

PA-02
RELAZIONE TECNICA ED ECONOMICA DI FATTIBILITÀ



COMUNE	PROTOCOLLO	PROGETTISTA	IL PROPRIETARIO A.S. E. S. A. V. ELESA S.p.a. ELESA R.E.
--------	------------	-------------	---

<p>PROGETTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA STARSHING</p> <p>Ripa di Porta Ticinese 75 - 20143 MILANO tel. 0287283000 fax 0287283967 e-mail multiboo@starshing.it Via Cristoforo Colombo 456 - 00184 ROMA tel. 0657267148 fax 0657130081 e-mail multiboo.roma@starshing.it</p> <p>PROGETTO OPERE PUBBLICHE E MOBILITÀ</p> <p>TRM Infrastrutture Territorio Ambiente viale di Roma 100 Via Giuseppe Ferrari 39 - 20090 MONZA tel. +39 039 5986237 e-mail ufficio_tecnico@trmgroup.org</p> <p>STUDIO GEOLOGICO GEOTECNICO</p> <p>Geol. GIOVANNI DEBELLIS Via Antica Romana Occidentale 1/4 14039 - Sestri Levante (GE) T: +39 338-6079760 F: 0187-816486 gdebellis@gmail.com gdebellis@epap.sicurezzapostale.it</p>	<p>COORDINATORE PER ELESA ANTONIO G. BELLINI ARCHITETTO</p> <p>Via Carlo Alberto 32 - 20090 MONZA tel. 0393224950 e-mail info@antoniobelliniarchitetto.it</p> <p>INDAGINI AMBIENTALI</p> <p>GEOPLAN</p> <p>Via Carlo Rove 36 - 20090 - Monza tel. 039 835750 e-mail l.comerio@studio-geoplan.it</p> <p>PROGETTO ACUSTICA</p> <p>TECNICA AMBIENTE via Vincenzo Russo 8 - 20127 - MILANO tel. 02 26040310 e-mail info@tecnicaambiente.it</p>
---	--

Oggetto
**PIANO ATTUATIVO AMBITO INDUSTRIALE D1 PERIMETRATO
ESPANSIONE STABILIMENTO ELESA Spa**

Categoria	PIANO ATTUATIVO	Emissione Data	Versione	Scritto	
Titolo del documento		30/10/21	00	----	EMISSIONE
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA		23/02/22	01	----	INTEGRAZIONE
Elaborato n°	PA-02	03/04/22	02	----	INTEGRAZIONE
Nome File	086-PA-02-REL-04_REL. TEC. ECON.	30/04/22	03	----	REV. OSSERV. 25/5
Codice commessa	21086	18/11/22	04	----	MODIFICA X CONTRODEDUZ.
Controllato	Approvato				

Sommario

1.	FINALITÀ DI PIANO	4
2.	DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEL COMPARTO D'INTERVENTO	6
2.1	Ubicazione dell'area d'intervento e sviluppo storico dello stabilimento Elesà s.p.a.	6
2.2	Inquadramento territoriale dell'ambito di Piano Attuativo.....	6
2.3	Identificazione catastale e proprietà dei lotti interessati dalla pianificazione	8
2.4	Inquadramento urbanistico dell'ambito di Piano Attuativo	8
3.	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	13
3.1.	Obiettivi qualitativi e quantitativi del progetto.....	13
3.2.	Elementi caratterizzanti il progetto.....	14
3.3.	Principali scelte d'indirizzo impiantistiche ed energetiche	18
3.4.	Rispetto degli obiettivi e degli indirizzi fissati dal PGT del Comune di Monza.....	19
3.5.	Verifica del rispetto dei parametri previsti dal PGT vigente	19
4.	FATTIBILITÀ ECONOMICA DELL'INTERVENTO	22
4.1.	Prospetto degli oneri di urbanizzazione e compensazione ambientale dovuti per lo sviluppo del Piano Attuativo	22
4.2.	Opere pubbliche proposte	23
4.3.	Identificazione delle opere di interesse pubblico e proposte di scomputo.....	25
4.4.	Bilancio finale dell'intervento	27
4.5.	Programma temporale degli interventi e modalità di attuazione	28

1. FINALITÀ DI PIANO

Il Gruppo Elesà è da oltre ottant'anni parte integrante della realtà industriale monzese e, nonostante una presenza importante di leadership su scala internazionale, il radicamento che lo lega al territorio di origine è molto forte, come ricorda la via che da via Pompei costeggia il complesso produttivo attuale, intitolata a Carlo Bertani, fondatore del marchio. La presenza di Elesà sul territorio monzese risale alla sua fondazione, nel 1941, dapprima al Torneamento in Via della Taccona, poi in Via Luciano Manara e dal 1974 nel sito industriale attuale di Via Pompei.

Oggi le crescenti richieste di mercato ed in risposta alla spinta verso il rinnovamento tecnologico produttivo, di automazione e di efficienza aziendale che Elesà deve perseguire per rimanere competitiva sui mercati mondiali della componentistica meccanica in materiali plastici tecnici e metalli per automazione, macchinari e attrezzature industriali, il marchio vuole consolidare ulteriormente la sua presenza manifatturiera a Monza proponendo la costruzione di un quarto stabilimento industriale in continuità con i tre esistenti, in un'area, la D1 perimetrata, che si trova immediatamente a sud delle aree già sviluppate.

Con le sue 14 filiali estere in Europa e in Paesi, tra gli altri, come la Cina, l'India, la Turchia e la Polonia, già da molti anni sedi commerciali e logistiche del Gruppo con personale locale, ad Elesà non sono mancate occasioni per investimenti produttivi anche al di fuori dell'Italia. Ma il Gruppo, che predilige una connotazione "Made in Italy", preferisce investire ancora una volta sul territorio, per valorizzare la mano d'opera e le professionalità locali. Secondo i piani di sviluppo aziendali questa opportunità di sviluppo sul territorio porterà a regime fino a *cento nuovi posti di lavoro*, creando un importantissimo indotto occupazionale ed economico per Monza e il suo hinterland e rinnovando il legame fra il marchio e il suo territorio d'origine.

Le attività aziendali di Elesà si basano da sempre su valori-guida come il riconoscimento del ruolo fondamentale dei dipendenti, delle loro competenze specifiche e tecniche, e con il nuovo stabilimento saranno rafforzate le politiche aziendali di welfare, valorizzazione e formazione che hanno contraddistinto questa realtà industriale fin dall'avvio. Da sempre, infatti, Elesà è impegnata sul fronte sociale ed occupazionale a fianco della Scuola e dell'Assessorato alle Politiche Sociali promuovendo pari opportunità, stages per giovani tecnici, alternanze scuola-lavoro, favorendo l'occupazione di persone portatrici di handicap o a rischio di emarginazione, e sostenendo al proprio interno importanti campagne di screening di prevenzione tumori per i suoi dipendenti. Nel suo DNA di Azienda di origine familiare c'è l'attenzione personale verso i collaboratori e a tutto quel che può migliorarne la qualità di vita (servizi di counseling, part-time per le giovani lavoratrici madri, portale Welfare per l'erogazione di vari servizi, ecc.).

Attraverso questo progetto Elesà vuole anche e soprattutto mettere a disposizione la sua opportunità di sviluppo aziendale al potenziamento di servizi e opere d'interesse pubblico connesse, investendo su interventi di viabilità, mobilità leggera e verde pubblico che guardano oltre l'ambito esclusivo di piano, e cercano la connessione e l'implementazione di quelli oggi già esistenti sul territorio, andando incontro alle progettualità del Comune per quest'area ed oltre, giacché con parte dei contributi di compensazione ambientale legati al progetto, Monza rinverdirà anche altre aree cittadine.

Con l'occasione dello sviluppo del quarto stabilimento, Elesà potenzierà la fascia verde verso sud dando il proprio contributo alla RUND monzese con nuovi alberi e arbusti lungo il margine

meridionale, ricucirà i percorsi ciclabili da via Adda fino alla piscina comunale, e completerà la viabilità della zona connettendo via Walter Fontana a via Pompei, oggi a fondo cieco.

Con lo sguardo attento al miglioramento continuo delle prestazioni ambientali dei propri stabilimenti, il progetto Elesà si focalizzerà infine su energie rinnovabili e tecnologie a basso impatto ambientale, per continuare la sua campagna di sviluppo di politiche interne, linee guida e Sistemi di Gestione Ambientale certificati (già dal 2007 Elesà otteneva la ISO 14001 per i Sistemi di Gestione Ambientale), volti ad inserirsi sul territorio con consapevolezza e rispetto. Elesà, intende oggi mettere a sistema le sue politiche di sostenibilità consolidate (*utilizzo di energia elettrica unicamente da fonti rinnovabili, costante riduzione dell'utilizzo di energia elettrica per chilogrammo di materia prima trasformata (kWh/Kg) nel processo produttivo, il 95% degli sfridi di produzione riutilizzato nel ciclo produttivo oppure destinato al riciclo, zero acqua nel ciclo produttivo Elesà, zero vibrazioni ed emissioni sonore dei macchinari, conformità ai più rigidi regolamenti Europei e Americani - RoHS, SVHC, Reach, Prop65, ODS, RAEE, POPs -, autovetture aziendali Hybrid/Plug-in o Full Hybrid con colonnine di ricarica interne allo stabilimento, Mobility Manager nominato nel 2022 per i tragitti casa/lavoro*) con le opportunità di crescita nell'area monzese e con le nuove opportunità/ sfide del Pianeta a partire dalla scala urbana, di cui il nuovo sviluppo diventerà parte attiva.

2. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEL COMPARTO D'INTERVENTO

2.1 Ubicazione dell'area d'intervento e sviluppo storico dello stabilimento Elesa s.p.a.

Lo stabilimento Elesa S.p.A. è ubicato dal 1974 nella zona industriale est di Monza, costituita dal quadrilatero compreso tra la circonvallazione di Viale Stucchi, la connessione di via Sicilia tra il centro e la tangenziale est, la viabilità di collegamento tra Concorezzo e Brugherio, ovvero il tracciato di via Adda a est, e l'abitato di S. Albino a sud (cfr. Tav. PA001). In particolare, lo Stabilimento esistente si è sviluppato attraverso questi procedimenti edilizi e urbanistici:

- Licenza di costruzione n. 311/1974 per la costruzione del primo padiglione produttivo ubicato sulla particella 2 del foglio 76, successivamente ampliato nel 1978 e dotato della prima palazzina uffici collegata nel 1983, comprendeva l'asservimento come viabilità e parcheggi delle aree esterne alla recinzione, solo queste ultime sono oggi incluse nel perimetro di Piano Attuativo individuato dal Piano di Governo del Territorio di Monza (cfr. Tav. PA003) l'ultimo ampliamento verso via Adda è del 1991;
- Sportello Unico per le Attività produttive in variante, avviato nel 2002 e concluso nel 2008 per la costruzione del nuovo padiglione nord sulla particella 98 del foglio 67 lungo la via Adda, ha compreso la realizzazione come viabilità pubblica della via Carlo Bertani, anche se l'indisponibilità delle aree previste dal Piano di Governo del Territorio per il completamento della strada comunale Via Velleia ne ha impedito il collegamento sul lato nord. In questi anni vengono sviluppati progressivamente il padiglione Nord A, la seconda palazzina uffici sulla particella 2 lato via Pompei, e il padiglione Nord B.
- Nel 2016/2017 realizzazione del magazzino meccanizzato all'estremità nord del padiglione Nord e il collegamento meccanizzato per il trasporto delle merci.
- Accordo stipulato in data 7/9/2021 tra Comune di Monza ed Elesa s.p.a. sulla base della variazione di assetto delle aree per servizi prevista dal Piano di Governo del Territorio approvato nel 2017, che prevede la retrocessione di parte del parcheggio realizzato nel 2014 a Nord, la monetizzazione della corrispondente superficie, e l'adeguamento della porzione di parcheggio pubblico restante. Questo allo scopo di realizzare a breve termine uno spazio di parcheggio pertinenziale privato e a lungo termine il raddoppio del magazzino automatizzato.

2.2 Inquadramento territoriale dell'ambito di Piano Attuativo

Lo stabilimento Elesa S.p.A. ha una localizzazione ottimale dal punto di vista dell'accesso e della movimentazione delle merci, in quanto collegato direttamente attraverso la via Pompei e la via Sicilia, allo svincolo Monza Est della tangenziale Est Milano – bretella di raccordo verso Usmate Velate, che permette di raggiungerlo senza attraversamento di centri abitati.

L'accesso dei dipendenti e dei visitatori può avvenire, oltre che con mezzi privati dalla tangenziale Est e dalla circonvallazione di Monza (sempre attraverso via Sicilia e via Pompei) anche mediante la linea di trasporto pubblico NET n. Z206 con capolinea nei pressi della sede aziendale, e dalla linea NET Z3145 che transitano lungo via Sicilia. L'assetto della mobilità presente, i suoi possibili sviluppi futuri, e l'effetto stimato della realizzazione dell'ampliamento Elesa s.p.a. oggetto del presente Piano Attuativo, è studiato da uno specifico studio di mobilità (cfr. PA09 e Tav. PA014).

L'area produttiva di Via Sicilia, Via Pompei, via Velleia è costituita prevalentemente da edifici con tipologia industriale, altezze comparabili con gli edifici già realizzati da Elesa s.p.a. e con quelli previsti dal presente piano attuativo. La destinazione degli immobili prevalente è

produttiva, con annessi spazi direzionali connessi con l'attività. Solo lungo la via Sicilia e circonvallazione di via Stucchi prevalgono per la posizione di maggiore visibilità e transito di consumatori, le destinazioni commerciali.

Lungo il tratto di via Stucchi in fregio alla zona produttiva sul lato est sono localizzate anche le principali dotazioni di servizi pubblici, costituite dalla Piscina Comunale Pia Grande e dagli impianti sportivi adiacenti a sud, mentre all'interno della zona produttiva le dotazioni prevalenti sono quelle di parcheggio pubblico.

In particolare, le urbanizzazioni più recenti realizzate sono costituite dalla zona produttiva di via Walter Fontana, attuata in esecuzione di un Piano Particolareggiato di iniziativa Comunale tra il 2008 e il 2015. Il Piano Particolareggiato, vigente dal 2006 al 2016 (Del. 418 29 giugno 2006) prevedeva infatti il collegamento il prolungamento di via Pompei fino all'attuale via Walter Fontana e il completamento verso sud della zona produttiva.

Relativamente a questo Piano Particolareggiato, vale la pena di sottolineare che l'indicazione fornita da ARPA Lombardia e trascritta all'art. 10 delle NTA dello stesso PP circa la necessità di indagini ambientali estese a tutto il Piano Particolareggiato, per la presenza di aree di escavazione pregressa, e in particolare di un'area di circa 5.000 utilizzata come ambito di perforazione Snam, con vasche di decantazione fanghi e serbatoi interrati è da considerare superata in ragione delle seguenti considerazioni:

- La normativa di Piano Attuativo sopraccitata è da considerarsi decaduta al termine di validità del Piano Attuativo (29 Giugno 2016);
- L'area già interessata dal pozzo di perforazione SNAM era chiaramente individuata nella relazione geologica allegata al piano particolareggiato, in un'area a ovest dell'attuale via Fontana, diversa e distante da quella interessata da questo Piano Attuativo;
- Viceversa l'indagine ambientale preliminare (PA09) svolta sull'ambito del presente Piano Attuativo ha compreso la ricognizione della cartografia storica per l'individuazione delle attività pregresse sulle aree interessate, senza indicare attività di perforazione o escavazione, e ha comunque effettuato indagini ambientali sia sulle aree oggetto di cessione che sulle aree interessate dal futuro insediamento produttivo, in conformità alla normativa vigente e agli obiettivi di tutela ambientale previsti dal PGT vigente. Queste indagini valori delle CSC di riferimento entro i limiti della Colonna A Allegato 5 Titolo 5 D.lgs. 152/2006, idonei per le aree a verde pubblico e ampiamente superiori a quelli della tabella B nello stesso allegato idonei per le zone produttive.

Il nuovo assetto previsto dal Piano di Governo del Territorio 2017 (cfr. successivo par. 2.4) prevede, anche in attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza del 2013, una più chiara distinzione tra le aree di completamento industriale, ripartite in ambiti di Pianificazione Attuativa separata, tra cui quello oggetto del presente strumento attuativo, e una fascia di aree agricole e destinate a verde pubblico (a sud dell'area individuata come ambito produttivo, al di fuori dell'area oggetto del piano attuativo) destinate a costituire una fascia continua a nord di S. Albino e a sud della zona produttiva, tali da costituire al tempo stesso una connessione di spazi aperti e percorsi ciclopedonali da via Adda a Viale Stucchi e agli impianti sportivi, e una connessione ecologica tra gli ambiti agricoli interni alla Rete Ecologica Provinciale a est di via Adda, e la rete del verde urbano.

2.3 Identificazione catastale e proprietà dei lotti interessati dalla pianificazione

L'ambito oggetto del Piano Attuativo corrisponde alle seguenti particelle catastali, individuate nella tavola PA003 e PA007:

- Area I (formata da I.1 e I.2): Foglio 76 particella 2 (parte) di Proprietà Elesa Real Estate Srl, porzione asservita all'uso pubblico con impegno di cessione a richiesta del Comune di Monza con atto del 7 agosto 1974 notaio Mascheroni di Monza, rep. 25736 registrato a Monza il 20 agosto 1974 reg. 5179-7.
- Area II: Foglio 76 particelle 5, 6, e 52 di proprietà Andrea Sirtori, Elena Sirtori, Alessandro Volpi in quanto eredi di Volpi Luigia, con opzione di acquisto da parte di Elesa s.p.a..

La proprietà di questi immobili è documentata con gli atti di proprietà e le visure catastali relative (PA-01)

Il piano attuativo prevede inoltre opere esterne all'ambito su aree di proprietà del Comune di Monza o oggetto di Atto di impegno vigente per la cessione al comune nell'ambito di altro procedimento (Atto a rogito Notaio Carlo Maria Giovenzana del 10/09/2009, rep. n. 181.224/29.903), per le quali dovrà essere perfezionata la cessione, individuate nelle stesse tavole come segue:

- Area III.1 - Foglio 76 particelle 106 (parte)A, 7 (parte) e 35 (parte)– per il completamento della viabilità tra via Pompei e via Walter Fontana
- Area IV - foglio 75 particelle 205 parte, 202 parte e parte censita come "Strada Salerioni", per il collegamento ciclopedonale tra via Walter Fontana e il percorso già in parte attuato a nord della Piscina Comunale.

Parimenti la convenzione attuativa subordina l'attuazione del collegamento semaforico tra le piste ciclabili in via Adda all'ottenimento da parte del Comune di Monza delle aree necessarie dall'ente proprietario di via Adda e delle aree in fregio (III.2), la Provincia di Milano, fatti salvi eventuali accordi di gestione del tratto stradale da parte dell'Amministrazione Comunale. In caso tale disponibilità non si verifichi, le risorse economiche per l'attuazione dell'attraversamento sono liquidate dal soggetto attuatore del Piano Attuativo all'Amministrazione Comunale per averne la disponibilità quando la programmazione delle opere pubbliche e gli accordi tra gli enti lo renderanno possibile.

2.4 Inquadramento urbanistico dell'ambito di Piano Attuativo

Le aree oggetto di Piano Attuativo e le aree impegnate dalle opere pubbliche esterne sono identificate dagli elaborati del Piano di Governo del Territorio di Monza approvato con D.C.C. 8 del 6/2/2017 come descritto nel seguito di questo paragrafo, e illustrato nella tavola PA002. Questa identificazione negli elaborati grafici resta coerente anche rispetto alla variante di Piano di Governo del Territorio approvata con D.C.C. 98 del 20/12/2021, essendo quest'ultima variante normativa, ad eccezione delle modifiche ed integrazioni degli elaborati grafici dello studio geologico allegato al PGT (il cui approfondimento è oggetto dello studio specifico allegato a questo Piano Attuativo, cfr. PA-10). Come invece la variante normativa approvata configuri la normativa relativa agli ambiti di piano qui elencati, e come il presente Piano Attuativo sia conforme ai parametri stabiliti dal PGT vigente è oggetto del successivo par. 3.5.

- L'elaborato a supporto di queste verifiche è la tavola PA012.

- Il piano economico nel Cap. 4 di questa relazione e la bozza di convenzione attuativa sono forniti in versione coerente con il PGT vigente a seguito dell'approvazione della variante sopracitata.

Per l'individuazione delle aree del progetto di piano attuativo, si distinguono questi ambiti come individuati nella figura seguente:

- **I** Porzione del Piano Attuativo già attuata come viabilità asservita all'uso pubblico in occasione della costruzione del primo stabilimento Elesa SpA (Licenza 311/1974 e atto collegato vedi sopra par. 2.3); è stata concordata con il comune di Monza anche la consegna delle aree correlate, già asservite, distinte con la sigla **V**
- **II** Porzione del Piano Attuativo di futura attuazione;
- **III** Opera esterna al Piano Attuativo, viabilità di raccordo via Pompei – in particolare III.1 Via W. Fontana e percorso ciclopedonale adiacente, e III.2 l'area necessaria alla realizzazione dell'attraversamento semaforico su via Adda;
- **IV** Opera esterna al Piano Attuativo, completamento del raccordo ciclabile via Fontana – Piscina Comunale "Pia Grande".



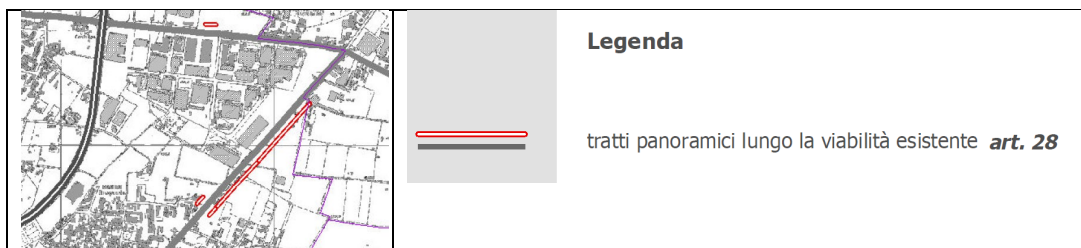
Individuazione ambiti del Piano Attuativo e opere esterne (Tav. PA007)

Documento di Piano

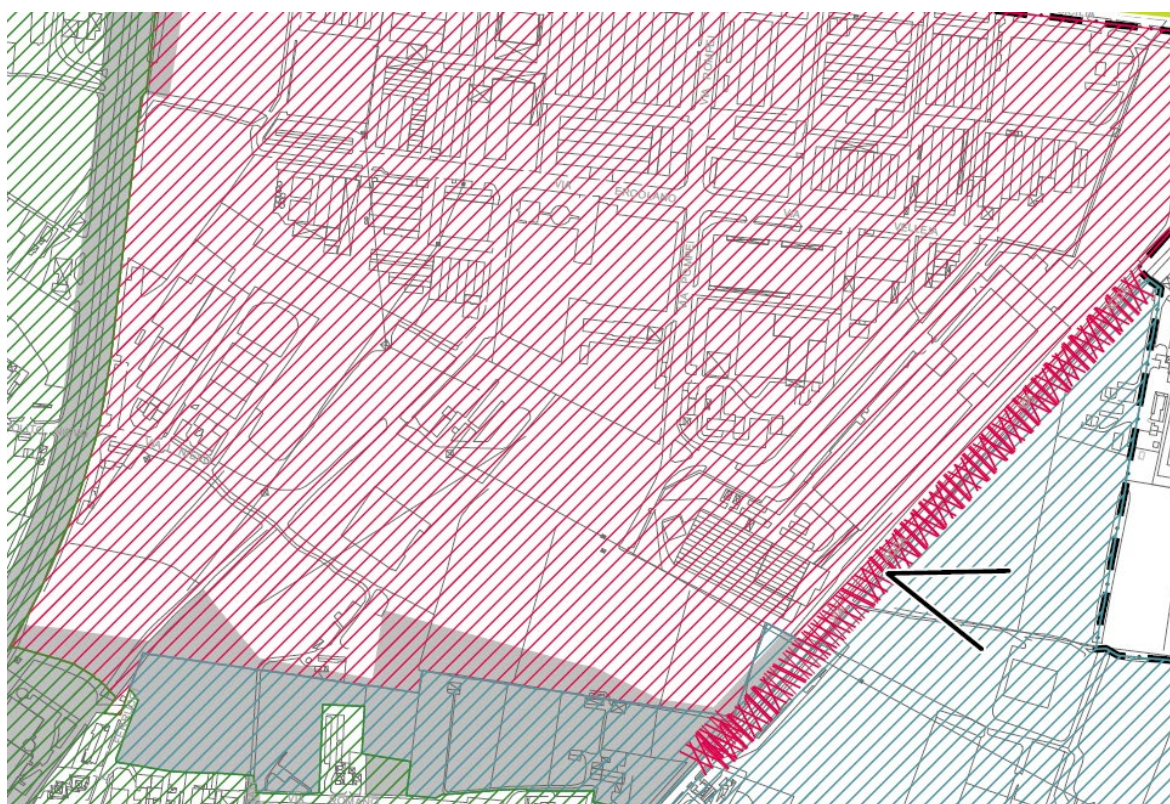
- *Tav. DP.01e Schema di Rete Ecologica Comunale:* Area I inclusa in Ambiti del Lavoro, Aree II e III.1 Ambiti del lavoro con individuazione sul lato sud della Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa (art. 12 DP), area III.2 come precedente, con sovrapposti simboli zone riqualificazione ecologica e in parte barriere infrastrutturali, area IV non definita.
- *Tav. DP.02c Rete dell'Urbanità e della Naturalità Diffusa* contenente le indicazioni per l'assetto della rete ecologica e della Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa di cui sopra, con le flessibilità contemplate dall'art. 12 del Documento di Piano; per II e III sono indicate sistemazioni in parte a bosco e verde naturalistico, e in parte a verde attrezzato, sia lungo via Adda che sul margine sud, dove è richiamata anche l'indicazione di percorso ciclopedonale di cui alla tav. PS.02c (vedi sotto) e parallelamente una siepe.
- *Tav. DP.01b Carta della sensibilità paesaggistica:* gli ambiti I, II, III e IV sono tutti inclusi in Classe di Sensibilità Paesaggistica II Bassa (art. 14 DdP) con elementi di suscettibilità

segnalati per la parte inclusa nelle fasce dell'urbanità e della naturalità diffusa (vedi pagina seguente) salvo una porzione di II e III.2 lungo via Adda indicata come Classe IV Sensibilità alta.





- In particolare, con riferimento alla tav. DP.01b Classe di sensibilità paesaggistica di cui al punto precedente, occorre sottolineare come la tavola indichi con uno specifico simbolo (cono ottico in nero) la direzione di riferimento visuale per la Viabilità di Interesse Paesaggistico individuata dal PTCP (tav. 6b PTCP vigente), in coerenza con le indicazioni dell'art. 1.13 delle norme del Piano delle Regole vigente quindi la distanza di 25 m si applica sul lato est di via Adda nel tratto interessato da questo Piano Attuativo.



PTCP vigente, Provincia di Monza e Brianza, tav. 6b Viabilità di interesse paesaggistico



Classi di sensibilità paesaggistica (art.14)

-  Classe II - Sensibilità bassa
-  Classe III - Sensibilità media
-  Classe IV - Sensibilità alta
-  Classe V - Sensibilità molto alta

Piano delle Regole

- *Tav. PR.03c Aree urbanizzate e aree non urbanizzate*: I.1 e I.2 e II Area per attività produttive D1 perimetrata (art. 20 PdR), con sovrapposta viabilità di progetto Mob A (Art. 12 PdS); III.1 come la precedente, ma con perimetro di comparto separato. III.2 e IV: area non definita, oggetto di previsioni del Piano dei Servizi (vedi sotto);

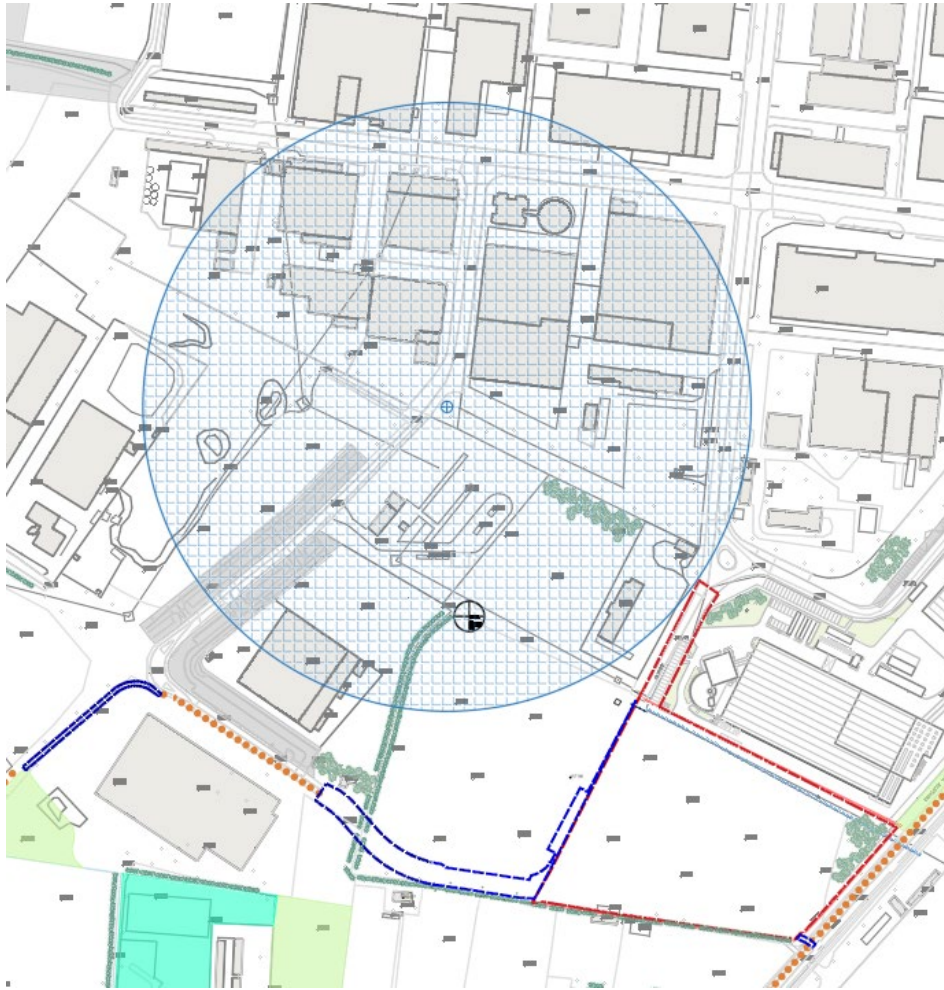
Piano dei Servizi

- *Tav. PS.02c Quadro programmatico*: area I, viabilità di progetto Mob A (Art. 12 PdS); area II in parte come la precedente, per il resto area non definita, oggetto di previsioni del Piano delle Regole (vedi sopra) attraversata lungo il confine sud da indicazione di Tracciato Ciclabile Biciplan Programmato (D.G.C. 30/7/2015); III.1 e IV viabilità di progetto Mob A (Art. 12 PdS) con adiacente indicazione di Tracciato Ciclabile Biciplan Programmato (D.G.C. 30/7/2015); III.2 e viabilità adiacente non specificate, accompagnata da pista ciclabile.

Vincoli

(Tav. DP. 01d Vincoli):

- Le aree I e II sono interessate da elettrodotto Terna e dalle relative servitù, fasce di rispetto e D.P.A (cfr. elaborato PA-11 e tav. PA011),
- L'area I è adiacente sul margine nord a un metanodotto SNAM; il piano attuativo è esterno alla fascia di rispetto (3.00m per lato) ma la presenza del metanodotto potrebbe richiedere cautele specifiche negli interventi di adeguamento dei sottoservizi nel tratto già attuato della viabilità (A1); la servitù di metanodotto, interessa l'area V, già asservita all'uso pubblico e ora richiesta dall'Amministrazione Comunale come cessione (cfr. PA01). Nella stessa fascia interessata dal metanodotto risultano da atti di asservimento anche una servitù di oleodotto e una di elettrodotto interrato (cfr. PA01).
- Ambito II il confine est è parallelo a Via Adda, classificata attualmente come Strada Extraurbana secondaria di Tipo C (classificazione D.G.C. 848/2011), soggetta a una fascia di rispetto stradale della larghezza di 30m indicata nella tav. PA-011;
- Tutti gli ambiti del PA e interessati da opere esterne sono interessati dai vincoli aeroportuali determinati dall'aeroporto di Linate, con un limite di altezza a 247,85 m slm, corrispondente a un'altezza media dei fabbricati ammissibile intorno ai 90 m, ampiamente superiore sia ai limiti di altezza previsti negli ambiti D1 di PGT per gli edifici (17 m), sia alle esigenze di progetto, anche rispetto all'innalzamento dei supporti dell'elettrodotto previsto (cfr. PA11 e PA011) per il rispetto del vincolo di cui sopra.
- Come descritto nell'elaborato PA-10 (Relazione Geologica-Geotecnica) par. 4.2 Vincoli, l'ambito di Piano Attuativo e le opere esterne, non sono toccate dall'ambito di rispetto del pozzo idropotabile (n. 104 del database Provinciale) presente all'imbocco di via Walter Fontana, a Nord dell'area di trasformazione Terna.



*Tav. PA004 Stato di fatto
(sovrapposto in blu l'ambito di rispetto del pozzo idropotabile Prov. MB n.104)*

3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

3.1. Obiettivi qualitativi e quantitativi del progetto

Il progetto qui presentato risponde alle esigenze di crescita ed ammodernamento della filiera produttiva del marchio Elesà, che, presente in tutto il mondo, è leader nel settore dei componenti standard in materiali plastici tecnici e metalli destinati all'industria meccanica, dell'automazione, delle macchine e delle attrezzature industriali.

Poiché fin dagli anni '40, Elesà ha puntato su una cultura aziendale fortemente orientata alla qualità ed al design tanto dei prodotti, quanto dei luoghi nei quali essi venivano realizzati, ha da sempre investito nel benessere sul lavoro, in modo che la produzione si svolgesse in luoghi efficienti, progettati ergonomicamente e sostenibilmente.

Questo nuovo stabilimento non farà eccezione, ed anzi raccoglierà le più recenti sfide della sostenibilità e del benessere sul luogo di lavoro per realizzare un polo di produzione di eccellenza per tecnologia, basso impatto sul territorio ed uso di fonti energetiche rinnovabili.

Il nuovo capannone amplierà il reparto di stampaggio dei componenti in materiali plastici tecnopolimeri oggi presente nel capannone attiguo, dato che ospiterà macchinari di ultima generazione che richiederanno una movimentazione degli stampi mediante carroponti e flussi di materiali che, tramite percorsi automatizzati di conferimento al punto di raccolta, renderanno il prodotto immediatamente disponibile per la distribuzione.

Il dimensionamento del progetto ha come riferimento un piano di sviluppo delle attività innovativo e di lungo termine, che ha bisogno in questa fase di programmazione ancora in fieri, come anche la sua evoluzione nel tempo futuro, di una certa flessibilità sia nella conformazione tipologica, sia nella possibilità di programmare adattamenti e potenziali ampliamenti nel tempo. Il Piano Attuativo combina questa esigenza di flessibilità con gli obiettivi di sostenibilità e inserimento nel contesto definiti nel Piano di Governo del Territorio di Monza, che come descritto nel paragrafo successivo, l'azienda ha accolto come qualificanti per il progetto.

Come meglio descritto ai punti 3.4, 3.5, il Piano Attuativo definisce la posizione delle connessioni viabilistiche e ciclopedonali, e delle aree verdi pubbliche e private, e i limiti di posizionamento e di altezza dell'insediamento, proponendo una prima configurazione planivolumetrica coerente con gli studi in corso e con elementi di variabilità compatibili con i limiti suddetti. Tale configurazione viene definita nel seguito di questa relazione e nella convenzione attuativa Fase 1. Come meglio specificato nella tavola PA012 e nel successivo paragrafo 3.5 tale fase corrisponderà indicativamente alla prima richiesta di titolo edilizio, fatte salve tutte le flessibilità ammesse dalla tavola PA011 e della convenzione attuativa.

Il PA contempla una fase 2 prolungata nel tempo per tutta la durata di vigenza della Convenzione Attuativa e rivolta a soddisfare esigenze di ampliamento e modifiche oggi non prevedibili agli spazi e ai processi di produzione, come descritto.

Pertanto, tale articolazione in fasi temporali è comunque da considerare meramente illustrativa e indicativa, rispetto all'evoluzione del progetto industriale attualmente in corso di redazione e delle sue evoluzioni future.

3.2. Elementi caratterizzanti il progetto

Il progetto del nuovo stabilimento produttivo Elesà all'interno del comparto di piano attuativo in esame vuole porsi in continuità con i fabbricati produttivi Elesà esistenti sull'area limitrofa, nel rispetto del contesto urbano e naturale in cui si trova. L'area denominata "D1 perimetrata" e oggetto di pianificazione attuativa, infatti, si trova al limite sud dell'area industriale monzese, a ridosso di aree a carattere ancora rurale che si spingono fino al quartiere residenziale di Sant'Albino.

Nella attuale sede monzese sono concentrate le attività di progettazione e produzione del Gruppo: su un'area di oltre 70 mila metri quadrati, di cui 27 mila coperti, si producono annualmente decine di milioni di pezzi impiegando le più avanzate tecnologie di produzione automatizzata e all'interno del nuovo Centro Logistico, completamente automatizzato, sono stoccati oltre 50.000 codici prodotto, pronti per essere spediti in tutto il mondo.

Il nuovo stabilimento svilupperà circa 9800 mq di nuova superficie industriale monopiano ed ulteriori 3.050 mq di uffici connessi, in una nuova palazzina su tre livelli fuoriterra (piano terra, che include anche gli spogliatoi del personale nel corpo di collegamento con l'area di produzione, primo e secondo) ed uno interrato fronte via Pompei, e sarà collegata a quella esistente mediante una passerella aerea.

Entrambi i nuovi fabbricati a progetto cercheranno la continuità di linguaggio con quelli esistenti attraverso tecnologie e forme contemporanee: l'involucro dello stabilimento produttivo sarà realizzato con elementi di prefabbricazione di ultima generazione, capaci di offrire le prestazioni strutturali tipiche dell'edilizia industriale (luci generose, standardizzazione, altezze importanti) abbinate a livelli elevati di prestazione termica ed igrometrica ed acustica. La palazzina uffici, progettata secondo criteri di modernità e sostenibilità, avrà il fronte principale su via Pompei e si porrà in continuità di linguaggio con quella tronco-conica vicina, collegata da una passerella aerea anch'essa leggibile come i fronti su cui si innesta. Attraverso il corpo basso sarà legata al nuovo capannone, accessibile ai visitatori tramite una seconda passerella chiusa dislocata sulla copertura del corpo spogliatoi.

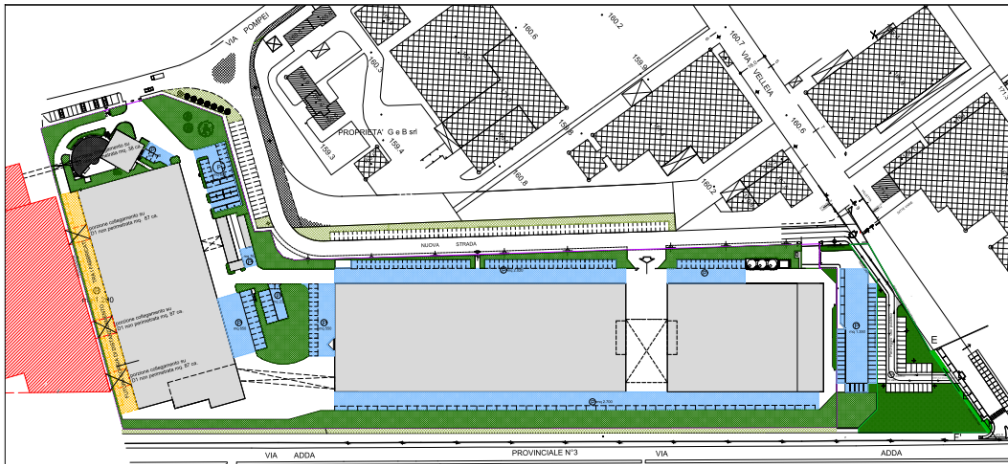
Poiché questo intervento intende incrementare la disponibilità di spazi per la produzione e per gli uffici del brand Elesà, il nuovo intervento si cucirà all'esistente anche dal punto di vista territoriale e la recinzione esistente si replicherà fino ad incorporare anche i nuovi insediamenti fino alle nuove aree in cessione, sviluppandosi in continuità con l'esistente (tav. PA 009), costituita da cancellata a montanti metallici grigio-micaceo distanti 15 cm su base in cemento h 40 cm circa.

Per esigenze produttive e con attenzione verso gli insediamenti più prossimi verso sud, nel quartiere Sant'Albino, l'insediamento intende svilupparsi nella parte settentrionale del lotto, creando collegamenti di servizio fra il capannone nuovo e l'esistente e lasciando, anzi, potenziando, la fascia di mitigazione ambientale verso sud, dove oggi è un filare di alberi adulti a dividere dalla proprietà limitrofa, e verso est, fronte via Adda. La volontà di progetto è quella di schermare questi due fronti per aprirsi e connettersi verso via Pompei, in continuità con l'insediamento Elesà già esistente nel lotto D1 non perimetrato, dove si troveranno gli accessi carrabile e pedonale all'area di progetto e verrà unificata la viabilità interna dei due lotti.



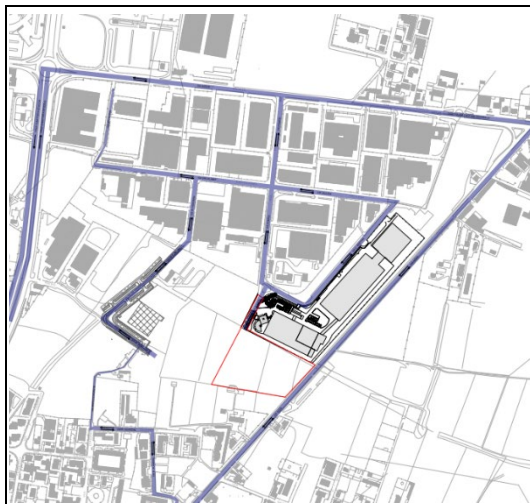
Si vuole qui dare, infine, evidenza del fatto che l'assetto di progetto prevede un nuovo capannone in fregio all'esistente, a distanza 12 m dal suo fronte sud, e ad esso collegato mediante n.3 passaggi tecnici la cui autorizzazione verrà richiesta successivamente mediante titolo abilitativo congiunto con D1 non perimetrata e la cui SL verrà verificata separatamente nei due lotti in cui ricadranno. Questo assetto garantirà la funzionalità e sinergia fra i reparti di produzione e manterrà intatta la possibilità da parte di qualsiasi mezzo di soccorso di penetrare fra i due capannoni attraverso portoni a libro industriali.

Questo assetto sottrarrà al lotto D1 non perimetrato i parcheggi prima previsti lungo questo corridoio tecnico; a tal fine si riporta di seguito lo schema dei parcheggi in D1 non perimetrata una volta attuate le suddette ipotesi di progetto. Il titolo edilizio relativo all'intervento di connessione dimostrerà separatamente nei due lotti adiacenti il rispetto dei parametri urbanistici di ciascuno:

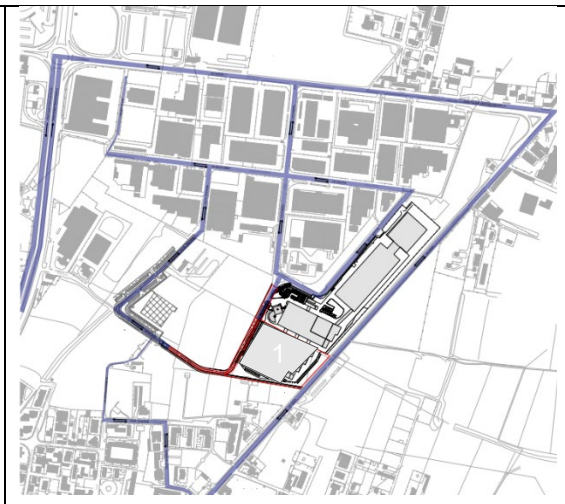


ITEM	MILESTONE	SUP PARCHEGGI RICHIESTA AI SENSI DI L. 122/89 [mq]	SUP PARCHEGGI DISPONIBILE [mq]	DELTA PARCHEGGI DISPONIBILI [mq]	VERIFICA	NOTE
D1 NON PERIMETRATA_02	Presentazione Piano attuativo su D1 perimetrata	7.902,70	8.844,00	941,30	✔	Il piano attuativo sull'area D1 perimetrata sopprime la fascia di parcheggi sul fronte sud del capannone sud, pari a 1200 mq, a fronte di un incremento di 90,44 mq del fabbisogno di parcheggi secondo la L. 122/89, dovuto all'inserimento di passaggi coperti di collegamento fra il capannone sud e quello di nuova costruzione e le palazzine uffici

A corredo degli interventi che Elesà svilupperà all'interno dell'area di PA, vi sono anche iniziative volte all'interesse pubblico in termini di viabilità, mobilità dolce e mitigazione verde al di là della sola area D1 perimetrata: via Pompei sarà prolungata fino a raccordarsi a via Walter Fontana al fine di potenziare la rete stradale della zona industriale, e saranno collegati in un unico tracciato i brani di pista ciclopedonale lungo via Adda, via Walter Fontana e in prossimità della piscina comunale mediante tratti lungo l'area di progetto ed oltre, all'interno di una fascia verde.



Stato di fatto



Stato di progetto, connessioni viabilistiche e ciclabili

In particolare, la porzione di pista ciclopedonale all'interno dell'area di piano attuativo vuole avere il duplice valore di percorso dedicato alla circolazione dolce e di collegamento nel verde, che sarà costituito da una nuova quinta arborea ed arbustiva verso sud, una vera e propria greenway al margine fra aree a vocazione industriale e zone ancora di campagna.



Esempio di greenway periurbana

In particolare, la fascia verde verso sud, già presente nell'accezione di un filare di esemplari adulti di robinie e gelsi, sarà consolidata e sviluppata come una fascia arboreo-arbustiva con ruolo di ecosistema-filtro fra l'area produttiva e le zone meno urbanizzate, a scopo mitigativo e paesaggistico-ecologico di supporto alla viabilità dolce che vi si insedierà.

Per l'allestimento delle zone verdi il progetto è orientato verso una struttura a bosco e prato alberato verso via Adda, ove è già presente una macchia di robinie adulte che s'intende mantenere laddove non interferenti con la viabilità interna all'area di progetto, e articolare mediante nuove essenze arboree di tipo piantine forestali facenti parte il patrimonio genetico regionale lombardo, messe a dimora nelle parti boscate per lo sviluppo e le cure colturali pluriennali (cfr. Tav. PA009).

Per la zona a sud, invece, meno profonda ma di grande importanza come mitigazione visiva e filtro naturale, nonché presente all'interno della tavola delle reti ecologiche del PGT, si intende tutelare gli alberi oggi presenti integrando il filare in essere con essenze rustiche come il carpino (poiché ci si trova all'esterno delle aree di incidenza dell'*Anoplophora glabripennis*), o *Acer campestre*, *Morus alba*, arbusti quali *Rosa canina*, *Corylus avellana*, *Rubus ulmifolius*, *Cornus Mas*, *Sambucus nigra* con erbacee autoctone quali *Vinca minor* e *Galanthus nivalis*.

Specialmente verso l'angolo sud-ovest dell'area di progetto, dove oggi è già presente un modesto numero di alberi in formazione a boschetto, il tracciato della pista ciclopedonale sarà sagomato intorno a questa presenza (cfr. Tav. PA009).

Grazie a tale intervento l'ambito assumerà uniformità con una conformazione più simile ad una fascia campestre tipica delle campagne lombarde.



Panoramica lotto D1 perimetrata verso sud



Alberature per le fasce est e sud del lotto di progetto: carpini, aceri campestri, gelsi,



Siepi per l'area sud: rovi, rose canine, noccioli

3.3. Principali scelte d'indirizzo impiantistiche ed energetiche

Il nuovo insediamento, caratterizzato da una porzione adibita ad uffici direzionali ed una alla produzione, sarà dotato di impianti completamente indipendenti per funzione al fine di consentire sempre massime autonomia funzionale ed efficienza di utilizzo, avendo esigenze termiche significativamente differenti.

La progettazione degli impianti è orientata al conseguimento di significative ottimizzazioni sotto il profilo dei consumi energetici in primis mediante un involucro prestazionalmente efficiente sotto il profilo termico ed igrometrico, e poi grazie al ricorso, in copertura, ad un campo fotovoltaico orientato a sud-ovest. Inoltre, è obiettivo del progetto coprire i fabbisogni dei differenti servizi mediante il ricorso a sistemi che sfruttino fonti rinnovabili di energia (produzione termofrigorifera da fonte aereotermica) e tecnologie con rendimenti più elevati rispetto alle soluzioni tradizionali (produzione di calore a pompa di calore, recuperatori di calore aria/aria a flussi incrociati ecc.) escludendo del tutto qualunque sistema alimentato da vettori energetici tradizionali (gas metano).

Sarà altresì valutato lo sfruttamento di energia recuperabile da reflui del processo produttivo per il soddisfacimento dei servizi di cui sarà dotato il fabbricato. Poichè tutti i servizi saranno

alimentati da generatori tipo pompe di calore, si punta ad incrementare sensibilmente la potenza di picco degli impianti fotovoltaici installati rispetto alle dotazioni minime previste da DDUO 18546 2019 e Dlgs 28 2011 con l'obiettivo di aumentare la produzione di energia elettrica autoprodotta e quindi la quota di energia termica prodotta da fonte rinnovabile per il soddisfacimento dei servizi.

Per completezza si riporta che in parallelo al presente procedimento, l'Attuatore ha richiesto ed avviato con Terna s.p.a. la progettazione dell'innalzamento dell'elettrodotto gravante sulla porzione nord del nuovo capannone, che porterà interamente il capannone sotto i 3 microTesla (limite di legge) fino al suo massimo sviluppo in altezza, derogando dalla distanza di sicurezza prevista da questi manufatti.

3.4. Rispetto degli obiettivi e degli indirizzi fissati dal PGT del Comune di Monza

Come descritto nei paragrafi precedente, il Piano Attuativo proposto da Elesa è in linea con gli obiettivi e le indicazioni del PGT vigente a Monza sia per lo sviluppo dell'area produttiva a sud di via Sicilia, sia per il completamento di una rete di infrastrutture indispensabile per l'intero comparto, come anche per l'assetto degli spazi aperti:

- il complemento della rete stradale tra via Pompei e Via Walter Fontana prevista dal Piano delle Regole, con opere aggiuntive rispetto a quelle indicate per il comparto di intervento, consegnerà risultati di efficienza della circolazione in superficie, ma anche di adeguamento e potenziamento delle reti di smaltimento acque, e di completezza delle reti di distribuzione e comunicazione, anche a beneficio dei lotti ancora da attuare;
- l'assetto delle aree in cessione, come descritto nei paragrafi precedenti, supportato dalle porzioni confinanti delle aree di pertinenza, previste come permeabili e alberate, come fascia di connessione ciclabile e naturalistica risponde alle previsioni del Documento di Piano per la rete di naturalità diffusa, con le flessibilità contemplate dall'art. 2 comma 2bis delle norme del Documento di Piano.

3.5. Verifica del rispetto dei parametri previsti dal PGT vigente

Le **destinazioni ammesse** dall'art. 20.2 delle norme del Piano delle Regole vigente per le Aree D sono quelle delle categorie funzionali Produttiva/Terziario Direzionale e Terziario Commerciale. Tra queste il Piano Attuativo individua la **destinazione principale come produttiva**, proprio perché gli obiettivi di flessibilità dimensionale e tipologica che il Piano Attuativo propone di mantenere, sono specifici per gli obiettivi di sviluppo della produzione come descritti nel paragrafo 3.1.

Il **dimensionamento massimo ammissibile indicato in blu nella tabella seguente** è pari a 15.000 di SL, ampiamente inferiore all'indice **Ut massimo previsto** dall'art. 20.4 delle Norme del Piano delle Regole Vigente appunto per la destinazione produttiva. La configurazione planivolumetrica proposta costituisce inoltre un'utilizzazione parziale di tale dimensionamento massimo di Piano Attuativo, una flessibilità che rende possibili sia contenuti ampliamenti, comunque nei **limiti di altezza e di posizionamento** descritti e rappresentati nella tavola PA011, sia una maggiore articolazione interna con più aree multipiano. La Superficie Territoriale considerata include l'area I.1 e I.2, corrispondente all'area per viabilità e parcheggi già attuata e asservita all'uso pubblico, secondo la definizione di cui all'art. 4 delle Norme del Piano delle Regole vigente.

	PGT APPR. DCC 98 20/12/2021 vigente dal 2/2/2022			PIANO ATTUATIVO - FASE 1 - PLANIVOLUMETRICO ILLUSTRATIVO			PIANO ATTUATIVO FASE 2 SVILUPPO FUTURO	
	Indici PGT	limite	Dim. Richiesto	Indici Progetto	Superfici di progetto		Indici di progetto	Superfici di progetto
Parametri di edificabilità								
Dimensionamento massimo ammissibile da PGT						Dimensionamento massimo ammissibile da PA		
Superficie territoriale ST			22.712		22.712 mq	Superficie territoriale rilevata		22.712
Superficie territoriale attuata			1.121		1.121 mq	Superficie territoriale attuata		1.121
Superficie territoriale edificabile = ST da attuare			21.591		21.591 mq	Superficie territoriale edificabile = ST da attuare		21.591
Superficie fondiaria			17.924		18.006 mq	Superficie fondiaria prevista		18.006
utilizzazione territoriale UT=SL/ST<	1,00	SL max mq=	21.591	0,60	12.865,00 mq	Superficie lorda prevista	0,69	15.000

Per il dettaglio delle superfici compute, PA012

Il **fabbisogno di aree per servizi** è assolto in quanto riferito alla superficie territoriale dell'Ambito di Piano Attuativo, inclusa l'area I.1 I.2 già attuata, e di conseguenza anche in riferimento alla SL prevista, compresi eventuali variazioni fino al limite di dimensionamento massimo di PA suddetto. Questa cessione di aree a standard corrisponde all'assetto configurato dal Piano Attuativo, dal progetto di opere pubbliche e oggetto della convenzione di attuazione, che non sarà necessario variare, lasciando margini di flessibilità agli interventi edilizi.

	PGT APPR. DCC 98 20/12/2021 vigente dal 2/2/2022			PIANO ATTUATIVO - FASE 1 - PLANIVOLUMETRICO ILLUSTRATIVO			PIANO ATTUATIVO FASE 2 SVILUPPO FUTURO	
	Indici PGT	limite	Dim. Richiesto	Indici Progetto	Superfici di progetto		Indici di progetto	Superfici di progetto
Dotazione di servizi pubblici								
					1.667 mq	Fascia alberata connessione ecol.		1.667
					580 mq	Percorso ciclopedonale		580
Dotazione servizi minima S/ST>	0,10	S min mq=	2.159	0,10	2.247 mq	Totale dotazioni per servizi pubblici	0,10	2.247

Per il dettaglio delle superfici compute, cfr. PA012

Il **fabbisogno di parcheggi pertinenziali** ai sensi dell'art. 41 sexies L. 1150/1942 è assolto dagli spazi previsti, con un margine di flessibilità di circa 450 mq, per esigenze ulteriori le istanze di titolo edilizio individueranno una diversa configurazione o modalità di reperimento. In particolare, il bilancio dei parcheggi pertinenziali ai sensi della l. 122/1989 nella fase 2 sarà verificato in sede di rilascio del titolo edilizio, con l'eventuale reperimento di parcheggi nel fabbricato o in altre modalità ammissibili ai sensi di legge e del PGT del Comune di Monza

Dotazione di parcheggi pertinenziali ex art. 41 sexies L. 1150/1942 (L. 122/1989)							
	PGT APPR. DCC 98 20/12/2021 vigente dal 2/2/2022			PIANO ATTUATIVO - FASE 1 - PLANIVOLUMETRICO ILLUSTRATIVO			
	Indici PGT	limite	Dim. Richiesto	Indici Progetto	Superfici di progetto		
Parcheggi privati L.122/89 Sp=SLx3/10>	0,30	Sp min mq=	3.860	0,34	4.326,00	mq	Superfici di parcheggio private

Per il dettaglio delle superfici computate, cfr. PA012

Le verifiche dei **rapporti di copertura, di permeabilità e il consumo di suolo** sono calcolati nella configurazione proposta con un margine di flessibilità di circa 170 mq per la superficie permeabile. Il progetto adotterà comunque tutte le soluzioni necessarie per il rispetto del principio di invarianza idraulica, sia nelle aree pubbliche che nelle aree private.

Verifica rapporto di copertura, permeabilità e consumo di suolo							
	PGT APPR. DCC 98 20/12/2021 vigente dal 2/2/2022			PIANO ATTUATIVO - FASE 1 - PLANIVOLUMETRICO ILLUSTRATIVO			
	Indici PGT	limite	Dim. Richiesto	Indici Progetto	Superfici di progetto		
Rapporto di copertura IC=SC/SF>	0,70	SC max mq=	12.604	0,62	11.163	SC mq	Superficie coperta prevista
					4.632	mq	Area privata impermeabilizzata
					145	Af mq	Area privata con pavimentazione permeabile
					1.967	Af mq	Area privata permeabile
					1.667	Af mq	Area fascia alberata connessione ecol.
Indice permeabilità IPT	15%	Af min mq>	3.407	15,92%	3.634	Af mq	Totale superfici permeabili
Totale superfici urbanizzate private soggette a compensazione = coperta+ impermeabile+ pavim. Permeabile					15.940	S mq	

Per il dettaglio delle superfici calcolate vedi tav. PA012

Il complesso delle superfici private coperte, impermeabilizzate, comprese quelle con pavimentazione permeabile, costituiscono ai sensi dell'art. 10 delle norme del Piano delle Regole vigente, gli ambiti a consumo di suolo in attuazione di piano, soggetti alla compensazione ambientale prevista dallo stesso articolo, le cui cessioni e/o monetizzazione avverrà nelle modalità descritte nel successivo capitolo 4 e in Convenzione.

Nella Fase 2 il bilancio del rapporto di copertura e dell'Indice di permeabilità, nei limiti indicati dal PGT di Monza, saranno verificati in sede di rilascio del titolo edilizio, con l'eventuale aggiornamento delle compensazioni ambientali nelle modalità previste dalla convenzione attuativa.

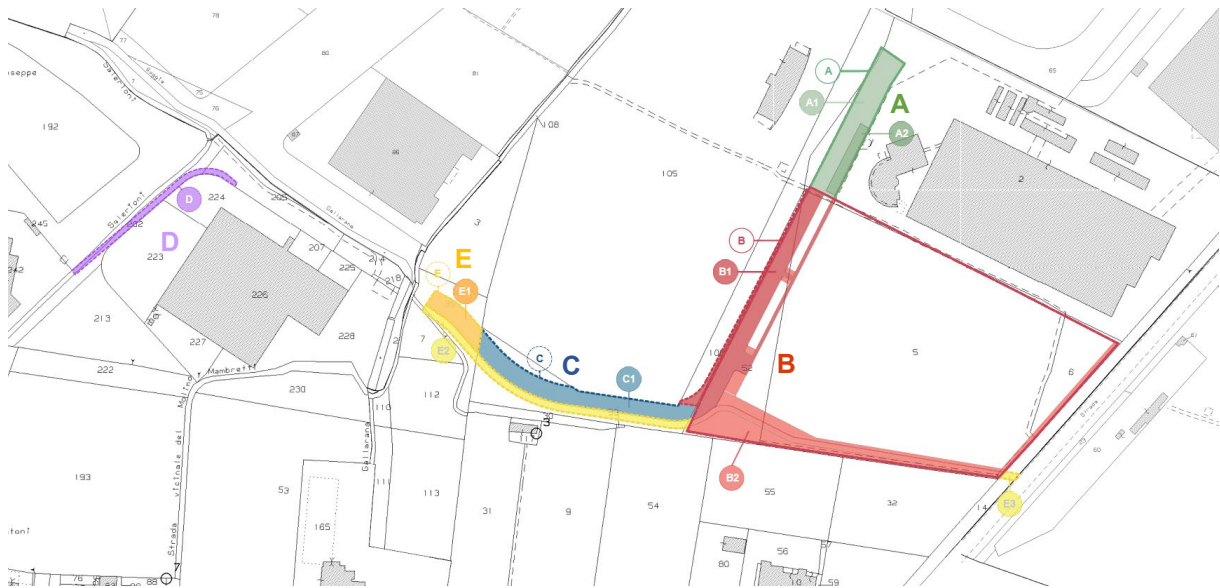
4. FATTIBILITÀ ECONOMICA DELL'INTERVENTO

4.1. Prospetto degli oneri di urbanizzazione e compensazione ambientale dovuti per lo sviluppo del Piano Attuativo





PRIMA FASE			SL= 12.865 mq	
Tipo di contributo	Tariffa €/mq	Superficie lorda (mq)		
Oneri primaria	€ 33,81	12.865,00	€	434.965,65
Oneri secondaria	€ 26,14	12.865,00	€	336.291,10
Smaltimento rifiuti	€ 10,43	12.865,00	€	134.181,95
		Superficie urbanizzata (mq)		
Compensazione amb.	€ 62,10	15.940,00	€	989.874,00
FASI SUCCESSIVE			SL= 2.135 mq	
Tipo di contributo	Tariffa €/mq	Superficie lorda (mq)		
Oneri primaria	€ 33,81	2.135,00	€	72.184,35
Oneri secondaria	€ 26,14	2.135,00	€	55.808,90
Smaltimento rifiuti	€ 10,43	2.135,00	€	22.268,05
		Superficie urbanizzata (mq)		
Compensazione amb.	€ 62,10	0,00	€	-

4.2. Opere pubbliche proposte

Le opere pubbliche previste sono descritte in dettaglio nella relazione PA03.



LEGENDA

	A	AREE INTERNE AL P.A. IN CESSIONE GIÀ PARZIALMENTE URBANIZZATE
	A1	VIABILITÀ
	A2	PARCHEGGI PUBBLICI
	B	AREE INTERNE AL P.A. IN CESSIONE DA URBANIZZARE
	B1	VIABILITÀ
	B2	PER VERDE E PERCORSO CICLO PEDONALE PUBBLICO
	C	MAPPALE 106 (COMUNE DI MONZA) DA URBANIZZARE (VIABILITÀ NET)
	C1	VIABILITÀ
	D	MAPPALE 202 (COMUNE DI MONZA) PISTA CICLOPEDONALE
	E	AREE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI MONZA/PROVINCIA DA URBANIZZARE
	E1	VIABILITÀ
	E2	PISTA CICLOPEDONALE
	E3	ATTRAVERSAMENTO CICLOPEDONALE CON IMPIANTO SEMAFORICO A CHIAMATA

Individuazione degli ambiti e delle opere pubbliche previste (da CME PA-04, introduzione)

In questa sintesi è importante evidenziare come rispetto alle finalità del piano attuativo e alle più ampie esigenze di interesse generale espresse nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Monza (cfr. prec. Capitolo 3), le opere hanno queste caratteristiche:

- La viabilità è funzionale al nuovo insediamento Elesà, ma l'adeguamento della viabilità A1 nell'ambito A, e il prolungamento nell'ambito C di via Pompei e oltre nell'area E fino alla connessione con via Walter Fontana sono finalizzati anche a realizzare con caratteristiche ottimali una viabilità di interesse generale, come connessione interna a servizio di tutto il comparto industriale Pompei/Ercolano/Velleia/Fontana, come indicato dagli elaborati del Piano delle Regole citati nel par. 2.4 precedente;
- In particolare, lo stabilimento Elesà S.p.A. è già dotato di allacciamento alla pubblica fognatura verso l'attuale via Pompei, e recapita acque nere in una fognatura mista che per l'assenza di separazione delle acque nel resto dell'area industriale intorno a via Pompei, è

spesso in crisi negli eventi di pioggia intensa. Pertanto il sistema di smaltimento acque reflue previsto per la nuova viabilità è autonomo e complementare alla strada per lo smaltimento delle acque bianche recapitando nel suolo, nel rispetto della normativa di invarianza idraulica (lo sviluppo privato Elesà avrà un sistema di smaltimento interno conforme allo stesso Regolamento Regionale di Invarianza Idraulica); per quanto concerne la fognatura nera è a servizio di tutti gli altri utenti che affacceranno sulla nuova viabilità, recapitando verso sud in via Fontana in un tratto di fognatura separata, essa contribuirà a non aggravare la situazione non ottimale descritta per l'insieme della zona produttiva di via Pompei.

- anche gli itinerari ciclopedonali di cui è previsto il completamento in B, C D ed E, e le opere naturalistiche a corredo del percorso nell'Ambito B, assumono un ruolo di interesse cittadino, attuando la rete dell'urbanità e della naturalità e i correlati percorsi, rispettivamente previsti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi del Comune di Monza.

Opere di Urbanizzazione P.A. Nuovo Stabilimento Elesà	TOTALE	Ambito A	Ambito B	Ambito C	Ambito D	Ambito E
OG.3 - STRADE, AUTOSTRADE, PONTI, VIADOTTI...	€ 845.489,32	€ 73.945,98	€ 313.513,51	€ 254.017,90	€ 50.654,54	€ 153.357,39
Demolizioni e ripristini	€ 38.893,32	€ 35.790,59	€ -	€ -	€ 3.102,73	€ -
Movimenti terra	€ 318.840,45	€ -	€ 103.454,32	€ 137.262,77	€ 19.296,83	€ 58.826,53
Fresatura e ripristini	€ 13.005,01	€ 13.005,01	€ -	€ -	€ -	€ -
Nuove pavimentazioni stradali	€ 151.415,46	€ -	€ 66.890,38	€ 59.167,49	€ -	€ 25.357,58
Marciapiedi	€ 23.473,68	€ -	€ 23.473,68	€ -	€ -	€ -
Piste ciclabili	€ 138.474,60	€ -	€ 66.110,20	€ -	€ 28.254,98	€ 44.109,42
Rete acquedotto	€ 51.690,94	€ 9.455,66	€ 16.694,18	€ 17.347,56	€ -	€ 8.193,54
Rete Fognatura nera	€ 43.997,12	€ -	€ 13.623,87	€ 21.496,77	€ -	€ 8.876,48
Polifora	€ 65.698,75	€ 15.694,72	€ 23.266,88	€ 18.743,31	€ -	€ 7.993,84
OG.3 - STRADE, AUTOSTRADE, PONTI, VIADOTTI...	€ 182.440,18	€ 362,00	€ 150.395,37	€ 25.849,26	€ -	€ 5.833,54
Rete smaltimento acque meteoriche	€ 182.440,18	€ 362,00	€ 150.395,37	€ 25.849,26	€ -	€ 5.833,54
Rete Gas - Assistenza scavi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OG.10 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€ 58.885,76	€ 3.457,75	€ 24.484,66	€ 15.341,22	€ 8.864,24	€ 6.737,88
Illuminazione: Nuova rete	€ 58.885,76	€ 3.457,75	€ 24.484,66	€ 15.341,22	€ 8.864,24	€ 6.737,88
OS.9 - IMPIANTI PER LA SEGNALETICA LUMINOSA	€ 33.440,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 33.440,00
Impianto semaforico	€ 33.440,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 33.440,00
OS.10 - SEGNALETICA STRADALE NON LUMINOSA	€ 4.398,83	€ 658,01	€ 1.502,56	€ 1.050,70	€ 815,86	€ 371,70
Segnaletica orizzontale	€ 1.524,95	€ 313,49	€ 594,75	€ 340,63	€ 102,12	€ 173,96
Segnaletica verticale	€ 2.873,88	€ 344,52	€ 907,81	€ 710,07	€ 713,74	€ 197,74
OS.24 - VERDE E ARREDO URBANO	€ 76.225,62	€ -	€ 53.157,36	€ 3.142,89	€ 7.958,23	€ 11.967,14
Diradamento e taglio alberi	€ 26.855,27	€ -	€ 6.954,90	€ 925,36	€ 7.958,23	€ 11.016,78
Opere a verde e arredo urbano	€ 49.370,35	€ -	€ 46.202,46	€ 2.217,53	€ -	€ 950,37
IMPORTO TOTALE	€ 1.200.879,71	€ 78.423,74	€ 543.053,46	€ 299.401,98	€ 68.292,87	€ 211.707,66

*Sintesi degli importi previsti per le opere pubbliche ripartite per ambito (importi abbattuti del 20%)
(cfr. CME elab.. PA04)*

4.3. Identificazione delle opere di interesse pubblico e proposte di scomputo

Come è possibile evincere dalla tabella qui riportata, si propongono quali opere a scomputo:

COD.	AMBITO			TIPOLOGIA OPERE PUBBLICHE	A SCOMPUTO ONERI	A SCOMPUTO COMP. AMBIENTALE	NON A SCOMPUTO
	A1	A2					
A							
01.	X	X		DEMOLIZIONI E RIPRISTINI	35.790,59 €		
02.	X	X		FRESATURE E RIPRISTINI	13.005,01 €		
03.	X			RETE ACQUEDOTTO	9.455,66 €		
04.	X			POLIFORA	15.694,72 €		
05.	X			SEGNALETICA ORIZZONTALE	313,49 €		
06.	X			SEGNALETICA VERTICALE	344,52 €		
07.	X			ILLUMINAZIONE : NUOVA RETE	3.457,75 €		
08.	X			SMALTIMENTO ACQUE	362,00 €		
TOTALE AMBITO "A"					78.423,74 €		
B							
B1			B2				
01.	X	X		MOVIMENTI TERRA	103.454,32 €		
02.	X			NUOVE PAVIMENTAZIONI STRADALI	66.890,38 €		
03.	X			MARCIAPIEDI	23.473,68 €		
04.		X		PISTE CICLABILI		54.049,43 €	
05.	X			RETE ACQUEDOTTO	16.694,18 €		
06.	X			SMALTIMENTO ACQUE	150.395,37 €		
07.	X			RETE FOGNATURA NERA			13.623,87 €
08.	X			POLIFORA	23.266,88 €		
09.		X		ILLUMINAZIONE P. CICLOPEDONALE		12.060,77 €	
10.	X			ILLUMINAZIONE: NUOVA RETE	24.484,66 €		
11.	X	X		SEGNALETICA ORIZZONTALE (strada/ cicloped.)	297,38 €	297,38 €	
12.	X	X		SEGNALETICA VERTICALE (strada/ cicloped.)	453,90 €	453,90 €	
13.	X	X		DIRADAMENTI E TAGLIO PIANTE		6.954,90 €	
14.		X		OPERE A VERDE E ARREDO URBANO		46.202,46 €	
TOTALE AMBITO "B"					409.410,75 €	120.018,84 €	13.623,87 €
C							
C1							
01.	X			MOVIMENTI TERRA			137.262,77 €
02.	X			NUOVE PAVIMENTAZIONI STRADALI			59.167,49 €
03.	X			RETE ACQUEDOTTO			17.347,56 €
04.	X			SMALTIMENTO ACQUE			25.849,26 €
05.	X			RETE FOGNATURA NERA			21.496,77 €
06.	X			POLIFORA			18.743,31 €
07.	X			ILLUMINAZIONE: NUOVA RETE			15.341,22 €
08.	X			SEGNALETICA ORIZZONTALE			340,63 €
09.	X			SEGNALETICA VERTICALE			710,07 €
10.	X			DIRADAMENTI E TAGLIO PIANTE			925,36 €
11.	X			OPERE A VERDE E ARREDO URBANO			2.217,53 €
TOTALE AMBITO "C"					-	-	299.401,98 €
D							
01.		X		DEMOLIZIONI E RIPRISTINI	3.102,73 €		
02.		X		MOVIMENTI TERRA	19.296,83 €		
03.		X		PISTE CICLABILI	28.254,98 €		
04.		X		SEGNALETICA ORIZZONTALE	102,12 €		
05.		X		SEGNALETICA VERTICALE	713,74 €		
06.		X		ILLUMINAZIONE: NUOVA RETE	8.864,24 €		
07.		X		DIRADAMENTI E TAGLIO PIANTE	7.958,23 €		
TOTALE AMBITO "D"					68.292,87 €		
E							
E1			E2	E3			
01.	X	X		MOVIMENTI TERRA	58.826,53 €		
02.	X			NUOVE PAVIMENTAZIONI STRADALI	25.357,58 €		
03.		X		PISTE CICLABILI	44.109,42 €		
04.	X			RETE ACQUEDOTTO	8.193,54 €		
05.	X			SMALTIMENTO ACQUE	5.833,54 €		
06.	X			RETE FOGNATURA NERA			8.876,48 €
07.	X			POLIFORA	7.993,84 €		
08.	X			ILLUMINAZIONE: NUOVA RETE	6.737,88 €		
09.	X	X		SEGNALETICA ORIZZONTALE	173,96 €		
10.	X	X		SEGNALETICA VERTICALE	197,74 €		
11.	X	X		DIRADAMENTI E TAGLIO PIANTE	11.016,78 €		
12.	X			OPERE A VERDE E ARREDO URBANO	950,37 €		
13.			X	IMPIANTO SEMAFORICO	33.440,00 €		
TOTALE AMBITO "E"					202.831,18 €	-	8.876,48 €
SOMMANO					758.958,54 €	120.018,84 €	321.902,33 €
VALORE COMPLESSIVO OO.PP. DA REALIZZARE (a scomputo e non)							1.200.879,71 €

Sintesi delle opere pubbliche ripartite per ambito con la proposta di scomputo (importi abbattuti del 20%)
(cfr. CME elab. PA04)

1. Come opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti, è previsto l'adeguamento della viabilità individuata come ambito A e i relativi parcheggi, la viabilità nell'Ambito B, inclusa la compensazione con gli oneri di urbanizzazione secondaria, considerato che tali costi sono in parte dovuti ad opere di viabilità aggiuntiva su aree comunali a completamento di via Fontana e piste ciclabili di interesse generale, non soltanto funzionali all'Ambito di Piano Attuativo, come descritto nel precedente par. 4.2. Come richiamato nello stesso paragrafo la rete di smaltimento in loco delle acque bianche costituisce per effetto della normativa di invarianza idraulica vigente dal 2017 un componente obbligatorio delle superfici stradali e pedonali, inscindibile dal progetto, e pertanto assimilato per la sua assoggettabilità allo scomputo.
2. Come opere di urbanizzazione aggiuntive a carico di Elesà S.p.A., escluse dallo scomputo ma comunque funzionali sia alla accessibilità del nuovo stabilimento come percorso alternativo, e nello stesso tempo di interesse pubblico generale sono previste quelle finalizzate al prolungamento di via Pompei fino a via Walter Fontana come strada pubblica, in particolare il tratto C, sulla particella n. 106 f.76 di proprietà comunale. Il progetto contemplerà le dotazioni di sottoservizi compreso un sistema di raccolta del collettamento via tubo separato delle acque bianche, analogamente a quanto previsto prima della normativa di invarianza idraulica del 2017, che però recapiterà nel sistema di dispersione di cui al punto 1 precedente.
Anche la rete delle acque nere verso sud descritta nel precedente par. 4.2 come conteggiata nella tabella successiva sarà realizzata come opera aggiuntiva a carico di Elesà s.p.a.
3. Come opere coordinate con le reti ecologiche e integrate nella rete della naturalità comunali, a scomputo delle compensazioni ambientali dovute, il percorso ciclopedonale e le sistemazioni vegetazionali nella fascia verde nell'area B, descritte nel capitolo 3 e nella relazione PA03; tali opere costituiscono coerentemente con l'articolo delle Norme di Piano delle Regole relativo alle compensazioni ambientali "*messa a dimora di vegetazione d'alto fusto, filari, siepi, realizzazione di percorsi ciclopedonali, nonché, in generale, opere di riqualificazione del verde esistente*" su aree che saranno di proprietà comunale a partire dalla stipula della convenzione di attuazione.
4. Come previsto dall'art. 9 comma 4 delle NT del Piano delle Regole, infine, il Soggetto Attuatore sarà tenuto a corrispondere quanto spettante di compensazione ambientale verificando prioritariamente la possibilità di cedere al Comune delle aree a verde/ agricole, meglio se nei dintorni della zona d'interesse del PA, utilizzando come parametro di quantificazione quello di 62,10 euro/mq stabilito dal Comune di Monza. Quanto non ceduto in terreni verdi potrà essere richiesto dal Comune in termini di realizzazione diretta di opere di carattere ambientale con riferimento a quelle indicate nel documento "Le città nelle città" (approvato con D.C.G. n.136/2022) o altre a sua discrezione, o, decorsi i termini per farlo (art. 9 comma 5.a), sarà monetizzato utilizzando lo stesso parametro economico.

4.4. Bilancio finale dell'intervento

Complessivamente il bilancio finale dell'intervento nella Fase 1 si configura come segue:

SPECCHIETTO DI SINTESI PRIMA FASE				SL=	12865 mq
	Contributi dovuti	Opere a scomputo	aggiuntive Elesa	Contribuiti da versare	
Oneri di urbanizzazione 1 aria	€ 434.965,65				
Oneri di urbanizzazione 2 aria	€ 336.291,10				
Totale oneri di urbanizzazione	€ 771.256,75	€ 758.958,54			€ 12.298,21
Rete fognatura nera Ambiti B+C+E			€ 43.997,12		
Strada carrabile ambito C esclusa fognatura nera			€ 277.905,21		
Totale opere aggiuntive			€ 321.902,33		
Compensazioni ambientali	€ 989.874,00	€ 120.018,84			€ 869.855,16
Compensazioni e contributi aggiuntivi					
Smaltimento rifiuti	€ 134.181,95				€ 134.181,95
SPECCHIETTO DI SINTESI FASI SUCCESSIVE				SL=	2.135 mq
	Contributi dovuti	Opere a scomputo	Opere aggiuntive Elesa	Contribuiti da versare	
Oneri di urbanizzazione 1 aria	€ 72.184,35				
Oneri di urbanizzazione 2 aria	€ 55.808,90				
Totale oneri di urbanizzazione	€ 127.993,25				€ 127.993,25
Compensazioni ambientali	€ -				€ -
Compensazioni e contributi aggiuntivi					
Smaltimento rifiuti	€ 22.268,05				€ 22.268,05

Le modalità di liquidazione o compensazione degli oneri e dei contributi relativi alla fase 2, e di eventuali conguagli conseguenti le variazioni di dimensionamento tra le due fasi sono indicati nella convenzione attuativa.

4.5. Programma temporale degli interventi e modalità di attuazione

Il programma temporale degli interventi è riportato alla pagina seguente.

In particolare sono da sottolineare questi aspetti:

- la necessità di mantenere la piena accessibilità e operatività dello stabilimento esistente Elesa, garantire l'accessibilità al cantiere del nuovo stabilimento, e procedere contemporaneamente alla realizzazione della nuova viabilità; è prevista quindi l'attuazione di quest'ultima in due lotti collegati ma distinti, in modo da poter utilizzare come accesso al cantiere privato alternativamente via Pompei da nord prima, e il prolungamento di via Walter Fontana da ovest poi, una volta completate le opere al grezzo.

- L'esigenza di Elesa di ottenere un'agibilità parziale del fabbricato industriale per le prospettive di sviluppo più immediate della produzione fa sì che il cronoprogramma ne colleghi l'agibilità appunto al collaudo della viabilità di cui al punto precedente, mantenendo nella convenzione attuativa la consequenzialità collaudo/agibilità per parti. Pertanto, le opere costituenti la congiungente via W. Fontana- Pompei (B1-C1-E1) costituiranno un primo stralcio di opere di urbanizzazione al collaudo del quale, si potrà procedere con l'agibilità dello stabilimento produttivo, mentre la mobilità leggera (B2-E2-E3-D) potrà avere tempistiche successive

- il cantiere dell'immobile per uffici procederà parallelamente, ma ha tempi di finitura più lunghi, e la sua agibilità è correlata al collaudo delle opere a verde (che hanno tempi condizionati dalla stagionalità) e dell'adeguamento del tratto esistente di via Pompei, con una limitata interruzione del suo uso quando il completamento della nuova viabilità e l'agibilità delle pertinenze del fabbricato industriale permetteranno comunque l'ingresso all'azienda sia da sud (il completato ramo via W.Fontana-Pompei) che da via Carlo Bertani.

Il cronoprogramma include la parte di tempistiche legate all'infrastruttura gas estranea a questo procedimento, ma che insisterà sulle opere qui a progetto; da un confronto con l'Ente LeReti si è avuta rassicurazione circa la separabilità dell'intervento in stralci congruenti con quelli qui identificati rispetto ai tratti stradali e ciclopedonali interessati



Individuazione ambiti del Piano Attuativo e opere esterne

ID	Nome attività	Durata programmata	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Trimestre 5	Trimestre 6	Trimestre 7	Trimestre 8	Trimestre 9	Trimestre 10	Trimestre 11	Trimestre 12	Trimestre 13	Trimestre 14
1	PROGRAMMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONI	1 g?														
2	APPROVAZIONE P.A. E STIPULA CONVENZIONE	152 g	█													
3	PRESENTAZIONE P.D.C OO.PP.	11 g			█											
4	RILASCIO AUTORIZZAZIONE INNALZAMENTO ELETTRODOTTO	0 g			◆											
5	PRESENTAZIONE P.D.C. OPERE PRIVATE	10 g			█											
6	RILASCIO P.D.C OPERE PRIVATE	67 g			█											
7	RILASCIO P.D.C. OO.PP.	108 g			█											
8	NOMINA COLLAUDATORE	47 g						█								
9	OO.PP. AMBITI "B"- "C"- "E"	218 g						█								
10	ATTIVITA' B1.13/B2.13	11 g						█								
11	PISTA CANTIERE IN "B"	20 g						█								
12	POSA SSV GAS SOTTO SEDIME STRADALE A CURA DI LERETI	60 g						█								
13	ATTIVITA' B1.01-05-06-07-08	21 g							█							
14	ATTIVITA' B1.02-03	20 g							█							
15	ATTIVITA' C1.10/E1.11/E2.11	15 g								█						
16	ATTIVITA' E1.01/ E2.01/ C1.01/C1.03-04-05-06/E1.04-05-06-07	34 g									█					
17	ATTIVITA' E1.02/ C1.02	15 g										█				
18	ATTIVITA' E1.08-09-10/ C1.07-08-09/ B1.10-11-12	22 g											█			
19	COLLAUDO PARZIALE "B1"- "C1" - "E1"	150 g									█					
20	OO.PP. "A"	36 g														
21	ATTIVITA' A1.01/ A2.01/ A1.03-04-08	13 g														
22	ATTIVITA' A1.02/ A2.02	10 g														
23	ATTIVITA' A1.05-06-07	11 g														
24	OO.PP. "B2"- "D"- "E2"- "E3"	167 g									█					
25	ATTIVITA' B2.01	8 g														
26	POSA SSV GAS SOTTO SEDIME CICLOPEDONALE A CURA DI LERETI	25 g														
27	ATTIVITA' B2.04-09-11-12	22 g														
28	ATTIVITA' E2.03-09-10	15 g														
29	ATTIVITA' E3.13	11 g														
30	ATTIVITA' D.07	11 g														
31	ATTIVITA' D.01-02-03	21 g														
32	ATTIVITA' D.04-05-06	14 g														
33	ATTIVITA' B2.14/ C1.11/ E1.12	25 g														
34	COLLAUDO C.O.F. "A"- "B2"- "D"- "E2"- "E3"	200 g									█					
35	CANTIERE ELETTRODOTTO	87 g														
36	COSTRUZIONE INDUSTRIALE	200 g														
37	COSTRUZIONE UFFICI	442 g														
38	AGIBILITA' PARZIALE EDILIZIA INDUSTRIALE	0 g														
39	AGIBILITA' EDILIZIA UFFICI	0 g														

DA CALENDARIZZARE IN BASE A DISPONIBILITA' AREE E FUTURA PROGRAMMAZIONE
 ← OOPP MONZA; A CURA DELL'ATTUATORE O DEL COMUNE DI MONZA (art. 5 comma 4.4 Convenzione urbanistica) →

COLLAUDO OO.PP. FUNZIONALI AD AGIBILITA' PARTE PRODUTTIVA