

Piano attuativo Lombarda Motori 2 Spa

Nuova struttura di commercializzazione ed assistenza autoveicoli

Proponente:

Lombarda Motori 2 Spa

Progettista:



Proprietà:

Maria Grazia De Capitani
Fimmo Srl

Rodolfo Maria Molteni
F.lli Molteni Spa

Allegato : 1711_Doc_001_03

Relazione illustrativa



Protocollo	1711 / LOMBARDA MOTORI 2 spa
Cantiere	Viale G.B. Stucchi snc – 20900 Monza MB
Natura opera	Realizzazione di nuova struttura di commercializzazione ed assistenza autoveicoli
Proponente	Denominazione: LOMBARDA MOTORI 2 Spa Viale Sicilia 48 20900 Monza MB
	Legale Rappresentante: Sig.ra Elsa ZANNIER Viale Sicilia 48 20900 Monza MB
Progettista	Dott. Ing. BRIOSCHI Giuliano Via Ferrucci 21 20900 Monza MB Telefono 039.20.20.270
Proprietà	Denominazione: FIMMO Srl Via Santuario Grazie Vecchie 14/C 20900 Monza MB
	Legale Rappresentante: Sig.ra Maria Grazia DE CAPITANI Via Santuario Grazie Vecchie 14/C 20900 Monza MB
Proprietà	Denominazione: F.lli MOLTENI Spa – Commercio prodotti siderurgici Via Ippolito Nievo 71 20900 Monza MB
	Legale Rappresentante: Dott. Rodolfo Maria MOLTENI Via Ippolito Nievo 71 20900 Monza MB
Documento	1711_Doc_001_03 : Relazione illustrativa Versione 03 Aggiornamento 21.05.2019



Audi Lombarda Motori 2



00 | Indice

01	Premessa
02	Ubicazione e stato dei luoghi
03	Identificazione catastale e proprietà
04	Situazione urbanistica
05	Descrizione dell'intervento
06	Verifiche del Lotto A soggetto a Piano Attuativo
07	Verifiche del Lotto B soggetto a edificabilità diretta
08	Opere di urbanizzazione primaria
09	Standard urbanistici – Monetizzazione integrale
10	Oneri di urbanizzazione – smaltimento rifiuti
11	Scomputo oneri di urbanizzazione
12	Compensazione ambientale – Monetizzazione integrale

01 | Premessa

Il Gruppo Lombarda Motori, presente sul territorio monzese dalla fondazione avvenuta nel 1963, occupa più di 160 addetti con le Concessionarie a marchio Audi, Volkswagen e Seat, e si pone quale leader a livello nazionale tra le strutture di vendita ed assistenza autoveicoli del gruppo Volkswagen Italia spa.

A seguito delle emergenti necessità di ulteriore crescita dell'attività economica in essere, con la conseguente ed inevitabile ricaduta occupazionale a livello locale, e di dotarsi delle più innovative tecnologie che garantiscano il **servizio di assistenza proiettato alla moderna mobilità ibrida e/o totalmente elettrica**, Lombarda Motori 2 spa ha individuato, sotto la supervisione della casa madre automobilistica, l'area prospiciente il Viale G.B. Stucchi ed adiacente sul lato meridionale l'area c.d. "ex fiera", per la costruzione di una concessionaria di autovettura a marchio "Audi" con annessa officina meccanica/tecnologica e deposito auto.

Tale investimento consentirebbe alla proponente di ampliare e innovare i servizi che attualmente vengono offerti nella struttura di Viale Sicilia 48.

Come anzidetto, inevitabile sarà la **ricaduta occupazionale** sul territorio, che a fronte di una nuova struttura considerevole, e di spazi destinati ad ogni singola mansione, necessita di specifici addetti per sopperire alle necessità di gestire un'officina di circa 1.800 mq con ponti e attrezzature legate ad ogni esigenza tecnica e meccanica; un servizio ricambi; un servizio di accettazione e consegna.

Tutte attività supportate da personale gestionale.

Inoltre bisogna considerare la necessità di addetti con specifiche mansioni di rapporto con il pubblico e di vendita dei veicoli, a loro volta coadiuvati da figure legate all'amministrazione specifica.

Il principio di crescita e ricaduta occupazionale, con **decine di nuove assunzioni**, verrà amplificato considerando che la precedente sede di Viale Sicilia 48, subirà riconversioni ed adeguamenti necessari all'insediamento di ulteriore marchio del Gruppo Volkswagen Italia spa, attraverso nuovo organico dedicato nei settori tecnico, gestionale e amministrativo.

La **soluzione progettuale** rispettando le rigide prescrizioni, in termini di composizione architettonica, entità degli spazi e tipologia di materiali, imposte dalla casa madre automobilistica tedesca, è stata selezionata da Volkswagen Group quale **progetto pilota a livello nazionale di struttura e gestione altamente "digitalizzata"**.

Si precisa inoltre che dal punto di vista amministrativo in data 03.11.2017 - Protocollo Generale 254778 - veniva presentata dai seguenti soggetti:

- FIMMO srl;
- ONE ITALY srl;

una Richiesta di parere preventivo sulla fattibilità di un nuovo intervento commerciale da realizzarsi tramite Piano Attuativo in un ambito situato in Viale G.B. Stucchi e successivamente, in data 06.11.2017 – Protocollo Generale 255587, si consegnava l'integrazione richiesta dall'Amministrazione comunale.

Con comunicazione del 28.12.2017 – Protocollo Generale 288131 -, l'Ufficio urbanistica trasmetteva, per opportuna presa visione, il verbale della riunione interna tenutasi il 27.11.2017 – Protocollo Generale 269805 – e la Delibera di Giunta Comunale n. 364 del 21.12.2017, pubblicata sull'Albo pretorio il 28.12.2017, nella quale si esprimeva il parere orientativo.

02 | Ubicazione e stato dei luoghi

Il terreno sul quale è previsto l'intervento edificatorio è situato sull'arteria viabilistica sud-nord della circonvallazione cittadina.



Siamo pertanto in prossimità della rotatoria, sul quale affacciano lo stadio ed il centro artigianale "ex Singer"; si incrociano il Viale Sicilia, che dal casello dell'autostrada "A4" di Agrate Brianza permette la penetrazione nella città di Monza, ed appunto il Viale Stucchi/delle Industrie che collega Milano alla Brianza ed al lecchese.



Più precisamente l'area, situata in zona prettamente produttiva è prospiciente il Viale G.B. Stucchi e confina:

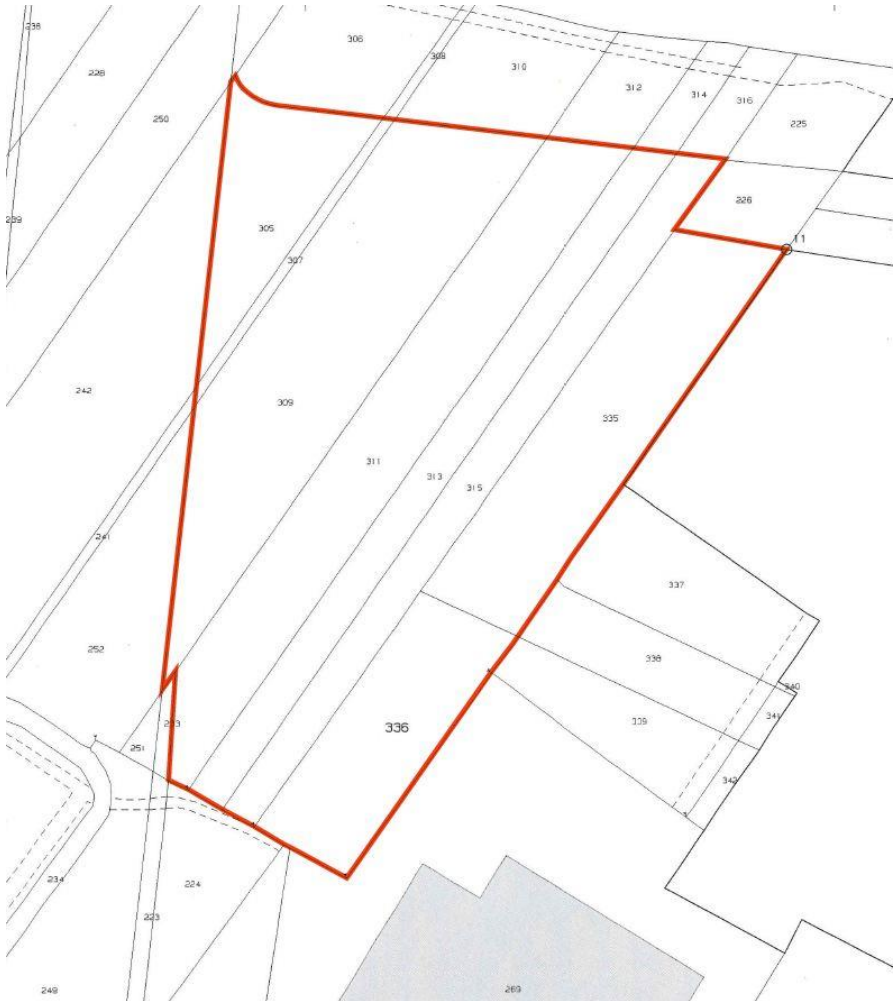
- a nord con una striscia di terreno già di proprietà comunale (da mappale 306 a mappale 225) di larghezza pari a circa 25 m. che la separa dall'area sulla quale sino a qualche anno fa, si svolgeva la "Fiera di Monza",
- a est e a sud con lotti edificati a destinazione industriale.

L'**area in oggetto**, che attualmente si presenta inedificata e destinata a prato non coltivato con la presenza di vegetazione spontanea a nord - est, ha una superficie di circa 11.025,10 mq (557,10 mq adiacenti il Viale Stucchi, già viabilità esistente), dei quali circa 1.421,00 mq sul versante settentrionale verranno ceduti in quota di viabilità pubblica.

Dal punto di vista altimetrico e morfologico il comparto, come evidenziato anche nell'elaborato grafico con il rilievo planimetrico, si presenta con giacitura prevalentemente piana nella sua parte centrale mentre risale leggermente sul lato ovest, verso Viale Stucchi, e sul fronte nord – est.

03 | Identificazione catastale e proprietà

Il lotto, di una superficie catastale di 10.420,00 mq e **rilevata di 10.468 mq**, ad esclusione delle porzioni dei mappali (233, 251, 252, 241, 242, 250 e 229) già sede stradale che negli elaborati grafici vengono colorate in tinta “giallo”, comprende i sottoelencati terreni presenti in Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) al Nuovo Catasto Terreni - Comune censuario di Monza MB che vengono evidenziati nell’estratto mappa alla figura successiva:



e che risultano di proprietà:

- FIMMO srl

Fg.	Mapp.	Sup.	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.	Note
65	305	841,00 mq	Seminativo	1	5,43 €	5,21 €	Frazionamento del 01.09.2014 protocollo n. MI0412247 in atti dal 01.09.2014 presentato il 01.09.2014 (n. 412247.1/2014)



<i>Fg.</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sup.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	<i>Note</i>
65	307	112,00 mq	Seminativo	2	5,43 €	5,21 €	Frazionamento del 01.09.2014 protocollo n. MI0412247 in atti dal 01.09.2014 presentato il 01.09.2014 (n. 412247.1/2014)

<i>Fg.</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sup.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	<i>Note</i>
65	309	2.447,00 mq	Seminativo	2	12,64 €	12,64 €	Frazionamento del 01.09.2014 protocollo n. MI0412247 in atti dal 01.09.2014 presentato il 01.09.2014 (n. 412247.1/2014)

<i>Fg.</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sup.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	<i>Note</i>
65	311	2.000,00 mq	Seminativo	2	10,33 €	10,33 €	Frazionamento del 01.09.2014 protocollo n. MI0412247 in atti dal 01.09.2014 presentato il 01.09.2014 (n. 412247.1/2014)

<i>Fg.</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sup.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	<i>Note</i>
65	313	1.140,00 mq	Seminativo	2	5,89 €	5,89 €	Frazionamento del 01.09.2014 protocollo n. MI0412247 in atti dal 01.09.2014 presentato il 01.09.2014 (n. 412247.1/2014)

<i>Fg.</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sup.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	<i>Note</i>
65	315	1.120,00 mq	Seminativo	2	5,78 €	5,78 €	Frazionamento del 01.09.2014 protocollo n. MI0412247 in atti dal 01.09.2014 presentato il 01.09.2014 (n. 412247.1/2014)

Per i suddetti mappali è stato stipulato tra la FIMMO srl e la LOMBARDA MOTORI 2 spa un **Contratto Preliminare di Compravendita** autenticato in data 26.10.2018 al n. di rep. 104740/13239 dal Notaio Leonardo TROTTA BRUNO di Cernusco sul Naviglio.

- F.lli MOLTENI spa - COMMERCIO PRODOTTI SIDERURGICI

<i>Fg.</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sup.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	<i>Note</i>
65	335	1.704,00 mq	Seminativo	2	8,80 €	8,80 €	Frazionamento in atti del 11.12.2018 Prot. MI0479346

Per detto mappale sempre il **Contratto Preliminare di Compravendita** autenticato in data 26.10.2018 al n. di rep. 104740/13239 dal Notaio Leonardo TROTTA BRUNO di Cernusco sul Naviglio, tra la FIMMO srl e la LOMBARDA MOTORI 2 spa;

studio **brioschi** progettazione integrata edilizia e territorio



<i>Fg.</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sup.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	<i>Note</i>
65	336	1.056,00 mq	Seminativo	2	5,45 €	5,45 €	Frazionamento in atti del 11.12.2018 Prot. MI0479346

Mentre per il mappale di cui sopra un **Contratto Preliminare di Compravendita** autenticato in data 26.10.2018 al n. di rep. 104742/13240 dal Notaio Leonardo TROTTA BRUNO di Cernusco sul Naviglio, tra la F.lli MOLTENI spa - COMMERCIO PRODOTTI SIDERURGICI e la LOMBARDA MOTORI 2 spa.

Si precisa che i mappali 335 (ex porzione 96a) e 336 (ex porzione 96b) sono stati generati dal frazionamento dell'originario mappale 96 del 11.12.2018 Protocollo MI 0479346.

04 | Situazione urbanistica

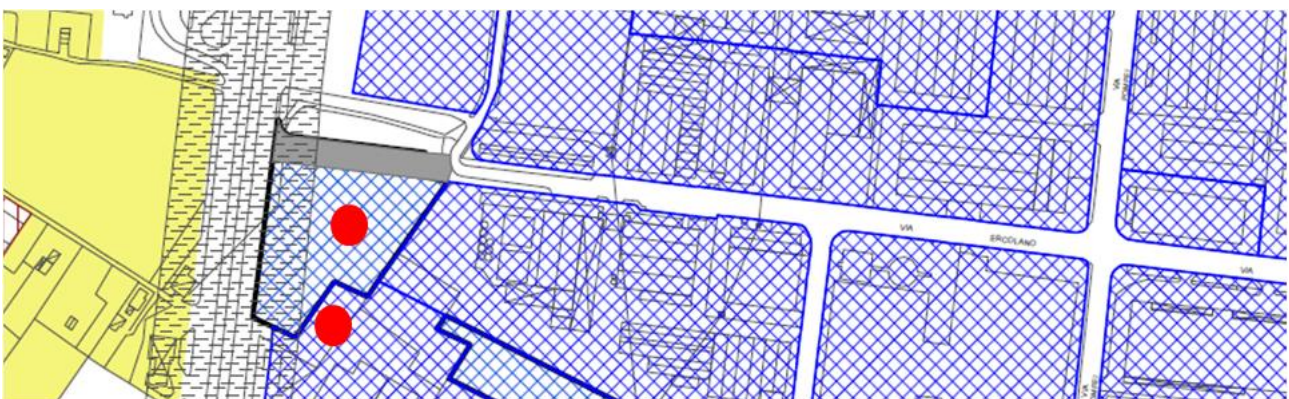
Dal punto di vista urbanistico il **Piano di Governo del Territorio** approvato con Deliberazione C.C n. 8 del 06.02.2017 ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia Serie Avvisi e concorsi n. 18 del 03.05.2017, **nel Piano delle Regole** alla Tav. PR.01b – Aree urbanizzate e Aree non urbanizzate, individua il lotto nel Tessuto urbano consolidato, in particolare:

- **9.691,10 mq** (dei quali 557,10 mq già viabilità esistente ed i rimanenti definiti **Lotto A di 9.134 mq in disponibilità del proponente**) in “Aree per attività economiche – Aree D (Art. 20 – PdR)” come “**Area D1 Produttivo – Terziario/Direzionale – Terziario/Commerciale – perimetrata**” e quindi **soggetti a presentazione di Piano Attuativo**.

Ad esclusione della porzione del Mappale 96, le aree risultano interessate nella parte settentrionale, per circa 1.401 mq, da indicazione di aree MOB_a disciplinate dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi all’art. 12 (aree per la mobilità locale e generale – MOB) e nella parte ovest risultano interessate parzialmente da indicazione di fasce di rispetto stradale disciplinate dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole all’art. 1 (regole generali, pianificazione attuativa e titoli edilizi);

- **Lotto B di 1.334,00 mq** in “Aree per attività economiche – Aree D (Art. 20 – PdR)” come “**Area D1 Produttivo – Terziario/Direzionale – Terziario/Commerciale - non perimetrata**” e quindi **soggetto ad intervento diretto**; in parte risulta interessato sul versante ovest da indicazione di fasce di rispetto recepita dal PTCP vigente.

P.G.T. Vigente - PdR Stralcio Tav. PR.01b – Aree urbanizzate e Aree non urbanizzate (fuori scala)



Sempre nello stesso documento, al **Piano dei Servizi** alla Tav. PS.02b – Quadro programmatico, si ribadisce quanto evidenziato nel Piano delle Regole in riferimento alle indicazioni di aree MOB_a e di fasce di rispetto stradale.

P.G.T. Vigente - PdS Stralcio Tav. PS.02b – Quadro programmatico (fuori scala)



In riferimento ai **“Vincoli in atto sul territorio”** lo strumento urbanistico vigente evidenzia che i Mappali 305, 307, 309, 311, 313, 315, 335 (ex 96a) e 336 (ex 96b) ricadono:

- in aree individuate dalle Mappe di vincolo ENAC approvate con Decreto Dirigenziale ENAC (prot. n. 29623 del 18 marzo 2015), soggette a limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aeree dell'aeroporto di Milano Linate (art. 707 del Codice della Navigazione ENAC);
- nel Centro Abitato di cui all'art. 4 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada), aggiornato con Deliberazione di G.C. n. 847/2011.

Infine per quanto riguarda la classificazione funzionale delle strade, ai sensi del Nuovo codice della Strada l'Amministrazione comunale, con deliberazione n. 906 del 23.06.1993, ha inserito Viale G.B. Stucchi nelle strade di tipo C, per le quali, nella fattispecie in oggetto, è prevista una fascia di rispetto pari a 10 m.

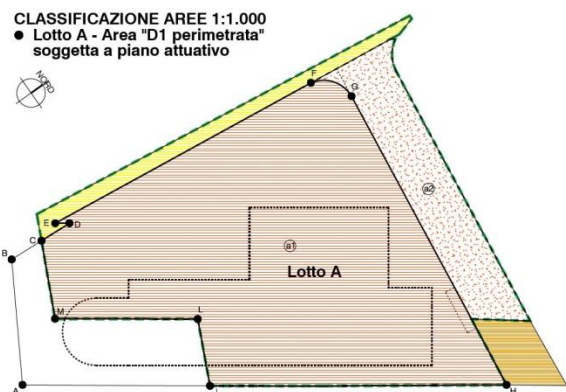
05 | Descrizione dell'intervento

La **superficie reale dell'ambito**, sul quale si propone la soluzione progettuale, verificata tramite supporto informatico, assomma complessivamente a **11.025,10 mq**, a fronte di una superficie catastale di 10.978,00 mq.

Come sopra citato, si ribadisce che lo strumento urbanistico inserisce l'ambito nelle aree per attività connesse alla produzione di beni e di servizi "Aree D" ma, ai fini dell'edificabilità, lo distingue in due lotti che risultano autonomi nelle verifiche urbanistiche, con modalità di intervento diverse:

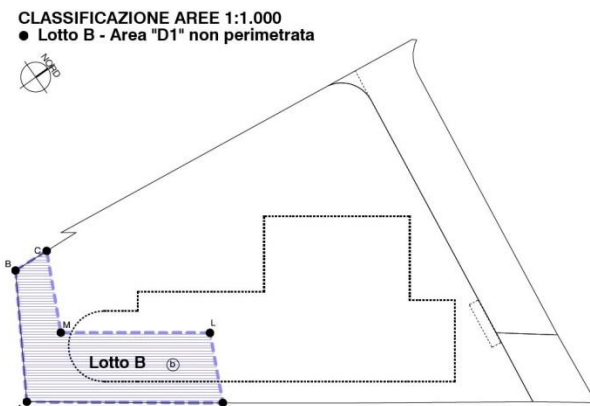
- **Lotto A** assoggettato a **Piano Attuativo "D1 - perimetrata"** di una superficie di 9.691,10 mq della quale:
 - 7.713,00 mq superficie fondiaria in area "D1 perimetrata";
 - 1.421,00 mq area in cessione (dei quali 1.401 mq "MOB_a" indicata sia nel PdR che nel PdS e 20 mq in "D1 perimetrata");
 - 557,10 mq viabilità esistente (in colore "giallo");

Figura 06: Stralcio Tav. 1711_002_03 – (fuori scala)



- **Lotto B** assoggettato ad **edificabilità diretta "area D1 - non perimetrata"** di una superficie di 1.334,00 mq

Figura 07: Stralcio Tav. 1711_002_03 – (fuori scala)



Le possibilità edificatorie sono dettate dall'Art. 20 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente che prevede per le aree D1 perimetrate e non perimetrate:

- $U_f/U_t = 1,00$ mq/mq per insediamenti a destinazione produttiva e $0,70$ mq/mq per le altre destinazioni
- $Q_f/Q_t = 70\%$
- $A_f =$ minimo 15% .

Nel merito delle scelte progettuali effettuate in sede di piano esecutivo, si evidenzia come la conformazione del lotto, la presenza a margine del Viale G.B. Stucchi, strada extraurbana secondaria, con la relativa fascia di rispetto, la presenza al suo interno dell'area in cessione per la formazione di strada a completamento della viabilità dell'area industriale delle Vie Stucchi – Ercolano - Pompei, determini e di fatto vincoli la conformazione planimetrica del fabbricato non concedendo possibilità alternative alla sua localizzazione.

Conseguentemente il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un solo fabbricato:



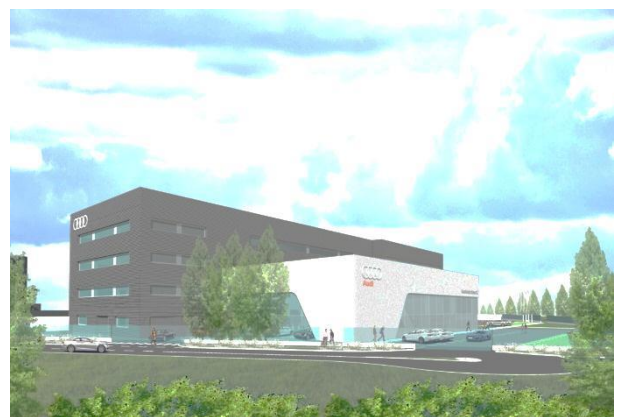
- con andamento longitudinale parallelo ai fabbricati già esistenti a sud,
- a due piani fuori terra nella porzione a fronte a Viale Stucchi al fine di minimizzare l'impatto visivo percepibile da strada,
- a tre/quattro piani fuori terra, nella porzione a est verso i fabbricati esistenti dell'area produttiva, determinando così un inserimento rispettoso nel contesto edificato e mascherando al contempo i silos in acciaio inox esistenti (vedere fotografia a lato).



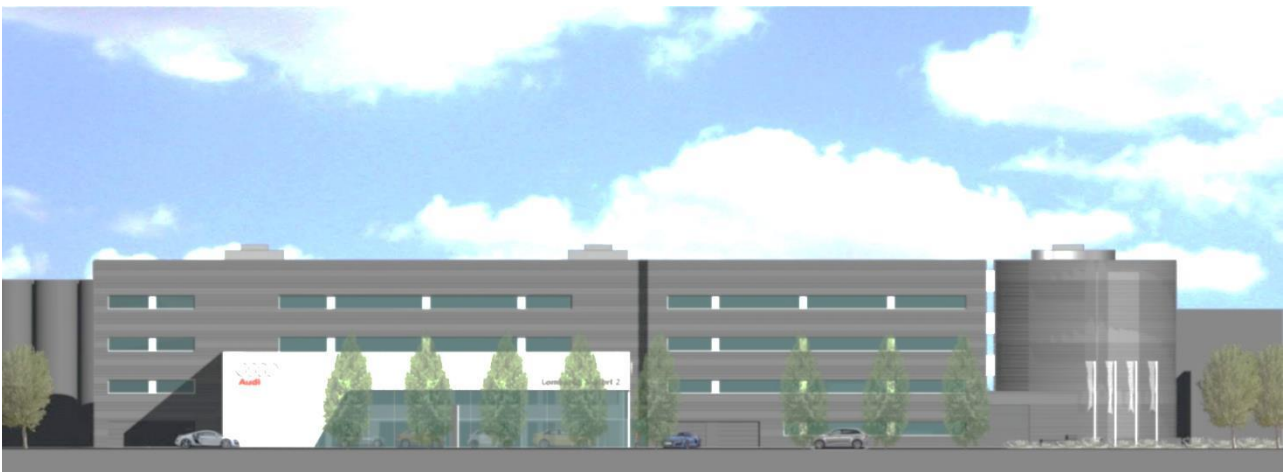
Il nuovo intervento si concretizzerà quindi in un complesso che ben si inserisce nel contesto urbano esistente caratterizzato da edifici con funzioni non residenziali inclusi in un tessuto abbastanza frammentato, tipico di una frangia cittadina periferica.

Il progetto, **definito sulla base degli standard imposti dalla casa madre automobilistica**, sia in termini di configurazione volumetrica che di distribuzione ed orientamento planimetrico, prevede un nuovo edificio a destinazione produttiva – commerciale costituito da:

- un corpo, rivestito con lamiera di alluminio sagomata e forata, a due piani fuori terra prospiciente il Viale G. B. Stucchi dove verrà insediata la funzione commerciale con area espositiva e servizi connessi;
- un corpo di sfondo, rivestito in lamiera sagomata, a tre piani fuori terra a destinazione officina, deposito auto coperto ai piani primo e secondo, e deposito auto a cielo libero in copertura, collegati tra loro da una rampa carraia circolare, con opportuni pianerottoli di sbarco, e da corpi scala e ascensori interni per il transito pedonale.



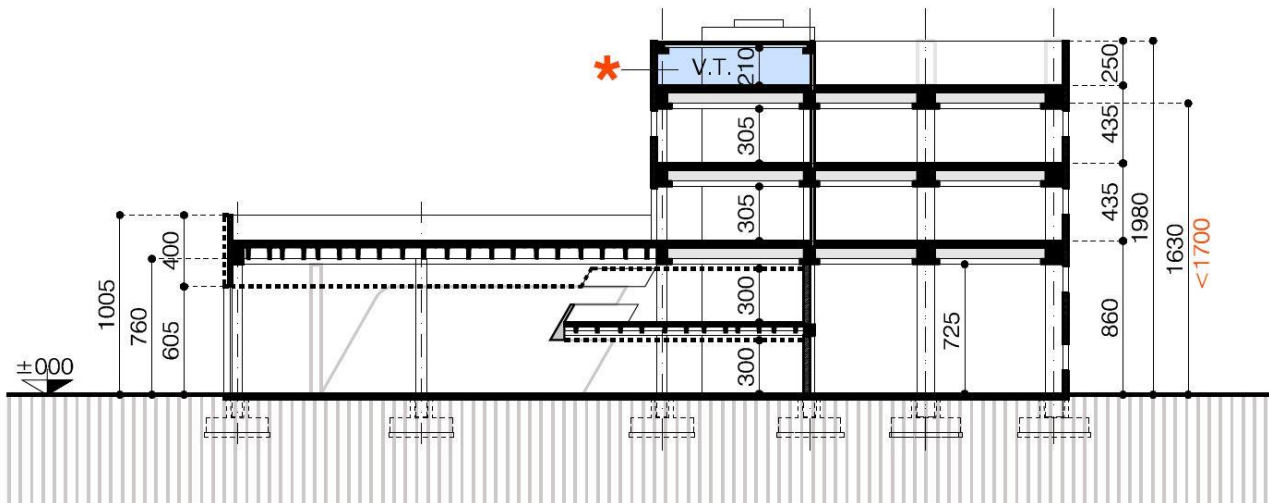
Il prospetto orientale sarà caratterizzato da un'importante porzione di facciata ventilata realizzata con pannelli fotovoltaici atti a garantire le prescrizioni di legge in materia di risparmio energetico.



Gli schemi tipologici indicativi sono sinteticamente evidenziati negli elaborati grafici allegati 1711_005_03 e 1711_006_02.

Le altezze libere interne delle superfici produttive sono di m 7,25 per il piano terra e m. 3,05 per i piani primo e secondo, le aree commerciali a piano terreno hanno altezza di m. 6,00 per lo show room e m. 3,00 per le attività di servizio come per gli uffici di piano primo.

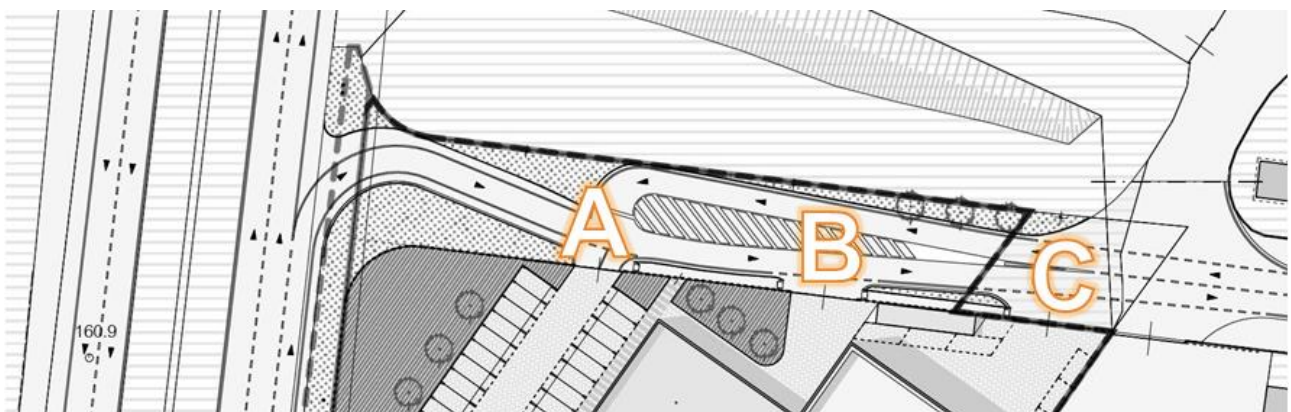
Si precisa che l'altezza geometrica della sommità del rivestimento risulta a quota 19,80 m.



L'area di pertinenza del complesso, al di fuori dei parcheggi privati e degli spazi di manovra, risulta a verde, e piantumata nella misura non inferiore alle unità prescritte dalle norme vigenti di PGT.

Per quanto concerne le dotazioni energetiche si segnala la **necessità di disporre di una potenza elettrica di circa 450 kW**, al fine di sopperire alle esigenze impiantistiche ma soprattutto garantire gli standard della casa madre in merito alle dotazioni di ricarica degli autoveicoli.

E' prevista pertanto una cabina di MT di cui dimensioni e posizione sono state concordate con e-distribuzione spa; a tal proposito si segnala che in adiacenza è previsto in progetto un ulteriore vano tecnico, di competenza dell'attività produttiva che si insedierà, atto a contenere l'impianto di trasformazione dell'energia elettrica erogata dall'ente.



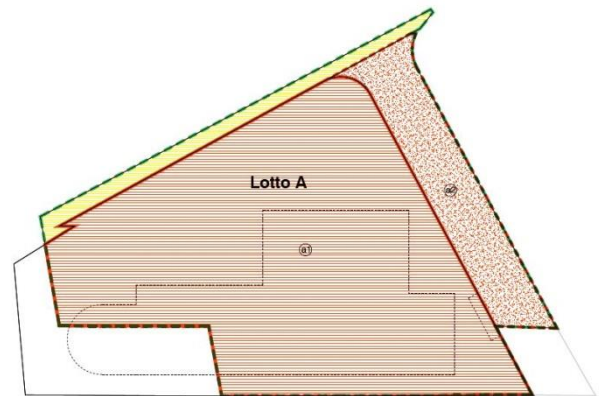
Dal punto di vista dell'accessibilità il nuovo insediamento prevede:

- “A” un accesso carraio principale sulla porzione terminale dell'isola “zebrata” a goccia di nuova formazione direttamente collegata con la corsia di decelerazione e d'innesto dal Viale Stucchi, che garantisce un'agevole manovra di ingresso anche in situazioni di emergenza (ambulanze, VV.F., Forze dell'ordine ...);
- “B” un secondo accesso in entrata – uscita dal nuovo tratto stradale (area in cessione) a completamento di Via Ercolano come auspicato dal PGT vigente, dedicato alla clientela per la consegna ed il ritiro dei veicoli nuovi;
- “C” un terzo accesso di carattere operativo verso gli spazi produttivi ed i depositi.

La descrizione della nuova viabilità in cessione viene rimandata agli specifici paragrafi ed allo studio viabilistico allegato.

06 | Verifiche del Lotto A soggetto a Piano Attuativo “D1 – perimetrato”

Il **lotto A** assoggettato a Piano Attuativo “**D1 perimetrato**” presenta una superficie territoriale di **mq 9.134,00** per il quale è previsto un indice di utilizzazione di 1,00 mq/mq per insediamenti a destinazione produttiva e 0,70 mq/mq per le altre destinazioni.



Al fine di verificare il rispetto degli indici di utilizzazione territoriale per le due destinazioni di

progetto, produttiva e commerciale, si è ritenuto opportuno operare in senso inverso, ricavando prima l'entità delle singole SIp di progetto:

- SIp produttiva mq 5.524,00
- SIp commerciale mq 1.955,00.

Le suddette entità, rapportate al rispettivo indice di utilizzazione, “assorbono” le seguenti superfici territoriali:

- St produttiva mq 5.524,00 (mq 5.524,00 / 1,00)
- St commerciale mq 2.793,00 (mq 1.955,00 / 0,70)

per una superficie territoriale “assorbita” complessivamente pari a mq 8.317,00 che risulta quindi inferiore a quella disponibile di mq 9.134,00.

Al fine di garantire al soggetto proponente la possibilità di introdurre e vendere merci differenti da quelle ingombranti (gadget, ricambi ecc.) si è optato per **configurare lo show room** come **media struttura di vendita** con **Sv inferiore ai 1.500 mq** come evidenziato nella Tavola 1711_003_03.

Il rapporto di copertura in progetto pari al 34 % risulta inferiore a quello ammesso dagli indici del 70%.

La somma delle superfici destinate a parcheggio privato supera la dotazione minima richiesta dalla normativa di riferimento (Legge 122/1989).

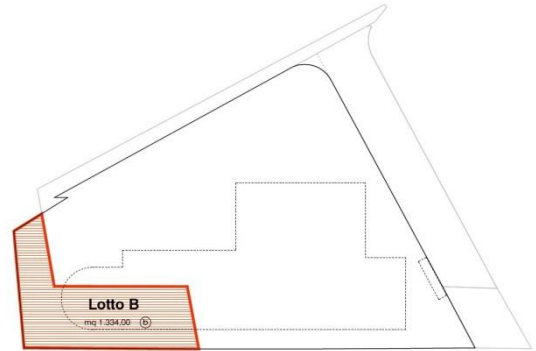
Le aree a verde, scoperte e permeabili, opportunamente piantumate verificano i parametri dettati per tutte le aree D.



Il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico allegato 1711_003_03, che riporta i risultati positivi delle verifiche effettuate anche sulla sola superficie fondiaria.

07 | Verifiche del Lotto B soggetto a edificabilità diretta “D1 – non perimetrato”

Il **Lotto B** è costituito delle porzioni di aree situate a sud-est dell’ambito di intervento individuate dal PdR del P.G.T. vigente in zona “D1 non perimetrata” aventi una **superficie fondiaria di mq 1.334,00** che, rapportata all’indice di utilizzazione fondiaria consentito per la sola destinazione produttiva (1 mq/mq), consente la previsione di una superficie lorda di pavimento di mq 1.334,00.

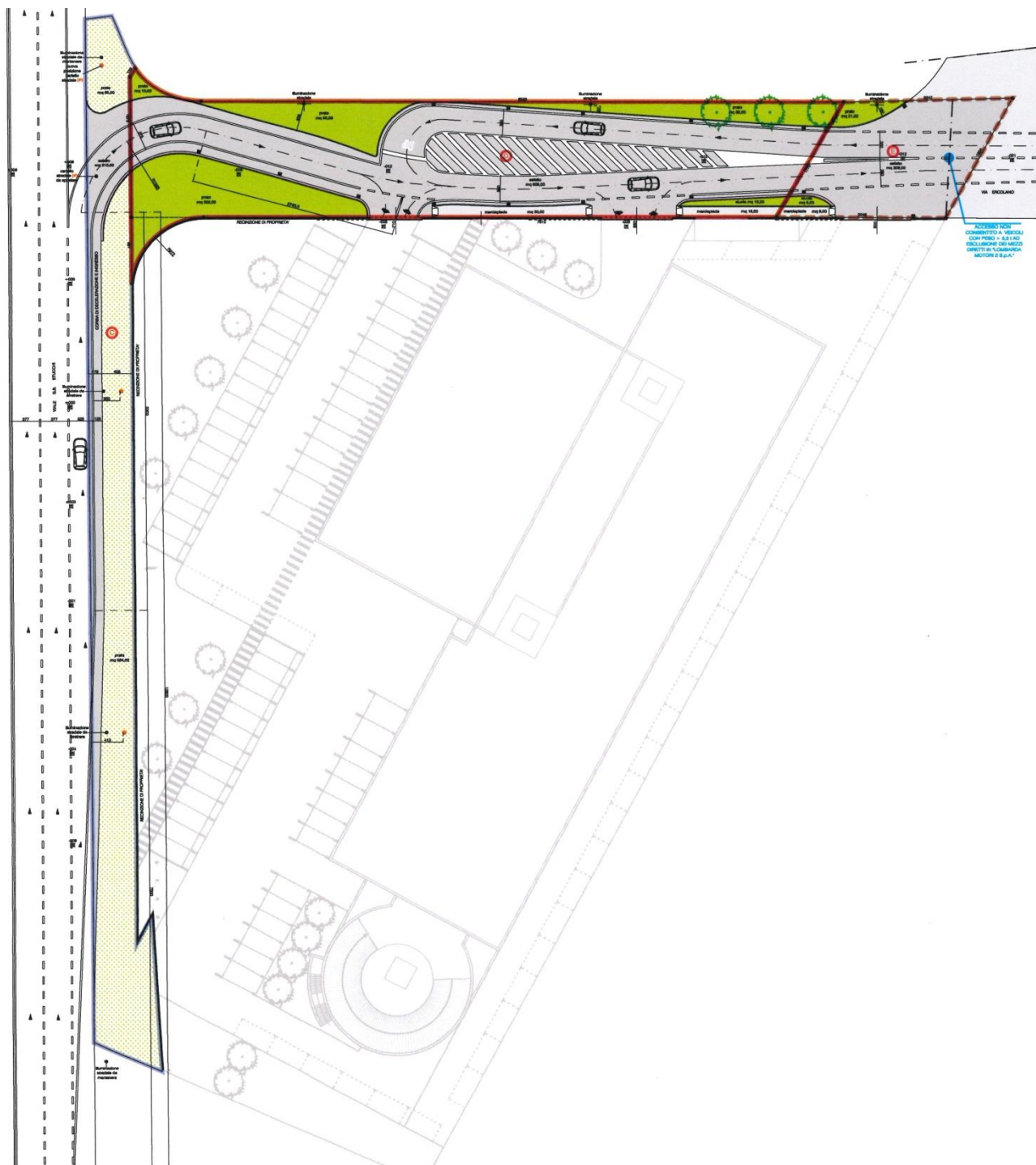


A completamento del nuovo intervento è stata utilizzata una SIp pari a mq 930,00 a destinazione produttiva, quindi inferiore a quella consentita.

Il rapporto di copertura, la dotazione di parcheggi privati, la superficie filtrante e la prescrizione di alberature sono verificati, come meglio illustrato nella tavola grafica allegata 1711_004_03.

08 | Opere di urbanizzazione primaria

A cura del proponente sarà realizzata la viabilità interna ed esterna al perimetro del Piano Attuativo in prosecuzione e allineamento alla Via Ercolano per gran parte corrispondente in termini di entità e posizione a quanto indicato negli elaborati di PGT.



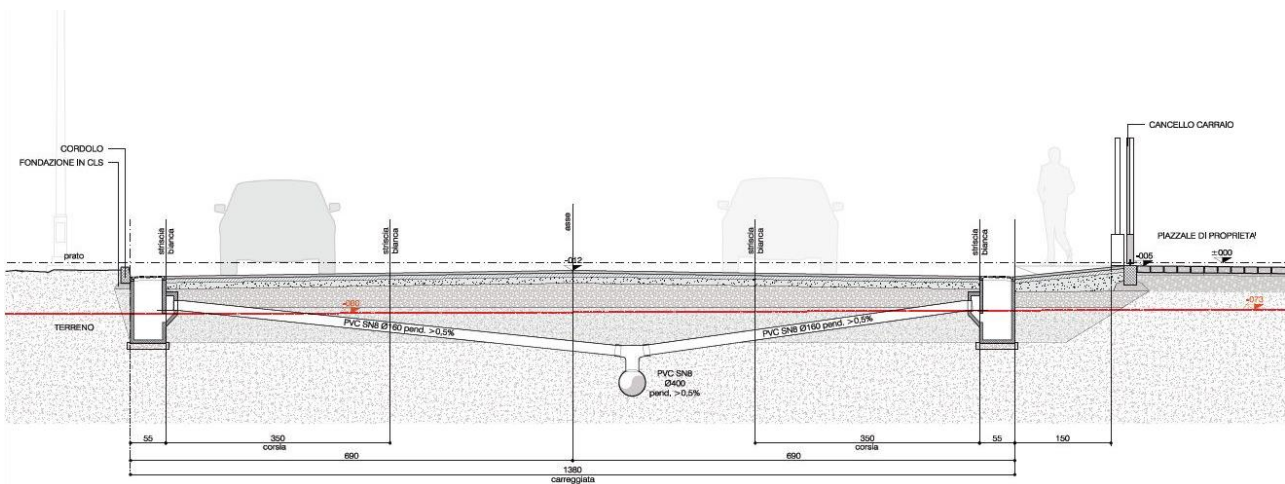
Più precisamente la strada, sarà costituita da due tronconi tipologici, uniti da un'isola "zebrata" a goccia, così meglio descritti:

- su Viale Stucchi una corsia di decelerazione a senso unico con calibro variabile dai 3,25 cm ai 3,75 m fiancheggiata da aiuole per il solo ingresso al nuovo insediamento e alla zona produttiva;
- sul proseguimento di Via Ercolano, sia sulla porzione di proprietà che sul mappale 226 (esterno al perimetro attuativo e già di proprietà comunale) verrà realizzata una carreggiata a doppio senso di marcia con due corsie di 3,50 m non parallele.

Si precisa che l'accesso non dovrà essere consentito a veicoli superiori a 35 q.li ad eccezione dei mezzi diretti al nuovo insediamento; tale divieto si rende necessario in quanto il calibro della curva terminale non consentirebbe l'inversione dei mezzi più pesanti ed ingombranti.

Detto troncone sarà affiancato da aiuole su entrambi i lati e da un marciapiede a confine con l'area di pertinenza del nuovo edificio.

Le finiture delle pavimentazioni stradali saranno in asfalto, come per altro quelle dei marciapiedi.



Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica saranno posati n. 3 pali.

Nei tratti di strada in progetto sono previsti i seguenti sotto-servizi:

- rete fognaria e smaltimento acque meteoriche;
- rete idrica;
- rete gas metano;
- linea telefonica;
- rete elettrica;
- illuminazione pubblica.

Tutto quanto sopra descritto è meglio rappresentato nelle tavole di progetto allegate 1711_007_02, 1711_008_03, 1711_009_03 e 1711_010_01.

09 | Standard urbanistici – Monetizzazione integrale

L'entità delle aree a servizi, da assicurare nella realizzazione dell'intervento in attuazione dell'articolo 5 – Aree per servizi comma 6 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi e delle previsioni del Piano delle Regole del PGT vigente, è stata calcolata nelle seguenti misure includendo sia il Lotto A che il Lotto B:

- per la **categoria funzionale commerciale** (Media struttura di vendita $S_v < 1.500$ mq) la dotazione minima è pari al 100% della SIp di progetto: $\text{mq } 1.955,00 \times 100\% = \text{mq } 1.955,00$
- per la **destinazione produttiva** la dotazione minima è pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria e comunque non inferiore al 10% della SIp di progetto.

A tal proposito si indica nel conteggio una superficie fondiaria al netto di quella già di "pertinenza" della destinazione commerciale prevista a progetto ($S_f \text{ commerciale} = S_{Ip} \text{ commerciale} / U_f \text{ commerciale} = 1.955,00 \text{ mq} / 0,70 \text{ mq/mq} = 2.793 \text{ mq}$)

$S_f \text{ produttiva} = S_f \text{ complessiva} - S_f \text{ commerciale} = 9.047 \text{ mq} - 2.793 \text{ mq} = 6.254 \text{ mq}$

Servizi S_f produttiva $= \text{mq } 6.254,00 / 10 = \text{mq } 625,40$

Servizi SIp di produttiva $= \text{mq } 6.454,00 / 10 = \text{mq } 645,40$

che comportano una dotazione complessiva di servizi indotti dall'attuazione dell'intervento edilizio pari a **mq 2.600,40** ($\text{mq } 1.955,00 + \text{mq } 645,40$) che **si propone di monetizzare integralmente**.

L'**importo della monetizzazione integrale** secondo i criteri approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 559 del 11.10.2012 **risulta complessivamente pari a:**

$2.600,40 \text{ mq} \times 85,10 \text{ €/mq} = \text{€ } 221.294,04$ (Duecentoventumiladuecentonovantaquattro/04 euro).

10 | Oneri di urbanizzazione – quota smaltimento rifiuti

Gli oneri di urbanizzazione relativi al nuovo intervento sono stati stimati in base ai parametri tabellari vigenti in Comune di Monza per l'anno 2018 (Allegato "A" D.C.C. n. 44 del 09.04.2018), in base alle superfici in progetto così suddivise per destinazioni:

Funzione produttiva **mq 6.454,00**

Zona "D1 perimetrata" mq 5.524,00

Zona "D1 non perimetrata" mq 930,00

Funzione commerciale **mq 1.955,00**

Urbanizzazioni primarie

funzione produttiva mq 6.454,00 x €/mq 33,81 = € 218.209,74

funzione commerciale mq 1.955,00 x €/mq 124,98 = € 244.335,90

Totale **€ 462.545,64**

Urbanizzazioni secondarie

funzione produttiva mq 6.454,00 x €/mq 26,14 = € 168.707,56

funzione commerciale mq 1.955,00 x €/mq 84,85 = € 165.881,75

Totale **€ 334.589,31**

Per quanto concerne la quota di "smaltimento rifiuti" risulta stimata come segue:

Smaltimento rifiuti

funzione produttiva mq 6.454,00 x €/mq 10,43 = € 67.315,22

Totale **€ 67.315,22**



11 | Scomputo oneri di urbanizzazione

Come da indicazioni da parte della Vostra Spettabile Amministrazione non viene richiesto e considerato lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione della nuova viabilità in progetto (compresi i relativi sotto-servizi) in quanto opera puntualmente individuata dal Piano dei Servizi del PGT vigente.

12 | Compensazione ambientale – Monetizzazione integrale

Nel Documento di Piano del PGT vigente alla Tav. CS.01 - Usi del suolo comunale, il comparto di intervento è individuato nelle “Aree agricole” come “Campi coltivati” e quindi il progetto, come nuova edificazione “a consumo di suolo in attuazione del PdR”, è soggetto a compensazione ambientale normata dall’art. 10 delle Norme di attuazione del PdR in cui si determina la quantità delle aree da cedere / monetizzare al Comune nella misura pari alla Sf dell’intervento, limitatamente alla parte della medesima che viene trasformata da suolo “non urbanizzato” a suolo “urbanizzato”.

Quindi, in relazione al progetto, la superficie “urbanizzata” facente parte della fondiaria complessiva, e che determina la corresponsione economica in luogo della cessione di aree, è pari a:

$Sf \text{ complessiva} - Af \text{ complessiva} = 9.047,00 \text{ mq} - 1.517,00 \text{ mq} = \mathbf{7.530,00 \text{ mq}}$ che si propone di **monetizzare integralmente**.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 13.03.2018 “Integrazione alla D.G.C. 559/2012 Monetizzazione e compensazione ambientale”, è stato individuato per la corresponsione economica della compensazione ambientale, per l’intero territorio comunale, nel caso in cui l’operatore non ceda gratuitamente al Comune le aree individuate per tale funzione dal P.G.T., il valore di 62,10 €/mq.

A fronte di quanto sopra, il contributo dovuto per la monetizzazione della compensazione ambientale risulta così determinato:

$\text{mq } 7.530,00 \times \text{€/mq } 62,10 = \mathbf{€ 467.613,00}$