

RELAZIONE TECNICA ED ECONOMICA

1 Finalità Programma Integrato di Intervento

Obiettivo del Programma Integrato di Intervento è la riqualificazione complessiva di un'area industriale ormai dismessa da lungo tempo. In coerenza con quanto definito dagli Strumenti di Pianificazione (PGT – Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento), il P.I.I. intende operare una trasformazione significativa:

- sostituire un comparto industriale dismesso con un nuovo quartiere prevalentemente residenziale con presenza di funzioni terziarie, commerciale di vicinato e servizi al quartiere tra cui anche spazio a uso pubblico;
- definire un intervento qualitativamente alto che costituisca porta d'accesso alla città di Monza, stante la posizione strategica dell'area;
- restituire alla città ambiti ad uso pubblico, a piazza e verde, sia sul fronte di piazzale Virgilio, sia sul fronte sud che si rapporta direttamente con il canale Villoresi e il suo sistema di percorsi ciclopedonali

In particolare in merito alle aree a uso pubblico di progetto, le stesse si presentano prevalentemente verdi nella porzione sud in diretta connessione con l'ambito del canale Villoresi 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.

Obiettivo fondamentale del Programma Integrato di Intervento è realizzare un sistema di spazi pubblici aperti realmente fruiti 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 Villoresi evitando che sia unico l'attuale passaggio del percorso ciclabile lungo viale Lombardia.

L'ambito verde nella porzione sud è articolato in due ambiti fondamentali: una nuova ampia fascia alberata e piantumata lungo l'attuale percorso ciclabile e uno spazio più grande e attrezzato che possa essere percepito e vissuto come ambito di sosta in grado di accogliere chi si trovi a percorrere l'alzaia del canale; quest'ultimo spazio è abbracciato 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.

2 Stato di fatto dell'area

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

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 Villoresi) 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 quasi completamente liberata dalle costruzioni.

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

2.1 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 Qz^1 definita pari a 172,87m).

Molto più complesso è il rapporto con il percorso ciclabile lungo canale Villorosi 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 s.l.m. 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.

3 Inquadramento urbanistico

PGT vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29/11/2007

Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 23/04/2013

Le aree di proprietà del soggetto sviluppatore interessate da Programma Integrato di Intervento sono suddivise dal punto di vista della pianificazione in due ambiti:

- aree appartenenti all'ex Ambito A48 del Documento di Piano decaduto (ora area prioritaria n. 1 -p.le Virgilio) 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
- aree B2 I ai sensi PdR vigente individuate al Foglio 26, Mappali 241 e 249 di superficie pari a mq 2.080 sia da rilievo celerimetrico che secondo i dati catastali

La superficie complessiva del Programma Integrato di Intervento (aree di proprietà) è pari a 18.815 mq ed è stimata sulla base del rilievo celerimetrico.

Dal punto di vista degli Strumenti vigenti i due ambiti attualmente privati hanno destinazione non contrastante (l'una polifunzionale - a prevalenza residenziale nel progetto, l'altra residenziale).

Nello specifico si descrivono di seguito i due ambiti, come riportati nell'elaborato B.1.

¹ costituita dalla media di tutte le quote dei marciapiedi stradali interessati dal progetto, così come determinata dall'Ufficio Tecnico comunale competente.

Per semplicità di presentazione si definisce un unico Programma Integrato di Intervento che in modo contestuale (e coordinato) attua due ambiti adiacenti ma dotati di propria autonomia urbanistica; vale a dire che i due ambiti definiscono ciascuno le proprie volumetrie e spazi pubblici e che la scelta di proporre un unico Programma Integrato di Intervento deriva esclusivamente dalla volontà condivisa con l'Amministrazione Comunale di dare uno sviluppo coerente e coordinato alla fase attuativa.

3.1 Area Prioritaria n. 1 - piazzale Virgilio

3.1.1 Documento di Inquadramento

A seguito della scadenza di validità quinquennale del Documento di Piano ai sensi art 8.4 LR 12.2005 e s.m.i. il Consiglio Comunale ha approvato il Documento di Inquadramento dei P.I.I. che ai sensi dell'art 25.7 della medesima legge disciplina obiettivi e indirizzi per la Programmazione Integrata di Intervento in particolare per le aree precedentemente individuate come Ambiti Strategici e soggette a specifica disciplina del Documento di Piano.

Nello specifico per quanto riguarda l'area in oggetto, la stessa passa dalle indicazioni contenute nel documento di Piano oggi decaduto (ambito 48) a quelle del Documento di Inquadramento (Area prioritaria n.1) di cui di seguito.

RISPETTO DELLA LR 12 – REQUISITI P.I.I.

Art. 87.2

“Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano”

Art. 88.2

“Esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, aree degradate o dismesse di cui ...”

RISPETTO DELLE INDICAZIONI GENERALI CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DI MONZA

Il documento di inquadramento approvato dal Comune di Monza definisce principi generali di applicazione dello stesso individuando coerentemente con gli stessi le aree prioritarie (di cui Piazzale Virgilio è la n. 1)

Dal punto di vista dei criteri di valutazione e selezione si riportano gli elementi più significativi:

- a) Modalità di determinazione dell'indice Ut: indice negoziale di riferimento
"nelle aree produttive dismesse o sottoutilizzate ove si preveda la demolizione di edifici esistenti, l'indice Ut di riferimento è pari a 0,65 mq/mq; indici superiori sono legati al recupero totale o parziale di fabbricati o parti di essi costituenti archeologia industriale o esempio pregevole di archeologia industriale, alla realizzazione di strutture pubbliche di notevole importanza per la comunità, al reperimento di quote di edilizia sociale in locazione a canone moderato o a canone sociale"
- b) Dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:
"Nelle proposte di Programma Integrato di Intervento la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è così determinata:
- a) per la quota di SIp che corrisponde all'indice Ut sino a 0,30 mq/mq, nella misura di mq 81 ogni mq 100 di SIp (equivalenti a 27 mq/ab per le funzioni residenziali);
 - b) per la quota di SIp che corrisponde all'indice Ut compreso tra 0,30 mq/mq e 0,65 mq/mq, nella misura definita al precedente punto a) incrementata del 100%;
 - c) per la quota di SIp che corrisponde all'indice Ut superiore a 0,65 mq/mq, nella misura definita al precedente punto a) incrementata del 200%;
- c) E' prevista inoltre, per la polifunzionalità ed un corretto equilibrio tra le destinazioni, una quota indicativa corrispondente al 20% della slp per le destinazioni d'uso diverse dalla Residenza (commerciale/ terziario):
"I singoli programmi integrati di intervento, dovranno essere caratterizzati da polifunzionalità. Nel caso in cui la scheda preveda come funzione insediabile la residenza, integrata da altre destinazioni, il corretto equilibrio tra le destinazioni stesse dovrà essere valutato, alla luce del contesto territoriale e garantendo – complessivamente – il ruolo economico della città; per tali ambiti la quota di riferimento per le destinazioni diverse dalla residenza corrisponde al 20% della s.l.p."

RISPETTO DELLE INDICAZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALL'AREA PRIORITARIA N.1 CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DI MONZA

Usi

- usi prevalentemente residenziali, integrazione con funzioni non residenziali e incremento delle funzioni pubbliche e/o di interesse generale attestati prevalentemente sul Rondò;
- spazio convenzionato ad uso pubblico a contatto con il percorso ciclabile via G. Verità e con sviluppo interno all'ambito.

Spazi costruiti

- evitare la realizzazione di quinte edilizie lungo il percorso ciclabile del Villaresi e la conseguente "chiusura" (uso con carattere privato) dello spazio aperto ad uso collettivo che deve essere il più possibile parte del sistema degli spazi aperti in sponda sinistra del canale.

Spazi aperti

- ispessimento dell'area verde di interesse collettivo lungo la sponda sinistra del Villoresi;
- realizzazione di uno spazio verde di interesse collettivo al centro dell'area collegata e fruibile da nord (Rondò) e da sud (canale Villoresi);
- realizzazione di un'area verde di interesse pubblico sulla sponda destra del villoresi in corrispondenza dell'area a standard definita dal PdS.

Spazi per la mobilità

- realizzazione di percorsi di mobilità lenta est/ovest e nord/sud;
- realizzazione di un attraversamento ciclopedonale del villoresi che consenta il collegamento con il centro sportivo a sud del canale.
- valutazione sotto il profilo della coerenza progettuale, delle relazioni con il progetto Expo di attraversamento ciclopedonale di viale Lombardia, in continuità con la pista ciclopedonale lungo il Villoresi

3.1.2 Piano dei Servizi

La dotazione minima per parcheggi pubblici (verificati in ogni caso anche per ambito sottoposto esclusivamente a prescrizioni e indicazioni del Documento di Inquadramento) riferiti alle funzioni commerciali e terziarie è regolata dal comma 6 dell'articolo 6 ("aree per servizi") delle NT del Piano dei Servizi:

"- per le destinazioni terziaria, direzionale , la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della SIp reale ammessa, di cui almeno la metà per parcheggi (anche su più livelli)

- Per le destinazioni commerciali, di pubblico esercizio e paracommerciale, la dotazione minima è quella indicata nell'allegata Tabella 1 (*), differenziata a seconda della tipologia di attività"

(*)

TABELLA 1 DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI ED EQUIPARATI

QUANTIFICAZIONE DELLE AREE A SERVIZI			
TIPO	SIGLA	DOTAZIONE TOTALE	DI CUI A PARCHEGGIO
VICINATO	CV	100% S.L.P. (1)	Maggior valore tra 60% della SLP e 75% sup vendita
	IV	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 75% sup vendita
	SV	100% S.L.P. (1)	
	PV	100% S.L.P. (1)	Maggior valore tra 60% della SLP e 75% sup vendita
MEDIE STRUTTURE	M1A	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% sup vendita
	M2A	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% sup vendita
	M3A	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% sup vendita
	M4A	150% S.L.P.	Maggior valore tra 75% della SLP e 125% sup vendita
	M1M	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% sup vendita
	M2M	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% sup vendita
	M3M	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% sup vendita
	M4M	125% S.L.P.	Maggior valore tra 75% della SLP e 100% sup vendita
	M1N	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% sup vendita
	M2N	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% sup vendita
	M3N	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% sup vendita
	M4N	125% S.L.P.	Maggior valore tra 75% della SLP e 100% sup vendita
	IM1	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% sup vendita
	IM2	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% sup vendita
	SM1	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% sup vendita
	SM2	125% S.L.P.	Maggior valore tra 75% della SLP e 100% sup vendita
PM1	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% sup vendita	
PM2	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% sup vendita	
GRANDI STRUTTURE	G1A	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 100% della SLP e 150% sup. vendita
	G2A	200 % S.L.P.	175 % SLP
	G3A	200 % S.L.P.	175 % SLP
	G4A	200 % S.L.P.	175 % SLP
	G1M	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 100% della SLP e 125% sup. vendita
	G2M	200 % S.L.P.	150% sup. di vendita
	G3M	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 125% della SLP e 150% sup. vendita
	G4M	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 125% della SLP e 150% sup. vendita
	G1N	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 100% della SLP e 125% sup. vendita
	G2N	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 125% della SLP e 150% sup. vendita
	G3N	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 125% della SLP e 150% sup. vendita
	G4N	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 125% della SLP e 150% sup. vendita
	IG	200 % S.L.P.	150% sup. vendita
	SG	200 % S.L.P.	150% sup. vendita, con facoltà di richiedere superfici maggiori in sede di piani attuativi per attività particolari (dancing, ecc.)
PG	200 % S.L.P.	150% sup. vendita, con facoltà di richiedere superfici maggiori in sede di piani attuativi per attività particolari (cinema, ecc.)	

Note:

Per le medie e grandi superfici di vendita i parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'art. 12

(1) Nelle zone A lo standard complessivo è ridotto al 75 % della SLP, con almeno il 60% della SLP a parcheggi, salvo che nelle zone pedonalizzate.

L'individuazione delle diverse categorie di destinazioni d'uso commerciali è definita nella tabella 1 di esplicazione dell'art. 16 delle NT del Piano delle Regole

denominazione	fascia dimens. S.V.	COMMERCIO				SOMMINISTRAZIONE	PARA COMMERCIALE
		ALIMENT.	MISTO	NON ALIM.	INGROSSO		
VICINATO	<= 250		CV		IV	SV	PV
MEDIE STRUTTURE	251/400	M1A	M1M	M1N	IM1	SM1	PM1
	401/800	M2A	M2M	M2N			
	801/1500	M3A	M3M	M3N	IM2	SM2	PM2
	1501/2500	M4A	M4M	M4N			
GRANDI STRUTTURE R. INTERCOMUNALE	2501/4000	G1A	G1M	G1N			
GRANDI STRUTTURE R. PROVINCIALE	4001/10000	G2A	G2M	G2N	IG	SG	PG
GRANDI STRUTTURE R. INTERPROVINCIALE	1001/15000	G3A	G3M	G3N			
GRANDI STRUTTURE R. REGIONALE	> 15000	G4A	G4M	G4N			

3.1.3 Piano delle Regole

Le aree interessate dalla proposta di P.I.I. non risultano interessate da prescrizioni dettate dal Piano delle Regole.

3.2 Aree B2 (zona residenziale edificata)

Si tratta di aree residenziali edificate di classe I ai sensi dell'art. 8 delle NT del Piano delle Regole.

3.2.1 Documento di piano

Le aree B2 non risultano interessate da prescrizioni dettate dal Documento di Piano ora decaduto.

3.2.2 Piano dei Servizi

Le aree B2 non risultano interessate da prescrizioni dettate dal Piano dei Servizi fatta eccezione per le norme di carattere generale di cui all'articolo 6 delle specifiche NT.

3.2.3 Piano delle Regole

In riferimento all'articolo 8 NT del Piano delle Regole (Area B residenziale di completamento edilizio) e nello specifico al comma 6 (Area B2 zona residenziale edificata di classe I), in riferimento alla classe I si riportano i parametri edificatori:

H1 = m 10,50;

Uf = 0,50 mq/mq

Prescrizioni particolari: Per interventi a Piano Attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a torre o a schiera, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

3.3 Altre indicazioni e prescrizioni contenute nel PGT

Per l'ambito B2 come definite all'art.8 comma 6 NT Piano delle regole. H2 = m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte, fatti salvi gli allineamenti preesistenti di valore storico ambientale; m 3 verso i restanti confini di proprietà;

Ds1 = m 5, salvo distanze maggiori per esigenze di potenziamento della viabilità o rispetto di allineamenti preesistenti di valore storico ambientale;

Ds2 = m 6

Ds3 = m 10

Np = 1/mq 150

Definizioni ai sensi dell'art. 8 c 3:

H2 = altezza massima delle recinzioni e opere similari

Ds1, Ds2, Ds3 - distanza di manufatti ed edifici dalle strade (Ds1); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Ds2); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3): sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Ds1), dell'edificio dal confine di proprietà (Ds2) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3), anche quando una sola parete sia finestrata. Per la verifica della Ds1, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nelle tavole di azionamento.

Np - Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto ed area filtrante, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

Il documento di Piano anche se non più vigente, definiva identici parametri per l'area di piazzale Virgilio non sottoposta al Piano delle Regole e pertanto ancorché decaduti si tengono in considerazione nella verifica di progetto anche per questa porzione. In considerazione inoltre di quanto definito dal Documento di Inquadramento in merito a "indice Ut compatibile con altezze massime degli edifici determinate in considerazione del contesto territoriale e paesaggistico e della presenza di elementi di riferimento con valore monumentale o storico testimoniale nonché della necessità di reperire aree di verde e servizi in luogo", si considera corretto applicare le altezze massime di cui sopra (oggetto anche di specifica valutazione di VAS)

4 Inquadramento urbanistico - vincoli

In riferimento alla tavola B2, oltre che a quanto riportato nell'elaborato B1, l'area parzialmente è interessata da una serie di vincoli e fasce di rispetto:

- a) la parte nord è parzialmente interessata dalla tutela paesistica di cui all'art. 136 del D. Lgs n. 42/2004 (il vincolo specifico relativo all'asse visivo di via Cesare Battisti verso la villa reale è normato dal D.M. 6/1965);
- b) la gran parte del lotto è interna alla zona di salvaguardia dei pozzi (fascia di rispetto 200 m) di cui al D. Lgs. N. 152/1999;
- c) il fronte Sud è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto del canale Villoresi pari a 10 m come riportato nella cartografia del Reticolo Idrografico Principale (canale Villoresi) approvato con D.C.C. n. 33 del 31.05.2010

5 Dati di Progetto

Il P.I.I., come di seguito riportato, si uniforma a indicazioni e prescrizioni contenute nei diversi documenti di pianificazione.

5.1 Rispetto dei requisiti di P.I.I.

La proposta possiede tutti i requisiti propri di un Programma Integrato di Intervento come disciplinati dall'art. 87 e 88 della LR 12 e richiamati dal Documento di Inquadramento.

5.2 Volumetria edificabile

Il Programma Integrato di Intervento intende mettere a sistema e attuare contestualmente due aree autonome: area prioritaria n. 1 -p.le Virgilio (ai sensi del Documento di Inquadramento) e area B2 I (ai sensi del Piano delle Regole). Tuttavia gli ambiti mantengono la propria autonoma verifica di realizzabilità: in particolare riferimento all'area "B2I" in conformità al PdR il progetto prevede realizzazione all'interno del perimetro della stessa dell'esclusiva specifica slp edificabile come definita in applicazione al PGT (pari a 1.250 mq) ed in analogia l'area prioritaria n. 1 è autonomamente verificata.

L'area prioritaria n. 1 conferma l'edificabilità di base pari a 11.000 mq slp corrispondente sostanzialmente all'indice di 0,65 mq/mq.

Per quanto riguarda l'area B2 è prevista la s.l.p. edificabile ai sensi dell'art. 8 PdR oltre che ulteriore s.l.p. edificabile derivante da cessione da fondo contiguo avente medesima destinazione urbanistica(B2 I) ma non coinvolto nel P.I.I. per una s.l.p. pari a 284 mq determinati applicando il medesimo indice di 0,5 mq/mq (circa 739 mq St che determinano 443 mq di s.l.p. edificabile) e quindi detraendo le superfici già edificate esistenti e consolidate (159 mq s.l.p.), come meglio descritto nel documento G1 ("cessione di diritti volumetrici da fondo contiguo").

SLP EDIFICABILE			
AREE	mq	indice Ut dedotto	slp edificabile
Area prioritaria n 1	16.735 mq	0,65 mq/mq	11.000 mq
AREE	mq	indice Ut	slp edificabile
area B2 I (porzione inclusa in PII)	2.080 mq	0,50 mq/mq	1.040 mq
	18.815 mq		
area B2 I (porzione esclusa da PII - solo cessione diritti edificatori)	739 mq	0,5 mq/mq	369 mq
a detrarre edificio esistente			-159 mq
			12.250 mq

5.3 Destinazioni d'uso di progetto

Il P.I.I. prevede funzioni coerenti con quanto definito dai diversi strumenti per i due ambiti:

- In merito all'ambito B2 I si conferma la funzione residenziale (1.250 mq slp)
- In merito all'area prioritaria n. 1 si conferma ai sensi del Documento di Inquadramento il sistema polifunzionale con "usi prevalentemente residenziali, integrazione con funzioni non residenziali e incremento delle funzioni pubbliche e/o di interesse generale attestati prevalentemente sul Rondò"; in particolare si definiscono funzioni non residenziali complessivamente pari al 18% come di seguito riportato.

SLP INSEDIABILE AREA P. 1	11.000 mq slp	
locale comunale	200 mq slp	
TOTALE COMPRESO LOCALE COMUNALE	11.200 mq slp	
di cui funzioni non residenziali	2.016 mq slp	18%
	<i>di cui locale comunale</i>	<i>200 mq slp</i>

In coerenza con quanto disciplinato, il P.I.I. prevede pertanto complessivamente le seguenti destinazioni d'uso in edifici di nuova realizzazione:

RESIDENZIALE	10.434 mq slp
COMMERCIO	647 mq slp
TERZIARIO	1.169 mq slp
	<u>12.250 mq slp</u>

La suddivisione indicativa nelle diverse aree fondiarie è di seguito riportata; in particolare la porzione di edificato interna all'area B2 I è completamente residenziale e compatibile con l'edificabilità specifica di zona.

	SLP R	SLP T	SLP C	SLP TOT	ED S CULT
A		574 mq	127 mq	701 mq	200 mq (*)
B	3.314 mq			3.314 mq	
C	4.180 mq			4.180 mq	
D	967 mq	595 mq	521 mq	2.082 mq	
E	1.973 mq			1.973 mq	
	10.434 mq	1.169 mq	647 mq	12.250 mq	

Come meglio evidenziato nell'elaborato D2, le superfici ad uso commerciale/somministrazione sono collocate ai piani terra nella porzione nord dell'ambito in diretto rapporto con la nuova piazza pubblica e con il tessuto urbano consolidato, così come le porzioni destinate a funzione terziaria (uffici) che però occupano i piani superiori, in coerenza anche con le indicazioni del Documento di Inquadramento.

(*) Al piano terra dell'edificio A è collocato locale destinato a funzioni socio culturali di complessivi 200 mq al lordo delle murature e comprensivo di locali igienici oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale.

Il locale in prima ipotesi come condiviso con l'Amministrazione Comunale potrebbe essere destinato a sede di associazione, spazio per uso musicale per diverse fasce di età (bambini, adolescenti, anziani ...).

5.4 Verifica ulteriori prescrizioni e vincoli

Nello specifico:

5.4.1 DISTANZE E FASCE DI RISPETTO

Come più compiutamente esplicitato nell'elaborato D4, il progetto rispetta le distanze minime prescritte:

- tra edifici e sede stradale (Ds1 pari a 5 m) in relazione a Viale Lombardia e piazzale Virgilio;
- tra edifici e sede stradale (Ds1 pari a 3 m) in relazione a Via Manara (strada di larghezza inferiore a 7 m) ai sensi di quanto riportato all'art. 3.3 NT PdR (*"sono consentite distanze Ds1 minori di quelle fissate nelle norme di zona, comunque mai inferiori a m 3, in caso di: b) strade aventi larghezza inferiore a m 7"*);
- tra edifici e confini di proprietà (Ds2 pari a 6 m);
- tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3 pari a 10 m);
- fascia di rispetto di 10 m dal canale Villaresi;

In merito a quanto disciplinato al comma 2 dell'art. 3 delle NT del PdR, il rapporto pari a 1:1 fra larghezza della strada (maggiorata dell'arretramento nel punto minimo del fabbricato dal confine stradale) e altezza del fabbricato, in analogia a quanto sopra riportato in merito alla distanza Ds1 è verificato in relazione a tutte

lee tre sedi viabili pubbliche su cui si affaccia il progetto (viale Lombardia, via Manara, piazzale Virgilio)

Inoltre a seguito delle indicazioni ricevute dal Settore Strade, Viabilità, Infrastrutture, Project financing in data 31 maggio 2011 viene verificata la distanza pari ad almeno 12 m tra nuovi edifici che si affacciano su via Manara ed edifici esistenti dalla parte opposta della medesima strada.

5.4.2 SUPERFICIE DRENANTE E INDICE DI PIANTUMAZIONE

Come più compiutamente esplicitato negli elaborati D6, il progetto prevede una superficie drenante superiore al minimo pari al 30% della Superficie Territoriale ai sensi dell'art. 3.2.3 R.I.i. tipo della Regione Lombardia, come meglio definita all'articolo 8 punto o) delle NT del Documento di Piano del PGT di Monza ("Af - area filtrante").

Nel medesimo elaborato è verificato l'indice di piantumazione ($> 1/150$ mq area filtrante)

5.4.3 PARERI E OSSERVAZIONI RIPORTATI IN SEDE DI PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE DI VAS DEL 4 MARZO 2013.

L'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente nel decretare la non assoggettabilità della proposta di Piano Attuativo alla procedura di VAS ha ritenuto opportuno fare propri una serie di pareri e osservazioni che la Proposta di PII intende rispettare come di seguito chiarito:

- a. rispetto al parere della Commissione per il paesaggio del Comune di Monza, in particolare rispetto all'ingresso da via Manara e al sistema di parcheggi pubblici sono stati migliorati l'accessibilità e il sistema arboreo ad alto fusto;
- b. rispetto ai pareri del 2011 (Commissione Edilizia/ Ufficio Progettazione Strade e Infrastrutture) il progetto già presentato per l'esame di assoggettabilità a VAS conteneva le correzioni e gli adeguamenti come condiviso con gli Uffici Tecnici ed in particolare con il Settore Urbanistica;
- c. i pareri di ALSI e della Sovrintendenza sono fatti propri dal proponente in particolare in ordine alla progettazione definitiva ed esecutiva in fase edilizia;
- d. in merito al sistema del verde, il progetto intende definire un assetto coerente con quanto emerso nei due diversi pareri specifici:
 - a. Ufficio Verde e Giardini del 4.12.2012, rispetto al quale la proposta ridefinisce qualità e importi delle sistemazioni contenendo il costo dell'intervento;
 - b. Consorzio Est Ticino Villoresi del 13.02.2013, rispetto al quale la proposta, analizzando il progetto di riqualificazione nel quadro di EXPO 2015, propone, in coerenza con altre aree residenziali in adiacenza al sistema ciclabile:
 - i. Essenze ad alto fusto autoctone verso il canale: prunus avium - ciliegio selvatico, populus nigra - pioppo cipressino (previsto già sulla sponda opposta)
 - ii. Arbusti decorativi con differenti momenti di fioritura nelle parti più interne e nelle porzioni a scarpata (come previsto per la sponda opposta) quali lillà (syringa vulgaris), biancospino (crataegus monogyna) / spirea del Giappone (spirea japonica)

a) DOTAZIONE MINIMA AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.

La verifica della dotazione minima in relazione all'area prioritaria n.1, è di seguito definita.

Ai sensi del Documento di inquadramento in funzione dell'indice di edificabilità della proposta di P.I.I. (0,65 mq/mq) si definisce la dotazione minima:

DOTAZIONE MINIMA AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE						
				slp		standard
fino a	0,30 mq/mq	incremento	100%	5.021 mq slp		4.067,6 mq
da 0,3 a	0,65 mq/mq	incremento	200%	5.980 mq slp		9.687,8 mq
				11.000 mq slp		13.753,4 mq

In ogni caso, data la compresenza di funzioni non residenziali, si verifica nella tabella che segue la dotazione per parcheggi pubblici funzionali alle destinazioni d'uso Commerciali e Terziarie pari a complessivi 973 mq:

COMMERCIO	slp	Sv stimata 80% slp (**)	standard dovuto su slp	di cui parcheggi dovuti rispetto a Sv	mq standard	di cui a parcheggi
	647 mq	518 mq	100%	75%	647,23 mq	388 mq

TERZIARIO	slp	SLP	standard dovuto su slp	di cui parcheggi dovuti rispetto a standard	mq standard	di cui a parcheggi
	1.169 mq	1.169 mq	100%	50%	1.168,77 mq	584 mq

** Sv pari all'80% della slp comporta obbligo di reperimento standard a P (75% della Sv) ai sensi del PGT analogo alle altre modalità di calcolo (60% slp)

di cui a P
973 mq

In merito all'area B2 I il reperimento della dotazione minima delle eventuali aree a standard è calcolato come segue, sulla base della s.l.p. espressa dalla stessa (1.250 mq interamente residenziali)

STANDARD AREA B2

RESIDENZA	Slp	V	ab. Teorici	standard dovuto [mq per ab teorico]	mq standard	di cui a parcheggi
	1.250 mq	3.750 mc	37	27	999,00 mq	0 mq

Il reperimento delle aree di cui sopra (999 mq) avverrà - in coerenza con quanto definito nella Delibera Giunta Comunale 559 dell'11.10.2012 - "in sede di rilascio del permesso di costruire o di formazione di altro titolo edilizio" e - in coerenza con la medesima delibera citata - sarà attuato mediante reperimento e cessione di aree ovvero mediante "monetizzazione.

b) AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI PROGETTO

Sono riportate di seguito le aree per urbanizzazione che concorrono alla verifica del reperimento degli standard minimi dovuti, fatto salvo quanto riportato al punto precedente in ordine all'area B2.

AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI PROGETTO	
piazze e percorsi (<i>compresi percorsi a prevalenza filtrante verde (compreso verde attrezzato)</i>)	3.067 mq
Parcheggi (<i>al netto di porzione nord del corsello conteggiata in primaria</i>)	5.359 mq
	992 mq
	9.418 mq

Aree oggetto di monetizzazione 4.335,40 mq

Viene verificato il reperimento di aree a parcheggio (circa 992 mq) maggiore di quelle teoricamente dovute (973 mq).

I rimanenti 4.335,40 mq in coerenza con quanto disciplinato dall'art. 46 della LR 12.2005 e s.m.i. sono oggetto di monetizzazione per la mancata cessione di aree; il valore unitario di tale monetizzazione è valutato pari a 99,90 €/mq (valore per la zona di riferimento dell'area - zona 4 "San Fruttuoso/ viale Elvezia" - ai sensi delibera G.C. n. 559 del 11.10.2012)

Pertanto la cifra complessivamente dovuta a titolo di monetizzazione è pari a € 433.106,46 (4.335,40 mq * 99,90 €/mq).

Nel punto relativo allo standard qualitativo viene disciplinata la modalità di corresponsione (diretta ovvero tramite opere).

Ai fini della dotazione di aree per urbanizzazione secondaria, come riportato nell'elaborato D4 - regime dei suoli, il progetto prevede complessivi 9.418 mq reperiti nell'area, così suddivisi:

AREE OGGETTO DI CESSIONE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA	5.750 mq
AREE OGGETTO DI ASSERVIMENTO PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA	3.668 mq

9.418 mq

RIEPILOGO AREE

AREE FONDIARIE	8.937 mq
AREE DI CESSIONE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA	460 mq
AREE DI CESSIONE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA	5.750 mq
AREE DI ASSERVIMENTO PER URB. SECONDARIA	3.668 mq
	18.815 mq

Le aree oggetto di asservimento perpetuo all'uso pubblico saranno in parte occupate in sottosuolo dai parcheggi e spazi privati di pertinenza agli edifici.

La manutenzione ordinaria e straordinaria e gestione delle aree pubbliche o ad uso pubblico che potranno essere parzialmente recintate sarà in capo al soggetto privato come meglio disciplinato nella convenzione urbanistica.

c) STANDARD QUALITATIVO

Come condiviso con l'Amministrazione Comunale, nonché in coerenza con quanto definito nel Documento di Inquadramento in relazione all'area n. 1 si prevedono le seguenti opere/ contributi (come meglio definito nella parte di sintesi economica delle relazioni) con carattere di standard qualitativo di importo pari alla monetizzazione dello standard dovuto (a seguito dell'applicazione degli incrementi) non reperito:

- Realizzazione dello spazio convenzionato ad uso pubblico al piano terra dell'edificio A (su piazzale Virgilio) non oggetto di scomputo oneri;
- Contributo aggiuntivo funzionale alla sistemazione di ambiti pubblici esterni all'area ed in particolare destinabile da parte dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione di attraversamento ciclopedonale del Canale Villoresi atto a consentire il collegamento con il centro sportivo posto sull'opposta sponda dello stesso;

5.5 Sintesi dell'ipotesi progettuale

Il Piano intende creare un nuovo luogo pubblico significativo (verde e piazze) di elevata qualità e stretta relazione da un lato con le porzioni private di nuova creazione, dall'altra con il sistema ambientale circostante; oltre al rapporto con il piazzale Virgilio e il sistema di viali storici, elemento fondamentale diviene il corso d'acqua (canale Villoresi)

5.5.1 Strategia progettuale

La strategia progettuale consiste nel proporre un intervento che interpreti la potenzialità del sito di sviluppare, con grande forza comunicativa, il processo di riqualificazione per l'intorno e per la città.

Il programma che si intende realizzare è articolato, affiancando alla prevalente destinazione residenziale, funzioni terziarie e direzionali, diverse aree commerciali a piano terra facilmente accessibili dalla viabilità esistente oltre che una grande quantità di parcheggi e ambiti pubblici. Il sistema degli spazi aperti e del verde contribuisce a creare i vari ambiti, aggregando diverse specie di spazi, dal pubblico al privato, dal collettivo al domestico.

5.5.2 Accessibilità

Dal punto di vista dell'accessibilità, il progetto intende perseguire una stretta relazione tra spazi privati e pubblici realizzando un ambito centrale interamente pedonale senza soluzione di continuità; infatti i parcheggi pertinenziali vengono

sviluppati per la loro totalità in sottosuolo realizzando al livello superiore un sistema asservito all'uso pubblico di percorsi pavimentati e spazi verdi.

Nello specifico si prevedono esclusivamente due accessi carrabili al quartiere:

- da viale Lombardia solo pertinenziali interrati;
- da via Manara con la realizzazione di un corsello che serva da un lato un sistema di parcheggi pubblici a raso, dall'altro due rampe per i parcheggi pertinenziali interrati

5.5.3 Ambiti progettuali fondamentali

Lo schema progettuale definisce una serie di spazi pubblici e privati in stretta interrelazione, delineando alcuni ambiti principali (in termini sia funzionali che morfologici);

- a) sistema edilizio attestato su piazzale Virgilio: si tratta di corpo articolato che da un lato si pone in diretta relazione con il Rondò di cui costituisce una quinta, dall'altro definisce il portale di ingresso e il filtro verso la piazza pubblica centrale e più in generale il nuovo quartiere; le funzioni ipotizzate sono prevalentemente non residenziali e di servizio al quartiere e all'urbanizzato più ampio (commerciale al piano terra, terziario ai piani superiori, locale pubblico);
- b) piazza pavimentata/ percorsi di connessione sistema Villoresi e piazzale Virgilio: nella porzione nord del comparto limitato dall'essedra viene definita una piazza pubblica che costituisce elemento di cerniera tra l'esterno (oltre al portale sono previsti altre tre connessioni pedonali con il tessuto circostante e diretta accessibilità al nuovo parcheggio a raso) e gli ambiti che gravitano sul canale;
- c) sistema edificato lungo viale Lombardia: il ruolo del viale come sistema di accesso (in senso simbolico e percettivo - cannocchiale - prima ancora che veicolare) è enfatizzato dal progetto che intende riproporre la continuità della cortina urbana preesistente;
- d) ambiti a prevalenza verde: la porzione meridionale dell'intervento in più diretto rapporto con il sistema ambientale del canale è prevalentemente verde, sia nelle parti private, sia nel sistema pubblico (parchi e giochi) direttamente legato agli altri spazi (piazza, parcheggio pubblico, alzaia canale Villoresi, percorsi di accesso pedonale);
- e) parcheggio pubblico a raso: con accesso da via Manara viene previsto un parcheggio pubblico a raso per complessivi più di 50 posti circa a servizio del nuovo quartiere, evitando la realizzazione di nuovi posti distribuiti direttamente dalla viabilità esistente che potrebbero comportare congestione veicolare.

L'ipotesi progettuale oggetto della presente presentazione in sintesi inoltre intende rispondere alle osservazioni sollevate dagli Uffici a precedenti schemi, in particolare ha lo scopo di:

- rendere più evidente e meglio definita la relazione tra il nuovo quartiere ed il Rondò;

- incrementare gli spazi pubblici interni e rafforzarne le connessioni di mobilità lenta anche rispetto al sistema ambientale del canale;
- aumentare l'articolazione funzionale introducendo funzioni terziarie oltre che commerciali e di servizio accanto a quelle residenziali;
- incrementare il numero dei parcheggi, ridefinendone contestualmente la disposizione evitando lo spazio di manovra sulle vie pubbliche.

5.5.4 Sostenibilità dell'intervento

L'ambito di progetto si presenta a netta prevalenza verde.

Questa principale caratteristica, assieme agli altri elementi qualitativi riportati nella tabella specifica, tutti tesi a diminuire l'impatto del progetto sull'ambiente (inteso in senso sociale, viabilistico ed energetico), rende elevata la sostenibilità dell'intervento, anche dal punto di vista della sicurezza, con la previsione della possibilità di recintare e chiudere nelle ore notturne le aree a parco e piazza (pubbliche o asservite all'uso pubblico) al fine di evitare che le stesse – in particolare nella porzione sud gravitante sui percorsi lungo il canale Villoresi – divengano luoghi di degrado o di pericolo.

Sintesi economica dell'intervento

5.6 Oneri di urbanizzazione

I valori degli oneri di urbanizzazione sono stimati sulla base della Delibera del 3 novembre 2008 (n. 43) che corregge e integra la precedente Delibera del 10 gennaio 2003 (n.7).

Nello specifico del progetto sono applicati, oltre i nuovi valori unitari in merito a residenza, commerciale e direzionale nei casi di nuova costruzione, anche gli incentivi di cui al punto 7 della relazione allegata alla delibera citata:

- 7 INCENTIVI PER IL RISPARMIO ENERGETICO: riduzioni degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di edilizia bioclimatica pari al 20% in virtù della classificazione degli edifici in classe energetica A

TABELLA A

DESTINAZIONE INTERVENTO	mq slp	primaria €	secondaria €	totale €
Residenza	10.434	€ 589.729,68	€ 912.766,32	€ 1.502.496,00
Commerciale-direzionale	1.816	€ 175.788,80	€ 119.347,52	€ 295.136,32
TOTALE				€ 1.797.632,32

Riduzione degli oneri ai sensi punto 7 relazione allegata a delibera n.43 03.11.2008
edifici certificati in classe energetica A **20%**

Oneri di urbanizzazione primaria

residenziale - nuova costruzione	10.434 mq	31.302 mc	18,840 €/mc	= € 589.729,68
Commerciale/ direzionale nuova cost.	1.816 mq		96,800 €/mq	= € 175.788,80
	12.250,00		TOTALE	€ 765.518,48

Oneri di urbanizzazione secondaria

residenziale - nuova costruzione	10.434,00 mq	31.302,00 mc	29,16 €/mc	= € 912.766,32
Commerciale/ direzionale nuova cost.	1.816,00 mq		65,720 €/mq	= € 119.347,52
	12.250,00		TOTALE	€ 1.032.113,84

€ 1.797.632,32

5.7 Contributo costo di costruzione (nuova edificazione – ristrutturazione)

Residenza libera	€ 950.000,00
Commerciale - direzionale	€ 150.000,00
TOTALE	€ 1.100.000,00

5.8 Monetizzazione delle aree oggetto di mancata cessione per urbanizzazione secondaria/ STANDARD QUALITATIVO

area oggetto di monetizzazione (A)	valore unitario di zona (B)	totale monetizzazione (A*B)
4.335,40 mq	99,90 €/mq	€ 433.106,46

L'importo di cui sopra verrà corrisposto:

- mediante la realizzazione non oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione di locale per funzioni socio culturali di s.l.p. pari a 200 mq (quantificato in € 183.207,67)
- Contributo aggiuntivo pari ai restanti 249.898,79 € funzionale alla sistemazione di ambiti pubblici esterni all'area ed in particolare destinabile da parte dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione di opere di riqualificazione del tratto di viale Lombardia compreso tra la via Stradella e Piazzale Virgilio.

5.9 Aree e Costi di attuazione

TOTALE AREE INTERESSATE DA OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	A SCOMPUTO
verde attrezzato - parco giochi	5.359 mq
piazza e percorsi	3.067 mq
corsello (compresa porzione in primaria) /parcheggi	1.452 mq
sistemazioni esterne	1.174 mq
TOTALE	11.052 mq
TOTALE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	460 mq
TOTALE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	9.418 mq
TOTALE AREE PER SISTEMAZIONI ESTERNE	1.174 mq

(*) le opere di sistemazione esterne hanno l'obiettivo di armonizzare il comparto oggetto di proposta di PII con le parti pubbliche esterne in coerenza con lo stato attuale dei luoghi e con i progetti di riqualificazione definiti (progetto EXPO 2015), in particolare:

- rispetto al lato sud (canale Villoresi) le opere interessano una fascia di ridottissima dimensione compresa tra il limite di proprietà (più estesa rispetto all'attuale muro di cinta dell'ex impianto industriale) e la ciclabile e sono relative sostanzialmente al prolungamento delle superfici a verde di progetto;
- rispetto ai lati nord (piazzale Virgilio) e nord est (Via Manara) il progetto prevede semplicemente l'armonizzazione del sistema interno (percorsi e piazza) ed esterno (marciapiedi/aiuole);
- rispetto al viale Lombardia il progetto prevede sistemazione coerente con il progetto EXPO, nonché con la prima porzione del viale stesso verso il piazzale, consistente nella realizzazione di marciapiede ampio e di pista ciclabile in corsia protetta.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ONERI	€ 1.797.632,32
--------------	-----------------------

opere	€
Verde/ verde attrezzato (compresi arredo e giochi, irrigazione e chiusura)	€ 381.138,42
Superfici pavimentate piazze e parcheggi - (compresa primaria e sistema raccolta acqua)	€ 559.793,56
Percorsi (compresa segnaletica in adiacenza corsello)	€ 90.386,28
illuminazione pubblica	€ 150.168,00
<i>chiusura linea gas - estensione linea acquedotto</i>	€ 56.000,00
<i>sistemazione (marciapiede) area esterna</i>	€ 13.491,20
TOTALE	€ 1.250.977,46

Quota da corrispondere direttamente =	€ 546.654,86
--	---------------------

(€ 1.797.632,32 - € 1.250.977,46)

INTEGRAZIONI 2018

La relazione tecnica riportata nei paragrafi precedenti è stata definita nel 2013 e oggetto di approvazione unitamente con gli altri documenti del P.I.I. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 in data 19 dicembre 2013 successivamente pubblicata sul B.U.R.L. in data 30 aprile 2014 n. 18, richiamata nella Convenzione stipulata tra le parti in data 23 febbraio 2015.

Nel marzo 2018 l'Operatore, il quale – a causa del perdurare della difficile congiuntura economica – non era riuscito a rispettare integralmente le previsioni di attuazione definite nella convenzione, ha presentato all'Amministrazione Comunale una proposta di modifica delle tempistiche intermedie previste condividendo con la Stessa la definizione di un accordo complessivo sostitutivo, impregiudicati la durata complessiva della convenzione nonché tutti gli accordi pubblico privati contenuti nella stessa.

L'Operatore ha portato all'attenzione del Comune che, pur avendo manifestato la propria intenzione di attuare l'iniziativa (con presentazione della richiesta di titolo abilitativo per la prima Unità), si è trovato in una situazione di significativa difficoltà in particolare nella ricerca di un partner di sviluppo che in ogni caso richiederebbe un testo convenzionale attuabile e non in parte disatteso, da cui la volontà di chiarire un testo attualizzato.

Alla luce della richiesta di cui sopra, tutti i contenuti della relazione tecnica sono integralmente richiamati fatta eccezione per due chiarimenti di cui di seguito:

- (i) per effetto dell'approvazione e della successiva pubblicazione sul B.U.R.L., le aree oggetto del presente PII all'interno del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 06/02/2017 sono classificate come "aree interessate da Piani Attuativi/ Programmi Integrati di Intervento approvato e/o adottati" di cui all'art. 21 delle NA del Piano delle Regole;
- (ii) il contributo aggiuntivo di cui al precedente punto 5.8 (contributo aggiuntivo pari a 249.898,79 € funzionale alla sistemazione di ambiti pubblici esterni all'area) verrà integralmente versato all'atto di stipula dell'atto citato.