano pari a m. 0.30, anche per l'ultimo piano abitabile.



Ai soli fini del calcolo del volume dei piani a destinazione commerciale / terziario, l'altezza convenzionale è stata valutata in m. 4.00, di cui m. 3.50 come altezza netta interna dei piani a destinazione commerciale/terziario con una soletta interpiano pari a m. 0.50.

Il Piano Particolareggiato NPP1 – VARIANTE indica, negli elaborati grafici di progetto, per ciascun lotto il numero dei piani abitabili, le altezze massime degli edifici, il verde condominiale, gli spazi per il verde pubblico e le aree per le diverse attrezzature pubbliche previste.

ART.5 – VINCOLI DI PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DEGLI SPAZI PUBBLICI

La nuova ipotesi insediativa (spazi privati e pubblici) che il progetto prevede, avranno le seguenti caratteristiche vincolanti al fine dell'intervento edilizio:

EDIFICI

- a) N° 9 palazzine con la tipologia descritta nella relazione illustrativa, con un numero massimo di piani ed altezza massima degli stessi secondo quanto riportato sugli elaborati grafici di progetto (vedi Tav. n°09);
- b) tutti gli edifici dovranno essere configurati, nel progetto edilizio, all'interno dell'ingombro massimo indicato negli elaborati grafici di progetto, e le loro dimensioni geometriche in aumento planimetrico dovranno contenersi entro una tolleranza pari a $\pm 10\%$, fermo restando i parametri edilizi massimi consentiti;
- c) le quantità a destinazione commerciale / terziario dovranno essere distribuite nei relativi comparti secondo i seguenti criteri:
 - Comparto "A"; parte nell'edificio prospiciente via Roma nel lotto A1 e parte nell'edificio prospiciente via Zari nel lotto A3;
 - Comparto "B"; parte nel lotto B1 e parte nel lotto B2, rivolte verso il nuovo spazio pubblico pedonale centrale ai due fabbricati e distribuite in modo da garantire un'uniformità di intervento;
 - Comparto "C"; parte nel lotto C1 e parte nel lotto C2, rivolte verso il nuovo spazio pubblico pedonale centrale ai due fabbricati e distribuite in modo da garantire un'uniformità di intervento.
- d) l'area di pertinenza dovrà essere pavimentata per la superficie strettamente necessaria a garantire l'accessibilità carrabile dei garages, e destinando la rimanente a verde;
- e) al fine della progettazione edilizia dei nuovi edifici si dovranno rispettare gli "allineamenti" indicati nella Tav. n°09 "Planimetria Generale";
- f) tutti gli edifici dovranno essere dotati di verde condominiale;
- g) gli ambiti verdi all'interno delle aree di pertinenza dei lotti dovranno avere **requisiti minimi di ecosostenibilità**, prevedendo:
 - realizzazione di superfici permeabili all'acqua, pertanto la realizzazione di superfici impermeabili e/o asfaltate dovrà essere contenuta;
 - nel rapporto fra edificio ed area di pertinenza, è da destinarsi prioritariamente quest'ultima a verde, l'area di pertinenza dovrà essere pavimentata per la superficie strettamente necessaria a garantire l'accessibilità dei garages;
 - le recinzioni sui fronti stradali e verso gli spazi pubblici dovranno essere prevalentemente accompagnate da siepe retrostante, che incorpori il manufatto della stessa recinzione e compatibilmente con la funzione insediata al piano terra;
 - i fabbricati in linea preferenziale dovranno adottare principi finalizzati a ridurre i consumi nell'edilizia e le emissioni di inquinanti, assumendo come criteri di



riferimento le linee guida provinciali adottate dalla Giunta Provinciale di Milano con delibera n°699/05 Rep. Gen. – atti n°202222/2005-fas. 1113/2005 del 05/10/2005.

VIABILITÀ E PARCHEGGI

- Le entrate e le uscite degli autoveicoli (cancelli e porte) debbono essere riconoscibili, attraverso il passaggio sopraelevato dei veicoli a livello del marciapiede;
- le aree a parcheggio debbono essere alberate e con il tipo di alberature previste nelle tavole di piano nonché garantire idonei spazi per la sosta dei cicli e spazi destinati ai posti auto per disabili;
- le planimetrie di progetto prevedono, con carattere indicativo, il nuovo sistema della viabilità, i punti e tipi di accesso ai singoli lotti, da precisare e regolamentare sulla base dei progetti esecutivi, pareri e autorizzazioni degli uffici comunali ed enti competenti;
- le planimetrie di progetto indicano le sezioni tipo della viabilità e dei percorsi pedonali. In fase di progettazione esecutiva a seguito di: approfondimenti tecnici, di nuove esigenze viabilistiche sopravvenute, di esigenze da parte di enti erogatori di pubblici servizi o altri enti pubblici istituzionalmente competenti, qualora comportino modifiche alla tipologia della sezione stradale, alla gerarchia della strada, potranno essere integrate o modificate, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante al piano.
- la dotazione degli spazi da riservare a parcheggio privato secondo quanto disposto dalla L.122/1989 e dallo strumento urbanistico vigente, possono essere assolti secondo quanto previsto dall'art.9 della L.122/1989, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

SPAZI PEDONALI E VERDE

- Le aree a verde pubblico e privato dovranno essere sistemate a prato con vegetazione arborea individuata nelle tavole di progetto. Nell'ambito dei progetti esecutivi, queste aree saranno attrezzate con spazi per il gioco, lo sport e quegli elementi di arredo quali panchine, fontane e quant'altro costituisca completamento per l'arredo urbano degli spazi. I percorsi pedonali e le piazze, dovranno essere sistemati con materiale lapideo e/o altro materiale resistente all'usura, escludendo comunque le pavimentazioni asfaltico-bituminose.

ART.6 – DISCREZIONALITA' NELLA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E RELATIVI LOTTI

Non sono soggette alla procedura di variante del presente "Piano Particolareggiato NPP1 – VARIANTE", le seguenti modifiche:

- variazioni nella delimitazione dei perimetri dei lotti per esigenze legate alle urbanizzazioni;
- ubicazione e dimensionamento delle reti tecnologiche (BT, MT, IP, Telecom, gas, acqua, fogne, ecc);
- spostamenti nella posizione dei passi carrabili, previo assenso da parte degli uffici comunali ed enti competenti;
- modeste modifiche della quota d'imposta dei piani terra dettata dalla definitiva individuazione delle quote di strada e marciapiedi;

Dovranno comunque essere rispettati "criteri di equilibrio compositivo" in riferimento all'articolazione dei prospetti degli edifici esistenti sui fronti stradali e sugli spazi pubblici.



ART. 7 - PROGETTAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA.

La sistemazione dell'area condominiale privata dovrà essere progettata unitamente all'edificio, ed essere oggetto di specifica tavola di progetto. Nel progetto devono essere recepite le indicazioni/prescrizioni contenute nei precedenti articoli.

ART. 8 - VINCOLI DI PROGETTAZIONE DELLE AREE DESTINATE ALLE URBANIZZAZIONI

Il sistema delle opere di urbanizzazione, specie per ciò che concerne le caratteristiche delle opere ed i materiali riguardanti le sistemazioni esterne, deve svolgersi adottando tecniche ed elementi di pavimentazione ed arredo unitari.

Per le urbanizzazioni, inclusi gli impianti tecnologici, sarà redatto un apposito progetto esecutivo di dettaglio, che dovrà rispettare le prescrizioni del presente piano. Il progetto esecutivo delle opere dovrà rispettare:

- la geometria e le sezioni di strade, parcheggi, pedonali e relative sistemazioni a verde, salvo quanto previsto all'art.5;
- le sistemazioni del verde indicate negli elaborati progettuali del piano particolareggiato, e delle relative caratteristiche in riferimento alle tipologie di essenze;
- tutte le sistemazioni dovranno rispettare le norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, specialmente per quanto riguarda la attenuazione dei dislivelli sui percorsi.
- le "cabine di trasformazione, elettriche/gas" dovranno essere schermate/circondate da quinte verdi e siepe al fine di attenuarne l'impatto ambientale con il contesto circostante.

ART.9 – LOTTI DI INTERVENTO

Il Piano Particolareggiato NPP1 – VARIANTE, si attua o nella sua globalità oppure per comparti edificatori identificati negli elaborati di progetto con le lettere "A", "B" e "C".

All'interno dei comparti edificatori sono state individuati dei lotti minimi di intervento per ogni comparto, così come indicato nelle tavole di progetto e sotto le sigle "A1", "A2", "A3", "B1", "B2", "C1" e "C2".

Per ogni lotto valgono le prescrizioni contenute nelle presenti norme, parametri e indicazioni previste nelle tavole di progetto, nonché quanto riportato sulla relazione descrittiva.

I lotti edificatori si configurano come unità minime di intervento, e conseguentemente i progetti per il rilascio dei titoli abilitativi ad edificare saranno riferiti ad ogni singolo lotto.

Il rilascio del titolo abilitativo ad edificare è comunque subordinato al versamento di tutte le monetizzazioni, cessioni di aree per attrezzature pubbliche e oneri urbanizzativi dovuti per l'intero comparto e non del singolo lotto minimo individuato, all'atto della stipula delle convenzioni urbanistiche.



Comune di Bovisio Masciago

Provincia di Milano

PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 – VARIANTE



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVISIONE DI SPESA
A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE**

Maggio 2006

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	OBIETTIVO DELLA VARIANTE.....	5
3.	I NUOVI RAPPORTI VOLUMETRICI	9
4.	SUPERFICI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 - VARIANTE	12
5.	OPERE DI URBANIZZAZIONE	17



1. PREMESSA

Il presente documento contiene le modifiche alla relazione illustrativa e previsionale di spesa a seguito delle osservazioni presentate e accolte dall'Amministrazione Comunale.

Il PRG del Comune di Bovisio Masciago è stato approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n°2 del 22 Marzo 2004, modificato successivamente con variante parziale approvata definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n°31 del 31/05/05.

Il Piano Particolareggiato denominato con la sigla BV1, era stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°4 del 16 febbraio 1999 ed approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n°28 del 03 maggio 1999. Successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n°19 del 16 giugno 2003, veniva adottato un nuovo Piano Particolareggiato denominato NPP1, approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n°3 del 22 marzo 2004, con il quale si modifica il perimetro del Piano Particolareggiato BV1 in più ambiti di seguito elencati:

- *“Un ambito sottoposto a Piano Particolareggiato ai sensi dell'art 13 della legge 1150/1942 e s.m.i. denominato NPP1 (Nuovo Piano Particolareggiato n. 1) ridotto rispetto al precedente BV1;*
- *due ambiti sottoposti a Piano di Lottizzazione denominati NPL1 e NPL2 (Nuovo PL n. 1 e n. 2);*
- *i rimanenti ambiti già compresi nel vecchio P.P. BV1 sono sottratti all'obbligo di piano attuativo.”¹*

Viene ora formata la presente Variante al Piano Particolareggiato NPP1 con la sigla **Piano Particolareggiato NPP1-Variante** ai sensi della L.R. n°23 del 23 giugno 1997 art.2 lettere a), e), f) ed h). La presente relazione illustra i contenuti della citata variante, costituita dagli elaborati necessari per l'attuazione dell'area in oggetto così come previsto dall'art.3 della L.R. n°23 del 23 giugno 1997.

La tavola n°1 riporta il PRG vigente con l'attuale perimetrazione del piano particolareggiato e la nuova perimetrazione prevista dalla variante in oggetto.

Il nuovo NPP1 variante, modifica la suddivisione dei comparti A e B, mantenendo inalterata la perimetrazione del comparto C del piano vigente e introducendo, in sintesi, le seguenti modifiche:

- Riperimetra l'area oggetto di piano particolareggiato in prossimità di via Roma, escludendo la strada a fondo cieco che attualmente permette l'accesso a proprietà di terzi e verso l'acquedotto comunale, non inseriti nell'ambito del piano stesso;
- ridisegna la morfologia insediativa dei futuri edifici previsti nell'ambito del piano particolareggiato;
- cancella la strada prevista tra via Roma e via Zari;
- concentra le volumetrie della proprietà fondiaria dell'immobiliare Bovisio Centro s.r.l. nella porzione di comparto tra via Marangoni e via Zari come meglio specificato in seguito;
- ridefinisce i rapporti volumetrici previsti dal Piano Vigente, riducendo la quantità volumetrica a destinazione commerciale/terziario, come meglio specificato di seguito;
- riduce le altezze dei fabbricati portandoli a 4 piani fuori terra più un volume di completamento in copertura circondato da terrazzi (vedi tav. n° 5 e 6.);

¹ Vedi punto 1 della relazione e norme di attuazione allegata al Piano Particolareggiato NPP1



- prevede tipologie edilizie compatte al fine di creare un rapporto di frontalità strada edificio, con coperture piane per quanto concerne il comparto C e ad una falda per i restanti comparti. L'unico edificio su cui sarà permesso realizzare un tetto a falde è quello prospiciente via Roma, nel comparto A, perché si deve relazionare con il contesto insediativo presente (cortina edilizia adiacente);
- aumenta gli standards pubblici, compatibilmente sia ai nuovi insediamenti previsti, sia rispetto alla necessità di strutturare un nuovo percorso pedonale che conduca da Corso Italia attraverso via Marangoni, alla stazione ferroviaria FNM, che sarà oggetto di future trasformazioni;
- prevede di costruire la nuova Sala Consigliare in parte sul nuovo comparto A ed in parte sul nuovo comparto B, al centro del percorso pubblico ciclo pedonale in progetto.

2. OBIETTIVO DELLA VARIANTE

La variante al PRG per la modifica del P.P. denominato NPP1 di via Zari e via Marangoni, si inserisce in un quadro di riassetto urbano e territoriale, finalizzato a creare nuove condizioni insediative e una migliore fruibilità dello spazio pubblico.

La presente variante, articolando in modo differente i volumi edilizi futuri, si propone, di creare uno spazio pubblico pedonale che conduca da villa Zari alla stazione ferroviaria delle Ferrovie Nord senza soluzione di continuità.

Il Piano Particolareggiato Vigente prevedeva la realizzazione di una nuova strada comunale che mettesse in comunicazione via Roma e via Zari ampliando il parco di via Roma, e creando così dei corpi edilizi arroccati sulle proprie superfici fondiari e uno spazio pubblico cornice agli insediamenti residenziali e commerciali (vedi fig. 1).



Figura 1

L'impostazione della variante si propone invece di ragionare sul contesto urbano, articolando i corpi edilizi verso le fronti stradali e permettendo così di creare uno spazio pubblico realmente fruibile da un'utenza ciclo pedonale (vedi fig. 2).

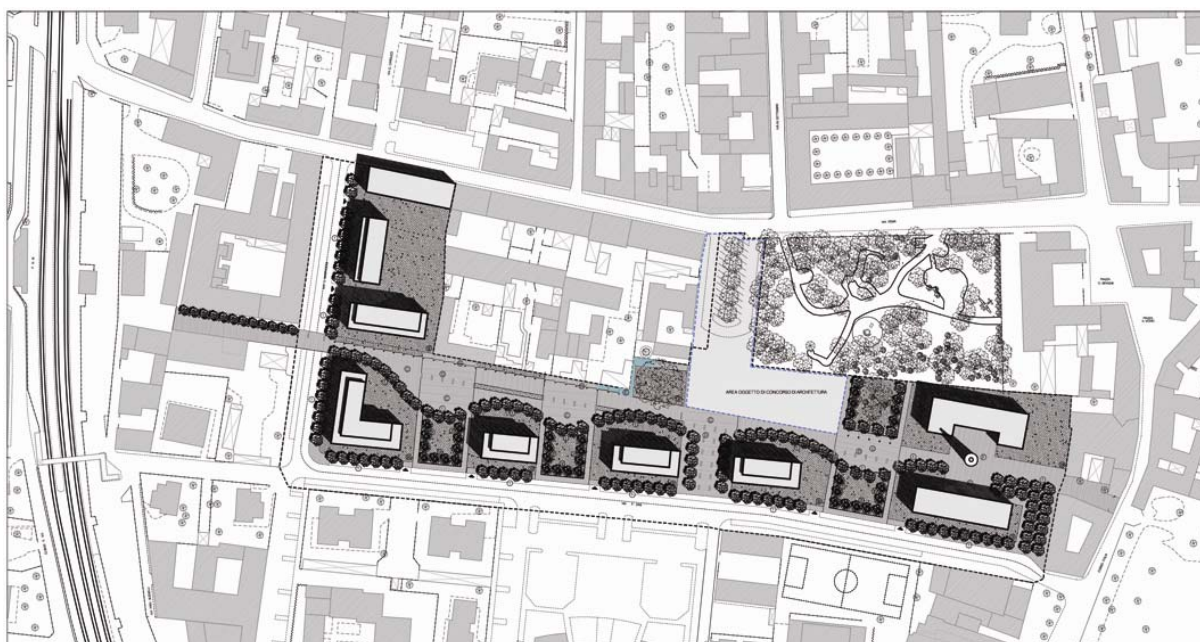


Figura 2

In un quadro di riassetto della viabilità complessiva, la nuova strada, prevista dal Piano Vigente, perde di importanza. Al suo posto si realizzerà:

- un parcheggio che servirà l'utenza diretta al tessuto commerciale presente su via Roma, permettendo così di utilizzare questa arteria a doppio senso di marcia;
- la nuova sala consigliare posta qui in posizione baricentrica rispetto al nuovo edificato nonché al centro cittadino di Bovisio Masciago, che sarà oggetto di un concorso di architettura per la sua definizione;
- la piazza antistante la nuova sala consigliare che lega via Marangoni a via Roma attraverso spazi fruibili a piedi.

Il percorso pedonale si snoda pertanto da Corso Italia, confermando la servitù di passaggio che già oggi permette l'accesso all'area oggetto dell'intervento, e seguendo la direttrice verso la stazione ferroviaria, articola i nuovi insediamenti in modo da frapporre le residenze private e gli spazi commerciali con spazi pubblici. A fare da contraltare agli edifici futuri, spazi verdi piantumati ai margini con alberi d'alto fusto. Il progetto prevede una nuova articolazione dei futuri edifici ridefinendo le quantità volumetriche già previste dal Piano Vigente.

I comparti A e B verranno variati nei loro allineamenti e nella distribuzione volumetrica.

Il nuovo Piano prevede infatti di riperimetrare il comparto A, incorporando l'area di proprietà dell'immobiliare Bovisio Centro s.r.l. ricadente nel comparto B nel piano vigente.

Pertanto la volumetria che questa porzione esprimeva nel piano vigente verrà assegnata al comparto A.

In termini insediativi le assegnazioni volumetriche del piano vigente non variano, ma vengono solo suddivise in relazione alla capacità fondiaria, e nel caso del comparto A si concentrano nella porzione d'area di competenza compresa tra via Marangoni e via Zari.

Questo permette di avere un minor peso insediativo nel comparto B e di poter realizzare la massima parte delle funzioni pubbliche presenti nel piano attraverso un disegno più coerente con il contesto urbano di Bovisio Masciago. Trovano infatti sede in questo comparto sia i sistemi di piazze, sia la sala consigliare, sia il nuovo parcheggio con accesso da via Roma.

Nel comparto A si ha la maggiore concentrazione volumetrica giustificata dalla volontà di chiudere il fronte urbano sia verso il nuovo percorso pedonale, sia verso via Marangoni. Sempre nel comparto A si articola un edificio che deve risolvere l'angolo tra la via Marangoni e la via Zari.

Per quanto concerne il comparto C, la volumetria viene articolata su due corpi di fabbrica che si fronteggiano dando luogo ad una Piazza, al centro della quale viene mantenuta la ciminiera, simbolo del contesto produttivo che aveva caratterizzato questi luoghi e nuovo perno e punto focale del percorso pedonale.

IL NUOVO ASSE PEDONALE

La nuova ipotesi insediativa, formulata dalla variante al NPP1, riconferma l'uso dello spazio che caratterizza l'attuale insediamento industriale.

La morfologia del luogo, o di ciò che ne rimane, era caratterizzata da un sistema di strade interne, intorno alle quali si sviluppavano le attività produttive (vedi fig. 3).

Verso via Zari l'insediamento industriale ancora presente, offre un fronte compatto quasi privo di significativi accessi. Uno degli accessi principali all'area, avveniva da Corso Italia, e attraverso strade interne e aree cortilizie era possibile accedere alle attività insediate.

L'introspezione dei percorsi viene confermata attraverso la creazione di un nuovo asse di riorganizzazione, che fa perno sugli spazi pubblici.

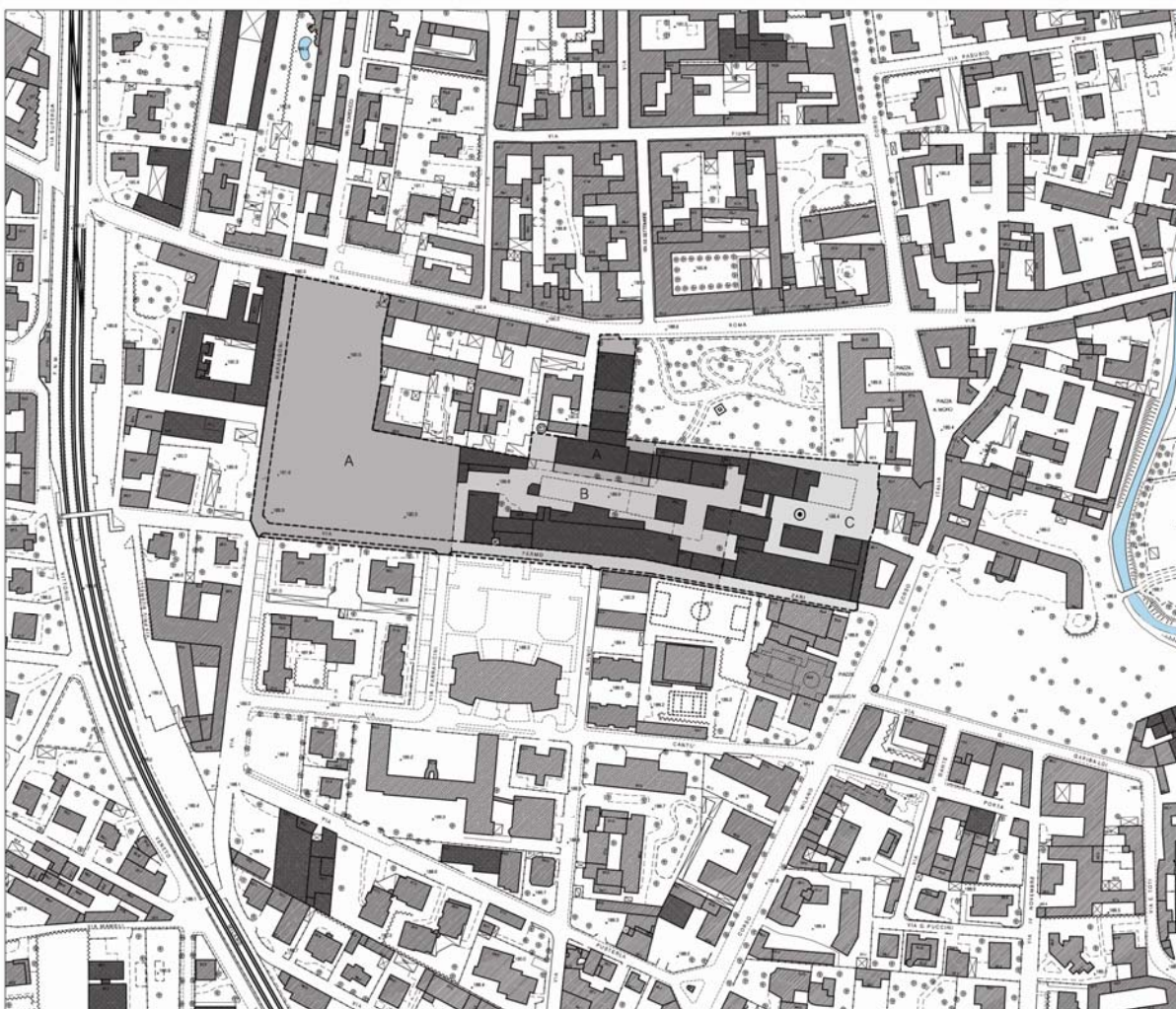


Figura 3



Procedendo da Corso Italia verso via Marangoni, il nuovo spazio pubblico si articola in un sistema di piazze e luoghi di sosta. Il filare alberato, che segna il passaggio tra la dimensione prettamente pubblica e le residenze private, procede in modo sinuoso contrapponendosi alla linea retta che dalla stazione ferroviaria passa per la mezzeria della ciminiera e che costituisce la dorsale, su cui si articolano, la nuova sala consigliare e il sistema delle sedute. Sempre lungo il percorso pedonale, tra i nuovi insediamenti residenziali e commerciali, vi sono delle aree verdi, prospicienti via Zari, che vengono pensate come stanze circondate da alberature e attrezzate per accogliere sedute e giochi per lo svago dei bambini.



3. I NUOVI RAPPORTI VOLUMETRICI

Il nuovo NPP1 variante introduce una sostanziale riduzione della volumetria terziario commerciale, passando dai 4.604 mq del piano vigente, che comprendevano anche i 230 mq della sala consigliare su due piani, ai 1.409 mq previsti dal futuro piano, esclusa la sala consigliare.

RAFFRONTO PARAMETRI VOLUMETRICI PIANO PARTICOLAREGGIATO

			Piano Particolareggiato Vigente	Piano Particolareggiato Variante
COMPARTO "A"				
	Volume residenziale	mc.	18.000	26.075
	S.L.P.commerciale / terziario	mq.	2.500	709
	Volume commerciale / terziario	mc.	10.000	2.836
	Volume totale	mc.	28.000	28.911
COMPARTO "B"				
	Volume residenziale	mc.	9.750	9.388
	S.L.P.commerciale / terziario	mq.	980	200
	Volume commerciale / terziario	mc.	3.920	800
	Volume totale	mc.	13.670	10.188
COMPARTO "C"				
	Volume residenziale	mc.	11.150	12.440
	S.L.P.commerciale / terziario	mq.	930	500
	Volume commerciale / terziario	mc.	3.720	2.000
	Volume totale	mc.	14.870	14.440
TOTALE COMPARTI				
	Totale volume residenziale	mc.	38.900	47.903
	Totale S.L.P. commerciale / terziario	mq.	4.410	1.409
	Totale volume commerciale / terziario	mc.	17.640	5.636
	Totale Volume mc.		56.540	53.539
SALA CONSIGLIARE				
	Volume	mc.	1.400	2.400
	VOLUME COMPLESSIVO	mc.	57.940	55.939

N.B.: Il volume commerciale è stato calcolato moltiplicando la S.L.P. per una H virtuale di 4.00 m.

La differenza risultante della superficie terziaria commerciale tra il vecchio piano ed il nuovo, tolta la superficie destinata alla sala consigliare, è stata riclassificata come volumetria residenziale.

Infatti il Piano Particolareggiato Vigente prevedeva:

- una SLP commerciale/terziario pari a **4.410 mq** per una volumetria commerciale/terziario complessiva di **17.640 mc**;
- una SLP residenziale complessiva pari a **12.967 mq** per una volumetria residenziale pari a **38.900 mc**.

Il volume totale che ne conseguiva era di **56.540 mc**.

La variante in oggetto prevede:



- una SLP commerciale/terziario di **1.409 mq.** pari ad una volumetria commerciale/terziario complessiva di **5.636 mc**;
- una SLP residenziale di **15.968 mq** pari ad una volumetria residenziale complessiva di **47.903 mc**.

Il volume totale previsto che ne consegue è di **53.539 mc**.

La differenza volumetrica si deve al fatto che è la superficie eccedente a destinazione commerciale/terziario e non il suo volume che va traslata, (poiché l'altezza virtuale del commerciale/terziario, come sopradetto, è di 4.00 m. mentre quella residenziale è di 3 m.). Infatti ai 12.967 mq di residenziale previsti dal piano vigente vanno aggiunti i 3001 mq di superficie commerciale/terziario, che la presente variante non intende realizzare (4.410 mq vigente - 1.409 mq variante), portando così la SLP residenziale futura a 15.968 mq.

I NUOVI COMPARTI

Per meglio ridefinire la morfologia insediativa del nuovo piano particolareggiato si è optato per la ridefinizione dei comparti A e B al fine di ridurre la capacità insediativa del comparto B, assumendo quest'ultimo un ruolo strategico per la definizione degli spazi pubblici futuri.

Si è pertanto proceduto a individuare rispetto al Piano Vigente quali fossero le reali potenzialità volumetriche espresse all'interno del comparto B della proprietà fondiaria Società Immobiliare Bovisio Centro S.r.l., suddividendo il comparto stesso in B' e B'', come di seguito riportato in tabella:

PARAMETRI PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 VIGENTE					
COMPARTO	Volume residenziale mc.	S.l.p. residenziale mq.	Volume commerciale / terziario mc.	S.l.p. commerciale terziario mq.	
A	18.000	6.000	10.000	2.500	
B	9.750	3.250	3.920	980	
C	11.150	3.717	3.720	930	
totale	38.900	12.967	17.640	4.410	
Totale Volume (mc.)	56.540				
PARAMETRI PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 CON SUDDIVISIONE DEL COMPARTO B					
COMPARTO	Volume residenziale mc.	S.l.p. residenziale mq.	Volume commerciale / terziario mc.	S.l.p. commerciale terziario mq.	
A	18.000	6.000	10.000	2.500	
B	9.750	3.250	3.920	980	
B'	7.674	2.558	3.085	771	
B''	2.076	692	835	209	
C	11.150	3.717	3.720	930	
totale	38.900	12.967	17.640	4.410	
Totale Volume (mc.)	56.540				

Si è poi proceduto agli accorpamenti al fine di individuare le nuove capacità volumetriche espresse dai singoli comparti, vedi tabella sotto riportata:

**PARAMETRI PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 ACCORPAMENTI**

COMPARTO	Volume residenziale mc.	S.l.p. residenziale mq.	Volume commerciale / terziario mc.	S.l.p. commerciale terziario mq.
A + B''	20.076	6.692	10.835	2.709
B	7.674	2.558	3.085	771
C	11.150	3.717	3.720	930
totale	38.900	12.967	17.640	4.410
Totale Volume (mc.)	56.540			

PARAMETRI PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 VARIANTE

COMPARTO	Volume residenziale mc.	S.l.p. residenziale mq.	Volume commerciale / terziario mc.	S.l.p. commerciale terziario mq.
A + B''	26.075	8.692	2.836	709
B	9.388	3.129	800	200
C	12.440	4.147	2.000	500
totale	47.903	15.968	5.636	1.409
Totale Volume (mc.)	53.539			

Si fa presente che nelle tabelle di piano non si riporta il volume della sala consigliere pari a 1.400 mc. Poiché tale funzione non può essere assimilata ad una superficie commerciale/terziaria in quanto standard comunale/servizio pubblico

La scelta di concentrare tutte le volumetrie assegnate al nuovo comparto A, verso via Marangoni e verso via Zari, ha permesso di individuare parte dell'area che sarà destinata a concorso di architettura, per la progettazione e la realizzazione della nuova sala consigliere. Tale area di 3.107 mq insisterà in parte sul comparto A e in parte sul comparto B.

Come già detto la variante in oggetto, non intende ridiscutere le quantità assegnate dal Piano Vigente ma solo distribuirle in maniera più razionale al fine di creare un spazio pubblico fruibile e ciclo pedonale.

Pertanto la ridefinizione dei comparti è prettamente strumentale al raggiungimento degli obiettivi del piano senza intaccare i diritti volumetrici dei singoli proprietari che ad oggi si considerano acquisiti e definitivi.



4. SUPERFICI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 - VARIANTE

Nella tabella riportata a continuazione e sull'elaborato grafico tav. n°7, vengono classificate ed identificate le diverse superfici di cui si compone il nuovo piano particolareggiato in variante suddivise per comparti, in particolare:

- le superfici complessive dei comparti;
- le strade esistenti e ricadenti nella perimetrazione del NPP1 Variante;
- le superfici territoriali che sono date dalla differenza tra la superficie dei singoli comparti e delle strade esistenti presenti;
- le superfici relative alle strade di nuova formazione e agli ampliamenti;
- la superficie dei parcheggi prevista e i relativi marciapiedi sempre suddivisa per comparti;
- la superficie delle aree pedonali prevista su ogni comparto;
- la superficie a verde prevista in ogni comparto;
- la superficie oggetto di concorso di architettura, individuando quanto di questa insista nel comparto A e quanto nel comparto B;
- la superficie fondiaria.



SUPERFICI PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 - VARIANTE			
SUPERFICIE COMPARTI	Comparto "A"	mq.	15.536
	Comparto "B"	mq.	10.579
	Comparto "C"	mq.	6.708
	Totale superficie ambito piano particolareggiato		mq. 32.823
SUPERFICIE STRADE ESISTENTI	Comparto "A"	mq.	1.975
	Comparto "B"	mq.	1.342
	Comparto "C"	mq.	604
	Totale superficie strade esistenti		mq. 3.921
SUPERFICIE TERRITORIALE	Comparto "A"	mq.	13.561
	Comparto "B"	mq.	9.237
	Comparto "C"	mq.	6.104
	Totale superficie territoriale		mq. 28.902
SUPERFICIE STRADE DI NUOVA FORMAZIONE / AMPLIAMENTI	Comparto "A"	mq.	1.125
	Comparto "B"	mq.	531
	Comparto "C"	mq.	347
	Totale superficie strade di nuova formazione		mq. 2.003
SUPERFICIE PARCHEGGI E MARCIAPIEDI	Comparto "A"	mq.	1.194
	Comparto "B"	mq.	805
	Comparto "C"	mq.	434
	Totale superficie parcheggi e marciapiedi		mq. 2.433
SUPERFICIE AREE PEDONALI	Comparto "A"	mq.	1.925
	Comparto "B"	mq.	2.985
	Comparto "C"	mq.	1.903
	Totale superficie aree pedonali		mq. 6.813
SUPERFICIE AREE VERDI	Comparto "A"	mq.	467
	Comparto "B"	mq.	2.035
	Comparto "C"	mq.	75
	Totale superficie aree verdi		mq. 2.577
SUPERFICIE AREA OGGETTO CONCORSO DI ARCHITETTURA	Totale superficie area oggetto di concorso		mq. 3.107
SUPERFICIE FONDIARIA	Comparto "A"	mq.	6.262
	Comparto "B"	mq.	2.363
	Comparto "C"	mq.	3.344
	Totale superficie area fondiaria		mq. 11.969

La suddivisione operata nella tabella soprastante, serve ad individuare con esattezza quanto ogni comparto dovrà cedere sia come strade di PL, sia come standards.

La tabella sottostante individua, le superfici in cessione standards e le strade di PL. In questa tabella vengono anche individuate le superfici fondiariae totali divise per comparti, e la dimensione dei singoli lotti edificabili su cui insisteranno le rispettive volumetrie.



PARAMETRI URBANISTICI PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 - VARIANTE			
SUPERFICIE A STANDARD IN CESSIONE			
Totale superficie parcheggi e marciapiedi	mq.		2.433
Totale superficie aree pedonali	mq.		6.813
Totale superficie aree verdi	mq.		2.577
Totale superficie area oggetto concorso di architettura	mq.		3.107
1) Totale superficie a standard in cessione	mq.		14.930
SUPERFICIE DI CESSIONE STRADE DI NUOVA FORMAZIONE			
2) Totale superficie di cessione strade di nuova formazione	mq.		2.003
SUPERFICIE STRADE ESISTENTI			
3) Totale superficie strade esistenti	mq.		3.921
SUPERFICIE FONDIARIA			
4) SUPERFICIE FONDIARIA COMPARTO "A"			
Lotto A1	mq.		3.639
Lotto A2	mq.		1.704
Lotto A3	mq.		919
TOTALE COMPARTO "A"	mq.		6.262
5) SUPERFICIE FONDIARIA COMPARTO "B"			
Lotto B1	mq.		1.182
Lotto B2	mq.		1.181
TOTALE COMPARTO "B"	mq.		2.363
6) SUPERFICIE FONDIARIA COMPARTO "C"			
Lotto C1	mq.		2.118
Lotto C2	mq.		1.226
TOTALE COMPARTO "C"	mq.		3.344
7) Totale superficie fondiaria (4+5+6)	mq.		11.969
SUPERFICIE AMBITO PIANO PARTICOLAREGGIATO			
8) Totale superficie ambito piano particolareggiato (1+2+3+4+5+6+7)	mq.		32.823

Vengono infine individuati i parametri volumetrici assegnati a ciascun comparto, dove si evince lo scorporo della volumetria della Società Bovisio Centro s.r.l. compresa dal piano Vigente nel comparto B.

**PARAMETRI VOLUMETRICI PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 - VARIANTE****COMPARTO "A"**

Volume residenziale	mc.	26.075
S.L.P.commerciale / terziario	mq.	709
Volume commerciale /terziario	mc.	2.836
Volume totale mc.		28.911

COMPARTO "B"

Volume residenziale	mc.	9.388
S.L.P.commerciale / terziario	mq.	200
Volume commerciale /terziario	mc.	800
Volume totale mc.		10.188

COMPARTO "C"

Volume residenziale	mc.	12.440
S.L.P.commerciale / terziario	mq.	500
Volume commerciale /terziario	mc.	2.000
Volume totale mc.		14.440

Totale volume residenziale	mc.	47.903
Totale S.L.P. commerciale / terziario	mq.	1.409
Totale volume commerciale / terziario	mc.	5.636

Volume complessivo mc. 53.539

SUPERFICI A STANDARDS DEL NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 – VARIANTE

Le tabelle riportate di seguito descrivono le superfici a cessione standards urbanistici del NPP1 variante divisa per comparti. Poiché lo standards in cessione dal comparto B risulta essere il più elevato in relazione alla volumetria da realizzare, si è reso necessario valutare le compensazioni dovute dai Comparti A e C al fine di attuare il Piano Particolareggiato in oggetto, compensazione già prevista dal piano vigente.

Per meglio individuare le compensazioni si è messo in relazione il totale dello standards dovuto nell'ambito del nuovo NPP1 variante, con la volumetria assegnata ai singoli comparti. Ne emerge che il comparto A deve assolvere il 54% dello standards in cessione, mentre il Comparto B dovrà assolvere il 19,03 % dello standards e il comparto C il restante 26,97 %.

Il comparto A dovrebbe pertanto cedere una superficie pari a 8.062 mq, contro i 6.184 mq realmente ceduti, il comparto B una superficie di 2.841 mq, contro i 6.334 mq realmente ceduti, e il comparto C una superficie di 4.027 mq, contro una superficie di 2.412 mq realmente ceduti.

Mettendo in relazione le tabelle, si evince che i comparti A e C hanno un disavanzo di cessione pari a 1.878 mq per il primo e 1.615 mq per il secondo.

Poiché il Piano prevede che lo standards dovuto debba necessariamente essere assolto all'interno del perimetro del Piano si è optato di compensare il disavanzo utilizzando lo strumento della compensazione monetaria, già previsto dal piano vigente, che sarà dovuta al comparto B, e che dovrà essere valutata utilizzando i valori economici stabiliti dal piano Particolareggiato NPP1 vigente.



Pertanto il valore di compensazione viene stabilito in € 206,58 al mq, che è dato dalla somma di € 131,56 secondo quanto stabilito, per le monetizzazioni, dalla apposita delibera consigliare vigente all'approvazione del piano particolareggiato NPP1, e da € 75,02 valore fissato dal piano particolareggiato vigente.

Lo standard in eccedenza, che insiste sul comparto B pari a 3.493 mq, sommatoria del deficit dei comparti A e C, dovrà essere monetizzato dai relativi comparti A e C in ragione di **€ 387.995,10** per il comparto A e di **€ 333.579,04** per il comparto C.

SUPERFICIE A CESSIONE STANDARDS URBANISTICI PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 - VARIANTE					
Comparto	Superficie a parcheggio e marciapiede (mq.)	Superficie aree pedonali (mq.)	Superficie aree verdi (mq.)	Superficie area oggetto concorso di architettura (mq.)	Totale superficie standard (mq.)
A	1.194	1.925	467	2.598	6.184
B	805	2.985	2.035	509	6.334
C	434	1.903	75	0	2.412
TOTALE	2.433	6.813	2.577	3.107	14.930
N.B.: Il comparto "B" deve cedere solamente 5.605 mq., in quanto mq. 896 sono di proprietà comunale e mq. 312 sono di proprietà comunale relativi all'acquedotto					

SUPERFICIE A STANDARD DA COMPENSARE PER COMPARTI				
Comparto	A	B	C	Totale
1) Volume (mc.)	28.911	10.188	14.440	53.539
2) Percentuale di superficie a standard dovuta in rapporto al volume (%)	54,00	19,03	26,97	100
3) Superficie a standard dovuta (mq.)	8.062	2.841	4.027	14.930
4) Superficie a standard ceduta nel comparto (mq.)	6.184	6.334	2.412	14.930
5) Eccedenza o carenza (mq.) voce 4-3	-1.878	3.493	-1.615	0
6) Valore di compensazione €/mq.	206,58			
7) Importo per compensazione dovuto dai comparti (€)	387.995,10		333.579,04	

N.B.: Il valore di compensazione pari a €/mq 206,58 è stabilito dal precedente Piano Particolareggiato come sommatoria di €/mq 131,56 secondo delibera consigliare per le monetizzazioni e €/mq. 75,02 fissato dalle norme del Piano Particolareggiato.

Infine l'ultima tabella, sotto riportata, mette in relazione lo standard dovuto per legge con quello previsto dal NPP1 variante. Si evince che il Piano Particolareggiato oggetto di Variante possiede una superficie a standards pubblici superiore rispetto a quella dovuta da PRG.

Lo strumento urbanistico del Piano Particolareggiato, permette infatti di prevedere una cessione a standards maggiore, rispetto alle indicazioni del PRG, soprattutto quando questa cessione tende ad un evidente miglioramento del livello qualitativo dell'intervento proposto, migliorando l'inserimento urbano delle volumetrie di nuova costruzione a favore della qualità dell'ambiente urbano.

VERIFICA SUPERFICIE STANDARD DA PRG								
Comparto	Volume residenziale (mc.)	S.l.p. commerciale/terziario (mq.)	Abitanti teorici (Volume res./150) mc./ab.	Standard residenziale come da P.R.G. vigente	Standard residenziale necessario	Standard comm./terziario necessario	Totale standards di legge	Totale standards da Piano Particolareggiato
A	26.075	709	174	28,58	4.968	709	5.677,16	6.184
B	9.388	200	63	28,58	1.789	200	1.988,73	6.334
C	12.440	500	83	28,58	2.370	500	2.870,23	2.412
TOTALE	47.903	1.409	319	28,58	9.127	1.409	10.536	14.930

Dal raffronto delle tabella si evince che il Piano Particolareggiato possiede una superficie a standard superiore, pari a 14.930 mq, contro i 10.536 mq di standard previsti da PRG



5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le tabelle sottostanti riportano i valori previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Gli operatori che attueranno il Piano dovranno necessariamente farsi carico sia del costo economico relativo alle opere di urbanizzazione, sia di tutte le opere connesse alla realizzazione del Piano Particolareggiato. I costi unitari previsti sono stati desunti da opere simili e tengono conto di tutte le forniture di materiale necessarie alla realizzazione dell'intervento.

Per quanto concerne la sistemazione dell'area oggetto di Concorso di Architettura, adiacente alla futura sede della sala consigliare, si è previsto un costo unitario di €/mq. 40,00, che comprende le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, tolta la superficie prettamente destinata alla nuova sala consigliare.

Si è ritenuto di dover calcolare un costo medio al mq poiché il progetto di sistemazione di questa area sarà soggetto all'esito del concorso. Verrà così assegnato un budget di spesa al quale i singoli concorrenti dovranno attenersi.

COMPUTO E PREVISIONE DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

COSTI UNITARI

	Unità	Valore unitario €
Strade	mq.	40,00
Parcheggi e marciapiedi	mq.	60,00
Illuminazione pubblica stradale	cad.	1.500,00
Illuminazione pubblica piazze	cad.	2.000,00
Illuminazione pubblica pedonale	cad.	400,00
Aree pedonali	mq.	180,00
Aree verdi	mq.	25,00
Area oggetto di concorso di Architettura	mq.	40,00

PREVISIONE DI SPESA

		Misura	Importo
Urbanizzazioni primarie	Strade (mq.)	5.924	236.960
	Parcheggi e marciapiedi (mq.)	2.433	145.980
	Illuminazione pubblica stradale	55	82.500
	Illuminazione pubblica piazze	12	24.000
	Illuminazione pubblica pedonale	40	16.000
Totale urbanizzazioni primarie €			505.440

		Misura	Importo
Urbanizzazioni secondarie	Aree pedonali (mq.)	6.813	1.226.340
	Aree verdi (mq.)	2.577	64.425
Totale urbanizzazioni secondarie €			1.290.765

	Misura	Importo
Urbanizzazioni primarie e secondarie relative alla nuova sala consiliare	2.507	100.280

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE € 1.896.485

N.B.: I valori sopra riportati tengono conto anche dei sottoservizi urbani quali rete di alimentazione elettrica, acqua potabile, telefono, fognatura, ecc.

La tabella sottostante riporta i costi delle urbanizzazioni, primarie e secondarie, ripartite per ogni comparto, facendo sempre riferimento alle volumetrie assegnate dal nuovo Piano Particolareggiato ai singoli comparti.

Pertanto il totale delle opere vanno ripartite in ragione del 54% per il comparto A, del 19,03% per il comparto B e del 26,97% per il comparto C.



RIPARTIZIONE DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PER COMPARTI

Totale urbanizzazioni primarie	€	505.440
Totale urbanizzazioni secondarie	€	1.290.765
Opere di urbanizzazione per la nuova sala consiliare	€	100.280
Totale opere di urbanizzazione	€	1.896.485

Comparto	A	B	C	Totale
1) Volume (mc.)	28.911	10.188	14.440	53.539
2) Percentuale di costo dovuta in rapporto al volume (%)	54,00	19,03	26,97	100
3) Costo urbanizzazione primaria (€)	272.937,03	96.180,78	136.322,19	505.440
4) Costo urbanizzazione secondaria (€)	697.011,65	245.621,21	348.132,14	1.290.765
5) Costo urbanizzazione primaria e secondaria nuova sala consiliare (€)	54.151,09	19.082,40	27.046,51	100.280
Totale costo per opere di urbanizzazione (€)	1.024.099,77	360.884,39	511.500,84	1.896.485

N.B.: Si fa presente che il comparto "C" deve, in quota aggiuntiva al costo complessivo delle opere di urbanizzazione da sostenere, versare un importo pari a € 390.000 a seguito della maggior volumetria concessa dal precedente Piano Particolareggiato, in quanto la nuova sala consiliare non è più ubicata all'interno del comparto "C" e la sua realizzazione non è più a carico dello stesso comparto, stante le volumetrie assentite.

LA NUOVA SALA CONSIGLIARE

La nuova sala consiliare, come detto in precedenza, nella nuova Variante assume una posizione più centrale rispetto al nuovo spazio pubblico e sarà oggetto di uno specifico concorso di Architettura che l'Amministrazione comunale deve bandire. Si è ritenuto, pertanto, di dover dedicare a tale funzione una dimensione più adeguata, rispetto al piano vigente.

L'edificio futuro per la nuova sala consiliare, è previsto ad un piano fuori terra, con una superficie complessiva di 600 mq di SLP. Pertanto si è scelto di sottrarre tale superficie da quella individuata di 3107 mq, al fine di quantificare le opere primarie e secondarie che saranno a carico dei singoli comparti. La superficie che rimane di completamento dell'intervento della nuova sala consiliare è infatti di 2507 mq e comprende, il nuovo parcheggio e il completamento del parco di via Roma verso il nuovo asse pedonale (vedi tabelle sugli oneri).

Per quanto riguarda la nuova sala consiliare, le risorse economiche per la sua realizzazione saranno:

- in parte date dal comparto C, in relazione all'aumento di volumetria che il Piano Vigente consentiva a fronte di una quota aggiuntiva al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di € 390.000, 00.
- In parte interverrà il Comune di Bovisio Masciago con proprie risorse economiche.

ANALISI COMPARATA DEL CONTRIBUTO ECONOMICO

L'ultima tabella quantifica gli oneri che i singoli comparti avrebbero dovuto versare se si fossero utilizzati gli attuali parametri economici secondo il tabellario comunale anno 2005 fissati a partire dal 31 marzo 2005.

Si evince che anche in questo caso l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori un contributo commisurato, non ad una tabella, ma alle opere che realmente vanno realizzate al fine di dare compimento al progetto dello spazio pubblico, previsto dal nuovo NPP1 Variante. Come già detto il Piano Particolareggiato di interesse pubblico può chiedere, per la sua attuazione, un contributo maggiore, da quello determinato dal tabellario comunale.

Siamo infatti di fronte ad un progetto che cambierà volto al Centro Storico del Comune di Bovisio Masciago, migliorando l'inserimento delle nuove volumetrie previste attraverso un disegno coerente con l'assetto urbano del centro storico.

**VERIFICA ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI DA TABELLARE COMUNALE****COMPARTO A**

OO.UU PRIMARIA	mc. / mq.	€/mc. €/mq.	€
Residenziale	26.075	8,84	230.503,00
Commerciale	709	62,69	44.447,21
Totale OO.UU primaria			274.950,21
OO.UU SECONDARIA			
Residenziale	26.075	17,91	467.003,25
Commerciale	709	26,17	18.554,53
Totale OO.UU secondaria			485.557,78
ACQUEDOTTO			
Residenziale	26.075	2,07	53.975,25
Commerciale	709	5,02	3.559,18
Totale acquedotto			57.534,43
TOTALE ONERI DA VERSARE COMPARTO "A"			818.042,42

COMPARTO B

OO.UU PRIMARIA	mc. / mq.	€/mc. €/mq.	€
Residenziale	9.388	8,84	82.989,92
Commerciale	200	62,69	12.538,00
Totale OO.UU primaria			95.527,92
OO.UU SECONDARIA			
Residenziale	9.388	17,91	168.139,08
Commerciale	200	26,17	5.234,00
Totale OO.UU secondaria			173.373,08
ACQUEDOTTO			
Residenziale	9.388	2,07	19.433,16
Commerciale	200	5,02	1.004,00
Totale acquedotto			20.437,16
TOTALE ONERI DA VERSARE COMPARTO "B"			289.338,16

COMPARTO C

OO.UU PRIMARIA	mc. / mq.	€/mc. €/mq.	€
Residenziale	12.440	8,84	109.969,60
Commerciale	500	62,69	31.345,00
Totale OO.UU primaria			141.314,60
OO.UU SECONDARIA			
Residenziale	12.440	17,91	222.800,40
Commerciale	500	26,17	13.085,00
Totale OO.UU secondaria			235.885,40
ACQUEDOTTO			
Residenziale	12.440	2,07	25.750,80
Commerciale	500	5,02	2.510,00
Totale acquedotto			28.260,80
TOTALE ONERI DA VERSARE COMPARTO "C"			405.460,80

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE DEI COMPARTI € 1.406.608,99

TOTALE ACQUEDOTTO € 106.232,39



Dalla lettura della tabella soprastante si evince che il contributo richiesto dal NPP1 Variante pari a € 1.896.485,00 è superiore al contributo di € 1.406.608,99 che sarebbe dovuto secondo il tabellario comunale attualmente vigente.

A questa somma totale, i Comparti A e C devono aggiungere il valore di compensazione verso il Comparto B, e il solo Comparto C deve versare il contributo per la Sala Consigliare pari a € 390.000,00 come già esplicitato precedentemente.

Pertanto riassumendo, i singoli Comparti dovranno far fronte ai seguenti oneri economici:

- Comparto A

Oneri primari e secondari	€	1.024.099,77
Compensazione monetaria di aree non cedute	€	387.995,10
Totale	€	1.412.094,87

- Comparto B

Oneri primari e secondari	€	360.884,39
---------------------------	---	------------

- Comparto C

Oneri primari e secondari	€	511.500,84
Compensazione monetaria di aree non cedute	€	333.579,04
Contributo Sala Consigliare da Piano Vigente	€	390.000,00
Totale	€	1.235.079,88

Rimane il contributo acquedotto che ogni comparto dovrà versare comunque all'Amministrazione Comunale secondo quanto determinato nelle tabelle precedenti.

La maggiore cessione di aree rispetto al dovuto da parte del comparto B, verrà compensata mediante conguaglio in riduzione degli oneri urbanizzativi dovuti dallo stesso comparto.

In relazione al carattere unitario progettuale delle opere urbanizzative previste, la realizzazione di queste saranno attuate direttamente dall'Amministrazione Comunale, pertanto tutte le monetizzazioni previste saranno versate interamente all'atto della stipula delle convenzioni urbanistiche così come le relative cessioni di aree a favore del comune per la realizzazione delle attrezzature pubbliche. Mentre gli oneri di urbanizzazione stabiliti, saranno versati secondo quanto previsto nello schema di convenzione.

TABELLA A

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALI ESCLUSI DAL CRITERIO PEREQUATIVO											
N° PIANO ATTUATIVO	St-SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio mq	VOLUME TOTALE	volume residenziale mq	volume terziario e commerciale mc	SLP mq	ATTREZZATUR E INTERNE mq	N° PIANI	Rc - RAPPORTO COPERTURA %	Spd SUPERFICIE PERMEABILE %	DESTINAZIONE D'USO NON AMMESSE	N°UTENTI PREVISTI
RB	15.619	24.410	24.410	-	8.137	7.977	4			Gf2-Gf 3-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4	163
NPP1	28.902	53.539	53.539	-	17.846	14.930	norme del piano particolareggiato			Gf2-Gf 3-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4	357
TOTALE	44.521	77.949	77.949		25.983	22.907					520



AMBITI TERRITORIALI NON SOGGETTI A VARIANTE