

COMUNE DI MONZA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

VARIANTE PII "PIAZZALE VIRGILIO" IN VARIANTE AL P.G.T.

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA, ECONOMICA E
SOCIO OCCUPAZIONALE

Proponente

S.C. EVOLUTION S.p.A.
Via Manzoni 41 - Milano

Progettista

Ing. Flavio Minatta

via La Rosa 354, Piantedo (So)
Ordine degli ingegneri di Sondrio n°620

Data prima emissione: 07 Ottobre 2019

Data Revisioni

01:	20 Novembre 2019
02:	29 Luglio 2020
03:	16 Novembre 2020
04:	19 Gennaio 2021
05:	12 Aprile 2021
06:	07 Giugno 2021
07:	30 Agosto 2021
08:	Febbraio 2022
09:	

Numero tavola:

F_v1

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
FINALITÀ DEL PII E DELLA RELATIVA VARIANTE N. 1 IN VARIANTE AL PGT	4
STATO DI FATTO	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO - DISCIPLINA URBANISTICA	5
CONTENUTI TECNICI DEL P.I.I. VIGENTE	5
a1) EDIFICABILITA’	5
b1) MIX FUNZIONALE.....	5
c1) DOTAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	6
d1) REGIME DEI SUOLI	6
e1) VERIFICA DOTAZIONE STANDARD (REPERITO VS DOVUTO).....	6
f1) ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE.	7
DESCRIZIONE E CONTENUTI TECNICI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE	8
a2) EDIFICABILITA’	9
b2) MIX FUNZIONALE.....	9
c2) DOTAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	10
d2) REGIME DEI SUOLI - LOTTI FUNZIONALI	11
e2) VERIFICA DOTAZIONE STANDARD (REPERITO VS DOVUTO).....	12
f2) ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE.	13
g2) INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DAL PROGRAMMA.	13
h2) SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	13
i2) STANDARD QUALITATIVO.....	14
j2) RETE SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E METEORICHE.....	15
k2) IMPIANTO FOTOVOLTAICO.....	15
l2) PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA	15
IMPEGNI E MODIFICHE PROGETTUALI A SEGUITO CONFERENZA DI VERIFICA VAS.....	16
BENEFICI ECONOMICI COMPLESSIVI A FAVORE DEL COMUNE – QUADRO ECONOMICO	16

PREMESSA

La presente relazione tecnica si pone a corredo del progetto di variante al vigente PII "Piazzale Virgilio", in variante al PGT, per il quale sono già stati adottati i seguenti provvedimenti da parte del Comune di Monza:

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 112/2013 del 19.12.2013 di approvazione definitiva del P.I.I. "Piazzale Virgilio" (successivamente oggetto di pubblicazione sul B.U.R.L. in data 30 aprile 2014 n. 18);
- convenzione attuativa in data 23.02.2015, con atto a rogito del Notaio Dr. Ciro De Vivo Repertorio n. 24063, Raccolta n. 15093;
- deliberazione della Giunta Comunale n. 133 del 17.04.2018 di approvazione del nuovo schema di convenzione per prorogare alcuni specifici termini della Convenzione PII e contestualmente anticipare la corresponsione della monetizzazione di cui all'art. 5 della convenzione del 2015;
- nuova convenzione stipulata in data 10.05.2018, con atto a rogito del Notaio Dr. Ciro De Vivo Repertorio n. 24063, Raccolta n. 15093;

Successivamente alla stipula della vigente convenzione del 10.05.2018, sono intervenute le seguenti ulteriori circostanze:

- a) in data 6 giugno 2018 il comparto in oggetto è stato acquistato dal nuovo Operatore "Monza Life s.r.l." che ha presentato una proposta di massima di modifica del P.I.I. vigente (P.G. n. 224222 del 14.12.2018 e successive integrazioni), finalizzata all'insediamento di funzioni commerciali in luogo di quelle precedenti prevalentemente residenziali con riduzione superiore al 50% delle s.l.p. insediate;
- b) la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 47 del 26.02.2019 avente ad oggetto "ATTO DI INDIRIZZO RELATIVO ALLA PROPOSTA DI MASSIMA DI MODIFICA DEL PII IN PIAZZALE VIRGILIO", ha approvato in via preliminare gli indirizzi contenuti nella citata proposta;
- c) il nuovo Operatore ha presentato la nuova proposta di modifica del P.I.I. vigente, P.G. 83115 del 08.05.2019 e successive integrazioni, accogliendo gli indirizzi espressi dalla Deliberazione n. 47 della Giunta Comunale;
- d) la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 213 del 30.07.2019 avente ad oggetto "ATTO DI INDIRIZZO RELATIVO ALLA NUOVA PROPOSTA DI MASSIMA DI MODIFICA DEL PII IN PIAZZALE VIRGILIO", ha approvato in via preliminare gli indirizzi contenuti nella citata proposta richiedendo al nuovo Operatore di provvedere al deposito della documentazione progettuale di modifica del PII;
- e) in data 15.10.2019, con deliberazione della Giunta Comunale n. 274, è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con avviso pubblicato in data 03.12.2019;
- f) con atto in data 18.12.2019 la società S.C. Evolution S.p.A. è divenuta la nuova proprietaria del compendio costituente il PII a seguito di fusione per incorporazione della Monza Life S.r.l., assumendo quindi il ruolo di nuovo Operatore;
- g) in data 10.01.2020 si è svolta la Conferenza di Verifica VAS con verbale reso in pari data, prot. n. 7047;
- h) in data 12.02.2020, al prot. comunale n. 31217, è pervenuto il parere favorevole della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, per le Province di Monza e Brianza, Pavia, ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942;
- i) in data 15.06.2020, con provvedimento prot. n. 93193, è stata disposta l'esclusione dalla VAS della procedura di variante urbanistica correlata alla proposta di variante al PII in argomento.

Alla luce di quanto sopra premesso, con la presente relazione si provvede a descrivere i contenuti tecnici ed economici della proposta di Variante al P.I.I. in Piazzale Virgilio alla luce di quanto definito nella suddetta proposta preliminare e alla luce delle modifiche ed integrazioni introdotte a seguito dell'espletamento della procedura di verifica di assoggettamento a VAS, al recepimento delle osservazioni e prescrizioni intervenute nel corso di detto iter e alle risultanze dei pareri e delle prescrizioni della Conferenza di Servizi. In riferimento ai pareri espressi in sede di Conferenza di Servizi relativamente agli aspetti di dettaglio delle opere pubbliche, si precisa che l'aggiornamento progettuale degli elaborati del PII riguarda solamente gli elaborati aventi carattere urbanistico mentre tutte le prescrizioni tecniche e progettuali verranno recepite durante l'elaborazione dei progetti di permesso di costruire che verranno presentati a seguito della approvazione del PII. Al tal fine la committente S.C. Evolution Spa si è impegnata formalmente a rispettare tutte le prescrizioni impartite dagli Enti in sede di Conferenza dei Servizi che verranno recepite nel progetto esecutivo delle OO.U. e degli edifici, ed a sostenerne i relativi costi di realizzazione, anche qualora gli stessi dovessero fare eccedere

le previsioni economiche allegate al presente PII.

FINALITÀ DEL PII E DELLA RELATIVA VARIANTE N. 1 IN VARIANTE AL PGT

Obiettivo confermato del Programma Integrato di Intervento e della presente variante, è la riqualificazione complessiva di un'area industriale ormai dismessa da lungo tempo (Area ex Colombo). In coerenza con quanto definito dallo strumento di pianificazione del PGT, il PII in argomento intende operare una trasformazione significativa volta a:

- sostituire un comparto industriale dismesso con un nuovo quartiere a destinazione terziaria-commerciale (media struttura di vendita) e per servizi pubblici (Teatro della Musica);
- definire un intervento qualitativamente alto che costituisca porta d'accesso alla città di Monza, stante la posizione strategica dell'area anche in relazione al vincolo di bellezza d'insieme del viale Cesare Battisti;
- restituire alla città ambiti ad uso pubblico, a piazza, a verde e per servizi, sia sul fronte di piazzale Virgilio, sia sul fronte sud che si rapporta direttamente con il canale Villorosi e il suo sistema di percorsi ciclopedonali.

In particolare in merito alle aree pubbliche e di uso pubblico di progetto, le stesse si presentano prevalentemente sistemate a piazza e verde nella porzione centrale e orientale del comparto, in diretta connessione con l'ambito del canale Villorosi e il suo sistema ambientale di percorsi ciclabili e spazi naturali e al contrario in prevalenza pavimentate nella zona nord che si confronta maggiormente con il sistema della città consolidata e dove si prevede di collocare le due edificazioni privata (terziario) e pubblica (Teatro della Musica).

Obiettivo fondamentale del Programma Integrato di Intervento è realizzare un sistema di spazi pubblici aperti realmente fruibili e percorribili che rendano possibile una efficace osmosi tra la struttura paesaggistica urbana del viale Cesare Battisti e quella ambientale e verde lungo il canale Villorosi evitando che sia unico l'attuale passaggio del percorso ciclabile lungo viale Lombardia. A ciò si aggiunge anche la possibilità di creare (attraverso la retrocessione al privato di aree pubbliche non contigue e la contestuale cessione di nuove aree dal privato al Comune al fine di individuare un lotto pubblico uniforme) un'area interamente pubblica nella quale il Comune di Monza potrà collocare la realizzazione del nuovo Teatro della Musica dotandolo di spazi esterni godibili e di adeguati servizi a parcheggio.

L'ambito verde a sud verso il canale Villorosi e la sistemazione degli esterni sono articolati secondo un progetto di ricucitura urbana e uso pubblico dei suoli. L'attuale percorso ciclabile è raccordato con i nuovi spazi adibiti per attività sportive e ricreative nonché aree di gioco per i bambini. Il biolago genera un rapporto naturale di scambio e relazione tra gli spazi fruibili e la presenza del canale Villorosi. Si prevede inoltre la realizzazione di un anfiteatro che viene chiamato "Ambiteatro" per le caratteristiche proprie che andrà ad assumere. Si tratta infatti di un anfiteatro che può accogliere più funzioni, in entrambi i lati, quello verso la città e quello verso il Villorosi, i due grandi interlocutori del parco (per maggiori dettagli vedasi l'allegato alla presente relazione "F1_v1 concept anfiteatro").

Tutte le aree esterne sono abbracciate dal sistema edificato secondo un principio di positiva relazione tra spazi e usi pubblici e privati, in coerenza anche con la scelta di definire a perpetua cura e spese del privato la manutenzione complessiva delle aree pubbliche.

STATO DI FATTO

L'area di intervento si trova in Comune di Monza ed è delimitata a sud dal Canale Villorosi e relativa alzaia ciclopedonale, a ovest dal viale Lombardia, a nord da via Manara e a est dal confine con altre proprietà private.

La posizione strategica lungo assi di penetrazione di notevole importanza, sia dal punto di vista viabilistico che simbolico e prospettico (come il viale Cesare Battisti che conduce alla Villa Reale), nonché la vicinanza ad ambiti funzionalmente significativi (quali grande centro commerciale ipogeo, nuovo ospedale e sede della Provincia, parco del Villorosi) fanno del comparto un luogo significativo di trasformazione.

Storicamente l'area era occupata da fabbricati prevalentemente produttivi, fatta eccezione per parte dell'edificio lungo viale Lombardia occupato da esercizi commerciali.

Allo stato attuale in forza di una serie di titoli abilitativi di cui i principali sono le DIA presentate in data 8 Agosto 2008, 27 Febbraio 2009 e 26 marzo 2010, l'area è completamente liberata dalle costruzioni.

Il Programma Integrato di Intervento coinvolge anche un lotto contermini ad est a destinazione residenziale attualmente pertinenza di un edificio residenziale confermato che non viene coinvolto nel progetto di riqualificazione.

Stato di fatto: quote dell'area

L'area di progetto presenta quote allo stato attuale (antecedente alla trasformazione) che variano di circa poco più di 1 metro (dal massimo della porzione nord su piazzale Virgilio) al minimo nella parte est.

Tali quote sono generalmente coerenti con le aree pubbliche esterne pari a circa 173 m s.l.m. (altezza Qz1 definita pari a 172,87 m).

Molto più complesso è il rapporto con il percorso ciclabile lungo canale Villoresi il quale, seguendo appunto l'andamento del corso d'acqua) ha significativi cambiamenti di quota nella porzione che fronteggia l'area di intervento; percorrendo infatti l'alzaia da ovest (viale Lombardia – quota 172,6 m slm circa) si incontra prima un significativo innalzamento a 173,3 m s.l.m. e quindi una discesa fino alla quota di 170,80 m nella porzione più a est.

INQUADRAMENTO URBANISTICO - DISCIPLINA URBANISTICA

Il PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 20.12.2021, divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 02.02.2022 classifica l'area in argomento come "aree interessate da Piani Attuativi/Programmi Integrati di Intervento approvato e/o adottati" di cui all'art. 21 delle NdA del Piano delle Regole, che conferma sostanzialmente quanto già previsto nell'analoga disposizione normativa del vigente PGT 2017. Il nuovo PGT non introduce dunque elementi di novità relativi all'ambito di PII di cui alla presente.

Le aree interessate dal Programma Integrato di Intervento erano all'origine suddivise in due ambiti con diversa destinazione urbanistica, poi rese omogenee con l'approvazione del vigente PII in variante al PGT.

I due ambiti sono identificati catastalmente nei seguenti termini:

- Ambito AP1 - individuate al Foglio 26, Mappali 53, 57 e 131 di superficie pari a mq 16.735 come desunta da rilievo celerimetrico e 16.679 secondo i dati catastali
- Ambito B2 - individuate al Foglio 26, Mappali 241 e 249 di superficie pari a mq 2.080 sia da rilievo celerimetrico che secondo i dati catastali

CONTENUTI TECNICI DEL P.I.I. VIGENTE

I parametri urbanistici ed edilizi di attuazione del PII sono dunque quelli definiti nel progetto di PII approvato in variante al PGT e di seguito descritti:

a1) EDIFICABILITA'

L'edificabilità era stabilita sulla base di un indice $U_t = 0,65$ mq/mq relativamente all'Area Prioritaria (11.000 mq slp) e 0,5 mq/mq sull'Area B2 (1.040 mq slp) sulla quale venivano anche trasferiti diritti espressi dal lotto contermini (210 mq), per complessivi **12.250 mq slp**.

b1) MIX FUNZIONALE

Il PII vigente prevede il seguente mix funzionale:

FUNZIONE	slp in AP1	slp in B2	TOTALE
Residenza	9.184 mq	1.250 mq	10.434 mq
commerciale (vicinato)	647 mq		647 mq
terziario (uffici)	1.169 mq		1.169 mq
	11.000 mq		12.250 mq
servizi non costituenti slp	200 mq		

c1) DOTAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.

Il calcolo della dotazione minima dei cd "standard" era fatta sulla base delle normative delle due differenti aree e sinteticamente è pari a complessivi **14.752 mq di cui 973 mq a parcheggio.**

IN AREA PRIORITARIA 1							
fino a	0,30 mq/mq	Inc.	100%	slp	5.021 mq	standard	4.067 mq
da 0,3	0,65 mq/mq	standard	200%	slp	5.980	standard	9.687 mq
a		Inc.		mq slp			
		standard					
							13.753 mq
standard base su slp 0,81 mq/mq							
IN AREA PRIORITARIA 1 - funzioni non R (Parking)							
	slp	SV (stima 80% slp)	standard su slp			di cui a P	
C (vicinato)	647 mq	518 mq	647 mq	100%	75% Sv		388 mq
terziario (uffici)	1.169 mq	0 mq	1.169 mq	100%	50% standard		585 mq
							973 mq
IN AREA B2							
Residenza	slp	Volume (slp *3)	ab teorici	standard * ab t			standard
	1.250 mq	3.750 mc	37,0	27			999 mq
STANDARD TOTALE							14.752 mq

d1) REGIME DEI SUOLI

Il progetto prevedeva una sostanziale divisione del soprasuolo tra area privata (Superficie Fondiaria) e aree pubbliche, in parte cedute (6.210 mq di cui 460 mq per urbanizzazioni primarie) e in parte asservite ad uso pubblico (3.681 mq); il sottosuolo è interamente privato (in parte sotto fondiaria, in parte sotto le aree asservite all'uso pubblico).

superficie fondiaria	8.924 mq
aree per urbanizzazione I oggetto di cessione	460 mq
aree per urbanizzazione I asservite all'uso pubb.	0 mq
aree per urbanizzazione II oggetto di cessione (A)	5.750 mq
aree per urbanizzazione II asservite all'uso pubb. (B)	3.681 mq
park interrati a uso pubblico (C)	0 mq
TOTALE STANDARD REPERITO (A)+(B)+(C)	9.431 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE	18.815 mq

e1) VERIFICA DOTAZIONE STANDARD (REPERITO VS DOVUTO).

Come si deduce dalle tabelle sopra riportate, lo standard reperito in aree è inferiore rispetto a quanto dovuto e pertanto il piano prevedeva il ricorso al cd "standard qualitativo" e alla monetizzazione.

Si chiarisce che comunque i parcheggi pubblici reperiti sono pari a circa 990 mq e pertanto lievemente superiori al minimo dovuto (973 mq).

È importante evidenziare che alla stipula dell'atto del 10 maggio 2018 sono stati versati

all'Amministrazione Comunale complessivi **249.808,79 €** pari alla monetizzazione riferita ai doveri espressi dall'AP1 detratto il valore dello standard qualitativo.

		Val. unit. Monetiz.	
standard non reperito AP1	4.322 mq	99,90€/mq	431.807,26 €
ulteriore m. successiva per B2 (in fase es)	999 mq	99,90€/mq	99.800,10 €
STANDARD QUALITATIVO			
realizzazione locale pubblico	200 mq	916,49€/mq	183.297,67 €
QUOTA DA VERSARE CASH			
		già versato all'atto 2018	249.808,79 €

f1) ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Per il P.I.I. vigente sono dovuti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per complessivi € 1.797.632 che in parte vengono assolti mediante la realizzazione di opere a scomputo e in parte vengono assolti mediante corresponsione diretta come da schema di seguito riportato.

OPERE A SCOMPUTO ONERI	€ 1.250.977,46
QUOTA ONERI DA CORRISPONDERE CASH	€ 546.654,86

Le opere a scomputo oneri sono di seguito riassunte a grandi linee:

MACRO VOCE DI COSTO	superficie	costo attribuito
verde attrezzato - parco giochi	5.359,00 mq	456.222,42 €
piazza e percorsi	4.519,00 mq	725.263,84 €
corsello (compresa porzione in primaria)/parcheggi		
sistemazioni esterne	1.174,00 mq	69.491,20 €
	11.052,00 mq	1.250.977,46 €

DESCRIZIONE E CONTENUTI TECNICI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

In primo luogo si ritiene utile descrivere le previsioni della presente proposta unitamente alle ragioni che hanno portato alla formulazione del presente progetto e le finalità che si intendono perseguire.

Il progetto allegato alla presente proposta di variante al PII, in variante al PGT, aggiornato sulla base delle risultanze della procedura di verifica di assoggettamento a VAS e della Conferenza di Servizi del 14.09.2020, è finalizzato ad ottenere l'approvazione di una modifica sostanziale al progetto vigente con la conferma imprescindibile degli impegni pubblici ed economici del PII vigente indipendentemente da eventuali minori doveri determinati dall'applicazione delle norme. Naturalmente i maggiori doveri in termini di aree o oneri determinati dall'assetto della variante vengono parimenti garantiti nella presente proposta di variante.

Il progetto di variante al PII in argomento introduce tre tipologie di varianti al vigente PGT:

- a) modifica della quantità (in aumento) e della dislocazione planimetrica delle aree per servizi pubblici, conseguente al nuovo assetto planimetrico delle edificazioni in progetto. La proposta di variante prevede di ridurre la superficie fondiaria privata (che passa da 8.924 mq del PII vigente a 7.122 mq della presente proposta) consentendo la formazione di due "lotti" distinti pubblico e privato nei quali poter collocare, rispettivamente, il nuovo Teatro della Musica a cura del Comune e l'edificazione privata a cura dell'Operatore;
- b) modifica della destinazione delle nuove edificazioni private in progetto con riduzione della capacità edificatoria dai 12.250 mq di SLP del vigente PII (di cui 10.434 mq a destinazione residenziale e 1.816 mq a destinazione terziaria commerciale/direzionale) ai 5.670 mq a destinazione terziaria commerciale/direzionale/ricettiva, e conseguente rinuncia a 6.580 mq di SLP (pari al 53,7% della SLP originaria). La componente di variante in argomento, determina un ritorno alle previsioni dell'originario PGT approvato nel 2007 nel quale si prevedeva che la destinazione d'uso prevalente fosse proprio la terziaria commerciale/direzionale (11.000 mq di SLP edificabile di cui il 70% a destinazione terziaria e il 30% a destinazione residenziale). Con l'approvazione del vigente PII, in variante al PGT, si era previsto di convertire la maggior parte della SLP a destinazione residenziale, lasciando una quota minima e residuale a destinazione terziaria.
- c) modifica della quantità (in aumento) e della dislocazione delle aree permeabili.

Come di seguito meglio esposto, la proposta di variante è stata impostata sulla base della valutazione di sostenibilità dell'intervento a carico dell'Operatore e dell'imprescindibile vantaggio pubblico che ne deve conseguire dalla proposta di variante.

In estrema sintesi come riassunto nello schema seguente, a fronte della proposta di insediamento di un intervento terziario (leisure-pubblico esercizio)/commerciale (media superficie di vendita mista – alimentare)/direzionale (uffici/studi) si definiscono i seguenti principi:

- (i) Più che dimezzamento delle SLP insediate (riduzione del 53%) che passano da 12.250 mq a 5.670 mq;
- (ii) Aumento della dotazione complessiva di aree per servizi pubblici (cessione + asservimento) in superficie che passa dai 9.891 mq del vigente PII (6.210 mq in cessione + 3.681 mq in asservimento) agli 11.693 mq della proposta di variante (4.761 mq in cessione + 6.932 mq in asservimento) anche se i doveri espressi dal piano sono significativamente inferiori (in conseguenza della riduzione di SLP) e con l'ulteriore aggiunta di parcheggi asserviti ad uso pubblico anche nel sottosuolo pari ad ulteriori 2.795 mq e di ulteriori n. 60 posti auto privati resi disponibili durante gli eventi del Teatro della Musica;
- (iii) Incremento delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale seppur a fronte di minori doveri derivanti dal nuovo carico urbanistico;
- (iv) Collocazione su porzione delle aree oggetto di cessione (e precisamente all'interno del Lotto Funzionale 4), in adesione alla D.G. comunale del 26.02.2019, di una nuova struttura pubblica da configurarsi quale "Teatro della musica" con valenza polifunzionale. A tal proposito si precisa che la progettazione dell'edificio (definitiva/esecutiva compresi impianti ed arredi interni), sarà a cura e spese del Soggetto Attuatore del presente PII e viene stimata in complessive € 300.000,00, mentre la realizzazione del Teatro della Musica sarà a carico di soggetto terzo, così come previsto nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 26.02.2019;
- (v) Dal punto di vista economico, in analogia, non solo viene complessivamente garantito quanto precedentemente definito, ma anche il valore complessivo delle opere e della quota oggetto di

corresponsione diretta è di circa 1,5 mln € maggiore dei doveri a fronte di un P.I.I. vigente che non prevedeva incrementi rispetto agli obblighi.

- (vi) si consegue il recupero di un'area industriale dismessa da anni, attività di per sé definita di "interesse pubblico" da Regione Lombardia attraverso la D.G.R. XI-207 del 11.06.2018;
- (vii) creare nuove opportunità occupazionali come meglio descritto di seguito nella sezione "inquadramento socio-occupazionale" della presente relazione.

Il valore del comparto nasce proprio dalla sua ubicazione nel territorio. L'area si configura come collegamento tra il sistema del Parco della Villa Reale ed il parco del Villoresi, diventando congiunzione tra le due piste ciclabili che fiancheggiano da una parte il canale e dall'altra il Viale Cesare Battisti. Il progetto si fa interprete del luogo, riuscendo a relazionarsi con il canale Villoresi, elemento profondamente legato al territorio, rendendolo un posto vivo e dinamico. L'intervento si propone inoltre di essere il tassello mancante tra il tessuto storico urbano e



le labili tracce dell'impianto agricolo attraverso la formazione dei percorsi pedonali/ciclabili e un accurato progetto del verde attrezzato con l'implementazione di arredi e attrezzature a servizio della collettività.

Nel dettaglio di seguito si descrivono i contenuti tecnici ed economici della proposta di variante:

a2) EDIFICABILITA'

Pur partendo ovviamente dalla medesima St, l'edificabilità della variante è significativamente ridotta (riduzione pari al 53%): 5.670 mq di SLP rispetto ai precedenti 12.250 mq ed in particolare non prevede alcuna edificazione nella porzione cd B2.

FUNZIONE	slp in AP1	slp in b2	TOTALE
terziario-commerciale (MSV)	4.095 mq		4.095 mq
terziario-ricettivo (leisure)	1.000 mq		1.000 mq
produttiva/terziario-direzionale (uffici-studi)	<u>575 mq</u>		<u>575 mq</u>
	5.670 mq		5.670 mq

servizi non costituenti SLP privata (Teatro della Musica) 1.800 mq (*)

(*) il complesso del Teatro della Musica edificato sul Lotto Funzionale 4 ospiterà il teatro stesso e spazi accessori per una superficie complessiva assimilabile a SLP pari a circa 1.800 mq su un lotto di circa 2.636 mq comprendente oltre all'edificio anche le immediate pertinenze

Relativamente alla polifunzionalità richiesta dall'art. 87, comma 2, lettera a), della LR 12/2005, la stessa è in primis garantita dalla categoria funzionale "produttiva/terziario-direzionale" (uffici/studi) che rappresenta il 10,1% della SLP privata, nonché dalla "leisure" (pubblico esercizio - somministrazione) che assieme ai servizi pubblici non costituenti SLP incide per il 45% sul totale (7.470 mq includendo appunto anche i 1.800 mq del complesso del Teatro della Musica).

Considerando unicamente i servizi pubblici, gli stessi incidono per il 24% del totale (1.800 mq su 7.470 mq).

b2) MIX FUNZIONALE

L'intervento si compone di un lotto pubblico destinato ad ospitare la realizzazione del Teatro della Musica

e di un lotto privato che si configura come nuovo centro polifunzionale direzionale, leisure e commerciale in struttura unitaria ma suddiviso in tre sistemi principali:

- (i) il primo destinato principalmente ad attività direzionali per uffici e studi professionali (posti al piano mezzanino dell'edificio privato);
- (ii) il secondo destinato principalmente a pubblico esercizio (bar/tavola calda aperto sulla piazza);
- (iii) il terzo più propriamente commerciale (media struttura di vendita per una superficie netta di vendita non superiore a mq 2.500 oltre a spazi accessori a laboratorio, magazzino, spogliatoi, uffici, ecc.)

La ripartizione delle superfici private è, indicativamente, così prevista:

SUDDIVISIONE SUPERFICI		CATEGORIA FUNZIONALE PGT	
uffici e studi (mezzanino)	575 mq	produttiva/terziario-direzionale	
Superficie netta somministrazione	550 mq	assimilato a terziario	
altri spazi leisure	450 mq		
Superficie Netta di Vendita (MSV)	2.500 mq	M4M	MSV fino a 2.500 mq Sv misto alimentare e altro
carico e scarico e altri accessori	1.195 mq		
mezzanino per servizi e accessori	400 mq		
	5.670 mq		

A tal proposito si precisa che l'attività di MSV prevista richiederà il rilascio di Autorizzazione Amministrativa di vendita per una superficie unica non superiore a mq 2.500 (vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari).

Le funzioni "pubblico esercizio" e "somministrazione/bar", non configurandosi quali attività di vendita, non necessiteranno di Autorizzazioni Amministrative di vendita (bensì di sola somministrazione di alimenti e bevande) per cui le relative superfici oggetto di attività non cumuleranno con la superficie di vendita della MSV che rimane l'unica attività di vendita prevista all'interno del P.I.I..

All'interrato sono previsti due piani destinati a parcheggi, in parte ad uso pubblico e in parte privati come di seguito meglio chiarito. Le porzioni destinate a parcheggio a uso pubblico in regime di asservimento saranno di perpetua gestione da parte del Soggetto Attuatore.

parcheggi	superficie	posti auto	uso pubblico	privati/pertinenziali
primo interrato	7.692 mq	(*) 253	2.377 mq	5.315 mq
secondo interrato	8.229 mq	291	.	8.229 mq
	15.921 mq	544	2.377 mq	13.544 mq
a raso	1.038 mq	35	1.038 mq	.
	16.959 mq	579	3.415 mq	13.544 mq
				(> min legge)

(*) In adesione a quanto auspicato nella D.G. Comunale n. 47 del 26.02.2019 in tema di maggior disponibilità di parcheggi aperti al pubblico, si precisa che, relativamente ai parcheggi al piano interrato, oltre a quelli già previsti a titolo di standard ad uso pubblico per un numero di p.a. pari a 66, verranno messi a disposizione del Teatro della Musica anche alcuni parcheggi privati per un numero di p.a. pari a circa 60. La regolamentazione della chiusura in caso di manifestazioni pubbliche che si protrarranno oltre l'orario di apertura dell'attività commerciale privata sarà concordata in sede di stesura della nuova Convenzione relativa alla variante di PII.

Sarà prevista a favore del Soggetto Attuatore, la facoltà di installare sistemi di pagamento del parcheggio, eventualmente prevedendo fasce temporali iniziali gratuite, nel rispetto delle tariffe in vigore per i parcheggi comunali.

c2) DOTAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.

La definizione della dotazione minima di aree a "standard" è operata sulla base del combinato disposto delle previsioni del Documento di Inquadramento e delle norme di PGT (segnatamente il Piano dei Servizi) per la quota di parcheggi della MSV.

In coerenza con il Documento di Inquadramento inoltre, essendo prevista una MSV > 800 mq SV, lo standard corrispondente ai parcheggi del punto vendita è aggiuntivo rispetto a quello minimo definito.

DOTAZIONI DI SERVIZI					
<i>(rif. Documento di Inquadramento – PGT 2007)</i>					
STANDARD DOVUTI					
IN AREA PRIORITARIA 1					
				slp	standard
fino a	0,30 mq/mq	Incr	100%	5.021 mq	4.067 mq
da 0,3 a	0,65 mq/mq	incr	200%	650 mq	1.052 mq
					5.119 mq
standard slp	0,81 mq/mq				
dotazione di Parcheggi pubblici aggiuntiva prescritta da PdS per MSV					
	slp	SV			Parcheggi
commerciale (MSV)	4.095 mq	2.500 mq		maggiore tra 75% slp e 100% SV	3.071 mq
					3.071 mq
TOTALE DOTAZIONI DI SERVIZI					8.190 mq

d2) REGIME DEI SUOLI - LOTTI FUNZIONALI

Come meglio rappresentato nella planimetria dei lotti funzionali di cui alla tavola D2_v1, il comparto è impostato in cinque ambiti:

- Lotto funzionale 1: aree in parte oggetto di cessione ed in parte oggetto di asservimento all'uso pubblico destinate a parcheggio pubblico (rivisto ed ottimizzato), piazze e percorsi, oltre a verde, di connessione verso il canale oggetto di realizzazione da parte del Soggetto Attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Nell'angolo nord-est, in prossimità della via Manara, è stata prevista la collocazione della nuova cabina ENEL di trasformazione che sostituirà quella attualmente esistente in fregio a p.le Virgilio (mapp. 53) già di proprietà comunale e oggetto di traslazione. La posizione della nuova cabina è il frutto di specifica indicazione dei tecnici di ENEL che, in sede di sopralluogo, hanno fornito le proprie prescrizioni sulla posizione ritenuta idonea per garantire la continuità di servizio alla rete già attualmente alimentata dalla cabina esistente. Per consentire la collocazione della nuova cabina, si è quindi reso necessario apportare una lieve modifica alla viabilità di innesto su via Manara con la conseguenza che la superficie del lotto del Teatro risulta lievemente diminuita (solamente per le aree esterne di pertinenza);
- Lotto funzionale 2: parcheggi al piano -1 (in parte asserviti ad uso pubblico ed in parte privati) e parcheggi al piano -2 oggetto di realizzazione da parte del Soggetto Attuatore e i cui costi non concorrono nello scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- Lotto funzionale 3: aree private (edificio e aree di pertinenza aperte al pubblico o solo agli operatori);
- Lotto funzionale 4: area destinata all'edificio pubblico polifunzionale "Teatro della Musica" oltre spazi accessori e pertinenze interamente a carico di soggetto terzo;
- Lotto funzionale 5: aree esterne al comparto di P.I.I. ed oggetto di opere di raccordo (viabilità e percorsi pedonali, nuova rotatoria su viale Lombardia) a carico del Soggetto Attuatore i cui costi non sono previsti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il progetto di variante prevede una divisione del soprasuolo tra area privata (Superficie Fondiaria) e aree pubbliche, in parte cedute (4.761 mq) e in parte asservite ad uso pubblico (6.932 mq); il sottosuolo è anch'esso suddiviso in parte privato (in parte sotto fondiaria, in parte sotto le aree asservite all'uso pubblico) e in parte asservito ad uso pubblico (2.795 mq). Il riparto di dette aree è rappresentato nella

tavola D4.v1.

Nella tabella che segue, vengono riepilogate le dotazioni di aree private e pubbliche, raffrontando le dotazioni del progetto di variante con quelle del vigente PII:

parametro	PII vigente	PII variante	differenza
superficie territoriale	18.815,00 mq	18.815,00 mq	0,00 mq
superficie fondiaria	8.924,00 mq	7.122,00 mq	- 1.802,00 mq
aree cedute	6.210,00 mq	4.761,00 mq	- 1.449,00 mq
aree in asservimento ad uso pubblico:			
in superficie	3.681,00 mq	6.932,00 mq	3.251,00 mq
nel parcheggio interrato	0,00 mq	2.795,00 mq	2.795,00 mq
totale aree per servizi pubblici	9.891,00 mq	14.488,00 mq	4.597,00 mq

In merito alla disciplina del regime dei suoli, si precisa quanto segue:

- l'edificazione privata di cui al presente Programma Integrato di Intervento è consentita secondo le distanze riportate nella tav. D4_v1 e nel rispetto dei contenuti dell'art. 3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. 2007. Per il teatro della Musica, in sede di progettazione esecutiva potranno essere definite anche distanze diverse da quelle rappresentata nella tav. D4_v1, pur nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT approvato nel 2007;
- il Lotto funzionale 4 relativo al Teatro della Musica comprende il fabbricato e le dirette pertinenze esterne ed è stato perimetrato in modo tale che possa coincidere con la relativa area di cantiere, in previsione di possibili differenti tempistiche di realizzazione da parte del soggetto terzo con il quale l'Amministrazione comunale ha definito/definerà le modalità di attuazione e realizzazione. Si precisa a tal proposito che detto intervento non costituirà vincolo al rilascio dell'agibilità del fabbricato privato, agibilità che sarà condizionata esclusivamente al completamento delle opere di urbanizzazione di diretta ed esclusiva pertinenza del medesimo. Il progetto di PII contempla comunque anche la possibilità che l'Operatore privato realizzi dei lavori di sistemazione dell'area del Teatro, come rappresentato nella specifica tavola "E.2t_v1 – opere di urbanizzazione primaria – sistemazione temporanea area teatro" nel caso in cui i tempi di avvio del cantiere del teatro si dovessero allungare rispetto ai tempi di completamento dell'edificio privato. Dette opere, da realizzarsi a cura e spese dell'Operatore privato, non concorreranno allo scomputo degli oneri di urbanizzazione e daranno la possibilità alla cittadinanza di poter beneficiare anche di questo spazio completato e fruibile in attesa dell'avvio dei lavori del Teatro.
- le aree identificate come "Lotto funzionale 5" saranno oggetto di sistemazione contestualmente alla realizzazione delle opere relative al "Lotto funzionale 1", onde poterne garantire la fruibilità da parte della cittadinanza.

e2) VERIFICA DOTAZIONE STANDARD (REPERITO VS DOVUTO).

Come chiarito nello schema sotto riportato, lo standard reperito è significativamente superiore ai doveri indotti dalle edificazioni previste dalla presente variante:

- rispetto allo standard generale (fuori terra): 11.693 mq reperiti contro 5.119 mq minimi dovuti (+128%)
- rispetto ai parcheggi a servizio del commerciale e direzionale (ceduti in superficie e interrati asserviti all'u.p.): 3.415 mq reperiti (= 1.038 mq parcheggio a raso + 2.377 mq parcheggio interrato) contro i 3.071 mq minimi prescritti, oltre ai 60 posti auto aggiuntivi (privati) messi a disposizione per il Teatro della Musica.

Riepilogando, la dotazione di aree per servizi pubblici reperita con la presente variante è così definita:

- aree per urbanizzazione/standard oggetto di cessione.....	4.761 mq	
- aree per urbanizzazione/standard asservite all'uso pubblico.....	6.932 mq	
- parcheggio interrato a uso pubblico	<u>2.795 mq</u>	
TOTALE STANDARD REPERITO	14.488 mq	(> 5.119 mq)

f2) ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Al netto del Contributo di concessione commisurato al Costo di Costruzione, che sarà oggetto di determinazione in sede di titolo abilitativo della nuova edificazione privata con l'applicazione delle tariffe previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 44/2018, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari assommano a complessivi 1.189.736,10 € come di seguito calcolati:

ONERI DI URB.	DESTINAZIONE	S.L.P.	TARIFFA	IMPORTO
PRIMARIA	commerciale/leisure/direzionale	mq 5.670,00	€/mq 124,98	€ 708.636,60
SECONDARIA	commerciale/leisure/direzionale	mq 5.670,00	€/mq 84,85	€ 481.099,50
				€ 1.189.736,10

g2) INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DAL PROGRAMMA.

La presente variante al PII A prevede la realizzazione, a cura e spese del soggetto Attuatore, di tutte le opere necessarie a garantire la corretta ed adeguata urbanizzazione del comparto.

Il valore complessivo di tali opere viene stimato in circa **€ 2.640.279,90**, oltre IVA e spese tecniche, come da stima di massima allegata (allegato E2.CM_v1).

Le opere di urbanizzazione da realizzare a carico del presente progetto di variante al PII risultano essere: Opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione e da dedurre a scomputo di oneri primari e secondari – valore stimato € 1.307.479,90 oltre IVA e spese tecniche

- piazza e percorsi pedonali: trattasi della realizzazione completa della piazza e dei percorsi pedonali di attraversamento del comparto, completo di tutte le dotazioni segnaletiche e di illuminazione pubblica;
- opere del verde: trattasi della realizzazione completa delle opere di verde attrezzato pubblico interno al comparto, completo di tutte le dotazioni di illuminazione pubblica;
- parcheggio pubblico di superficie: trattasi della realizzazione completa del parcheggio pubblico posto all'interno del comparto, completo di tutte le dotazioni segnaletiche e di illuminazione pubblica;

Opere di urbanizzazione non dedotte a scomputo di oneri primari e secondari – valore stimato € 1.332.800,00 oltre IVA e spese tecniche

- parcheggio asservito ad uso pubblico: trattasi della realizzazione completa della parte di parcheggio interrato asservita ad uso pubblico, completo di tutte le dotazioni segnaletiche, di sicurezza e di illuminazione;
- percorsi ciclo-pedonali e aree esterne - opere di raccordo - rotatoria di viale Lombardia: trattasi della realizzazione completa dei lavori di sistemazione delle aree esterne al comparto ma in diretta connessione al comparto e delle opere di formazione della nuova rotatoria su viale Lombardia completa delle opere di raccordo ai percorsi pedonali e ciclabili in corso di realizzazione a cura del Comune di Monza (lotto funzionale 5). A seguito dell'introduzione della nuova rotatoria, si è ritenuto opportuno modificare la posizione della rampa di uscita dal parcheggio interrato e della corsia di accesso alla zona di carico/scarico merci con la conseguenza che le superfici oggetto di cessione-asservimento-retrocessione vengono lievemente modificate così come indicato nella specifica tavola D.4bis_v1.

Alle opere sopra elencate, potrebbe eventualmente aggiungersi, ove ne ricorrano le circostanze, anche le seguenti ulteriori opere del valore stimato in circa **€ 37.409,24**, oltre IVA e spese tecniche, come da stima di massima allegata (allegato E2.tCM_v1), di seguito descritte:

Eventuali Opere di urbanizzazione non dedotte a scomputo di oneri primari e secondari – valore stimato € 37.409,24 oltre IVA e spese tecniche

- opere temporanee lotto Teatro della Musica: trattasi della eventuale realizzazione completa dei lavori di sistemazione dell'area costituente il lotto del Teatro della Musica (lotto funzionale 4). Nell'eventualità in cui i tempi di avvio del cantiere del teatro si dovessero allungare rispetto ai tempi di completamento dell'edificio privato, l'Operatore privato realizzerà i lavori di sistemazione di detta area a propria cura e spese così come indicato nella specifica tavola "E.2t_v1 – opere di urbanizzazione primaria – sistemazione temporanea area teatro".

h2) SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Come testé evidenziato, il soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione interne al comparto, descritte al punto precedente, il cui valore ammonta a complessivi € **1.307.479,90**, oltre IVA e spese tecniche, da dedurre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Complessivamente, il contributo di concessione, di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e art. 43 della L.R. 12/2005, commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per l'edificazione prevista nel PII, sarà determinato con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data di presentazione delle istanze per i titoli abilitativi alla nuova edificazione e con l'applicazione di quanto previsto dall'art. 48, comma 7, della L.R. 12/2005.

Ai fini della valutazione della congruità delle opere da dedurre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del complessivo beneficio economico che l'Amministrazione comunale potrà conseguire con l'attuazione della presente variante al PII, si ricorda che l'ammontare presunto del contributo di concessione dovuto per le nuove edificazioni ammonta a € **1.189.736,10** determinato così come illustrato al paragrafo precedente.

Ciò posto, si dà atto che il soggetto Attuatore provvede alla realizzazione – a propria cura e spese – delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione per un importo stimato di € **1.307.479,90**, oltre IVA e spese tecniche, oltre alle ulteriori opere per la formazione del parcheggio ad uso pubblico interrato, che non concorrono allo scomputo di oneri per l'importo di € 1.332.800,00 oltre IVA e spese tecniche. In relazione alla tipologia di opere da realizzare, al beneficio di interesse pubblico che le stesse rivestono e di utilità pubbliche che perseguono, si dà atto che il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione viene scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, corrispondente all'importo di € **1.189.736,10**.¹

In via generale resta inteso che ove, a consuntivo, si verificasse che l'ammontare delle opere di urbanizzazione realizzate fosse inferiore all'importo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti dal Comune alla data di rilascio dei singoli permessi di costruire, o di deposito delle SCIA, il soggetto Attuatore (o successivo avente causa), si impegna a corrispondere all'Ente la differenza. Al riguardo si precisa che per la realizzazione delle opere di cui al precedente comma, non trova applicazione il codice dei contratti pubblici per le opere ricadenti nella casistica delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione (art. 36, comma 4, del D.lgs. 50/2016 e art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001).

La quota contributo di concessione commisurato al costo di costruzione, sarà invece versata all'atto del ritiro dei Permessi di Costruire o all'efficacia delle SCIA relative alle nuove edificazioni private da realizzarsi nel comparto. Al riguardo troverà applicazione l'art. 38, comma 7-bis della L.R. 12/2005.

i2) STANDARD QUALITATIVO

La variante al PII conferma il versamento già effettuato in sede di stipula della convenzione del 10.05.2018, della quota di monetizzazione, pari ad € 249.808,79, di aree a standard non reperite con il vigente PII e restano quindi versati al Comune a titolo di standard qualitativo.

La presente variante contempla, a titolo di ulteriore standard qualitativo, anche la redazione, con oneri a carico del soggetto Attuatore, della progettazione architettonica preliminare, definitiva ed esecutiva (compresi impianti ed arredi interni) del Teatro della Musica da realizzarsi, a totale cura e spese di soggetto terzo, sull'area del lotto funzionale 4 individuata nella planimetria di cui alla tavola D.2.v1.

La spesa della progettazione di cui al presente paragrafo, non concorre allo scomputo di oneri dovuti per le nuove edificazioni private previste nell'odierno progetto di PII.

Il valore del presente standard qualitativo è stimato in un importo complessivo pari a € 300.000,00 (trecentomila).

¹ Relativamente allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si segnala che secondo la giurisprudenza ormai concorde e pacifica, lo scomputo deve essere condotto unitariamente tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in raffronto al totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Il principio di cui sopra, peraltro, risulta confermato, dall'attuale testo dell'art. 46 (Convenzione dei piani attuativi), comma 1, lettera b), della LR n. 12/2005, e ciò a seguito dell'intervenuta abrogazione, per effetto dell'art. 21, comma 1, lett. g) della LR 5 febbraio 2010, n. 7, dell'avverbio "distintamente" che, in precedenza, obbligava ad effettuare lo scomputo, per l'appunto, distintamente, tra opere di urbanizzazione primaria ed oneri di urbanizzazione primaria, nonché tra opere di urbanizzazione secondaria ed oneri di urbanizzazione secondaria.

Si segnala infine, come già accennato in precedenza, che con la presente variante si prevede anche che vengano messi gratuitamente a disposizione degli utenti del Teatro della Musica anche 60 posti auto interrati privati aggiuntivi alle superfici asservite a parcheggio pubblico.

j2) RETE SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E METEORICHE

Le acque raccolte dalle coperture degli edifici vengono collettate mediante una rete distinta da quella delle acque dei piazzali. Le acque delle coperture, che non sono soggette al rischio di contaminazione da dilavamento delle aree di viabilità, vengono convogliate nella vasca di accumulo a cielo aperto costituente il "biolago" in progetto. L'eccedenza, al raggiungimento del livello di sfioro del biolago, viene scaricata nel corso d'acqua superficiale del Canale Villoresi (previa acquisizione di specifica autorizzazione e come da parere favorevole reso dal Consorzio Est Ticino Villoresi in data 13.11.2020, prot. n. 12786) mediante stazione di sollevamento e pompaggio in regime di laminazione.

Le acque meteoriche di dilavamento dei piazzali/parcheggi vengono raccolte con una specifica rete che convoglia in una batteria di dissabbiatura e disoleatura da convogliare poi alla vasca del biolago e al sistema di laminazione di cui sopra.

Il progetto della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche è conforme alle vigenti norme regolamentari di Regione Lombardia, con particolare riferimento ai RR 2-3-4/2006 e 17/2017 in materia di invarianza idraulica per la quale si rimanda alla specifica relazione e asseverazione.

k2) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In adempimento alle prescrizioni della vigente normativa di "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE", di cui al D.lgs. 03.03.2011, n. 28, il progetto di PII prevede che sulla copertura del nuovo edificio in progetto venga realizzato un impianto fotovoltaico di potenza non inferiore al minimo richiesto dalla norma sopra citata.

l2) PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA

Come si è anticipato in sede di descrizione dei contenuti della variante al PII, l'approvazione del presente progetto comporta, per le aree interessate, contestuale variante al vigente PGT.

In particolare, si prevede di introdurre le seguenti varianti al PGT:

- a) modifica della quantità (in aumento) e della dislocazione planimetrica delle aree per servizi pubblici, conseguente al nuovo assetto planimetrico delle edificazioni in progetto. La proposta di variante prevede di ridurre la superficie fondiaria privata (che passa da 8.924 mq del PII vigente a 7.122 mq della presente proposta) consentendo la formazione di due "lotti" distinti pubblico/privato nei quali poter collocare, rispettivamente, il nuovo Teatro della Musica a cura del Comune e l'edificazione privata a cura dell'Operatore;
- b) modifica della destinazione delle nuove edificazioni private in progetto con riduzione della capacità edificatoria dai 12.250 mq di SLP del vigente PII (di cui 10.434 mq a destinazione residenziale e 1.816 mq a destinazione terziaria commerciale/direzionale) ai 5.670 mq a destinazione terziaria commerciale/direzionale/ricettiva, e conseguente rinuncia a 6.580 mq di SLP (pari al 53,7% della SLP originaria). La componente di variante in argomento, determina un ritorno alle previsioni dell'originario PGT approvato nel 2007 nel quale si prevedeva che la destinazione d'uso prevalente fosse proprio la terziaria commerciale/direzionale (11.000 mq di SLP edificabile di cui il 70% a destinazione terziaria e il 30% a destinazione residenziale). Con l'approvazione del vigente PII, in variante al PGT, si era previsto di convertire la maggior parte della SLP a destinazione residenziale, lasciando una quota minima e residuale a destinazione terziaria.
- c) modifica della quantità (in aumento) e della dislocazione delle aree permeabili.

La variante al PGT correlata al presente progetto di variante al PII prevede quindi di ridefinire i parametri urbanistici sopra elencati nei termini che seguono:

parametro	PGT/PII vigente	PGT/PII variante	variazione
Superficie territoriale	mq 18.815,00	mq 18.815,00	mq 0,00
SLP residenziale	mq 10.434,00	mq 0,00	-mq 10.434,00
SLP terziaria-commerciale e leisure - produttiva/terziario-direzionale	mq 1.816,00	mq 5.670,00	+mq 3.854,00
SLP edifici pubblici	mq 200,00	mq 1.800,00	+mq 1.600,00
superficie fondiaria	mq 8.924,00	mq 7.122,00	-mq 1.802,00
aree pubbliche a raso	mq 9.891,00	mq 11.693,00	+mq 1.802,00
aree asservite ad uso pubblico interrate	mq 0,00	mq 2.795,00	+mq 2.795,00

Dal punto di vista planivolumetrico, la proposta di variante non determina incremento della superficie territoriale del PII e, conseguentemente, risulta assentibile in quanto coerente con i principi della LR 31/2014 che fa salva la possibilità per i Comuni di approvazione di varianti al PGT non comportanti consumo di suolo.

Alla luce di quanto sopra espresso, si conferma quindi la compatibilità della presente variante al PGT anche alle norme della LR 31/2014 sul contenimento del consumo di suolo.

IMPEGNI E MODIFICHE PROGETTUALI A SEGUITO CONFERENZA DI VERIFICA VAS

Durante la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, sono stati raccolti pareri e contributi degli Enti territoriali coinvolti che hanno portato alla redazione della versione finale del progetto di variante al PII in argomento, cui la presente si riferisce.

Si provvede quindi a riepilogare le prescrizioni che sono già state recepite e che hanno portato alla stesura della presente versione finale del progetto e quelle che invece dovranno essere recepite in sede di progettazione esecutiva in quanto riferite espressamente a tale fase progettuale.

Le prescrizioni che sono già state recepite nell'odierno progetto risultano le seguenti:

- introduzione della rotatoria di viale Lombardia per il miglioramento delle condizioni di esercizio delle strade, il miglioramento della fluidità dei flussi veicolari e la conseguente riduzione dell'impatto sulle emissioni in atmosfera e acustiche;
- eliminazione della possibilità di entrata nel comparto con svolta a sinistra dalla via Manara per ridurre i possibili accodamenti su via Manara e quindi migliorarne le condizioni di fluidità;
- miglioramento della sicurezza idraulica del Canale Villoresi mediante innalzamento in rilevato del tratto alberato che separa il canale dall'area d'intervento.

Le prescrizioni che, invece, dovranno essere recepite in sede di progettazione esecutiva degli interventi (privati e pubblici) risultano invece legate agli specifici pareri ed autorizzazioni che dovranno essere acquisiti in sede di progettazione esecutiva presso Consorzio Est Ticino Villoresi, BrianzAcque, ACSM AMAG RETI GAS. L'Operatore si assume quindi l'impegno a provvedere ad acquisire i necessari pareri ed autorizzazioni e ad adempiere alle prescrizioni che i vari Enti vorranno fornire per la realizzazione dell'intervento.

BENEFICI ECONOMICI COMPLESSIVI A FAVORE DEL COMUNE – QUADRO ECONOMICO

Il totale dei benefici economici a favore del Comune, derivante dall'approvazione della presente variante e comprendendo pertanto anche quanto versato per precedente monetizzazione – che non sarebbe più dovuta avendo provveduto ora a reperire più aree a standard rispetto al dovuto (la variante reperisce più del doppio delle dotazioni dovute) – è pertanto pari a 1.307.479,90 € come di seguito rappresentato: pari al 108% di quanto dovuto (**1.189.736,10 €**) con un delta a favore dell'Amministrazione Comunale in opere e corresponsione diretta pari **117.743,80 €**.

A dette somme potrebbero poi eventualmente sommarsi anche gli eventuali costi di sistemazione temporanea dell'area del teatro, nel caso in cui ne ricorressero le circostanze (sfasamento temporale tra i tempi di realizzazione dell'edificio privato e delle opere di urbanizzazione, con i tempi di avvio della realizzazione del nuovo Teatro della Musica).

OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO FUORI TERRA	1.307.479,90 €
PARCHEGGI A USO PUBBLICO NON OGGETTO DI SCOMPUTO	1.332.800,00 €
QUOTA MONETIZZAZIONE GIÀ VERSATA (e sulla base della nuova impostazione non dovuta)	249.808,79 €
PROGETTO TEATRO DELLA MUSICA	300.000,00 €
sommano	3.190.088,69 €
	oltre IVA e spese tecniche
eventuali ulteriori opere aggiuntive (sistemazione temporanea area teatro)	37.409,24 €
	oltre IVA e spese tecniche