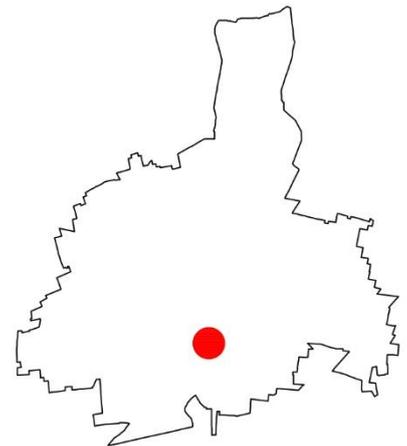




P.A. relativo all'Ambito AT_19
Via Val d'Ossola, Ex Garbagnati

Allegato B

Relazione Tecnica ed Economica -
Cronoprogramma



PROGETTISTA INCARICATO: Arch. Franco Oggioni

COMMITTENTE:
Giacomo Garbagnati Spa

COLLABORATORI: Arch. Roberto Rubini

Agg. : 17 gennaio 2018

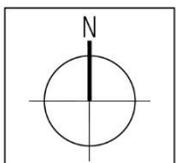
DISEGNATO DA :

CONTROLLATO DA :

Data : 05 Maggio 2017

Riferimento atti:

Commessa : 144_MB_MO/13



SERVIZI PER L'INNOVAZIONE E
LA TRASFORMAZIONE DELLE CITTÀ
20059 Vimercate - Via Torri Bianche, 9
tel. 039 6082546-472 - fax. 039 6859529

INDICE

1) PREMESSA	3
2) STATO DI FATTO	7
2.1) Consistenza edilizia	
2.2) Individuazione catastale	
2.3) Bonifica del suolo e sottosuolo	
3) STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E IN VARIANTE	11
3.1) Il Piano di Governo del Territorio	
3.3) Il PTCP della provincia di Monza e Brianza	
4) IL PROGETTO	17
4.1) premessa	
4.2) assunzioni specifiche del progetto	
4.3) viabilità e sistema dei parcheggi	
4.3.1) accessibilità al lotto	
4.3.2) accessibilità interna al nuovo costruito	
4.3.3) itinerari ciclopedonali	
4.3.4) parcheggi	
4.4) le aree destinate a verde attrezzato – bosco – servizi interni al perimetro del P.A.	
4.5) le aree esterne al perimetro del P.A. ricomprese nell'Aft 19	
4.6) entità dell'intervento e mix funzionale	
5) ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE	30
5.1) oneri di urbanizzazione	
5.2) opere di urbanizzazione	
5.3) raffronto oneri di urbanizzazione – costi opere di urbanizzazione	
6) INDIVIDUAZIONE AREE CEDUTE AL COMUNE ED ASSERVITE AD USO PUBBLICO	34
6.1) aree in cessione al Comune	
6.2) aree in asservimento ad uso pubblico	
6.3) aree in cessione al Comune esterne al perimetro del P.A	
7) RELAZIONE ECONOMICA	37
7.1) premessa	
7.2) stima dei ricavi	
7.3) stima dei costi	
7.4) raffronto costi e ricavi	
8) CRONOPROGRAMMA	

1) PREMESSA

L'intervento proposto dalla società Garbagnati SPA con sede in Monza, via Val d'Ossola n. 17, mediante il presente Piano Attuativo riguarda la riqualificazione urbanistica dell'area principalmente costituita da capannoni industriali dismessi (ex Garbagnati), ricompresa tra la via Val d'Ossola, via Monte Grappa e il corso del fiume Lambro.

I contenuti della presente proposta di P.A. in sintesi sono i seguenti:

- Riqualificazione e bonifica dell'area industriale dismessa con demolizione degli edifici esistenti, bonifica del suolo e smaltimento di amianto presente nel sito
- Realizzazione di un parco lungo il fiume Lambro comprensivo di un ponte ciclopedonale di attraversamento del fiume e della roggia Lupa con conseguente connessione con via Rosmini;
- Rinaturalizzazione degli argini del fiume Lambro
- Realizzazione di una piazza all'incrocio di via Val d'Ossola e via Monte Grappa e di percorsi pedonale e ciclabili di connessione con il parco previsto lungo il corso del fiume Lambro;
- Realizzazione di uno spazio centrale all'area di intervento, con funzioni integrative e di supporto alla funzione residenziale per attività commerciali – ricettive – sportive - ricreative e sociali;
- Realizzazione di un asilo nido
- Realizzazione di un nuovo costruito con edifici in linea ed a formare degli spazi a "corte", con altezze variabili di 4-5 piani con destinazione residenziale.
- Realizzazione di due corpi di fabbrica affacciati a est ed a ovest della prevista piazza, il primo a ovest di altezza max. di 6 piani fuori terra destinato ad attività commerciali al piede e funzioni ricettive ai piani superiori, il secondo a est di un piano fuori terra destinato ad attività commerciali.

In data 25/11/2013 (PG 129230) è stata inoltrata all'Amministrazione Comunale una proposta di massima – redatta sulla scorta delle indicazioni contenute nel documento di inquadramento del Comune di Monza, l'Amministrazione Comunale ha valutato detta proposta esprimendo in data 18/3/2014 il seguente parere orientativo:

“la proposta dovrà essere resa compatibile alle seguenti indicazioni:

- a) Contenere la capacità edificatoria entro il limite della slp esistente dichiarata; riducendo le altezze con preferenza per soluzioni entri i 4 piani e, comunque entro il limite massimo di cinque piani per alcuni fabbricati;*
- b) Reperire ulteriori aree da destinare a parco agricolo, esterne all'ambito ma limitrofe ad esso, in misura quantomeno corrispondente a quelle già proposte dalla società in data 7.02.2008, sia lungo la via Filippo Lippi che tra via Antonio Rosmini e il Lambro;*
- c) Che le aree a parco individuate lungo le sponde del fiume Lambro (a ovest del Lambro), siano previste in asservimento ad uso pubblico al Comune, mantenendo in capo all'operatore privato la manutenzione degli stessi e senza prevederne lo scomputo degli oneri di urbanizzazione*
- d) Che lo scomputo delle opere di urbanizzazione dagli oneri sia limitato alle opere, indicate nella proposta di massima pervenuta, effettivamente corrispondenti ad interessi pubblici di rilevanza generale costituite da: percorsi ciclopedonali, ponte ciclo pedonali di attraversamento del fiume Lambro e roggia Lupa, parcheggio lungo via Monte Grappa e Piazza*
- e) Che una quota corrispondente ad almeno 1/10 della slp residenziale sia costituita da alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato*
- f) Che sia prevista la realizzazione di un asilo nido, ancorché a gestione privata*

Successivamente è stata predisposta una proposta di PII che fa proprie le indicazioni del documento di inquadramento dei programmi integrati di intervento, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 23 aprile 2013, che individua

nell'ambito "7 – Garbagnati" l'area oggetto di intervento e le suddette indicazioni espresse dalla Giunta Comunale in data 18/3/2014.

In data 30 gennaio 2015 è stata presentata la proposta di PII in variante allo strumento urbanistico vigente, la Giunta Comunale con deliberazione n. 56 del 19/2/2015 ha dato avvio al procedimento di valutazione ambientale strategica.

In data 9 febbraio 2016 si è svolta la conferenza di valutazione finale ed in data 3 ottobre 2016 è stato redatto dall'autorità competente della VAS il "parere motivato",

Parallelamente è stata adottata e successivamente approvata con deliberazione di consiglio comunale del 6/2/2017 n. 8 la variante al PGT che ricomprende l'ambito della Garbagnati nell'AT_19 "via Val d'Ossola ex Garbagnati". Il medesimo ambito di trasformazione "AT_19" in sintesi conferma i contenuti del PII in itinere.

La presente proposta di Piano Attuativo pertanto è conforme alla variante del PGT approvata in data 6/2/2017 ed è caratterizzata dalle seguenti determinati progettuali:

- Riqualficazione ambientale e paesaggistica dell'ambito di intervento, realizzazione di un parco pubblico a est ed a ovest del fiume Lambro, realizzazione di un sistema di percorsi di mobilità lenta in connessione con il sistema di ciclo pedonalità lungo il canale Villoresi,
- Pluralità di destinazione e funzioni pubbliche e private (residenza, commercio, attività ricettive, attività sportive, attività sociali e spazi pubblici),
- Potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (reti infrastrutturali, parcheggi, parco)
- Compresenza di diverse tipologie: edifici in linea ed a corte, spazio pubblico destinato a piazza in prossimità dell'incrocio via Monte Grappa – via val d'Ossola.

La soluzione unitaria adottata entro la quale è prevista la realizzazione degli interventi di riqualficazione ambientale, la proposta di un parco lungo il corso del fiume Lambro, la realizzazione di una piazza all'incrocio tra via val d'Ossola e Monte Grappa sulla quale si affacciano le funzioni di supporto alla residenza, la presenza di percorsi di connessione pedonale e ciclabile, il mix funzionale, in relazione alla localizzazione e all'entità dell'area di intervento, la capacità di operare contemporaneamente sugli elementi naturali e artificiali, sulle aree libere e sull'edificato pongono l'intervento ad una scala relazionale tale da incidere sulla riorganizzazione di un settore urbano che si estende tra la ferrovia e il corso del fiume, che vede la presenza di aree degradate ed edifici dismessi.

Essa infine è conforme alle prescrizioni del PGT approvato con deliberazione di consiglio comune del 9/2/2016 n. 8 come meglio illustrato al successivo cap. 3 "strumenti urbanistici vigenti "

In termini quantitativi detta proposta può essere così riassunta:

Entità dell'intervento e mix funzionale			
Superficie territoriale (al netto di Via Val d'Ossola di 1.986,77 mq. e delle "Aree V" di 419,80 mq.)			mq. 60.855,80
S.L.P. consentita	mq. 60.855,80	x 0,45 =	mq. 27.385,11
S.L.P. di progetto			mq. 27.377,00
Slp Residenziale		82%	mq. 22.449,00
Slp Commerciale - Ricettivo - Integrativo		18%	mq. 4.928,00
Totale			mq. 27.377,00
Destinazioni funzionali			
Slp residenziale:	mq. 22.449,00		di cui:
Slp residenza libera		90%	mq. 20.204,10

Slp residenza convenzionata		10%	mq. 2.244,90
Slp funzioni integrative:	mq. 4.928,00		di cui:
Slp Funzione terziario-commerciale:			mq. 2.428,00
Slp commerciale:			mq. 1.950,00
Slp fitness:			mq. 300,00
Slp asilo:			mq. 178,00
Slp funzione turistico-ricettiva:			mq. 2.500,00
Calcolo aree per attrezzature pubbliche art. 5 Norme di Attuazione del Piano dei Servizi			
Superficie Territoriale	Parametro	Slp/100	Dotazione aree a servizi indotta
mq. 60.855,80	0,3	182,57	mq. 14.788,17
		91,20	mq. 14.774,40
	Totale	273,77	mq. 29.562,57
Area a "verde attrezzata" e " bosco" da PGT (rif. Tav. DP.02.c)			
Area a verde attrezzata (comprensiva dell'area pubblica - prolungamento Via Val d'Ossola di mq. 648):			mq. 16.297,00
Area a bosco e verde naturalistico:			mq. 6.752,00
Totale			mq. 23.049,00
AREA A VERDE ATTREZZATA E BOSCO PREVISTA DAL P.A.:			mq. 23.795,00
Aree a servizi e verde da progetto			
	Destinazione d'uso		Superficie mq.
area a verde attrezzata e bosco			mq. 23.147,00
Piazza			mq. 1.826,00
Parcheggi pubblici (1.101 + 5.208)			mq. 6.309,00
Verde di connessione (440 + 997)			mq. 1.437,00
Somma			mq. 32.719,00
Ambito AFT 19 esterno al perimetro del P.A. (aree in cessione)			mq. 39.875,00
Somma			mq. 72.594,00
Area di proprietà pubblica a verde attrezzato e percorso pedonale (via Val d'Ossola)			mq. 1.986,77
Totale			mq. 74.580,77

Aree per l'urbanizzazione primaria		
	Destinazione d'uso	Superficie mq.
Aree di accesso		mq. 1.168,00
Totale aree a verde e servizi		mq. 75.748,77
Totale aree in cessione, asservite ad uso pubblico e di proprietà pubblica interne all'ambito AT_19		mq. 35.873,77 > 34.825 mq. da PGT

Il presente Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

Prog. N°	Tav. N°	Titolo
1	Tavola 01	Inquadramento territoriale ed urbano
2	Tavola 02a	Ambito di intervento: individuazione catastale
3	Tavola 02b	Ambito di intervento: calcolo analitico delle aree
4	Tavola 03	Strumenti urbanistici sovracomunali vigenti
5	Tavola 04a	Strumenti urbanistici comunali vigenti: piano dei servizi – piano delle regole – scheda ambito AT_19
6	Tavola 04b	Strumenti urbanistici comunali: Sistema dei vincoli – componente geologica
7	Tavola 05a	Rilievo Stato di fatto: calcolo superficie degli immobili - Edifici A, B, C
8	Tavola 05b	Rilievo Stato di fatto: calcolo superficie degli immobili - Edifici D, E, F, G, H, I
9	Tavola 05c	Rilievo Stato di fatto: calcolo superficie degli immobili - Edifici L, M, N, O, P, T, Q
10	Tavola 05d	Rilievo Stato di fatto: calcolo superficie degli immobili preesistenti- Edifici R, S, U, V
11	Tavola 05e	Rilievo Stato di fatto: caratteristiche dell'edificato al contorno
12	Tavola 06	Stato di conservazione degli immobili - Demolizioni
13	Tavola 07	Opere di urbanizzazione primaria esistenti
14	Tavola 08a	Opere di urbanizzazione secondaria esistenti: attrezzature pubbliche
15	Tavola 08b	Opere di urbanizzazione secondaria esistenti: verde mobilità
16	Tavola 09	Indicazioni progettuali
17	Tavola 10	Planivolumetrico
18	Tavola 11	Sistema della mobilità
19	Tavola 12	Planimetria interrato - individuazione parcheggi di pertinenza
20	Tavola 13a	Verifica superficie drenante
21	Tavola 13b	Verifica superficie drenante: calcolo analitico
22	Tavola 14a	Viste Comparative: Vista Nord-Est
23	Tavola 14b	Viste Comparative: Vista Nord-Ovest
24	Tavola 15	Viste Tridimensionali
25	Tavola 16a	Opere di urbanizzazione primaria in progetto: rete elettrica - idrica - telefonia - gas
26	Tavola 16b	Opere di urbanizzazione primaria in progetto: fognatura
27	Tavola 16c	Opere di urbanizzazione primaria in progetto: pubblica illuminazione
28	Tavola 17a	Opere di urbanizzazione secondaria in progetto: piazza e percorsi pedonali
29	Tavola 17b	Opere di urbanizzazione secondaria in progetto: parco lungo Fiume Lambro
30	Tavola 17c	Opere di urbanizzazione secondaria in progetto: ponti ciclopdonali

31	Tavola 18	Azzonamento - parametri urbanistici - calcoli dimensionali - distanze - planimetria prescrittiva
32	Tavola 18a	Azzonamento – Distribuzione funzionale
33	Tavola 19a	Aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico interne all'ambito di intervento
34	Tavola 19b	Aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico interne all'ambito di intervento: raffronto con PGT approvato
35	Tavola 20a	Aree in cessione esterne all'ambito di intervento
36	Tavola 20b	Aree in cessione esterne all'ambito di intervento: raffronto con PGT approvato
37	Tavola 20c	Aree in cessione esterne all'ambito di intervento: verifica utilizzo agricolo
38	Tavola 21	Inquadramento ambientale: morfologia e uso del suolo
39	Tavola 22	Inquadramento ambientale: analisi paesaggistica
40	Tavola 23	Progetto paesaggistico-ambientale
41	Tavola 24	Progetto paesaggistico-ambientale: ingegneria naturalistica
42	all. A	Documentazione proprietà
43	all. B	Relazione tecnica ed economica – cronoprogramma -
44	all. C	Autocertificazione R.L.I.
45	all. D	Norme tecniche di attuazione del P.A.
46	all. E	Relazione tecnica fognatura
47	all. F	Opere di urbanizzazione – computo metrico estimativo
48	all. G	Analisi del sistema viario e della mobilità
49	all. H	Valutazione previsionale di clima acustico
50	all. I	Relazione geologica e geotecnica
51	all. L	Relazione idraulica
52	all. M	Indagine preliminare
53	all. N	Relazione paesaggistica
54	all. O	Schema di convenzione urbanistica

2) STATO DI FATTO

Il complesso industriale oggetto della presente proposta di P.A. è ubicato nel Comune di Monza, a sud del centro cittadino e della stazione ferroviaria Monza FS.

Esso è ricompreso in un più vasto ambito che si colloca a est del tracciato della ferrovia e si estende sino al corso del fiume Lambro, si tratta di un settore urbano caratterizzato dalla presenza di fabbricati per attività industriali in gran parte dismesse e per attività commerciali, oltre alle funzioni residenziali.

L'ambito di proprietà ricompreso nel P.A. si estende su un'area della superficie di mq. 61.275,60 esso è delimitato a sud dalla via Val d'Ossola dove si trovano gli accessi al complesso industriale, ed a nord e ovest dal corso del fiume Lambro.

Detta area è pressoché totalmente occupata dai fabbricati per le attività produttive e le aree libere sono principalmente pavimentate per garantire gli spazi di manovra e stazionamento degli automezzi per l'attività produttiva.

L'edificato esistente è caratterizzato dalla presenza principalmente da edifici per le attività produttive, di un piano fuori terra, con altezze variabili da 5,00 a 6,00 mt., in prossimità dell'ingresso carrabile di via val d'Ossola si trova una palazzina destinata a uffici di due piani fuori terra. Altresì nell'estremità sud ovest è ubicato un altro fabbricato destinato a uffici di due piani fuori terra. Centralmente all'area, lungo il "prolungamento" di via val d'Ossola si trova un ulteriore corpo di fabbrica destinato ad uffici a supporto delle attività produttive, di un piano fuori terra. A est dell'area, in prossimità del corso del fiume Lambro, sono presenti due impianti di depurazione delle acque

L'attività produttiva è stata dismessa con decorrenza marzo 2013

2.1) Consistenza edilizia

Gli elaborati grafici n. 5a – 5b – 5c - 5d “rilievo stato di fatto – calcolo superficie degli immobili dettagliano la consistenza edilizia dei fabbricati esistenti e la relativa documentazione fotografica attesta lo stato di ogni singolo fabbricato.

Tre corpi di fabbrica A, B, e C destinati all'attività produttiva e stoccaggio occupano la maggior parte dell'area:

- Il fabbricato “A” è un capannone che si sviluppa su un unico livello, in cemento armato con copertura a volta con shed ed ha una altezza variabile tra 4,50 mt. e 5,70 mt.
- Il fabbricato “B” è un capannone con struttura mista in cemento armato e ghisa, con copertura a doppia falda, parte a volta e parte piana, si sviluppa su un unico livello ed ha una altezza variabile dai 5,00 mt. agli 8,70 mt. sottocatenata.
- Il Fabbricato “C”, collocato in prossimità dell'ansa del fiume, è un capannone che si sviluppa su un unico livello, parte in cemento armato e parte con colonne in muratura, con copertura a volta con shed ed in parte con capriate in legno. Esso ha una altezza variabile tra 4,50 mt. e 5,70 mt.

A nord di via Val d'Ossola si attestano i corpi di fabbrica destinati a servizi:

- Fabbricato “H” di due livelli fuori terra è utilizzato come uffici ed è stato realizzato mediante una struttura in cemento armato con copertura a falde.
- Fabbricato “I” destinato a mensa, di un piano fuori terra è realizzato mediante una struttura mista con pilastri in ferro e travi in cemento armato, con copertura a falde.
- Fabbricato “L” destinato a uffici e portineria al piano terra e abitazione al piano primo, è realizzato in cemento armato con copertura a falde su orditura lignea
- Fabbricato “M” con struttura in cemento armato e copertura a falde con sovrastante manto in tegole è destinato a uffici e abitazione.

Nell'area che si estende dal corso del fiume alla via Monte Grappa, è collocato l'edificio “O” destinato allo stoccaggio del materiale, di un piano fuori terra, con altezza interna di mt. 6,70. Si tratta di un edificio con struttura in muratura e muri in mattoni faccia a vista, copertura in cemento e sovrastanti tegole. A sud dello stesso sono rappresentati negli elaborati catastali n. 3 tettoie di 6,80 di larghezza e 39,00 mt. di lunghezza tutt'ora demolite.

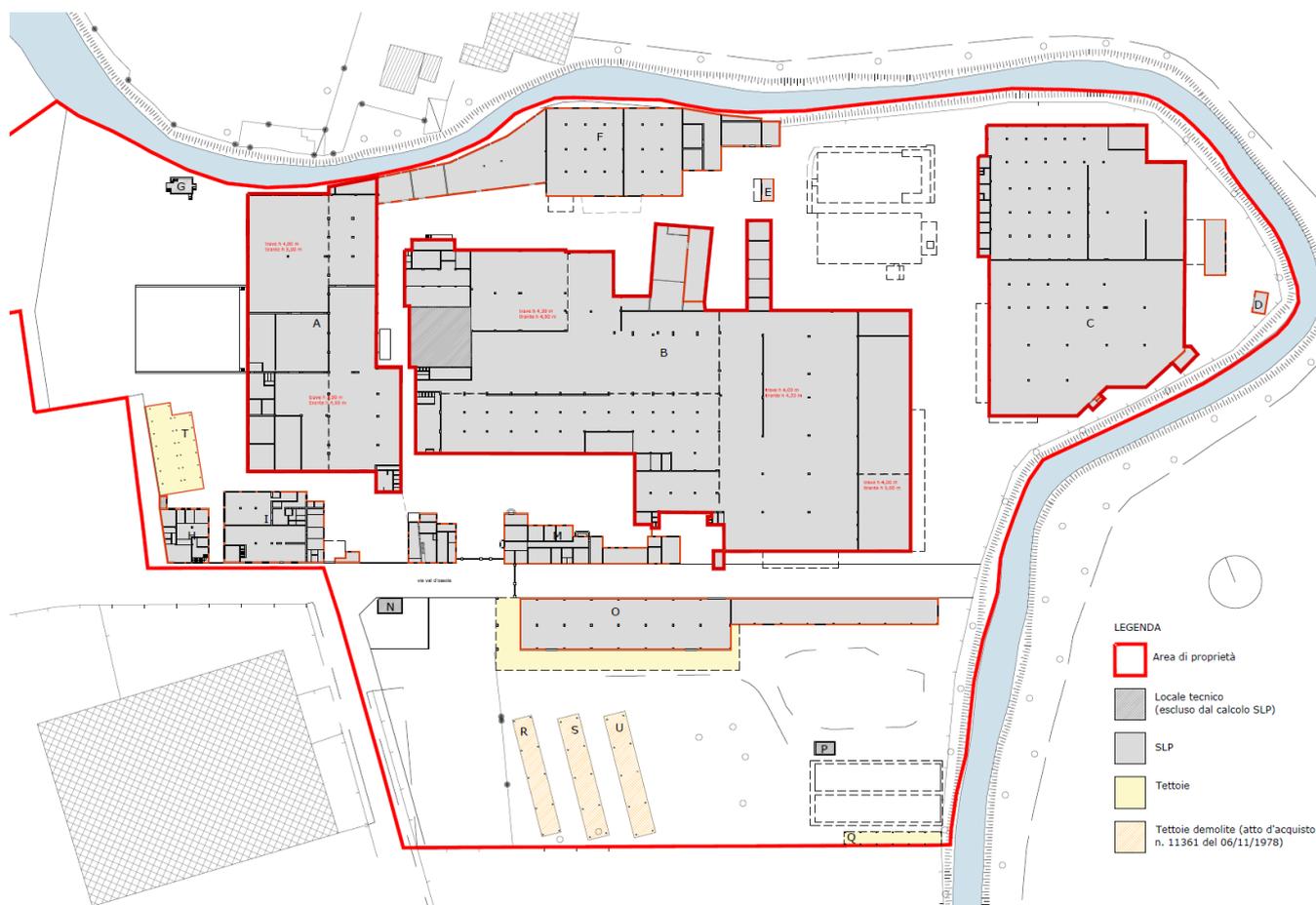
Nella suddetta area si trova l'impianto di depurazione per lo smaltimento delle acque industriali.

Nel conteggio della s.l.p esistente, non sono state computate le tettoie esistenti ad esclusione di quelle non annesse agli edifici o con una superficie maggiore del 20% dell'edificio stesso.

La SLP esistente è di 28.147,42 mq., come esplicitato nella tabella seguente, a fronte della suddetta superficie il presente piano prevede una s.l.p di mq. 27.377,00.

1	edificio	A	slp mq.	3.858,40
2	edificio	B	slp mq.	10.816,88
3	edificio	C	slp mq.	5.296,44
4	edificio	D	slp mq.	28,56
5	edificio	E	slp mq.	27,30
6	edificio	F	slp mq.	2.251,21
7	edificio	H	slp mq.	481,10
8	edificio	I	slp mq.	701,18
9	edificio	L	slp mq.	466,37
10	edificio	M	slp mq.	712,01

11	edificio	O	slp mq.	2.259,42
12	edificio	Q	slp mq.	120,00
13	tettoia	R	slp mq.	228,75
14	tettoia	S	slp mq.	265,20
15	tettoia	T	slp mq.	369,40
16	tettoia	U	slp mq.	265,20
17	Totale		slp mq.	28.147,42



Per quanto attiene lo stato di manutenzione degli immobili, rappresentato nella tav. n. 6, l'edificio "C" collocato nell'ansa del fiume risulta in cattivo stato manutentivo, mentre i restanti corpi di fabbrica versano in sufficiente e buono stato manutentivo. Sull'area insistono ulteriori corpi di fabbrica accessori alla attività produttiva come illustrate nelle suddette tavole. La presente proposta di P.A. prevede la demolizione degli immobili esistenti.

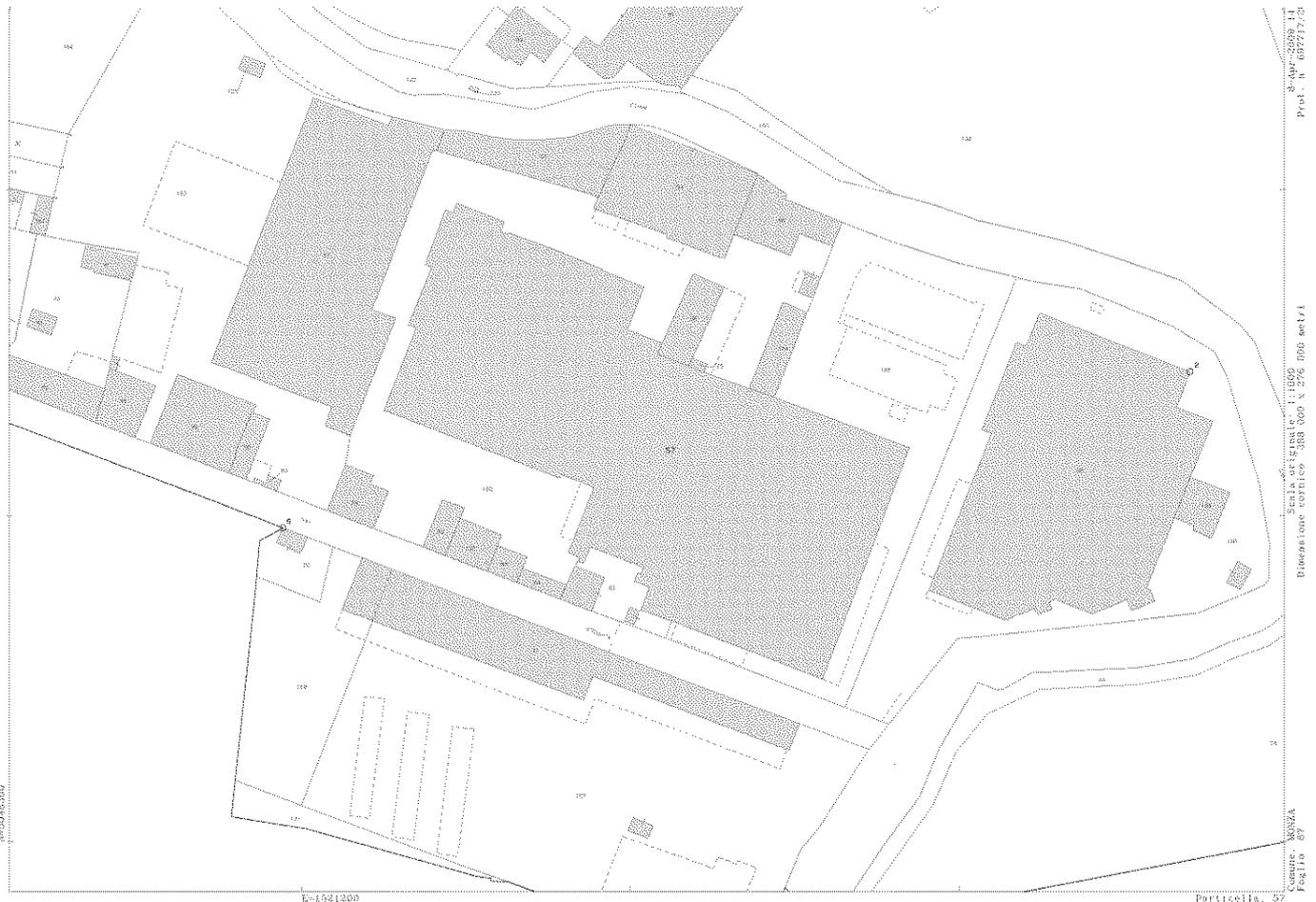
2.2) Individuazione catastale

La società Giacomo Garbagnati Spa è proprietaria dell'area sita in Monza in via Val d'Ossola, individuata con perimetro rosso nell'elaborato grafico n. 2a "individuazione catastale" allegato alla presente proposta di P.A..

Gli immobili e le aree di proprietà della superficie catastale di metri quadrati 60.840,00, oggetto della presente proposta di Piano Attuativo sono indicate nella seguente tabella, il P.A. ricomprende un'area di mq. 1.994 ex sede via val d'Ossola, confermando l'uso pubblico, non individuata catastalmente, da sempre ricompresa nel perimetro dell'ambito produttivo, la superficie di detta area è stata esclusa dal calcolo della slp indotta. Infine il P.A. ricomprende la cabina ENEL individuata attualmente in corso di acquisizione. Infine in fregio alla via Monte Grappa, su parte del mappale 168 insiste una stazione di telefonia disciplinata dal relativo contratto di locazione stipulato in data 26 Novembre 2015 ed integralmente riportato nell'allegato "A" documentazione della proprietà.

Foglio	Mappale	Sup. catastale mq.
87	48	240,00
87	49	570,00
87	50	110,00
87	51	3.800,00
87	52	687,00
87	54	1.218,00
87	55	460,00
87	56	272,00
87	57	10.573,00
87	59	210,00
87	60	110,00
87	63	83,00
87	64	67,00
87	65	449,00
87	68	5.153,00
87	70	350,00
87	71	1.830,00
87	83	19,00
87	124	228,00
87	125	15,00
87	127	30,00
87	128	186,00
87	132	160,00
87	162	5.288,00
87	163	6.870,00
87	164	1.720,00
87	165	4.300,00
87	166	4.232,00
87	167	9.670,00
87	168	1.940,00
Totale mappali di proprietà		60.840,00

Prolungamento via val d'Ossola	1.994,00
TOTALE	62.834,00



2.3) Bonifica del suolo e sottosuolo

Il sito è oggetto di procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del DLGS 152/2006 stante il riscontro, in sede di indagine preliminare, di un superamento della matrice terreno della concentrazione di soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A tabella 1 allegato 5 alla parte quarta di detto DGLS 152/06.

A seguito degli esiti delle successive indagini svolte in contraddittorio con ARPA in data 21/4/2017 il Comune di Monza con propria determinazione n. 988 del responsabile del settore ambiente – energia ha approvato il “piano di caratterizzazione” per singoli lotti, stralciando dal procedimento di bonifica il lotto “A” individuato ai mappali 70,71, 167,168 e annesso tratto stradale a seguito delle risultanze analitiche di ARPA attestanti l'assenza di superamenti tabellari nel suolo e nel sottosuolo. Nel proseguo delle indagini previste dal medesimo piano di caratterizzazione e delle risultanze analitiche di ARPA in data 9/11/2017 il Comune di Monza con determinazione n. 2790 del responsabile del settore ambiente – energia ha altresì stralciato dal procedimento di bonifica il lotto “B” individuato ai mappali 48-49-50-51-59-83-163-164 del foglio 87stante - anche per il loto B - l'assenza di superamenti tabellari nel suolo e nel sottosuolo.

L'attività di indagine, analisi ed eventuale bonifiche dei successivi lotti è stata programmata con le tempistiche previste dal suddetto “piano di caratterizzazione”. Per quanto riguarda le aree previste in cessione esterne all'ambito di intervento, quindi a nord ed est del fiume Lambro, prima dell'approvazione del piano attuativo saranno svolte le indagini necessarie a verificare l'assenza di superamenti dei livelli di concentrazione di cui all'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e la cessione delle stesse aree è subordinata all'esito positivo di dette verifiche.

3) STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

3.1. II PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

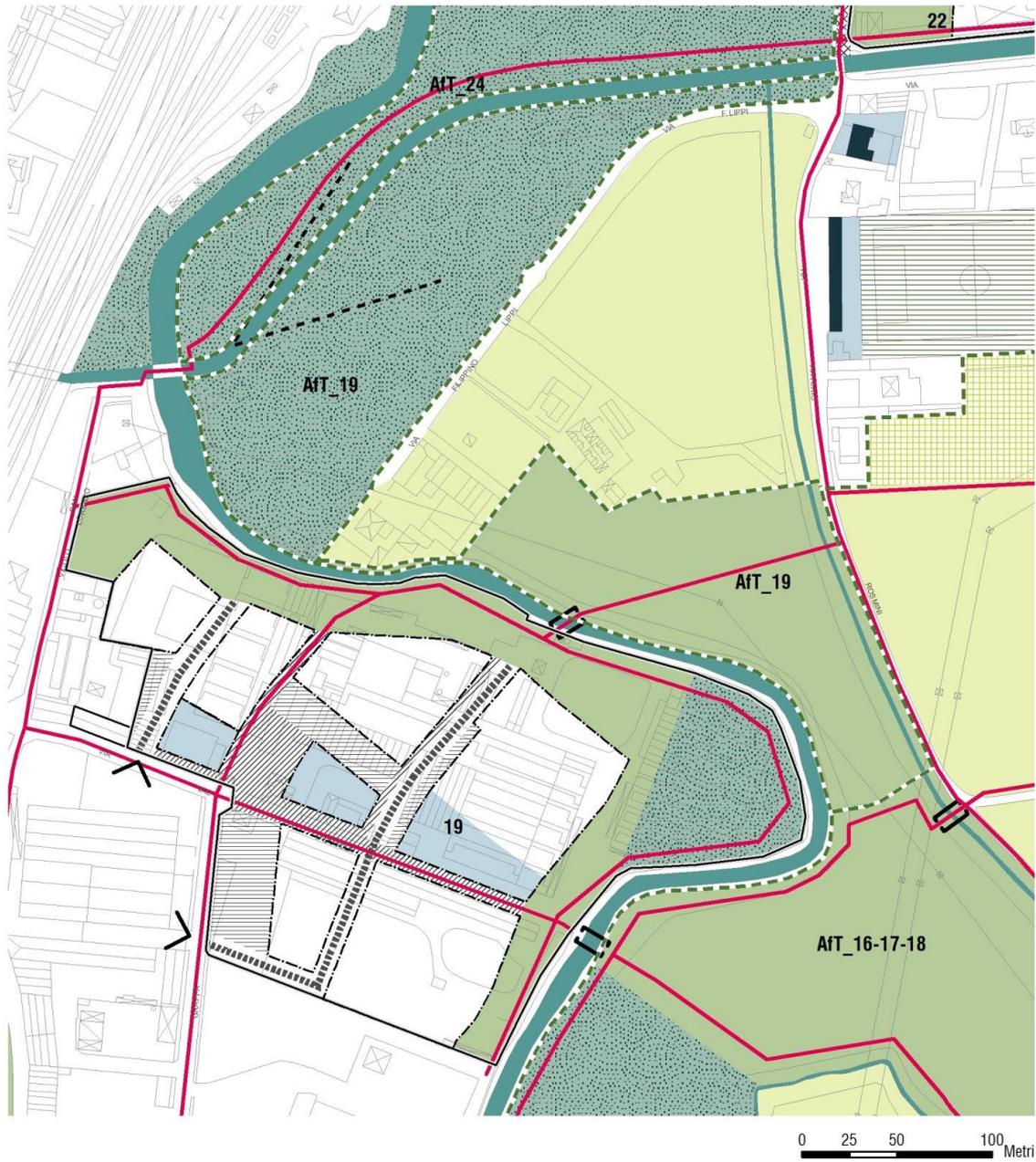
Con deliberazione di Consiglio Comunale del 07/07/2016 n. 53 l'Amministrazione Comunale ha adottato il nuovo PGT successivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 6 febbraio 2017 ed efficace dal 3/5/2017. L'ambito industriale della Garbagnati è stato ricompreso nell'ambito di trasformazione "AT 19 via val d'Ossola ex Garbagnati" del Documento di Piano Piano del PGT. La scheda dell'ambito di trasformazione di seguito riportata, individua i seguenti obiettivi di trasformazione propri del P.A.:

- Rinaturalizzazione dell'ansa del Lambro
- Realizzazione di un giardino lungo il corso del fiume Lambro con una fascia verde continua di minimo 30 mt.
- Innesco di un processo più ampio di riqualificazione del settore urbano
- Realizzazione di una piazza all'intersezione tra via Val d'Ossola e via Monte Grappa
- Realizzazione di un percorso di mobilità lenta parallelo al corso del fiume in sponda destra
- Realizzazione di un ponte ciclopedonale e di un percorso di connessione con via Rosmini

La stessa scheda contiene le prescrizioni circa il nuovo costruito nei termini di un indice territoriale di 0,45 mq. /mq. altezza max. degli edifici 5 piani ad esclusione dell'edificio con fronte sulla piazza di 7 piani, destinazione funzionale residenziale di cui il 10% per edilizia convenzionata in locazione e funzioni integrative nell'entità del 20% della slp consentita.

Il Documento di Piano del PGT subordina l'attuazione dell'ambito di trasformazione alla cessione o alla costituzione di una provvista economica pari al valore di monetizzazione delle aree esterne al perimetro del P.A. ricomprese nell'ambito funzionale alla trasformazione "AFT 19"

Estratto tav DP02 Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa



AT_19 | VIA VAL D'OSSOLA, EX GARBAGNATI

Sf e superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.



Estratto tav
DP 01.a Azioni di piano a scala sottocomunale



Estratto tav DP 01.d Vincoli



Descrizione

L'area produttiva della Garbagnati, oggi in via di dismissione, occupa un'ansa del Lambro appena a sud dell'incrocio con il canale Villoresi, in un ambito particolarmente delicato dal punto di vista idraulico e naturalistico.

Obiettivi

- rinaturalizzazione dell'ansa del Lambro e realizzazione di un ampio parco, urbano e naturalistico a cavallo del fiume che possa divenire una porta del nuovo PLIS Media Valle Lambro;
- innesco di un processo più ampio di riqualificazione di un settore urbano caratterizzato da insediamenti produttivi storici in parte dismessi e insediamento in questa parte di città di attrezzature commerciali e servizi.

Parametri

- St = 62.132 mq
- Ut = 0,45 mq/mq
- SIp complessiva = 27.959 mq
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C. = 34.825 mq
- Cessione esterna dell'Aft (Art. 10) a nord del Lambro (46.117 mq) - (cfr. Tav. DP.01 "Azioni di Piano")
- H max = 5 piani e limitatamente ad edifici lato ferrovia 7 piani
- Consumo di suolo = 0 mq

Destinazioni d'uso

- AT con mixitè funzionale a scala di quartiere;
- principale (80%): residenziale (22.367 mq SIp) di cui il 10% per edilizia convenzionata in affitto;
- compatibili (20%): terziario-commerciale, produttiva/terziario-direzionale, turistico-ricettiva (5.592 mq SIp), MSV < 801 mq della SV;
- escluse: rurale.

Spazio costruito

- la definizione delle superfici fondarie dovrà essere subordinata al rispetto dello stato dei vincoli idrogeologici del Lambro.

Spazio aperto

- cessione degli ambiti funzionali alle trasformazioni (Aft) a nord del Lambro;
- interventi di mitigazione ambientale e/o di rinaturalizzazione dell'argine destro del Lambro in coerenza con lo stato dei vincoli idrogeologici;
- realizzazione di un giardino pubblico lungo il Lambro: fascia verde continua (minimo 30 metri) e lo spazio dell'ansa del Lambro nella parte est dell'Ambito;
- realizzazione di una piazza pubblica all'intersezione di via Val d'Ossola e via Monte Grappa e di spazi pubblici lineari fra la nuova piazza ed il Lambro.

Mobilità e sosta

- realizzazione di un percorso di mobilità lenta parallelo al corso del Lambro in sponda destra con intersezione con la ciclabile del Villoresi;
- realizzazione di un ponte ciclopedonale sul Lambro, fatto salvo il parere degli enti competenti;
- connessione ciclopedonale fra il ponte sul Lambro e via Rosmini;
- realizzazione di parcheggi pubblici di superficie su via Monte Grappa.

La proposta di P.A. è conforme al PGT approvato nei termini di peso insediativo, mix funzionale, individuazione e localizzazione delle aree destinate a verde attrezzato e bosco.

Essa prevede la cessione ed asservimento di aree a verde e servizi interne all'ambito di trasformazione della superficie di mq. 33.887,00 che sommati alle aree già pubbliche di mq. 1.986,77 totalizzano mq.35.873,77 maggiore di mq. 29.562,57

indotti dall'applicazione dell'art. 5 delle norme del piano dei servizi e maggiore dei mq. 34.825,00 previsti dalla scheda dell'ambito AT_19 del Documento di Piano del PGT, come illustrato nella seguente tabella:

Superficie territoriale (al netto di Via Val d'Ossola di 1.986,77 mq. e delle "Aree V" di 419,80 mq.)	mq.	60.855,80		
S.L.P. consentita	mq.	60.855,80	x 0,45 =	mq. 27.385,11
S.L.P. di progetto	mq.			27.377,00
Volumetria / slp Residenziale	82%	mc.	67.347,00	mq. 22.449,00
Volumetria / slp Commerciale - Ricettivo - Integrativo	18%	mc.	14.784,00	mq. 4.928,00
		Totale	mc. 82.131,00	mq. 27.377,00

Calcolo aree per attrezzature pubbliche art. 5 Norme di Attuazione del Piano dei Servizi

<i>Superficie Territoriale</i>	<i>Parametro</i>	<i>Slp/100</i>	<i>Dotazione aree a servizi indotta</i>	
mq. 60.855,80	0,3	182,57	mq.	14.788,17
		91,20	mq.	14.774,40
		Totale		mq. 29.562,57

Area a "verde attrezzata" e "bosco" da PGT (rif. Tav. DP.02.c)

Area a verde attrezzata (comprensiva dell'area pubblica - prolungamento Via Val d'Ossola di mq. 648):	mq.	16.297,00
Area a bosco e verde naturalistico:	mq.	6.752,00
		Totale
	mq.	23.049,00
AREA A VERDE ATTREZZATA E BOSCO PREVISTA DAL P.A.:	mq.	23.795,00

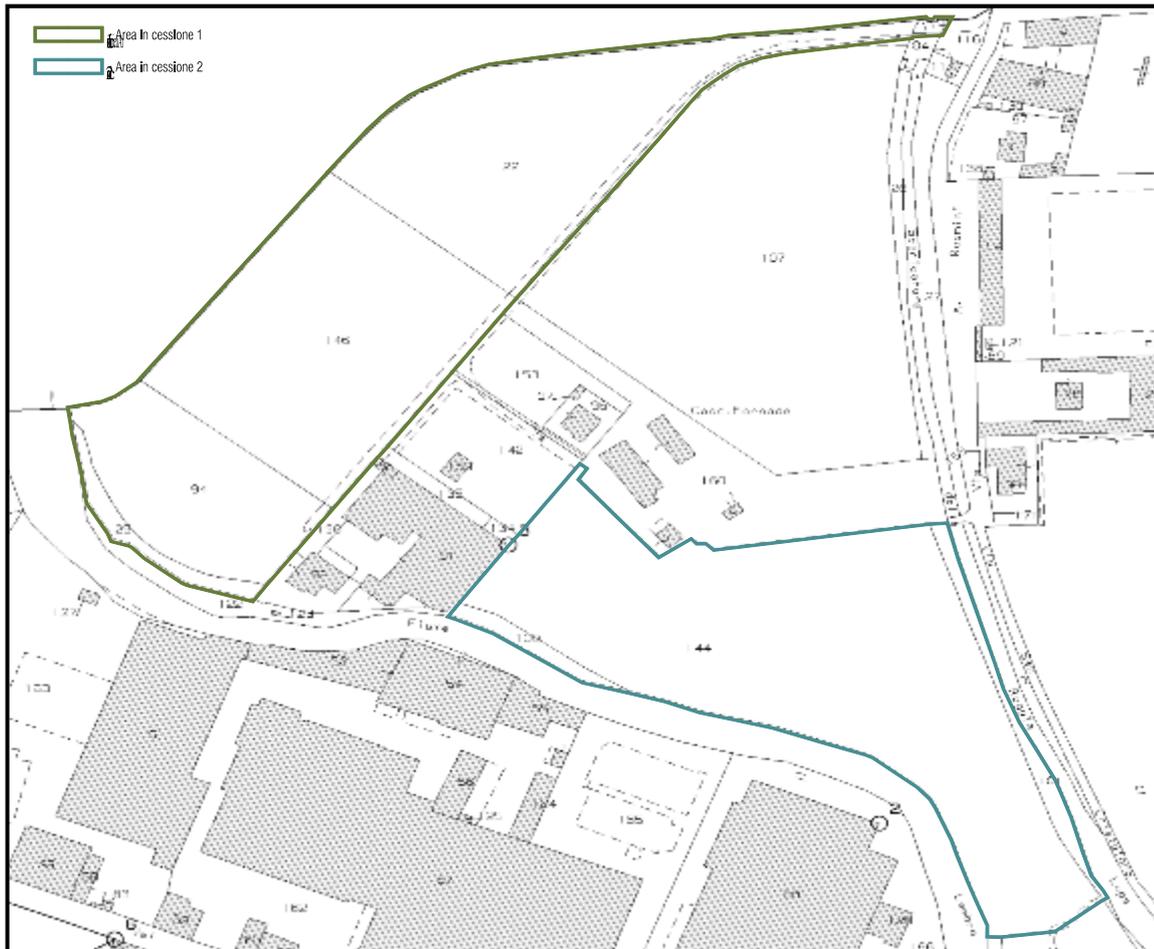
Aree a servizi e verde da progetto

area a verde attrezzata e bosco	mq.	23.147,00
Piazza	mq.	1.826,00
Parcheggi pubblici (1.101 + 5.208)	mq.	6.309,00
Verde di connessione (440 + 997)	mq.	1.437,00

Somma		mq.	32.719,00
Ambito AFT 19 esterno al perimetro del PII (aree in cessione)		mq.	39.875,00
Somma		mq.	72.594,00
Area di proprietà pubblica a verde attrezzato e percorso pedonale (via Val d'Ossola)		mq.	1.986,77
		Totale	mq. 74.580,77
Aree di accesso		mq.	1.168,00
		Totale aree a verde e servizi	mq. 75.748,77
Totale aree in cessione, asservite ad uso pubblico e di proprietà pubblica interne all'ambito AT_19		mq.	35.873,77
			> 34.825 mq. da PGT

Il Piano Attuativo inoltre prevede la cessione delle aree esterne al perimetro del P.A. e ricomprese nel "AFT 19" come indicato nel seguente estratto di mappa e relativa tabella:

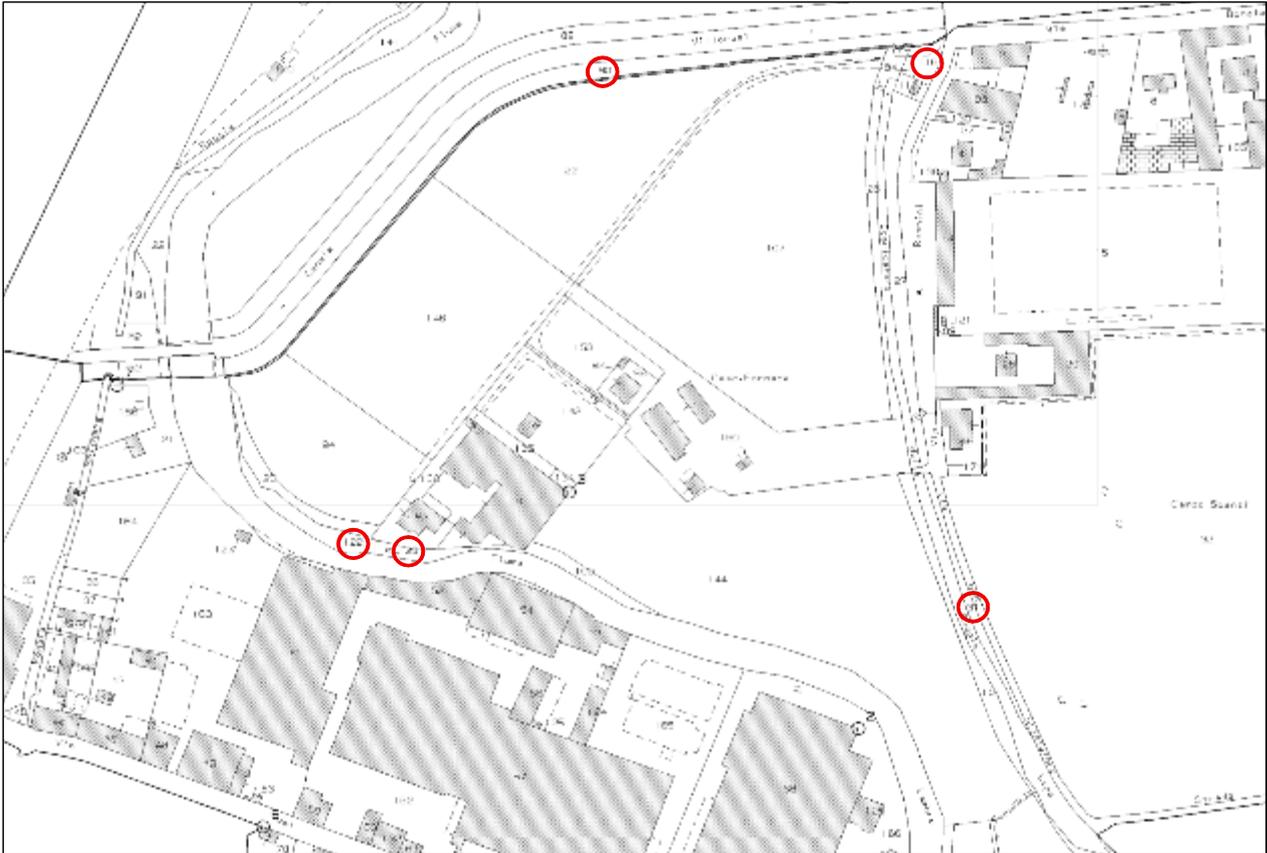
Foglio	Mappale	Proprietà	Superficie catastale	
87	022	Sigg. Motta (in corso di acquisizione)	mq	8.190
87	025	Immobiliare Cascina Fornace S.r.l.	mq	560
87	094	Immobiliare Cascina Fornace S.r.l.	mq	4.220
87	110	Sigg. Motta (in corso di acquisizione)	mq	55
87	146	Immobiliare Cascina Fornace S.r.l.	mq	9.550
Totale Area in Cessione 1			mq	22.575
87	100	Immobiliare Cascina Fornace S.r.l.	mq	370
87	101	Immobiliare Cascina Fornace S.r.l.	mq	780
87	144	Immobiliare Cascina Fornace S.r.l.	mq	16.150
Totale Area in Cessione 2			mq	17.300
Totale Aree in Cessione Aft_19			mq	39.875



Il P.A. non contempla la cessione delle aree già di proprietà pubblica o di enti e dei reliquati di proprietà di terzi, di entità contenuta e comunque ricompresi nella fascia di "tolleranza" di mt. 5,00 di cui all'art. 12 "rete dell'urbanità e della naturalità diffusa" comma 2 lett. c delle Norme di Attuazione del Documento di Piano

La seguente tabella individua le aree di proprietà pubblica o di enti e i "reliquati" di proprietà di terzi:

Foglio	Mappale	Proprietà	Superficie catastale	
86	090	Consorzio Bonifica Est Ticino-Villoresi	mq	3.440
87	122	Demanio pubblico dello Stato	mq	870
87	123	Demanio Pubblico dello Stato	mq	5
Totale Aree Pubbliche AfT_19			mq	4.315
Foglio	Mappale	Proprietà	Superficie catastale	
87	031	proprietà di terzi	mq	400
87	116	proprietà di terzi	mq	40
Totale Aree Private AfT_19			mq	440



La superficie catastale delle aree previste in cessione ricomprese nell'Aft 19 è di mq. 39.875,00, la superficie delle aree già pubbliche o di proprietà di enti ricomprese nel medesimo ambito è di mq. 4.315,00, la superficie del suddetto ambito risulta pertanto di mq. 44.190,00 oltre a mq. 1.006 destinate a "acque" dal catasto per un totale di mq. 45.196,00.

3.2) Il P.T.C.P. della Provincia di Monza e Brianza e i vincoli esistenti

il piano territoriale di coordinamento provinciale della provincia di Monza e Brianza individua un ambito di interesse provinciale, di modeste dimensioni lungo il perimetro nord-ovest dell'area di proprietà. Si tratta di un ambito attualmente ricompreso nel complesso industriale ed in parte occupato da infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica.

Il presente P.A. non prevede interventi di trasformazione per il suddetto ambito e le norme del P.A. prescrivono il divieto di ogni trasformazione

Il PTCP individua la fascia di 150 mt. lungo il corso del fiume ai sensi del comma 1 lett. C art. 142 del DLGS 42/2004.

4) IL PROGETTO

4.1) premessa:

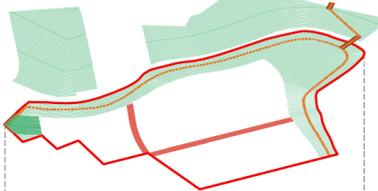
Il progetto tenta di far propri i seguenti fattori:

- Una configurazione formale dello spazio progettato capace di ricomporre gli elementi caratterizzanti il quadro del settore urbano oggetto dell'intervento ed in particolare in grado di lavorare complessivamente su tutte le materie disponibili sia naturali che artificiali: i tracciati viari, e infrastrutturali, il costruito, il sistema degli spazi pubblici, il corso del fiume, le aree agricole a est del fiume.

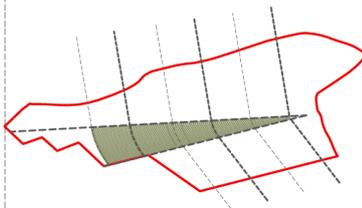
- L'integrazione di usi diversi dello spazio : la residenza sia libera che convenzionata in locazione, il commercio di prima necessità, gli spazi ricreativi e sportivi, le attività ricettive, le attività sociali, la piazza ed il verde attrezzato, gli itinerari pedonali, sono proposti all'interno di una specificazione tipologica varia ed articolata .La definizione di uno schema funzionale in grado di ampliare l'offerta tipologica, sia per la diversificazione dei corpi di fabbrica che per tipologie abitative, è stata formulata nella prospettiva di un maggior accoglimento delle esigenze dell'utenza.
- Una tecnologia degli interventi in grado di integrare i fattori legati all'architettura, al sistema costruttivo, al clima, agli impianti orientandoli verso il risparmio energetico e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili

Esso individua una "matrice" che ritrova nei tracciati infrastrutturali, nei percorsi, negli elementi naturali e nell'edificato i suoi elementi "ordinatori". La ferrovia, il tracciato del canale Villoresi, dei percorsi e dell'edificato a est del fiume è una prima maglia che indica l'organizzazione dello spazio in prossimità del fiume, gli assi viari – via Monte Grappa e via Val d'Ossola, l'edificato, gli impianti edilizi all'interno delle vaste aree agricole indicano una seconda maglia. L'interazione tra i due sistemi individua gli spazi pubblici, gli "assi" portanti del nuovo costruito e delinea un ambito centrale che dalla piazza, prevista all'incrocio tra via Val d'Ossola e via Monte Grappa, si sviluppa pressoché a forma triangolare verso il previsto parco lungo fiume Lambro.

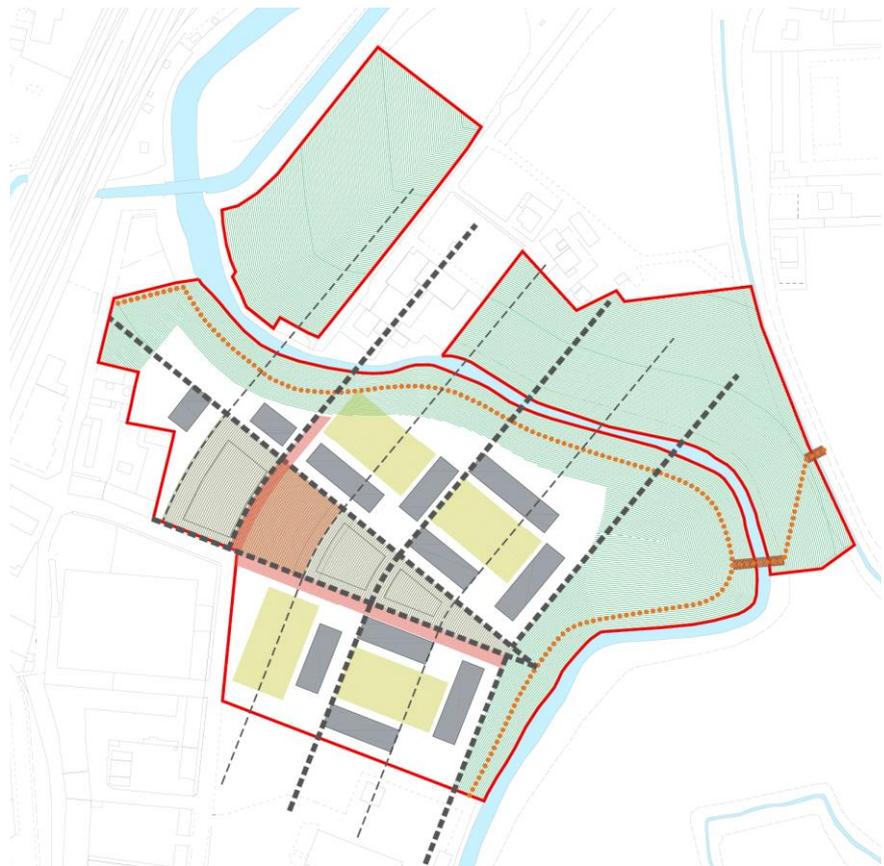
1 - Aree verdi e percorsi a mobilità lenta



2 - Nuovo tessuto urbano con area centrale dei servizi



3 - Edificato con relativi spazi di servizio



4.2) assunzioni specifiche del progetto

a) il nuovo parco lungo il fiume Lambro

Al margine sud del centro cittadino il corso del fiume è connotato da ampie sinuosità, formando delle “anse” che si susseguono sino al perimetro amministrativo del Comune. L’ansa che il fiume forma all’interno dell’area della Garbagnati è attualmente occupata da un edificio di oltre 5.000 mq. di slp, un tempo dedicato all’attività di candeggio, ora in cattivo stato manutentivo.



Il progetto persegue l'obiettivo di ripristino della "naturalità" di questo luogo mediante la demolizione del fabbricato, la bonifica dei luoghi, il recupero ambientale della sponda del fiume e la formazione di un nuovo parco, della superficie di oltre 23.000 mq. oltre a mq. 39.875,00 in riva orografica sinistra del fiume, sino alla via Rosmini. Si tratta di una riqualificazione sia sotto l'aspetto ambientale che paesaggistico di questo tratto di fiume e delle sponde sia di destra che di sinistra del fiume Lambro, con la formazione appunto di un parco con ampi spazi piantumati a bosco nell'ambito dell'ansa del fiume e fruibili per lo svago sulla sponda destra e con aree destinate all'agricoltura a est del fiume. La trasformazione dell'area della Garbagnati avvia questo processo di riqualificazione del fiume e si pone come uno dei punti di accesso al parco lungo il tratto sud del fiume Lambro.

L'intervento prevede appunto un sistema di percorsi ciclopedonali che si innestano nel previsto parco, percorrono la sponda destra del fiume e lo scavalcano in prossimità dell'ansa per attraversare un tratto di aree destinate all'agricoltura, per poi innestarsi, scavalcando con un ulteriore passerella ciclopedonale la roggia "Lupa", sulla via Rosmini asse interno al territorio agricolo a sud della città.

L'intervento inoltre contempla la demolizione dell'attuale manufatto esistente lungo il corso del fiume e la riqualificazione delle sponde con la formazione prevalentemente di terre armate rinverdate mediante la tecnica di impianto a talee.

La relazione paesaggistica ambientale illustra in dettaglio gli interventi proposti di riqualificazione della sponda e di formazione del parco lungo il corso del fiume.





La nuova ciclabile prevista dal P.A. si innesta a nord con il “sistema di mobilità dolce” previsto lungo il canale Villoresi. Il canale costruito tra il 1881 e il 1891, che prende le acque dal fiume Ticino, dalla diga di Panperduto in comune di Somma Lombarda, e si estende sino al fiume Adda nel Comune di Gropello d’Adda, ha una lunghezza di 86 KM, distribuisce le acque su una superficie di 60.000 ettari per mezzo di una rete di quasi 1.000 km di canali. Sono in corso diversi interventi volti alla riqualificazione sia paesaggistica che ambientale del canale e del relativo reticolo idrico che ampliano il livello di fruizione del sistema delle idrovie a livello regionale e promuovono una nuova e sostenibile modalità di fruizione del territorio.



b) la piazza e gli assi pedonali

All'incrocio tra le due strade Monte Grappa e Val d'Ossola il piano propone uno spazio pubblico, una piazza pavimentata e arredata sulla quale si affacciano le funzioni di supporto e integrative alla residenza. Si tratta di uno spazio dedicato alla "socializzazione", al bisogno di stare insieme, è uno spazio che tenta una integrazione funzionale intesa anche come integrazione tra diversi soggetti sociali.

La piazza e i suoi due assi che si sviluppano per una superficie di oltre 4.000 mq. connotano la parte centrale dell'area di intervento. Il primo asse si sviluppa in senso "est – ovest" di prolungamento della via Val d'Ossola e il secondo nord-sud di "prolungamento della Monte Grappa" entrambi sino al parco previsto lungo il fiume Lambro.

La piazza e gli assi pedonali sono gli elementi che caratterizzano il sistema della mobilità pedonale e ciclabile, essi configurano uno spazio pubblico che anticipa mediante la presenza di un doppio filare di alberatura, dell'acqua e di "cortine di verde" l'elevata valenza ambientale e paesaggistica del nuovo parco del corso del fiume e delle aree agricole a est del fiume.



c) lo spazio centrale all'area di intervento

Centrale all'area di intervento, il progetto individua uno spazio, lungo l'asse di via Val d'Ossola, di forma pressoché triangolare, che tenta una "connessione" tra i tracciati presenti a nord ed a sud dell'area, e pone la propria base nella piazza prevista all'intersezione tra la via Val d'Ossola e Monte Grappa e il vertice nel parco, si tratta di uno spazio "semipubblico", deputato a contenere le funzioni complementari e di supporto alla residenza per le attività sociali, attività commerciali e sportive ricreative.

Nella parte ovest della piazza è previsto un edificio di 6 piani fuori terra, che si affaccia sulla stessa piazza e dove sono collocate le funzioni di carattere ricettivo e commerciale. Si tratta di un edificio in cui la qualità architettonica e i requisiti prestazionali dovranno esprimere i concetti di leggerezza e luminosità.

Nella parte est della piazza sempre con affaccio sulla stessa e sulla via Val d'Ossola un corpo di fabbrica di un piano fuori terra destinato ad accogliere le funzioni commerciali con fronte sulla piazza e lungo in percorso pedonale.

Nella parte "finale" di questo spazio centrale all'area di intervento, in prossimità del parco, un corpo di fabbrica di due piani fuori terra e una ampia area a verde destinate alle funzioni ricreative e allo sport e sociali.

La superficie lorda di pavimento complessiva destinata alle funzioni integrative e compatibili con la residenza è di mq. 4.928,00.



d) la residenza

A nord e a sud dell'area di intervento, due impianti "a corte" aperta verso l'area a servizi centrale al lotto definiscono il nuovo costruito ad uso residenziale che prospetta verso il verde intermedio e di mitigazione tra le aree residenziali e il parco. Si tratta di corpi di fabbrica di quattro e cinque piani fuori terra, con l'ultimo piano arretrato ed un piano interrato ad uso autorimesse di pertinenza delle singole unità abitative.

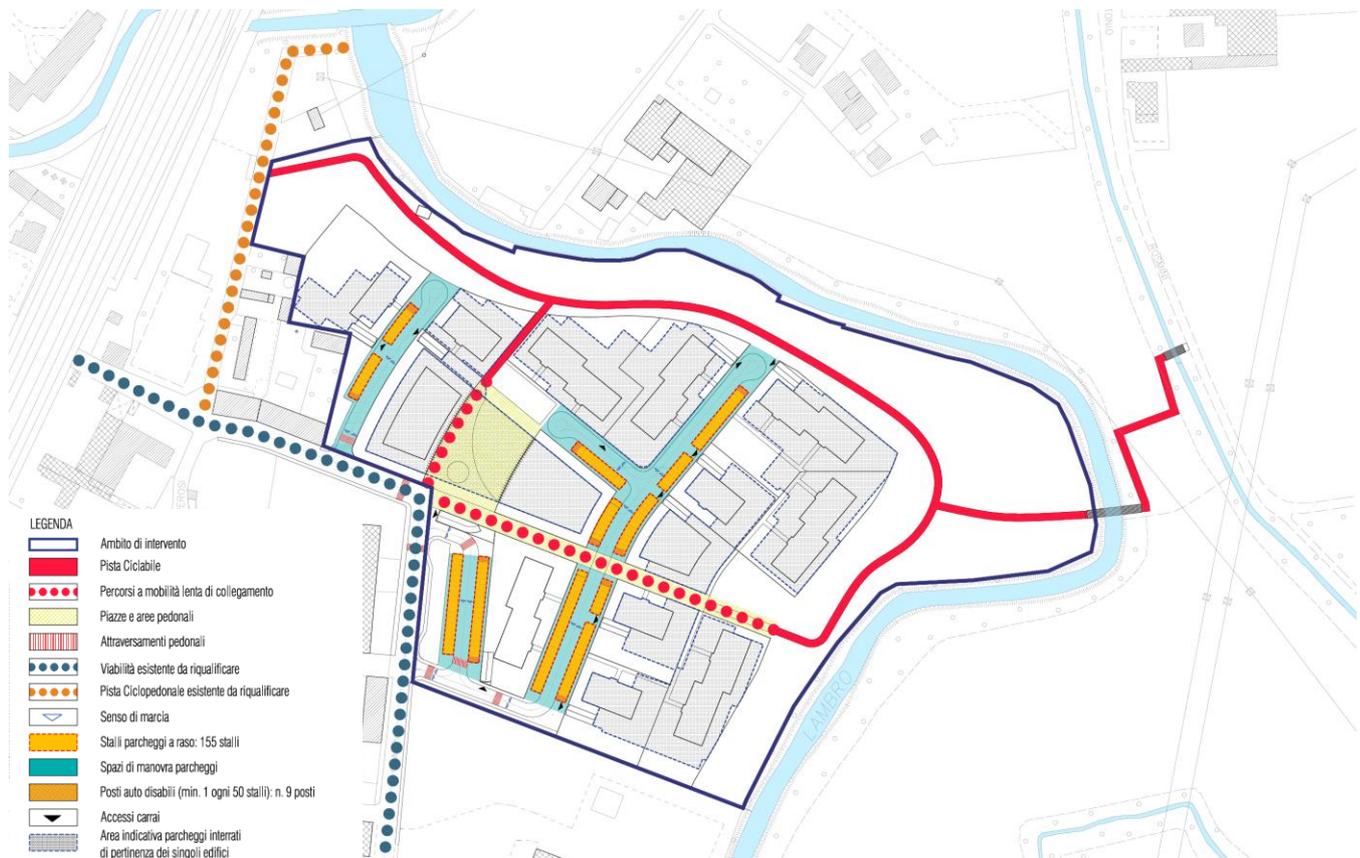
A nord della prevista piazza il progetto prevede la realizzazione di un nuovo costruito a "L" di delimitazione nord della piazza e aperto verso il parco.

Al margine ovest dell'area il piano prevede due corpi di fabbrica a "chiusura" dell'intervento residenziale

La superficie complessiva destinata a residenza è di mq. 22.449,00



4.3) Viabilità e sistema dei parcheggi



4.3.1) accessibilità al lotto

Le ricadute viabilistiche conseguenti alla realizzazione del P.A. sono illustrate nell'elaborato allegato al P.A. relativo allo studio viabilistico ed all'analisi del sistema viario e della mobilità.

Lo studio viabilistico allegato è stato esteso ad un più vasto ambito al fine di una analisi approfondita dell'accessibilità dell'area e delle intersezioni di maggiore importanza, esso ha analizzato lo stato di fatto viabilistico ed ha valutato la situazione futura stimando l'entità dei movimenti privati generati dall'intervento proposto. L'esito delle suddette valutazioni, in sintesi, attesta la compatibilità dell'intervento previsto in riferimento all'assetto viario dell'area contermina.

L'ambito individuato in fregio alla Monte Grappa, all'ingresso del nuovo costruito, destinato a parcheggi e viabilità si configura come un sistema viario tale da garantire sia l'accesso al nuovo costruito che al parcheggio interrato sottostante la prevista piazza ed aperto al pubblico, di supporto alle attività commerciali. Nel medesimo ambito, oltre ad una area a verde lungo via Monte Grappa è stato previsto un allargamento della stessa via per lo stazionamento dei mezzi di trasporto pubblico ed un parcheggio pubblico con corsia centrale e stalli sui due lati.

4.3.2) accessibilità interna al nuovo costruito

L'accessibilità al lotto è garantita dalla nuova percorribilità, ancorché di ridotta entità, interna al lotto stesso e in grado di garantire sia gli accessi al nuovo costruito sia gli spazi di manovra per la fruizione dei parcheggi pubblici.

Il P.A. prevede una nuova viabilità interna al lotto, che si innesta sulla Via Monte Grappa lungo il perimetro sud del lotto stesso e successivamente sviluppandosi in senso nord – sud centralmente al nuovo costruito, essa distribuisce gli accessi alle residenze e autorimesse interrati dei singoli edifici. La nuova viabilità, di una corsia con doppio senso di marcia, è caratterizzata dai parcheggi pubblici collocati "a pettine" pressoché per l'intero tratto di viabilità su entrambi i lati.

All'incrocio tra via Monte Grappa e via val d'Ossola il P.A. prevede un parcheggio pubblico di oltre 30 stalli e un tratto di viabilità parallela e con innesto sulla Monte Grappa tale da garantire una "rotatoria" all'ingresso del nuovo costruito e in prossimità della prevista piazza.

Al confine sud ovest del lotto, con innesto sulla via val d'Ossola il P.A. prevede un ulteriore accesso alle funzioni ricettive e commerciali del lotto e alle residenze previste a nord – ovest dell'area, si tratta di una viabilità con corsia a doppio senso di marcia e parcheggi a pettine su un lato.

4.3.3) itinerari ciclopedonali

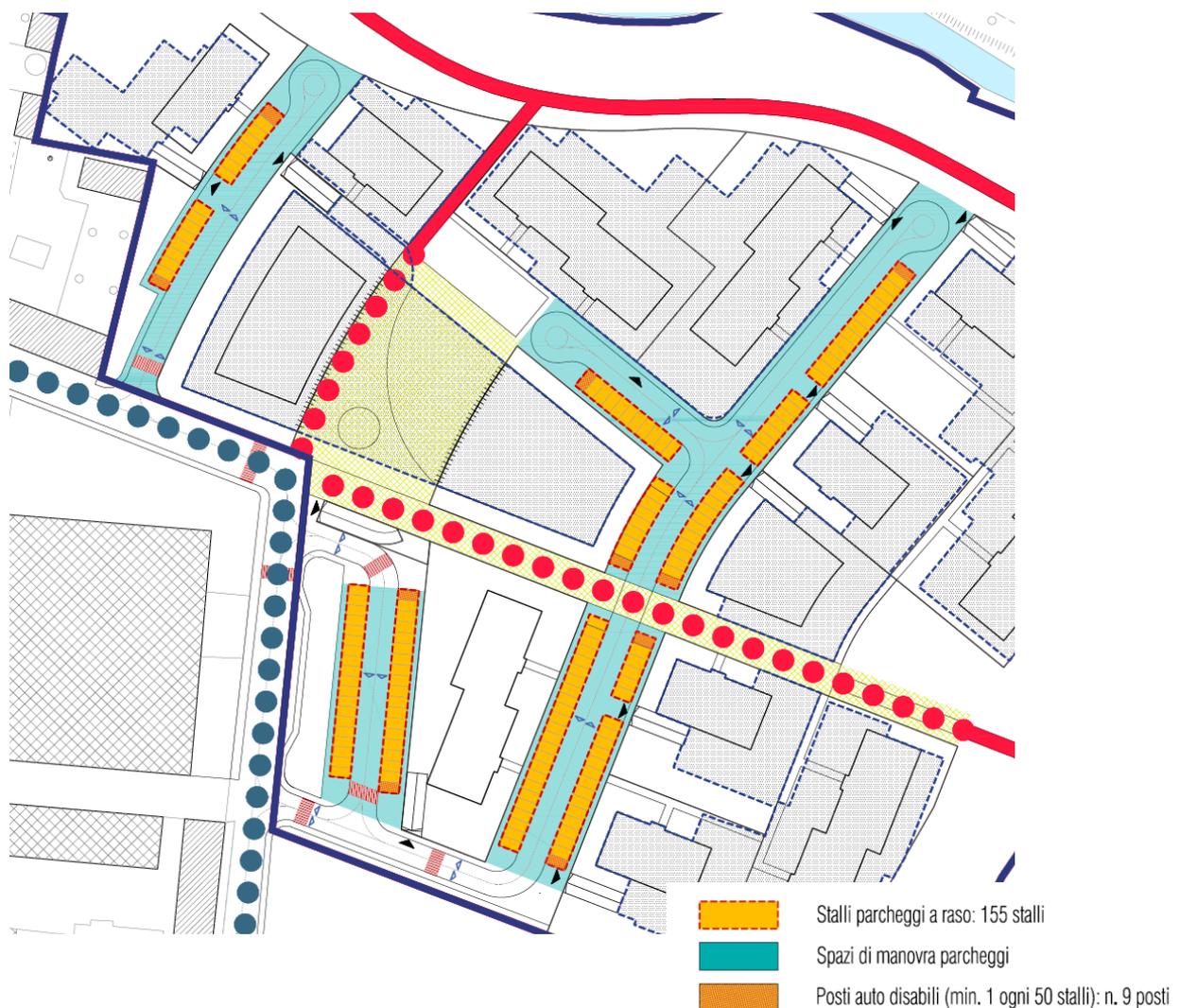
Dalla prevista piazza si sviluppano gli itinerari ciclopedonali che attraversano il nuovo costruito sia in senso est-ovest sia in senso nord-sud sino a connettersi lungo il percorso ciclopedonale previsto lungo il fiume Lambro e all'esistente itinerario ciclopedonale del canale Villorosi.

4.3.4) parcheggi

Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi il presente P.A. verifica sia la dotazione di parcheggi pubblici che la dotazione di parcheggi di pertinenza delle singole funzioni.

a) parcheggi pubblici

Il fabbisogno di parcheggi pubblici è stato stimato e verificato in sede di indagine del traffico come dettagliatamente illustrato nella relazione sulla viabilità allegata al presente P.A.



Per i parcheggi pubblici destinati ai “visitatori” e fruitori della prevista struttura ricettiva il piano prevede 155 stalli distribuiti a pettine lungo i percorsi di distribuzione anche delle singole residenze.

I parcheggi aperti al pubblico afferenti la funzione commerciale il piano prevede 150 stalli interrati sottostanti la prevista piazza e le strutture commerciali.

I parcheggi aperti al pubblico afferenti le funzioni destinate a d asilo nido e fitness il piano prevede 30 stalli interrati sottostanti gli edifici deputati a svolgere dette funzioni.

b) Parcheggi di pertinenza

Il P.A. verifica la dotazione di parcheggi di pertinenza del nuovo costruito sulla scorta della dotazione minima prescritta dall'art. 2 della legge 122/89 ovvero di 1 mq. di parcheggio ogni 10 mc. di nuovo costruito residenziale

La dotazione di parcheggi di pertinenza, come illustrato nel seguente tabella, è di mq. 10.000,00 a fronte di una fabbisogno indotto di mq.

Parcheggi di pertinenza indotti dai nuovi insediamenti					
Funzioni	Slp. mq.	Vol. mc.	Parametri	Parcheggi Indotti mq.	Parcheggi Previsti mq.
Residenza	22.449,00	67.347,00	1/10mc	6.735,00	10.000,00

Parcheggi di pertinenza previsti	
Residenza - Lotto n.	mq.
1	1.116,00
2	476,00
3-4	1.701,00
5	478,00
6-7	2.425,00
8-9	2.590,00
10	685,00
14	529,00
Somma	10.000,00

4.4) Le aree destinate a verde attrezzato, bosco e servizi interne al perimetro del P.A.

La superficie complessiva prevista dal PGT a verde lungo il corso del fiume Lambro è di mq. 23.049,00 di mq. di cui 6.752,00 destinata a bosco e verde naturalistico e mq. 16.297,00 destinata a area a verde attrezzata

Coerentemente con le prescrizioni del PGT approvato in termini di localizzazione e morfologia la proposta di P.A. prevede la realizzazione di detto parco superficie di mq. 23.147,00 oltre a mq. 648,00 afferenti parte delle aree già di proprietà pubblica (prolungamento della via val d'Ossola interna al parco) per una superficie complessiva di mq. 23.795,00. La superficie delle aree destinate a verde e servizi interne al perimetro del P.A. è di mq. 32.719,00 come illustrato nella seguente tabella, la superficie delle aree destinate all'accessibilità è di mq. 1168,00 e le aree già pubblico hanno una superficie di mq. 1.986,77. La superficie complessiva delle aree a servizi interne all'ambito del P.A. è di mq. 35.873,77 > di mq. 34.825,00 dal P.G.T.

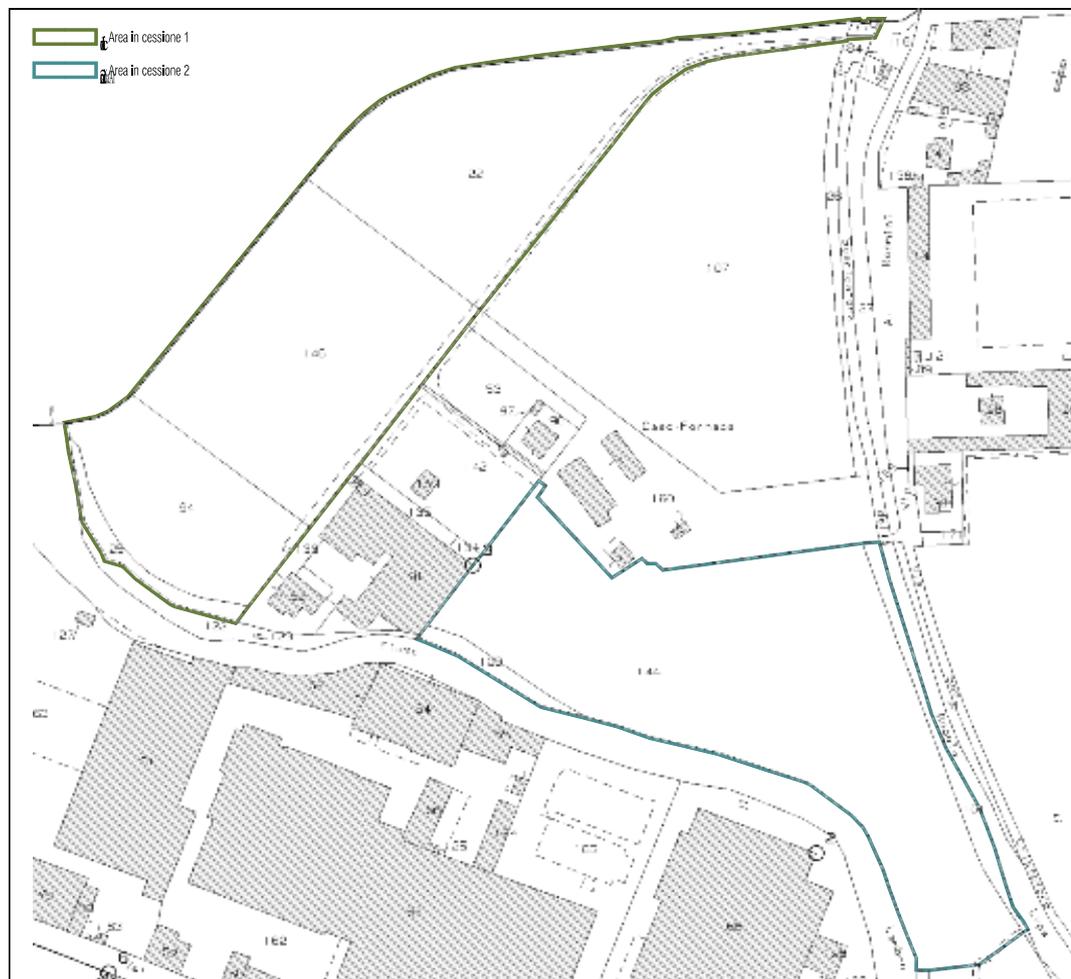
Aree a servizi e verde da progetto

Destinazione d'uso	Superficie mq.
area a verde attrezzata e bosco	mq. 23.147
Piazza	mq. 1.826
Parcheggi pubblici (1,101 + 5,208)	mq. 6.309
Verde di connessione	mq. 1.437
area a verde attrezzata di proprietà pubblica (prolungamento via val d'Ossola)	mq. 1.986,77
Aree destinate all'accessibilità	mq. 1.168,00
Totale mq. 35.873,77 > di mq. 34.825,00 da P.G.T.	



4.5) Le aree esterne al perimetro del P.A. ricomprese nel AfT 19

Il P.A. prevede la cessione delle aree con destinazione agricola, di mq. 39.875,00 esterne all'ambito del medesimo P.A. e ricomprese nel "AFT 19" come indicato nel seguente estratto di mappa e relativa tabella:



Foglio	Mappale	Superficie
87	022	mq. 8.190
87	025	mq. 560
87	094	mq. 4.220
87	110	mq. 55
87	146	mq. 9.550
87	100	mq. 370
87	101	mq. 780

87	144	mq.	16.150
Totale		mq.	39.875

4.6) entità dell'intervento e mix funzionale

La slp prevista dal presente P.A. è di mq. 27.377,00 di cui mq. 22.449,00 destinati a residenza e mq. 4.928,00 di funzioni integrative e di supporto alla residenza.

Il presente P.A. prevede l'integrazione di diverse funzioni, la residenza libera, la residenza convenzionata in locazione, la funzione ricettiva, commerciale sportiva e sociale, seguente tabella indica le diverse destinazioni funzionali e la relativa entità

Entità dell'intervento e mix funzionale			
Superficie territoriale (al netto di Via Val d'Ossola di 1.986,77 mq. e delle "Aree V" di 419,80 mq.)			mq. 60.855,80
S.L.P. consentita	mq. 60.855,80	x 0,45 =	mq. 27.385,11
S.L.P. di progetto			mq. 27.377,00
Slp Residenziale		82%	mq. 22.449,00
Slp Commerciale - Ricettivo - Integrativo		18%	mq. 4.928,00
Totale			mq. 27.377,00
Destinazioni funzionali			
Slp residenziale:	mq. 22.449,00		di cui:
Slp residenza libera		90%	mq. 20.204,10
Slp residenza convenzionata		10%	mq. 2.244,90
Slp funzioni integrative:	mq. 4.928,00		di cui:
Slp Funzione terziario-commerciale:			mq. 2.428,00
Slp commerciale:			mq. 1.950,00
Slp fitness:			mq. 300,00
Slp asilo:			mq. 178,00
Slp funzione turistico-ricettiva:			mq. 2.500,00

5) ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

5.1) oneri di urbanizzazione

L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione ammonta a €. **€ 3.165.740,41** . Nella tabella seguente sono esplicitati gli oneri di urbanizzazione afferente le singole destinazioni funzionali in applicazione ai parametri vigenti alla data di presentazione del presente P.A.:

1	dati tecnici				
				slp proposta	indice territoriale
2	superficie area		60.855,80	27.377,00	0,45
3			vol. mc.	slp mq.	
4	dati di progetto		82.131,00	27.377,00	
5	residenza - di cui	82%	67.347,00	22.449	
6	residenza libera	90%	60.612,30	20.204,10	
7	residenza in locazione a canone convenzionale	10%	6.734,70	2.244,90	
8	funzioni integrative di cui:	18%	14.784,00	4.928	
9	commerciale		5.850,00	1.950,00	
10	ricettivo (residenza turistica alberghiera)		7.500,00	2.500,00	
11	sportivo - fitness		900,00	300,00	
12	sociale - asilo nido		534,00	178,00	
13	totale		82.131,00	27.377,00	
14	oneri concessori				
15	urbanizzazione primarie residenza	mc	60.612,30	€ 23,55	€ 1.427.419,67
16	urbanizzazione secondarie residenza	mc	60.612,30	€ 36,45	€ 2.209.318,34
17	urbanizzazione primarie residenza convenzionata 50%	mc	6.734,70	€ 23,55	€ 79.301,09
18	urbanizzazione secondarie residenza convenzionata 50%	mc	6.734,70	€ 36,45	€ 122.739,91
19	urbanizzazione primarie commerciale	mq	1.950,00	€ 121,00	€ 235.950,00

20	urbanizzazione secondarie commerciale	mq	1.950,00	€ 82,15	€ 160.192,50
21	urbanizzazione primarie ricettivo	mq	2.500,00	€ 48,40	€ 121.000,00
22	urbanizzazione secondarie ricettivo	mq	2.500,00	€ 47,20	€ 118.000,00
23	urbanizzazione primarie att. Sportive	mq	300,00	€ 60,50	€ 18.150,00
24	urbanizzazione secondarie att. Sportive	mq	300,00	€ 41,10	€ 12.330,00
25	urbanizzazione primarie att. Sociali	mq	178,00	€ 60,50	€ 10.769,00
26	urbanizzazione secondarie att. Sociali	mq	178,00	€ 41,10	€ 7.315,80
27	somma oneri di urbanizzazione				€ 4.522.486,31
28	abbattimento classe energetica A			20%	€ 904.497,26
29	abbattimento certificazione controllo di qualità			5%	€ 226.124,32
30	abbattimento assicurazione postuma			5%	€ 226.124,32
31	totale oneri concessori				€ 3.165.740,41

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria ammonta a €. 1.324.812,83 come indicato nella tabella seguente:

Oneri di urbanizzazione primaria		€ 1.892.589,76
Abbattimento classe energetica A	20%	€ 378.517,95
Abbattimento certificazione controllo di qualità	5%	€ 94.629,49
Abbattimento assicurazione postuma	5%	€ 94.629,49
Totale		€ 1.324.812,83

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria ammonta a €. 1.840.927,58 come indicato nella tabella seguente:

Oneri di urbanizzazione secondaria		€ 2.629.896,55
Abbattimento classe energetica A	20%	€ 525.979,31
Abbattimento certificazione controllo di qualità	5%	€ 131.494,83

Abbattimento assicurazione postuma	5%	€ 131.494,83
Totale		€ 1.840.927,58

5.2) opere di urbanizzazione

Il presente programma integrato di interventi prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

Urbanizzazioni primarie	
1	Reti tecnologiche
2	fognatura
3	illuminazione pubblica
4	strada- parcheggi su via Monte Grappa e verde di connessione
5	Urbanizzazioni secondarie
6	piazza e percorsi pedonali
7	parco
8	Opere non soggette a scomputo oneri:
9	parcheggi asserviti ad uso pubblico

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione ammonta a €. **3.356.499,56** stimati sulla scorta dei prezzi informativi delle opere edili della Camera di Commercio di Milano 2° quadrimestre 2016 e abbattuti del 20%. Le singole lavorazioni e i relativi costi sono illustrati nella tabella seguente:

P.A. GARBAGNATI - RIEPILOGO COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE				
n.	descrizione	IMPORTI OPERE DI URBANIZZAZIONE	IMPORTI OPERE A SCOMPUTO ONERI	
1	reti	€ 631.863,91	€ 631.863,91	importi lavori da garantire mediante fidejussione di cui all'art. 12 della convenzione urbanistica allegata al P.A.
2	fognatura	€ 544.540,09	€ 544.540,09	
3	illuminazione pubblica	€ 485.072,44	€ 485.072,44	
4	strada- parcheggi accesso e verde di connessione	€ 240.155,89	€ 240.155,89	
5	somma	€ 1.901.632,33	€ 1.901.632,33	

6	abbattimento	20%	€ 380.326,47	
7	somma		€ 1.521.305,86	
8	impianto di cantiere e sicurezza	2%	€ 30.426,12	
9	TOTALE opere di urbanizzazione primaria al netto del ribasso del 20%		€ 1.551.731,98	€ 1.551.731,98
10	piazza e percorsi pedonali e marciapiede sulla via Monte Grappa	€ 950.453,66	€ 950.453,66	
11	parco	€ 1.261.271,32	€ 1.261.271,32	
12	parcheggi asserviti ad uso pubblico	€ 281.824,94		€ 281.824,94
13	somma	€ 2.493.549,92	€ 2.211.724,98	
14	abbattimento	20%	€ 442.345,00	
15			€ 1.769.379,98	
16	impianto di cantiere e sicurezza	2%	€ 35.387,60	
17	TOTALE opere di urbanizzazione secondaria al netto del ribasso del 20%		€ 1.804.767,58	€ 1.804.767,58
18				
19	TOTALE COSTI	€ 4.395.182,25	€ 3.356.499,56	€ 3.638.324,50

5.3) raffronto oneri di urbanizzazione – costi opere di urbanizzazione

Come indicato nella tabella seguente di riepilogo l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri ammonta a €. 3.356.499,56 maggiore di €. 190.759,15 dell'importo degli oneri di urbanizzazione pari a €. 3.165.740,41. L'importo degli oneri di urbanizzazione sarà comunque ricalcolato con le aliquote e i parametri vigenti alla data di approvazione del piano attuativo inoltre qualora non dovessero verificarsi gli abbattimenti come sopra indicati i relativi importi dovranno essere versati al Comune.

Le opere di urbanizzazione secondaria saranno appaltate con le procedure di gara prescritte dal D.Lgs. 50/2016, qualora dovessero risultare dei risparmi rispetto ai costi previsti l'operatore dovrà versare al comune quanto dovuto sino al congruaggio dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

	opere	oneri	differenza
urbanizzazione primaria	€ 1.551.731,98	€ 1.324.812,83	€ 226.919,15
urbanizzazione secondarie	€ 1.804.767,58	€ 1.840.927,58	-€ 36.160,00
somma	€ 3.356.499,56	€ 3.165.740,41	€ 190.759,15

6) INDIVIDUAZIONE AREE CEDUTE AL COMUNE E ASSERVITE AD USO PUBBLICO

Il presente P.A. prevede la cessione e l'asservimento ad uso pubblico di 72.594,00 mq. di aree a verde e servizi, di cui 32.719,00 mq. di aree interne al perimetro del P.A. e mq. 39.875,00 di aree ubicate a est del fiume Lambro. Inoltre il medesimo P.A. prevede la cessione di aree per l'urbanizzazione primaria "viabilità di accesso" di mq. 1.168,00

6.1) aree in cessione al Comune

La superficie delle aree cedute al Comune è di mq. 2.709 esse sono destinate all'urbanizzazione primaria e a parcheggio e verde lungo la via Monte Grappa, all'ingresso del P.A..

Le seguenti tabelle specificano le aree in cessione al Comune ed i relativi riferimenti catastale:

AREE IN CESSIONE AL COMUNE – URBANIZZAZIONE PRIMARIA				
Foglio	Mappale		Superficie	
87	70		mq.	193,00
87	71	parte	mq.	8,00
87	167	parte	mq.	510,00
87	168	parte	mq.	457,00
SOMMA			mq.	1.168,00

AREE IN CESSIONE AL COMUNE - VERDE URBANO DI CONNESSIONE				
Foglio	Mappale		Superficie	
87	70	parte	mq.	43,00
87	168	parte	mq.	397,00
SOMMA			mq.	440,00

AREE IN CESSIONE AL COMUNE – PARCHEGGI				
Foglio	Mappale		Superficie	
87	70	parte	mq.	21,00
87	71	parte	mq.	17,00
87	167	parte	mq.	109,00
87	168	parte	mq.	954,00
SOMMA			mq.	1.101,00
TOTALE AREE IN CESSIONE AL COMUNE			mq.	2.709,00

6.2) aree in asservimento ad uso pubblico

La superficie delle aree in asservimento ad uso pubblico è di mq.31.178,00 di cui mq.23.147,00 destinate a parco lungo il fiume Lambro e mq. 5.208,00 destinate a parcheggi e spazi di manovra, mq. 1.826,00 destinati a piazza e mq. 997,00 destinate a verde di connessione tra la prevista piazza e il parco previsto lungo il fiume Lambro,

Le seguenti tabelle specificano le aree in asservite ad uso pubblico ed i relativi riferimenti catastale:

AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO - PARCO LUNGO IL FIUME LAMBRO				
Foglio	Mappale		Superficie	
87	51	parte	mq.	1.086,00
87	52		mq.	687,00
87	54		mq.	1.218,00
87	55		mq.	460,00
87	57	parte	mq.	603,00

87	68		mq.	5.153,00
87	71	parte	mq.	62,00
87	128		mq.	186,00
87	162	parte	mq.	1.300,00
87	163	parte	mq.	1.848,00
87	164		mq.	1.720,00
87	165	parte	mq.	2.708,00
87	166	parte	mq.	4.116,00
87	167	parte	mq.	2.000,00
SOMMA			mq.	23.147,00

AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO - PARCHEGGI PUBBLICI				
Foglio	Mappale		Superficie	
87	48	parte	mq.	126,00
87	51	parte	mq.	95,00
87	56	parte	mq.	54,00
87	57	parte	mq.	1.511,00
87	63	parte	mq.	47,00
87	64	parte	mq.	62,00
87	71	parte	mq.	333,00
87	125		mq.	15,00
87	162	parte	mq.	980,00
87	163	parte	mq.	977,00
87	167	parte	mq.	1.008,00
SOMMA			mq.	5.208,00

AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO – PIAZZA				
Foglio	Mappale		Superficie	
87	51	parte	mq.	481,00
87	57	parte	mq.	125,00
87	59	parte	mq.	158,00
87	83		mq.	19,00
87	162	parte	mq.	392,00
87	163	parte	mq.	651,00
SOMMA			mq.	1.826,00

AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO – VERDE URBANO DI CONNESSIONE				
Foglio	Mappale		Superficie	
87	48	parte	mq.	114,00
87	51	parte	mq.	173,00
87	57	parte	mq.	205,00
87	162	parte	mq.	204,00
87	163	parte	mq.	301,00
SOMMA			mq.	997,00

6.3) aree in cessione al Comune esterne al perimetro del P.A.

Il presente P.A. prevede inoltre la cessione al comune di aree agricole esterne al perimetro dello stesso P.A., ubicate a est del fiume Lambro pari a una superficie complessiva di mq. 39.875,00

La seguente tabella specifica le aree agricole cedute al Comune ed i relativi riferimenti catastale

AREE IN CESSIONE AL COMUNE - AGRICOLE ESTERNE ALL' AMBITO			
Foglio	Mappale	Superficie	
87	022	mq.	8.190,00
87	025	mq.	560,00
87	094	mq.	4.220,00
87	110	mq.	55,00
87	146	mq.	9.550,00
87	100	mq.	370,00
87	101	mq.	780,00
87	144	mq.	16.150,00
SOMMA		mq.	39.875,00

La superficie complessiva delle aree cedute ed asservite ad uso pubblico è di mq. 73.762,00 di cui mq. 31.178,00 asservite ad uso pubblico e mq. 42.584,00 cedute al Comune come indicato nella tabella seguente:

RIEPILOGO		
Superficie aree asservite ad uso pubblico	mq.	31.178,00
Superficie aree cedute al comune	mq.	42.584,00
TOTALE	mq.	73.762,00

7) RELAZIONE ECONOMICA

7.1) Premessa

L'intervento proposto dalla società Garbagnati SPA con sede in Monza, via Val d'Ossola n. 17, mediante il presente Piano Attuativo riguarda la riqualificazione urbanistica dell'area principalmente costituita da capannoni industriali dismessi (ex Garbagnati), sita nel quadrante a sud del centro cittadino e ricompresa tra la via Val d'Ossola, via Monte Grappa e il corso del fiume Lambro.

I contenuti del P.A. in sintesi sono i seguenti:

- Riqualificazione e bonifica dell'area industriale dismessa con demolizione degli edifici esistenti, bonifica del suolo e smaltimento di amianto presente nel sito
- Realizzazione di un parco lungo il fiume Lambro comprensivo di un ponte ciclopedonale di attraversamento del fiume e della roggia Lupa con conseguente connessione con via Rosmini;
- Rinaturalizzazione degli argini del fiume Lambro
- Realizzazione di una piazza all'incrocio di via Val d'Ossola e via Monte Grappa e di percorsi pedonale e ciclabili di connessione con il parco previsto lungo il corso del fiume Lambro;
- Realizzazione di uno spazio centrale all'area di intervento, con funzioni integrative e di supporto alla funzione residenziale per attività commerciali – ricettive – sportive - ricreative e sociali;
- Realizzazione di un asilo nido
- Realizzazione di un nuovo costruito con edifici in linea ed a formare degli spazi a “corte”, con altezze variabili di 4-5 piani con destinazione residenziale.
- Realizzazione di due corpi di fabbrica affacciati a est ed a ovest della prevista piazza, il primo a ovest di altezza max. di 6 piani fuori terra destinato ad attività commerciali al piede e funzioni ricettive ai piani superiori, il secondo a est di un piano fuori terra destinato ad attività commerciali.

In termini quantitativi detta proposta può essere così riassunta:

Entità dell'intervento e mix funzionale			
Superficie territoriale (al netto di Via Val d'Ossola di mq. 1.994,00 e delle aree “V” di mq.419,80)		mq.	60.855,80
S.L.P. consentita	mq. 60.855,80 x 0,45 =	mq.	27.385,11
S.L.P. di progetto		mq.	27.377,00
Volumetria / slp Residenziale	82%	mc. 67.347,00	mq. 22.449,00
Volumetria / slp Commerciale - Ricettivo - Integrativo	18%	mc. 14.784,00	mq. 4.928,00
Totale		mc. 82.131,00	mq. 27.377,00
Destinazioni funzionali			
Slp residenziale:	mq. 22.449,00		di cui:
Slp residenza libera		90%	mq. 20.204,10
Slp residenza convenzionata		10%	mq. 2.244,90
Slp funzioni integrative di cui:		15%	mq. 4.928,00
Slp commerciale:			mq. 1.950,00
Slp ricettivo (residenza turistico-alberghiera):			mq. 2.500,00
Funzioni integrative - fitness:			mq. 300,00
Funzioni integrative - asilo:			mq. 178,00

La presente relazione economica è volta a verificare la sostenibilità degli interventi proposti dal presente P.A. in un quadro “sintetico” di costi e ricavi

7.2) stima dei ricavi

I ricavi sono stati stimati pari a **87.201.980,00** applicando un parametro di €. 2.500,00 al mq. alla superficie commerciale della residenza ed un parametro di €. 2.700,00 alla superficie commerciale della attività commerciali e ricettive, oltre alla stima delle autorimesse di €. 22.000,00 per i box interrati e 12.000,00 €. per i posti auto.

I dati indicativi circa la stima dei ricavi sono illustrati nella tabella seguente:

Stima ricavi	Quantità		Parametro	Importo
Superficie commerciale residenza (slp + 15% - unità 90 mq. = 274)	mq.	23.234,72	€ 2.500,00	€ 58.086.800,00
Box 1,3 x unità	n.	335	€ 22.000,00	€ 7.370.000,00
Superficie commerciale residenza convenzionata in locazione a canone convenzionale (slp + 10% - unità 60 mq.)	mq.	2.469	€ 2.000,00	€ 4.938.000,00
Box (1 unità x app.to =60 mq. sup. commerciale)	n.	41	€ 15.000,00	€ 615.000,00
Somma				€ 71.009.800,00
Superficie commerciale att. commerciali (slp + 10%)	mq.	2.145,00	€ 2.700,00	€ 5.791.500,00
Parcheggi esclusivi spazi commerciali posti auto 63	n.	63	€ 12.000,00	€ 756.000,00
Superficie commerciale ricettivo - RTA - (slp + 10%)	mq.	2.750	€ 2.700,00	€ 7.425.000,00
Posti auto (1 x unità residenziale = 45 mq. sup. commerciale)	n.	61	€ 12.000,00	€ 732.000,00
Altre funzioni di integrative alla residenza (fitness)	n.	300	€ 2.500,00	€ 750.000,00
Altre funzioni di integrative alla residenza (asilo nido)	n.	178	€ 2.000,00	€ 356.000,00
Parcheggi di pertinenza fitness e asilo	n.	30	€ 12.000,00	€ 360.000,00
Totale ricavi funzioni integrative alla residenza				€ 16.170.500,00
Atti e frazionamenti				€ 21.680,00
TOTALE RICAVI				€ 87.201.980,00

7.3) stima dei costi

Detti costi sono stati articolati sulla base di 8 "macro categorie" come di seguito elencate:

- 1) costo delle aree
- 2) costi di demolizione e bonifica
- 3) costi di costruzione
- 4) costi opere di urbanizzazione
- 5) costi di progettazione direzione lavori
- 6) oneri finanziari e assicurativi
- 7) costi di commercializzazione
- 8) imprevisti a arrotondamento

La seguente tabella dettaglia i costi di intervento:

Stima costi	Quantità	Parametro	Importo
Stima costo aree			
Costo area afferente all'ambito del P.A.	mq. 82.131,00	€ 200,00	€ 16.426.200,00
Area agricola esterna al P.A. in cessione al comune	mq. 39.875,00	€ 25,00	€ 996.875,00
Somma costo delle aree			€ 17.423.075,00
Stima costo di demolizione e bonifiche			
Demolizione strutture esistenti	123.196,50	€ 5,00	€ 615.982,50
Bonifica amianto			€ 750.000,00
Smaltimento fanghi			€ 100.000,00
Bonifica aree			€ 700.000,00
Chiusura - rifunionalizzazione pozzi			€ 50.000,00
Somma costi di demolizione e bonifiche			€ 2.215.982,50
Stima costi di costruzione			
Residenza mc.	67.347,00	€ 550,00	€ 37.040.850,00
Box e interrato n.	376	€ 8.000,00	€ 3.008.000,00
Ricettivo comprensivo interrato e posti auto mc.	7.500	€ 550,00	€ 4.125.000,00
Commerciale - fitness - asilo comprensivo interrato e posti auto mc.	7.284	€ 550,00	€ 4.006.200,00
Somma costi di costruzione			€ 48.180.050,00
Opere di urbanizzazione			
Urbanizzazioni primarie			€ 1.551.731,98
Urbanizzazione secondarie			€ 1.804.767,58
Ulteriori opere di urbanizzazione non soggette a scomputo			€ 500.000,00
Somma costi opere di urbanizzazione			€ 3.856.499,56
Contributo costo di costruzione	74.862,30	€ 430,00	€ 1.233.980,25
Allacciamenti	74.862,30	€ 2,00	€ 149.724,60
Totale oneri			€ 1.383.704,85
Progettazione			
Piano urbanistico -progettazione architettonico - strutture -impianti c.l. - sicurezza	€ 48.180.050,00	1,50%	€ 722.700,75
Somma costi di progettazione			€ 722.700,75
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE			€ 73.782.012,66
Oneri finanziari e assicurativi			
Oneri finanziari	€ 73.782.012,66	5,00%	€ 3.689.100,63
Oneri assicurativi	€ 73.782.012,66	0,50%	€ 368.910,06
Totale oneri finanziari e assicurativi			€ 4.058.010,69
Commercializzazione e vendite			
Commercializzazione -	€ 87.201.980,00	1,00%	€ 872.019,80
Vendite - contratti	€ 87.201.980,00	1,50%	€ 1.308.029,70
Somma costi di commercializzazione			€ 2.180.049,50

Altri costi			
Imprevisti e arrotondamento		0,50%	€ 368.910,06
Somma altri costi			€ 368.910,06
TOTALE COSTI			€ 80.388.982,91

7.4) Raffronto costi - ricavi

L'importo complessivo dei ricavi è stato stimato pari a €. 87.201.980,00, l'importo dei costi è stato stimato pari a 80.388.982,91 il margine operativo di €. **6.812.997,09** attesta la sostenibilità dell'intervento proposto dal presente Piano Attuativo

TOTALE COSTI DI INTERVENTO	€	80.388.982,91
TOTALE RICAVI	€	87.201.980,00
MARGINE OPERATIVO	€	6.812.997,09

9) CRONOPROGRAMMA

1. L'attuazione del P.A. avverrà per stralci funzionali articolati in unità di intervento e tempi distinti come illustrato nella Tav. 18 "azzonamento". Le differenti unità di intervento verranno attivate dall'operatore alla data di richiesta del primo titolo abilitativo di ciascuna unità di intervento.

L'entità delle opere di urbanizzazioni afferenti ad ogni singola unità di intervento, indicata nel computo metrico estimativo allegato al P.A. è la seguente:

unità di intervento	urb. 1°	urb.2°	somma
1	€ 571.330,27	€ 123.270,75	€ 694.601,02
2	€ 309.706,85	€ 518.708,90	€ 828.415,75
3	€ 104.263,60	€ 305.420,15	€ 409.683,75
4	€ 288.405,09	€ 150.458,08	€ 438.863,17
5	€ 95.514,48	€ 192.311,00	€ 287.825,48
6	€ 182.511,68	€ 514.598,70	€ 697.110,38
totale	€ 1.551.731,97	€ 1.804.767,58	€ 3.356.499,55

Per ogni unità di intervento il seguente cronoprogramma definisce le singole fase attuative:

anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
unità di intervento 1- avvio entro 6 mesi dalla data di stipula della convenzione										
unità di intervento 2 - avvio entro 18 mesi dalla data di stipula della convenzione										
unità di intervento 3 - avvio entro 18 mesi dall'avvenuta bonifica										

unità di intervento 4- avvio entro 30 mesi dall'avvenuta bonifica										
unità di intervento 5 - avvio entro 42 mesi dall'avvenuta bonifica										
unità di intervento 6 - avvio entro 54 mesi dall'avvenuta bonifica										