

DomusManara
srl

ARTEMA
ENGINEERING

AP
PROGETTAZIONI
EDILIZIE

Antonella Papanice
ARCHITETTO
335 348286
OA. MILANO n.6697

RELAZIONE E PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

rev. gennaio 2024

COMUNE DI MONZA - VIA VERITA' - VIA MANARA - VIA MILAZZO - CANALE VILLORESI

PIANO ATTUATIVO - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_02



INDICE

1. L'AREA INTERESSATA DAL P.A. – INDIVIDUAZIONE	pag.	3
1.a - PERIMETRAZIONE CARTOGRAFICA EX ART. 6 DPna	pag.	3
1.b - INDIVIDUAZIONE CATASTALE	pag.	4
2. DESCRIZIONE DELLE FINALITA' DEL PIANO ATTUATIVO: ASPETTI NORMATIVI	pag.	5
2.a - IL PGT VIGENTE: AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT_02	pag.	5
2.b - RIGENERAZIONE URBANA: CRITERI DI ATTUAZIONE	pag.	8
2.c - VINCOLI	pag.	11
2.d - IL PIANO DEI SERVIZI	pag.	22
3. L'ANALISI DEI LUOGHI – INDIRIZZI PER LA RIGENERAZIONE	pag.	24
3.a - L'AREA: STATO DI FATTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	pag.	24
3.b - PERSISTENZE E GENIUS LOCI: ANALISI DOCUMENTALE	pag.	24
3.c - IL CONTESTO URBANO: DOTAZIONI, SERVIZI, ASPETTATIVE	pag.	35
4. CRITERI DI ATTUAZIONE DEL P.A. – ASPETTI NORMATIVI E AGEVOLAZIONI PER RIGENERAZIONE	pag.	37
4.a - ATTUAZIONE DELL'AT_02 CON APPLICAZIONE DELL'ART. 11 COMMA 5 LR 12/05	pag.	37
5. ELEMENTI QUALITATIVI DEL PROGETTO: FARE LA CITTA'	pag.	43
5.a - IMPIANTO GENERALE	pag.	44
6. ELEMENTI QUANTITATIVI DEL PROGETTO	pag.	47
7. FATTIBILITA' ECONOMICA	pag.	50
7.a - CONCORSO DI RISORSE PRIVATE E PUBBLICHE – REGIME DEI SUOLI	pag.	50
7.b - REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE A SCOMPUTO – SCONTI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	pag.	50
8. DESCRIZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE	pag.	53
8.a - LA VIABILITA'	pag.	53
8.b - LA PIAZZA	pag.	55
8.c - IL PARCO	pag.	56
8.d - I PARCHEGGI	pag.	57
8.e - L'INVARIANZA IDRAULICA ED IDROLOGICA	pag.	58
9. OPERE PUBBLICHE - PFTE: ELABORATI, CONTENUTI, DOCUMENTI E MODALITÀ OPERATIVE	pag.	59
9.a - CALCOLO DELLA SPESA, QUADRO ECONOMICO E PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO DI MASSIMA	pag.	61
9.b - SCHEMA DI CONTRATTO	pag.	61
9.c - CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO	pag.	62
9.d - CRONOPROGRAMMA	pag.	62
9.e - PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO	pag.	62
9.f - PIANO PRELIMINARE DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI	pag.	63
9.g - QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA	pag.	64

1. L'AREA INTERESSATA DAL P.A. - INDIVIDUAZIONE

1.a - PERIMETRAZIONE CARTOGRAFICA EX ART. 6 DPna

L'area oggetto di P.A. è sita in Monza nel quartiere di San Biagio, di fronte all'omonima scuola parrocchiale; è compresa – a partire da nord e proseguendo in senso orario - tra Via Luciano Manara (nord-est), Via Milazzo (est), aree private residenziali e a verde di terzi (sud), area di proprietà ENEL e più oltre Canale Villoresi (ovest), Via Don Giovanni Verità (nord), quest'ultima a fondo chiuso.

L'area di P.A. è evidenziata in colore rosso nella immagine satellitare dello stato di fatto sotto rappresentata e corrisponde alla perimetrazione cartografica dell'Ambito di Trasformazione AT_02 di P.G.T. Vigente - interamente occupato da manufatti edilizi dismessi - come riportato nella scheda di AT_02 I VIA MILAZZO contenuta nel DP.sat del Documento di Piano; tale rispondenza costituisce condizione vincolante ex art.6 DPna.



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

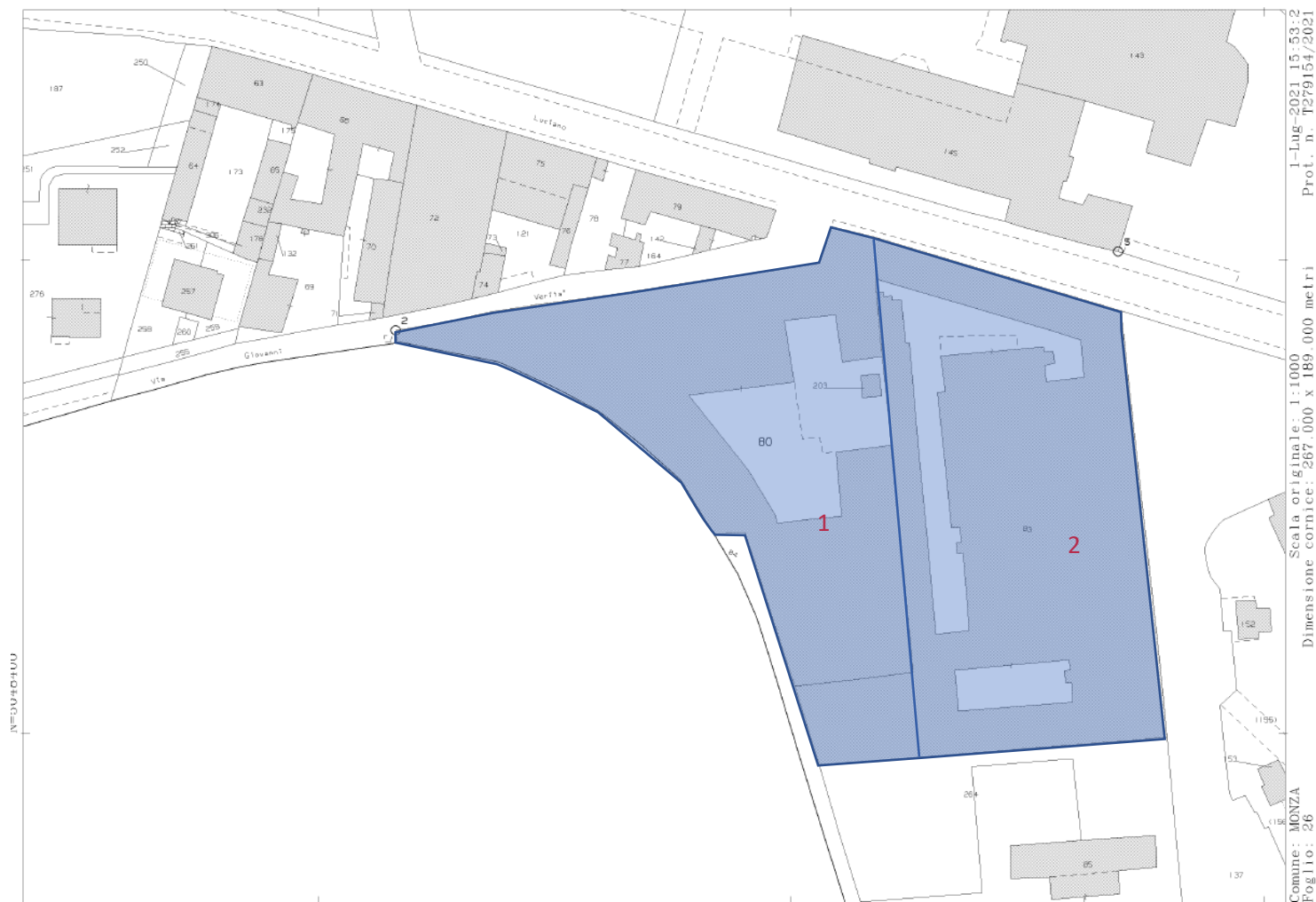


1.b – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare è ripartito in due proprietà: 1 – ex Fumagalli, ora DOMUS MANARA srl: Fig. 26, mapp. 80, 203

2 – SANTINA SRL, rappresentata per procura notarile da DOMUS MANARA srl: mapp. 83

Per il dettaglio della documentazione proprietaria – catastale e notarile – si rimanda agli elaborati allegati (tav. 04 – all.1)

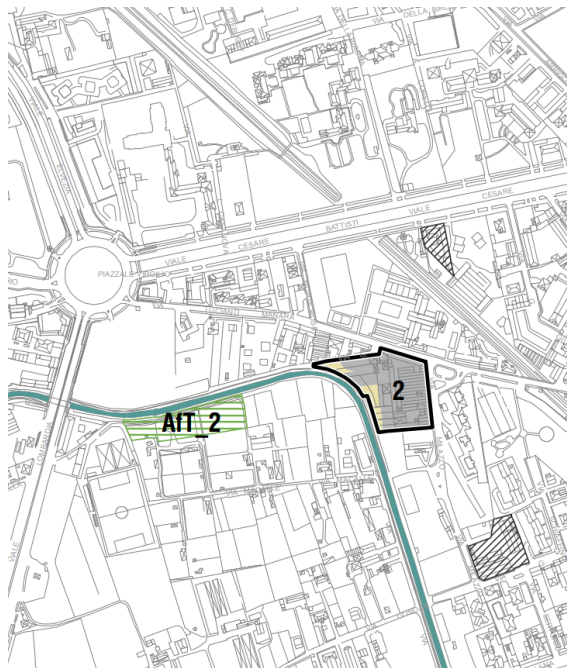


2. DESCRIZIONE DELLE FINALITA' DEL PIANO ATTUATIVO: ASPETTI NORMATIVI

2.a - IL PGT VIGENTE: AMBITO DI TRASFORMAZIONE - SCHEDA DI AT_02 I VIA MILAZZO

Come meglio illustrato nelle tavole grafiche dedicate (tavv. 05-06), la proposta di Piano Attuativo si pone in attuazione delle prescrizioni *ex art. 6 DPna* contenute nella scheda di AT_02, per quanto riguarda l'intera area privata; la società proponente intende dare attuazione anche alle indicazioni non prescrittive di AT riguardanti l'intorno urbano a fruizione pubblica – esterno al perimetro di AT come individuato sulla scheda del Documento di Piano - nell'ambito degli accordi convenzionali. Ciò in considerazione della rilevanza strategica attribuita all'area dal PGT vigente (art. 4 DPna) per l'insediamento di attività economiche, per il recupero di aree verdi e per l'organizzazione di spazi e attrezzature della mobilità pubblica.

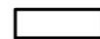
Le previsioni trasformatrici delle aree private interessate sono indicate preliminarmente nel DOCUMENTO DI PIANO – PGT VIGENTE – CS.03 che si richiama a seguire per estratto; trattandosi di aree individuate come già urbanizzate e da tempo edificate, la trasformazione delle stesse non determina consumo di suolo. Contrariamente a quanto rilevato dalla tav. CS.02 (qui sotto per estratto), l'intera area di AT è urbanizzata e pertanto le porzioni indicate con retino giallo/verde devono intendersi anch'esse grigie: per conferma si consulti la tav. 4 (inquadramento catastale) e la tav. A per la SL esistente.



Legenda

Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

Ambiti di trasformazione (art.3)



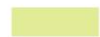
Riuso



Completamento



Aree urbanizzate al tempo 1



Aree non urbanizzate al tempo 1



AfT | Ambiti funzionali alle trasformazioni (art.10)

Ambiti compatibili con la trasformazione (art.11)



Riuso



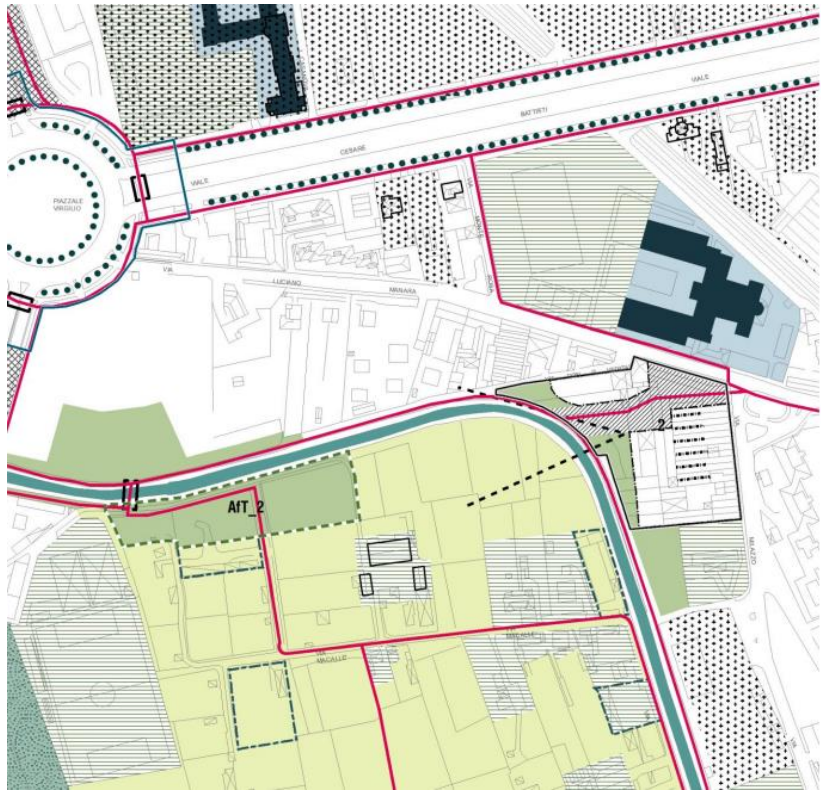
Completamento

L'area 2 perimetrata (vd. sopra) corrisponde alle due distinte proprietà - ex Fumagalli e Santina snc - che occupano interamente l'AT_02, meglio individuate nelle tavole grafiche (tav. 04 e tav. A). Allo stato attuale, sia la ex proprietà Fumagalli sia la proprietà Santina risultano pertanto rappresentate dalla Società DOMUS MANARA SRL. La Società DOMUS MANARA SRL è il soggetto proponente il P.A. in oggetto.

Il P.A. è adottato e approvato dalla giunta comunale ai sensi dell'art.14 commi 1 e 4 della LR 12/05.

L'AfT individuato sulle Tavole di PGT non fa parte della Proposta di P.A., in primo luogo perché l'attuazione non determina compensazione ambientale (art. 10 DP-na) in quanto non comporta consumo di suolo – come indicato sulla relativa scheda di AT – e, secondariamente, per l'oggettiva impossibilità di acquisire la relativa area.

La tav. DP.02 – “Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa” del DOCUMENTO DI PIANO illustra le previsioni di PGT per la zona al contorno oltre che per il comparto di AT_02: in evidenza il previsto tracciato del BICIPLAN (rosso) come collegamento tra la ciclopedonale esistente sull'alzaia del Villorosi e la via Manara, la quale costituisce uno degli assi di penetrazione storici al nucleo urbano.



LEGENDA - DP.02.a.b.c "RETE DELL'URBANITA' E DELLA NATURALITA' DIFFUSA"

Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa

- Per una città articolata negli usi e negli spazi
 - Spazi di interesse pubblico
 - Nuovo lavoro all'interno delle aree industriali dismesse
 - Spazi aggregativi connessi a funzioni commerciali
- Per la tutela e la valorizzazione delle identità storiche
 - Centro storico allargato:
 - centro storico e borghi storici
 - centro oltre le mura
 - centro oltre la ferrovia
 - Manufatti di archeologia industriale
 - Tracciati dell'impianto originario
 - Patrimonio edilizio storico
 - Giardini di pregio
- Per la rigenerazione della città esistente
 - Spazi edificabili
 - Andamento dei profili edilizi
 - Vedute
 - Allineamento della quinta edilizia principale
 - Fronte commerciale
 - Riqualificazione dei quartieri residenziali unitari
- Per la valorizzazione degli spazi per il verde diffuso e l'agricoltura urbana
 - Area verde attrezzata
 - Orti
 - Bosco e verde naturalistico
 - Spazi per l'agricoltura multifunzionale
 - Filari e siepi
 - Superfici drenanti e patrimonio vegetazionale
 - Aree con usi incongrui con il paesaggio agrario circostante

Per un sistema esteso e continuo di aree per la mobilità lenta

- Percorsi e attraversamenti di mobilità lenta
- Spazi per la sosta e la mobilità pedonale
- Spazio pubblico complesso
- Spazio per la mobilità carrabile
- Fronte o punto di accesso carrabile
- Parcheggi di uso pubblico

Ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano

- AT .n | Ambiti di trasformazione (art.3)
- AfT .n | Ambiti funzionali alle trasformazioni (art.10)
- AcT .n | Ambiti compatibili con la trasformazione (art.11)

Elementi di sfondo

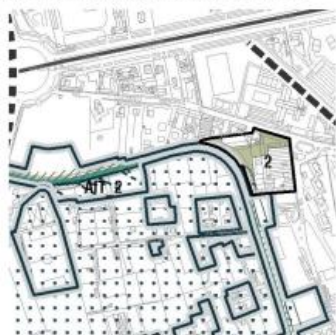
- Ambiti disciplinati da accordi di programma vigenti
- Corsi d'acqua
- Confini comunali

AT_02 | VIA MILAZZO

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



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



Estratto tav DP 01.d Vincoli



0 50 100 200 Metri

Descrizione

È un'area produttiva dismessa posta in posizione strategica fra la curva del canale Villorresi e via Manara, asse storico di penetrazione del centro, in prossimità di un importante plesso scolastico (scuola di San Biagio). Fa parte del sistema di insediamenti industriali storici lungo il Villorresi.

Indirizzi progettuali:

Potenziamento delle aree verdi attorno al Villorresi così da creare un accesso al parco lineare lungo la via d'acqua.

Spazio costruito

- mantenimento del sedime dell'edificio industriale lungo via Milazzo.

Spazio aperto

- realizzazione di un'area verde pubblica lungo il canale Villorresi;
- realizzazione di uno spazio pubblico lineare fra il canale Villorresi e via Manara angolo via Milazzo.

Mobilità e sosta

- percorsi di mobilità lenta est-ovest tra sponda del Villorresi e via Milazzo/via Manara;
- riqualificazione delle superfici a parcheggio e del controviale di via Manara al fine di realizzare, attraverso percorsi di mobilità lenta e filari, una idonea continuità tra il parco di via Schiaffino e il canale Villorresi;
- parcheggi della struttura commerciale lungo via Milazzo.

Parametri

- ST: 10.109 mq
- IT: 0,65 mq/mq
- SL: 6.571 mq
- H: n.4 piani
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C.: 4.016 mq
- Consumo di suolo: 0 mq

Destinazioni d'uso

- polifunzionalità delle destinazioni: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e terziario-direzionale, terziario-commerciale (MSV < mq 1.500 di SV)
- principale: residenziale
- escluse: rurale, GSV

SCHEDA DI AT_02 | VIA MILAZZO

Le strategie e le azioni proprie delle politiche urbanistiche comunali per l'area sono contenute nella Scheda di AT_02 riportata qui a margine (estratto da DPsat): essa individua gli obiettivi quantitativi e qualitativi inerenti l'Ambito di Trasformazione.

Poiché il DdP recepisce gli orientamenti e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati aventi carattere di indirizzo, il richiamo ai PTR e PPR sarà di natura meramente illustrativa.

La scheda di AT_02 offre due gradi di indicazioni:

- di carattere prescrittivo, ineludibili
- di carattere solo propositivo

Ogni indicazione è stata, in ogni caso, attentamente valutata e il suo accoglimento o meno ugualmente motivato.

Gli elaborati del DP aventi carattere prescrittivo sono le Norme di Attuazione e la Scheda dell'AT_02 limitatamente ai parametri urbanistici e alle destinazioni d'uso ammesse ed escluse, con obbligo della polifunzionalità; l'altezza massima rientra tra gli indirizzi progettuali e non riveste carattere prescrittivo. In base all'art.3 DPna le realizzazioni incluse nel P.A. convenzionato, riguardando aree precedentemente urbanizzate di cui al comma 2 e non comportando aumento delle SL esistenti, non concorrono al conteggio dello sviluppo edificatorio previsto dal PGT (0 consumo di suolo).

Ulteriori opportunità di attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19) derivano dall'applicazione dell'**art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 che viene pertanto individuato come norma d'elezione e riferimento per i contenuti del P.A.** Il disposto normativo - qui sotto richiamato - è senza dubbio applicabile al compendio immobiliare siccome individuato nella *Carta del consumo di suolo* del PGT (Tav. CS_03 cit. al punto 2.a) e nei disposti sopra richiamati:

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies(), ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate:*

- a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);*
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;*
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;*
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;*
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;*
- f) (abr)*
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;*
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;*
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti*
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;*
- k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;*
- l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;*
- m) eliminazione delle barriere architettoniche*

L'art. 11 consente inoltre ai commi sotto richiamati deroghe morfologico-regolamentari:

5 ter. *Gli interventi di cui al comma 5 sono realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari. I comuni possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del presente comma, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica.*

5 sexies. *I volumi necessari per consentire la realizzazione degli interventi edilizi e l'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo, o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico sul patrimonio edilizio esistente, non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 10 per cento.*

Rimane comunque ammessa e impregiudicata la realizzazione di sottotetti ex LR 12/05 con altezza media netta interna non superiore a cm 239.

2.c – VINCOLI

Per l'ambito di intervento interessato dall'AT_02 i vincoli derivano sostanzialmente dalla pianificazione alla scala sovracomunale recepita dal PGT; si richiama allo scopo la Relazione illustrativa del Documento di Piano – ALLEGATO B – Compatibilità e coerenza del DdP con gli obiettivi del PTR e del PTCP. Il PTR (Piano Territoriale Regionale) e il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e Brianza) definiscono gli obiettivi strategici e i temi recepiti dal PGT vigente.

Il quadro ricognitivo esamina primariamente la tavola dei vincoli in ambito idrogeologico: la zona d'attenzione è ai margini del Canale Villoresi, per la quale si richiama l'osservanza della fascia di rispetto di metri 10 imposta dal Regolamento di Polizia idraulica (*Tav.7b_rev02-2021-Vincoli*).



RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE
(All. A della D.G.R. 7/13950/2003)

— Fiume Lambro (MB-005)

RETICOLO IDROGRAFICO MINORE
(Allegato B della D.G.R. 7/13950 del 1/08/2003)

Canali irrigui (gestione: Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi)

— Canale adduttore principale Villoresi

— Canali derivatori (secondo ordine)

— Canali diramatori (terzo ordine)

— Rogge derivate dal Fiume Lambro

— Altri corsi d'acqua

CORSI D'ACQUA NON APPARTENENTI AL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE

— Canali adacquatori (gestiti dai proprietari dei terreni) e canali di scolo

INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO

Fasce di rispetto soggette alle norme di polizia idraulica ai sensi della D.G.R. 7/13950/2003 sia in materia di limitazioni all'utilizzo dei suoli che all'applicazione dei canoni regionali di polizia idraulica

— RETICOLO PRINCIPALE / RETICOLO CONSORTILE
(10 metri dal ciglio della scarpata e/o piede esterno dell'argine)

Circa i contenuti della norma (RIF. 08-080 COMUNE DI MONZA GIUGNO 2008 UFFICIO PIANI URBANISTICI AGGIORNAMENTO COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT INDIVIDUAZIONE RETICOLO IDRICO MINORE) si richiamano in particolare:

ARTICOLO 3 – ATTIVITÀ VIETATE NELLE FASCE DI RISPETTO. Nelle fasce di rispetto individuate sono vietate le seguenti attività: - nuove edificazioni, anche interrato; - esecuzione di scavi e movimenti di terreno ad una distanza inferiore ai 4 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, fatto salvo per gli interventi espressamente autorizzati con le sole finalità di miglioramento / aumento della funzionalità idraulica del corso d'acqua; - asportazione di materiale litoide dall'alveo dei torrenti; - effettuazione di riporti se non finalizzati al mantenimento / miglioramento del regime idrico locale; - deposito anche temporaneo di materiale di qualsiasi genere, compresi i residui vegetali, purché non funzionali agli interventi di manutenzione; - tombinatura dei corsi d'acqua; - realizzazione di strutture trasversali (recinzioni continue quali pannelli prefabbricati in calcestruzzo o altro materiale, reti, muretti di contenimento, ecc.) che possano ridurre / ostacolare il deflusso delle acque; - realizzazione di strutture interrate (box, cantine, ecc.) in quanto a rischio di allagamento, salvo gli interventi espressamente autorizzati aventi finalità di miglioramento complessivo dell'assetto idraulico; - realizzazione di pozzi disperdenti, serbatoi sopraterre ed interrati di carburante (gasolio o gas da riscaldamento); - nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli - impianti esistenti, fatto salvo l'adeguamento degli stessi alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali; - nuovi impianti di smaltimento, recupero e raccolta di rifiuti di qualsiasi tipo; - coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree

per un'ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda o piede esterno dell'argine per i corsi d'acqua principali, di almeno 2 m dal ciglio di sponda dei canali non arginati o dal piede esterno degli argini per i canali costituenti reticolo idrografico minore, al fine di assicurare il mantenimento o ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo, con funzione di stabilizzazione e riduzione della velocità della corrente; - realizzazione di nuove linee tecnologiche longitudinali entro gli alvei fluviali o in aree interessabili dall'evoluzione geodinamica dello stesso. - sradicamento o bruciatura di ceppi di alberi con funzione di stabilizzazione delle sponde; - qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti; - pascolo e stazionamento del bestiame sugli argini e loro dipendenze; - realizzazione di nuove linee tecnologiche longitudinali entro gli alvei fluviali o in aree interessabili dall'evoluzione geodinamica dello stesso.

ARTICOLO 4 – ATTIVITÀ CONSENTITE CON AUTORIZZAZIONE Sono consentite le attività di seguito elencate, previa autorizzazione dell'Autorità Idraulica competente per le attività di polizia idraulica (cfr. tabella 1 riassuntiva del reticolo idrografico). Qualora l'intervento soggetto ad autorizzazione comporti l'occupazione di aree demaniali, è necessario anche il rilascio di concessione di occupazione di area demaniale. Nel caso in cui un tratto di corso d'acqua sia inserito nel reticolo idrografico, ma non compaia nelle mappe catastali, i relativi provvedimenti autorizzativi non comportano l'occupazione di area demaniale e quindi la necessità di concessione. I decreti e i disciplinari tipo di polizia idraulica concernenti le autorizzazioni ai soli fini idraulici e le concessioni di aree demaniali da utilizzarsi da parte dell'Ente Competente sono quelli approvati con D.d.g. 13 dicembre 2002 n. 25125 (riportato in Allegato 2 al presente elaborato) "Direzione Generale Territorio e Urbanistica – Approvazione dei decreti e disciplinari tipo di polizia idraulica concernenti autorizzazioni ai soli fini idraulici e concessioni di aree demaniali – d.g.r. n. 7868 del 25 gennaio 2002". - Realizzazione di difese radenti, senza restringimento della sezione d'alveo e deviazioni della corrente, caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua; - ripristino di protezioni spondali e/o di difesa in alveo deteriorate, nel rispetto di quanto indicato al punto precedente; - interventi di manutenzione dell'alveo intesi come rimozione di tutto ciò che ostacola il regolare deflusso delle piene: rimozione dei rifiuti solidi o di materiale non naturale e delle ramate trasportate dalla corrente; - interventi di ripristino della capacità idraulica nei tratti canalizzati ed in corrispondenza delle opere di attraversamento: taglio di vegetazione arbustiva ed arborea, pulizia dell'alveo a seguito dell'accumulo di materiale solido che ostacola il regolare deflusso, protezione delle fondazioni delle pile dai fenomeni di scalzamento; - pulizia dei tratti tombinati con eliminazione del materiale solido e vegetale ostacolante o parzializzante il regolare deflusso; - taglio di vegetazione arbustiva ed arborea a rischio di sradicamento; - mantenimento / manutenzione delle sponde/argini mediante taglio delle ramate per l'alleggerimento della copertura al fine di evitare l'ostruzione dell'alveo per crollo e di consentire la formazione di vegetazione spontanea; - interventi di manutenzione delle sponde, ripristino di protezioni spondali deteriorate e di manufatti accessori (bocche di derivazione, paratoie mobili), al fine del mantenimento della funzionalità idraulica; - realizzazione di opere di sostegno a carattere locale e di modeste dimensioni; - cambi colturali che potranno

interessare esclusivamente aree attualmente coltivate, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 10 m dal ciglio di sponda o piede esterno dell'argine per i corsi d'acqua principali, di almeno 2 m dal ciglio di sponda dei canali non arginati o dal piede esterno degli argini per i canali costituenti reticolo idrografico minore; - interventi di rinaturazione intesi come ripristino e ampliamento delle aree a vegetazione spontanea autoctona; - realizzazione di interventi di viabilità e di sistemazione a verde, con formazione di percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, comunque in modo tale da non interferire con le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua; - ripristino e manutenzione delle reti di scolo e di drenaggio superficiale/sotterraneo; recinzioni discontinue, quali palizzate in legno o altro materiale, senza muratura al piede, con modalità tali da garantire l'accessibilità al corso d'acqua e da non rappresentare un ostacolo al libero deflusso delle acque e comunque ad una distanza non inferiore ai 4 m dal ciglio di sponda; - realizzazione di nuovi attraversamenti infrastrutturali (ponti, acquedotto, fognatura, gasdotti e altri servizi tecnologici) che non comportino ostacolo al naturale deflusso delle acque e comunque corredati da studio di compatibilità idraulica con tempi di ritorno di almeno 100 anni e franco minimo di 1 m (per il reticolo principale), secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino del F. Po "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche ed interesse pubblico all'interno delle fasce A e B", paragrafi 3 e 4 (approvata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 dell'11 maggio 1999). In situazioni di non criticità, per manufatti di luce < 6 m, le opere di attraversamento potranno essere dimensionate facendo riferimento a tempi di ritorno minori; - realizzazione di opere interrato nel subalveo, poste a quote compatibili con l'evoluzione prevista del fondo alveo e adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione da parte del corso d'acqua; - interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali e all'eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica. - opere per lo scarico in alveo, realizzate nel rispetto della vigente normativa, previa verifica, da parte del richiedente l'autorizzazione, della capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate (cfr. articolo 10); - manufatti di derivazione di acque superficiali (cfr. articolo 11); - interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

ARTICOLO 5 – Interventi relativi ad edifici esistenti, strutture ed infrastrutture pubbliche nelle fasce di rispetto

Relativamente alle opere, strutture, infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico ed agli edifici esistenti (muniti di regolare concessione edilizia/nulla osta idraulico rilasciato dal competente Ufficio del Genio Civile/STER), ricadenti totalmente o parzialmente nelle fasce di rispetto e soggetti ad autorizzazione da parte dell'Ente competente per la Polizia Idraulica, valgono i seguenti disposti.

- sono consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tale fascia sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c), d) non comportanti parziale o totale demolizione,

della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volumetria e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (d.g.r. 22 dicembre 2005 n. 8/1566).

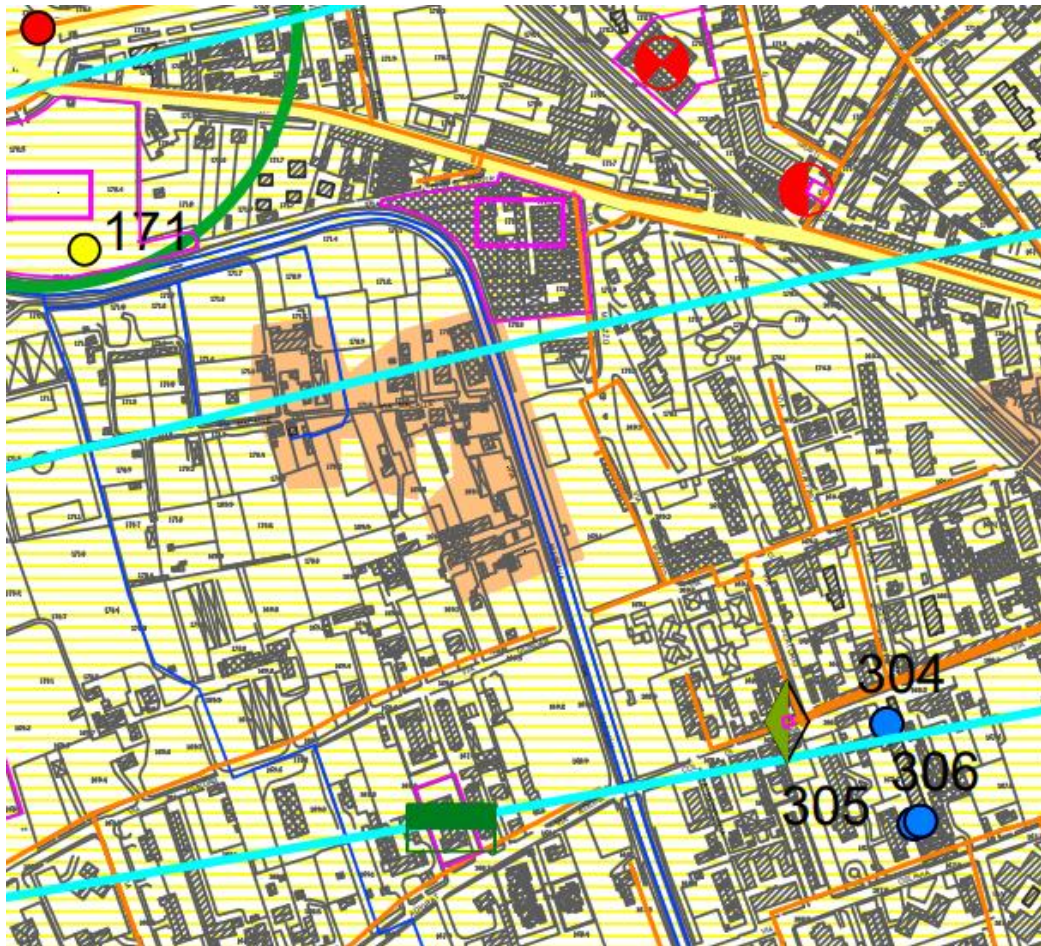
- per gli edifici esistenti, parzialmente o totalmente ricadenti in fascia, gli interventi riconducibili al caso della ristrutturazione edilizia, comportanti parziale o totale demolizione, sono consentiti, a condizione che volumi e superfici interferenti con la fascia di rispetto siano demoliti e/o ricollocati all'esterno di tale limite. Quanto sopra, è ammesso laddove l'intervento possa avvenire in condizioni di rischio idraulico accettabili o nel caso in cui la conformazione del nuovo edificio sia tale da rendere le condizioni di rischio locale accettabili.

da: R.D. 25 luglio 1904, n. 523 Art. 96 (art. 168, legge 20 marzo 1985, n. 2248, allegato F): Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti: **f) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;**


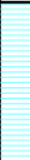




tuttavia con ipotesi di riduzione delle distanze ai sensi di: da: R.D. 8 maggio 1904, n. 368

Nella valutazione degli interventi di P.A. si è preso atto, inoltre, dei contenuti della RELAZIONE PGT-PGRA e del rischio alluvioni dell'area di intervento (Studio di pericolosità e rischio idraulico – aggiornamento della componente geologica PGT vigente), con riferimento anche alla **Carta della Vulnerabilità della Componente geologica idrogeologica e sismica (Tav. 4)**, qui sotto riportata per stralcio. Ne emerge un grado di vulnerabilità ALTO sull'intera area di intervento.

 Area industriale/artigianale dismessa



area di intervento

Grado di vulnerabilità						Caratteristiche degli acquiferi
EE	E	A	M	B	BB	
						Acquifero libero in materiale alluvionale, privo di copertura superficiale, in corrispondenza dei depositi fluviali dell'Unità Postglaciale, con corso d'acqua sospeso rispetto alla superficie piezometrica. Soggiacenza < 10 m
						Acquifero libero in materiale alluvionale, privo di copertura superficiale, in corrispondenza dei depositi fluviali dell'Unità Postglaciale, con corso d'acqua sospeso rispetto alla superficie piezometrica. Soggiacenza compresa tra 10 e 35 m
						Acquifero libero in materiale fluvioglaciale, parzialmente protetto dai depositi fini superficiali di ridotto spessore, in corrispondenza dei depositi dell'Allogruppo di Besnate. Soggiacenza < 10 m
						Acquifero libero in materiale fluvioglaciale, parzialmente protetto dai depositi fini superficiali di ridotto spessore, in corrispondenza dei depositi dell'Allogruppo di Besnate. Soggiacenza compresa tra 10 e 35 m
						Acquifero libero in materiale fluvioglaciale, con locale presenza di copertura superficiale, in corrispondenza dei depositi dell'Allogruppo di Besnate. Soggiacenza compresa tra 10 e 35 m.
						Acquifero libero in materiale fluvioglaciale, protetto superficialmente dall'alterazione limoso-argillosa dei depositi dell' Alloformazione di Binago.

EE:estremamente elevato E:elevato A:alto
M:medio B:basso BB:molto basso

Tenuto conto della natura dei suoli richiamata dalla tavola ricognitiva A.4.2. (Allegati_Relazione_Illustrativa_geologica_PGRA_var3), l'intera area risulta adatta all'infiltrazione ma a rischio alto o molto alto di occhi pollini. Gli aspetti tecnici e progettuali inerenti saranno affrontati nella successiva fase di presentazione delle Istanze di Permesso di Costruire.

Di ciò si terrà conto in particolare per il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica, recepito dall'art. 11 DPna, in merito al quale è stato effettuato un approfondimento normativo sul **Testo coordinato del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 «Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)»**, Entrato in vigore il 28 novembre 2017. Il testo contiene le modifiche e le integrazioni introdotte dai rr.rr. 29 giugno 2018, n. 7, entrato in vigore il 4 luglio 2018, r.r. 19 aprile 2019, n. 8, entrato in vigore il 25 aprile 2019 e l.r 26 novembre 2019, n. 18, entrata in vigore il 11 dicembre 20.

Di interesse ai fini del presente P.A. è l'art. 3 (Interventi richiedenti le misure di invarianza idraulica e idrologica).

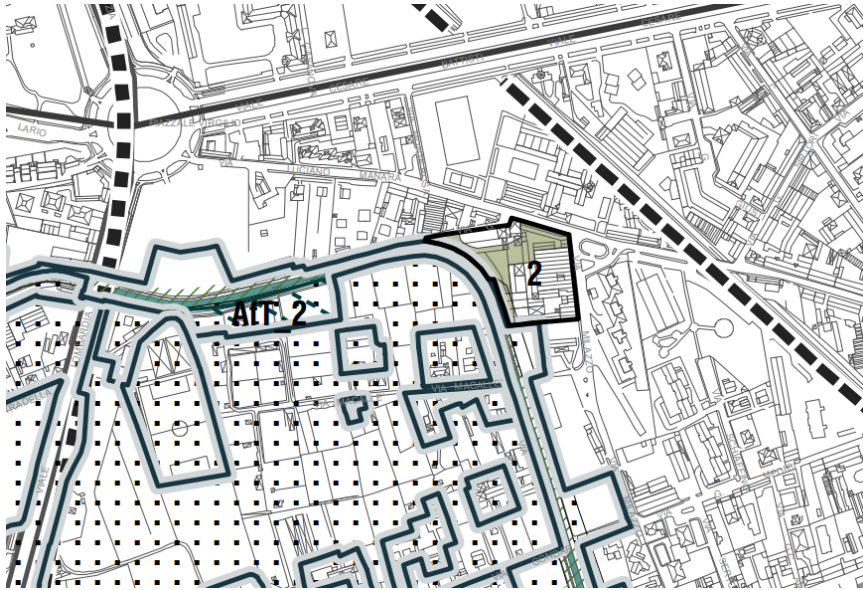
L' art. 5 comma 3 lett. a) verrà applicato per lo smaltimento dei volumi invasati, richiamando la facoltà ammessa dal comma 4 ter. in forza del quale *“La proposta all'ente competente degli interventi da realizzare per la gestione delle acque pluviali è lasciata alla discrezione degli operatori chiamati ad eseguire gli interventi”*.

Sempre in applicazione del medesimo Testo Coordinato del RR 7/2017, si è valutato se fosse normativamente richiesto l'adempimento dell'invarianza anche alle aree *esterne* al perimetro di AT_02 (viabilità pubblica) sulle quali si intende intervenire nell'ambito degli accordi convenzionali: l'art. 3 comma 3 precisa in modo inequivocabile che *Nell'ambito degli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali, loro pertinenze e parcheggi, assoggettati ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica, sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento:*

- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete ciclopedonale, stradale e autostradale;*
- *b) gli interventi di ammodernamento, definito ai sensi dell'articolo 2 del regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7 (Norme tecniche per la costruzione delle strade)*


Pertanto si ritengono escluse dall'invarianza le OO.PP. esterne all'AT_02.


Si è preso atto inoltre della contiguità dell'aT_02 con le porzioni di territorio interessate dalle previsioni alla scala sovracomunale contenute nella TAV. dp01.a attinente alle Azioni di piano: le previsioni interessano unicamente per la presenza ciclopedonale lungo l'argine est del canale Villorosi, comunque esterna al P.A.




Legenda

Ambiti di tutela del PTCP


 Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica (art.31)

 Ambiti di Interesse Provinciale (art.34)

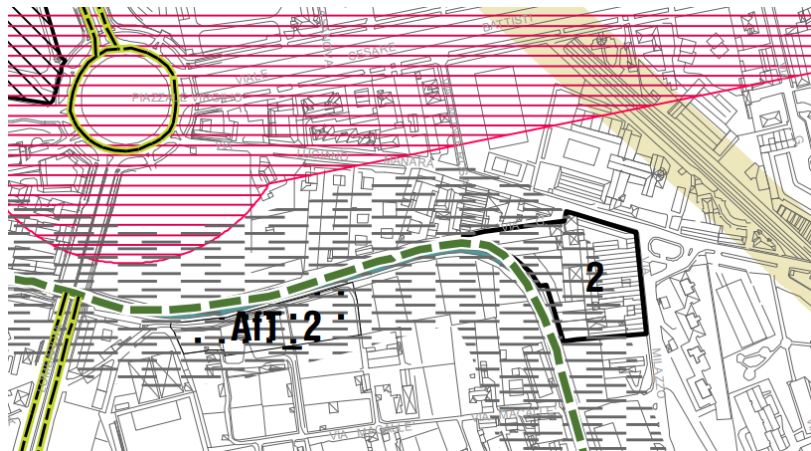
Proposte miglioramenti degli ambiti di tutela del PTCP

 Ambiti destinati ad attività agricola di interesse strategico (art.6) (come risultanti da miglioramenti proposti dal DP)

Proposte di ampliamento di parchi territoriali


 Parchi di Interesse Sovracomunale | PLIS (come risultanti delle proposte di ampliamento del DP)


Sempre in ambito di pianificazione sovracomunale, la Tav. DP01.d ne richiama i vincoli:




Vincoli individuati dal PPR del PTR


Parco regionale Valle del Lambro (L.R. 86/83)


 Perimetro Parco Regionale


 Perimetro Parco Naturale

 Fascia di rispetto di 500 m ai sensi del PTC art 33

 Boschi Parco Valle Lambro

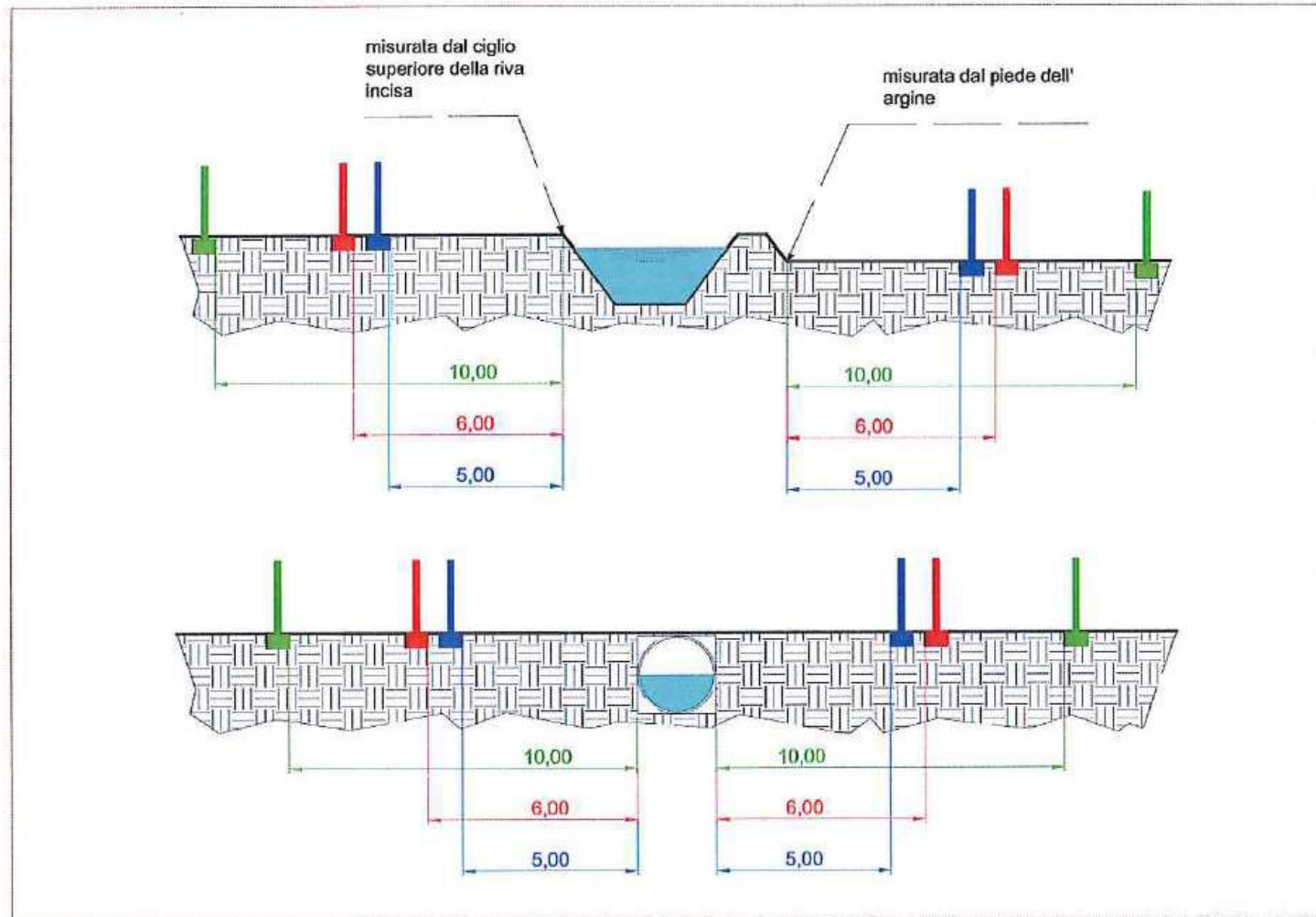
 Tracciati guida paesaggistici:
n. 38 Alzaia del C. Villoresi
n. 41 Ferrovia Monza-Molteni-Lecco
n. 44 Dorsale ciclabile Padana Centrale

 Luoghi di identità (PTR): n. 57 Villa Reale

 Infrastruttura idrografica artificiale della pianura:
Canale Villoresi - fascia di tutela di 50 m (art. 21)

I vincoli ricadenti all'interno dell'area di P.A. afferiscono esclusivamente alla contiguità del canale Villoresi – infrastruttura idrografica artificiale della pianura - e alle fasce di tutela (calcolate secondo le modalità del grafico sottoriportato) normate dall'art. 21 (PPR normativa) richiamato più oltre per stralcio.

MODALITÀ DI CALCOLO FASCE DI RISPETTO



Art. 21

(Infrastruttura idrografica artificiale della pianura:
principali Navigli storici, canali di bonifica e rete irrigua)

1. la Regione riconosce quale sistema di specifica connotazione e grande rilevanza paesaggistica della pianura lombarda l'infrastrutturazione idrografica operata nei secoli dalle società insediate, per la bonifica e l'irrigazione del territorio e il trasporto su acqua.
2. La tutela dell'infrastruttura idrografica artificiale persegue l'obiettivo di salvaguardare i principali elementi e componenti della rete, nelle loro diverse connotazioni e secondo quanto indicato ai successivi commi, garantendone il funzionamento anche in riferimento alle potenzialità di risorsa paesaggistica e ambientale. Sono da promuovere, in tal senso, azioni coordinate per lo sviluppo di circuiti ed itinerari di fruizione sostenibile del territorio che integrino politiche di valorizzazione dei beni culturali, del patrimonio e dei prodotti rurali, delle risorse ambientali e idriche, in scenari di qualificazione paesaggistica di ampio respiro.
5. Naviglio Sforzesco, Canale Villoresi, Canale Muzza, Naviglio d'Isorella, Naviglio di Bereguardo, Naviglio di Paderno, Canale Vacchelli, Naviglio Civico di Cremona, Naviglio Nuovo Pallavicino, Naviglio Grande Pallavicino, Roggia Maggia e Dugale Delmona:
 - le province e i parchi, tramite i propri P.T.C., coordinano, tenendo conto delle esigenze gestionali dei consorzi di bonifica e dei consorzi di irrigazione, le indicazioni paesaggistiche relative al trattamento delle sponde e alla manutenzione del fondo, al recupero dei manufatti idraulici e opere d'arte, alla sistemazione delle alzaie e dei relativi equipaggiamenti verdi, al fine di garantire modalità di intervento coerenti e organiche sull'intera asta, con specifica attenzione al valore storico-culturale e naturalistico-ambientale del canale nel suo complesso e alla promozione e al potenziamento di percorsi ciclo-pedonali.

- la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di province e parchi e i P.G.T. dei comuni, assicura le corrette modalità di integrazione fra canale e contesti paesaggistici contermini, con specifica attenzione alla continuità dei sistemi verdi naturali e rurali, alla rete dei percorsi storici e di fruizione del paesaggio, alle relazioni e al recupero degli insediamenti storici e al rapporto con gli ambiti oggetto di tutela paesaggistica, ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004, e relativa disciplina.
- in attesa della definizione di una disciplina di tutela di maggiore dettaglio, in attuazione di quanto sopraindicato, da parte degli strumenti di pianificazione locale e in particolare da parte dei P.G.T., nei territori compresi entro la fascia di 50 metri lungo entrambe le sponde è fatto divieto di prevedere e realizzare nuovi interventi relativi a : grandi strutture di vendita e centri commerciali, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuovi ambiti estrattivi e impianti di lavorazione inerti, impianti industriali e insediamenti che non siano a completamento di centri e nuclei esistenti;
- per i territori compresi in una fascia di 10 metri lungo entrambe le rive sono in ogni caso ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del canale e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione e potenziamento del verde, con specifica attenzione alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati, fatti salvi interventi per la realizzazione di opere pubbliche da valutarsi con specifica attenzione non solo in riferimento all'attento inserimento nel paesaggio ma anche alla garanzia di realizzazione di correlati interventi di riqualificazione delle sponde, delle alzaie e delle fasce lungo il corso d'acqua.

La rete irrigua nel suo complesso costituisce un valore paesaggistico regionale, le province e i parchi individuano, con i consorzi irrigui e i consorzi di bonifica, criteri e modalità di manutenzione e riorganizzazione della stessa tenendo conto del valore ecologico, del valore storico-testimoniale e del ruolo di strutturazione del disegno del paesaggio rurale delle diverse componenti. I P.T.C. di parchi e province definiscono in tal senso misure, azioni, criteri e cautele in merito a:

- salvaguardia e integrazione vegetazione ripariale, con specifico riferimento al potenziamento della rete verde provinciale e regionale,
- preservazione fondo naturale, con specifico riferimento ai corsi d'acqua di maggiore rilevanza dal punto di vista ecologico-ambientale,
- tutela e recupero opere idrauliche e opere d'arte di valore storico e tradizionale,
- salvaguardia e integrazione delle zone alberate e dei filari,
- cautele relative ad interventi di gestione o adeguamento della rete.

Nelle azioni di P.A. si dovrà tenere conto del D.G.R. 23 ottobre 2015 n°4229 – Riordino reticoli idrici e canoni polizia idraulica e della collegata convenzione tra i Consorzi di bonifica/Consorzi di miglioramento fondiario di secondo grado e gli Enti locali per la gestione del reticolo idrico minore e, in generale, per la valorizzazione e la salvaguardia del territorio rurale. Per il Villoresi il gestore e soggetto titolare di polizia idraulica è il Consorzio Est Ticino-Villoresi (Cod. MI031).

RIF. 08-080

COMUNE DI MONZA

LUGLIO 2008

ASSESSORATO AL TERRITORIO

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE E MINORE

21

Tabella 1 - Tabella riassuntiva del reticolo idrografico principale e minore

RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE				
NUMERAZIONE D.G.R. 7/13950/03 Allegato A	DENOMINAZIONE	GESTORE	SOGGETTO TITOLARE DELLA POLIZIA IDRAULICA	NORMATIVA DI RIFERIMENTO
MI014	Fiume Lambro	AIPO	AIPO/Regione Lombardia	R.D. 523/1904 D.G.R. n. 7/13950/03
MI031	Canale Villoresi	Regione Lombardia / Consorzio Est Ticino-Villoresi	Regione Lombardia/ Consorzio Est Ticino-Villoresi	R.D. 368/1904 D.G.R. n. 7/13950/03






2.d - IL PIANO DEI SERVIZI

Il quadro programmatico dei servizi previsti dal PGT vigente è illustrato dalla seguente Tav. PS-02. L'AT_02 non è interessato, mentre lo sono le aree a margine che si intende ridefinire con interventi di riordino e riqualificazione urbanistica, nell'ambito degli impegni convenzionali: le attrezzature esistenti si limitano a una modesta presenza di parcheggi in prossimità del parco Schiaffino e all'utilizzo dell'alzaia Villorosi come percorso ciclopedonale (Biciplan). In previsione solo l'estensione della ciclabile su via Manara.



Aree per attrezzature e servizi

Aree per attrezzature e servizi - esistenti

-  Aree per attr. pubbliche e di interesse pubblico o generale/ser. di carattere generale - Aree S (Art. 9 - PdS)
-  Aree a verde destinate alla conservazione e rigenerazione del suolo - Aree V (Art. 10 - PdS)
-  Aree per servizi religiosi - Aree REL (Art. 11 - PdS)
-  Piazze - Aree MOB_b (Art. 12 - PdS)
-  Parcheggi - Aree MOB_c (Art. 12 - PdS)





Tracciati ciclopedonali Biciplan - Deliberazione G.C. 267 del 30.07.15

-  Esistenti
-  Programmati

La sottostante tav. PS-03 contiene le previsioni per la realizzazione della rete ecologia comunale; Si prevede un'estensione degli ambiti del verde a partire dal canale Villoresi in direzione dell'asse viabilistico più importante della zona, la via Manara, allo scopo di connettere i due ambiti.



Rete Ecologica Comunale

-  Rete verde di ricomposizione paesaggistica comunale
-  Nodi della rete
-  Gangli secondari della rete
-  Corridoi ecologici dei corsi d'acqua

3. L'ANALISI DEI LUOGHI – INDIRIZZI PER LA RIGENERAZIONE

3.a - L'AREA: STATO DI FATTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

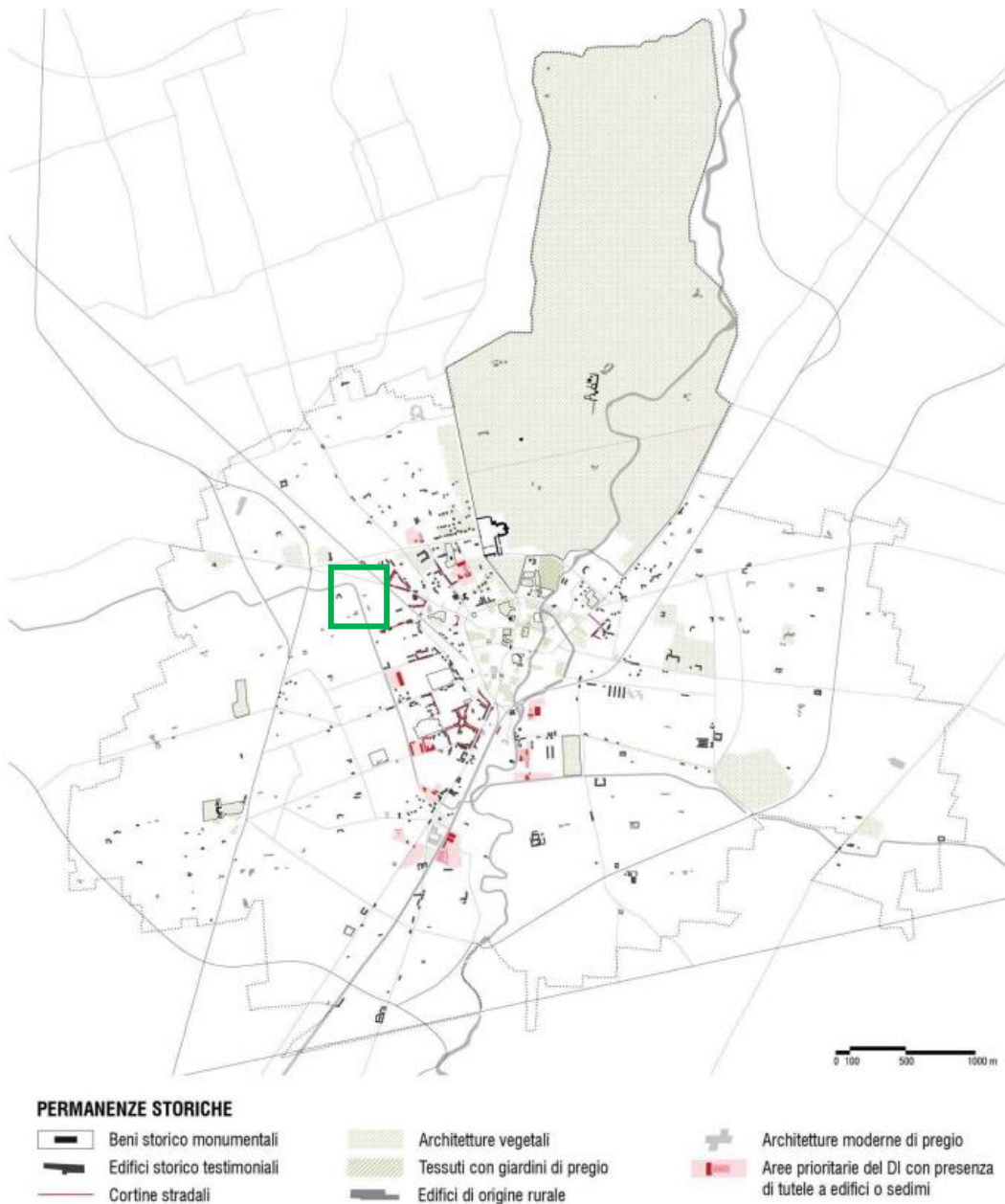
L'area di intervento riguarda in via prioritaria un compendio immobiliare interamente occupato da storiche strutture industriali dismesse. La perimetrazione sottoriportata mostra l'estensione fondiaria e la suddivisione in due proprietà distinte: a sinistra l'ex proprietà Fumagalli e a destra la proprietà Santina snc.



3.b - PERSISTENZE E GENIUS LOCI: ANALISI DOCUMENTALE

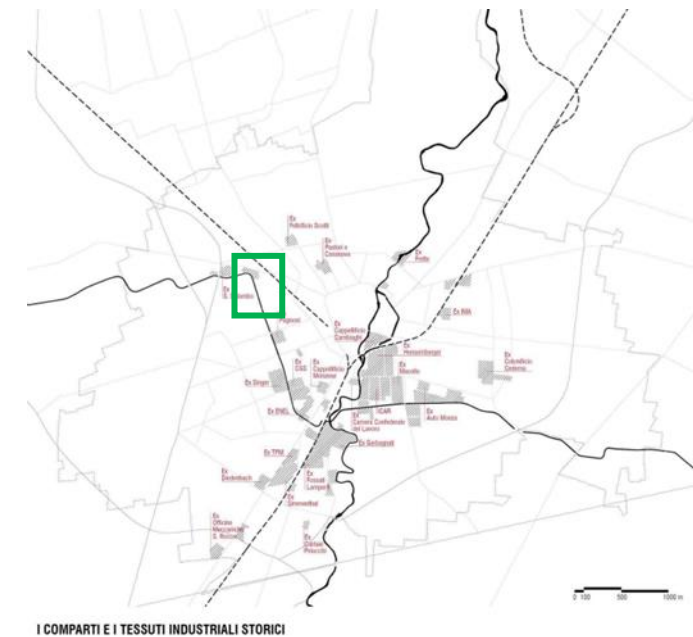
L'intero compendio è rappresentato dall'Ambito di Trasformazione AT_02 illustrato nel Documento di Piano del vigente PGT.

Nel definire i criteri di intervento si sono innanzitutto considerate le indicazioni contenute nella scheda di AT, dal momento che le stesse hanno natura ora prescrittiva ora solo orientativa. Sotto il profilo morfologico, merita attenta valutazione l'indirizzo orientativo progettuale di *mantenimento del sedime dell'edificio industriale lungo via Milazzo*. L'ipotesi potrebbe teoricamente concretizzarsi ora nella conservazione fisica del sedime, ora nel mantenimento del suo profilo geometrico a beneficio dei nuovi edifici previsti nel P.A.



Si rileva innanzitutto che l'immobile non è individuato tra gli edifici antichi e di valore testimoniale (Elaborato PR_06_Vol1). Se si analizza la tavola contenuta nel DP.re_Relazione quadro conoscitivo e obiettivi strategici (*a lato*) si osserva la totale assenza di indicazioni circa l'area in oggetto (contornata in verde): benché infatti questa risulti censita tra i *Comparti e i tessuti industriali storici (tav. succ.)* le indicazioni di PGT per l'Ambito di Trasformazione AT_02 si limitano a *suggerire* la conservazione del sedime dell'edificato su via Milazzo, senza obbligo prescrittivo.

L'impianto è individuato nell'Abaco delle aree della *misura del dismesso*.



Il rilievo fotografico che costituisce allegato alla proposta di P.A. illustra efficacemente lo stato in cui versano gli immobili più vecchi, che per l'appunto sono quelli al perimetro lungo le vie Manara e Milazzo e quelli ubicati al centro dell'area est (Santina), ascrivibili all'ex feltrificio della famiglia Ghezzi.

Limitandoci ai manufatti presenti lungo la via Milazzo, si osserva innanzitutto che il corpo edilizio in realtà non ha alcuna unitarietà costruttiva,



componendosi di diverse porzioni edificate in un arco temporale discretamente recente che si è cercato di ricomporre attraverso una indagine storiografica riportata a seguire.

L'attuale stato di degrado rende addirittura improprio parlare ancora di "corpi edilizi": ciò che rimane consiste in una quinta architettonica lungo via Milazzo, incoerente nel profilo altimetrico e nella stratificazione morfologica.

Con evidenza le murature sono state erette sopralzando un precedente muro di recinzione, utilizzando una tecnica costruttiva riferibile al primo dopoguerra.

Quanto al sedime, non è possibile rintracciare una vera e propria impronta al suolo a causa del crollo in epoche antecedenti di buona parte delle strutture; la copertura e l'elevato interni sono totalmente assenti.

Rimane il battuto di cemento che costituiva la pavimentazione interna, in pessimo stato di conservazione e privo di interesse sia storiografico che architettonico.

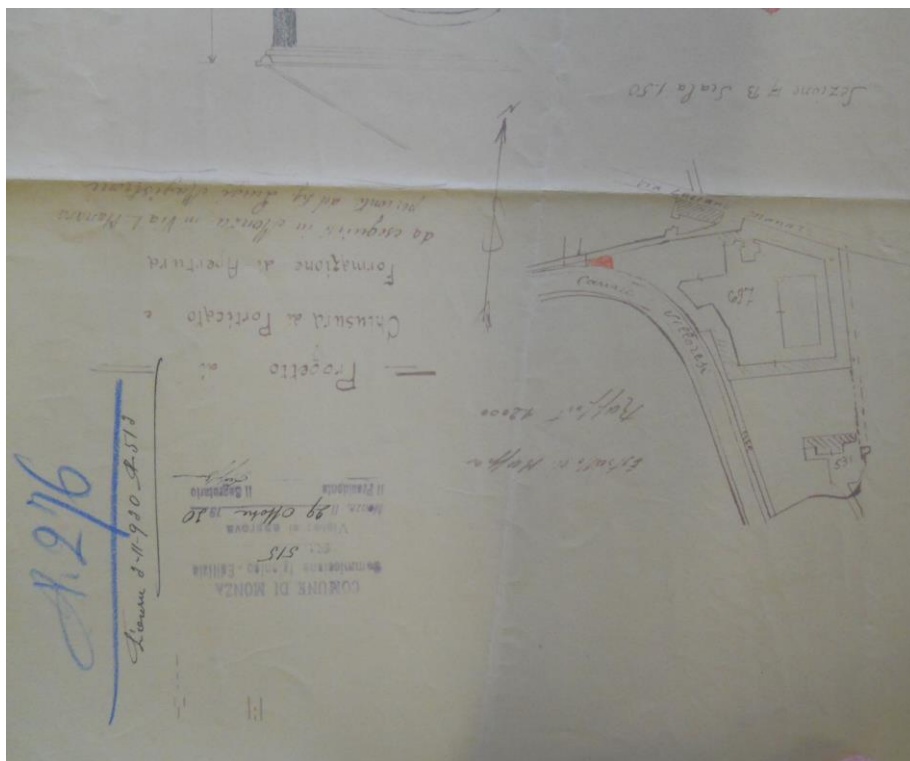


nella pagina: corpo interno

Un ulteriore corpo murario si trova in secondo piano dietro la via Milazzo, e si presenta come riportato nelle immagini di ripresa fotografica della pagina precedente. Da una analisi visiva le strutture murarie, in mattoni pieni a due teste, sono anch'esse compatibili con una datazione riconducibile al primo dopoguerra (ante 1930, come si dirà in seguito). La conservazione delle strutture non risulta compatibile con gli obiettivi del P.A.

L'ARCHIVIO DI MONZA

Allo scopo di datare i corpi edilizi è stata condotta una ricerca presso diversi archivi; all'Archivio Storico del comune di Monza è stata rinvenuta una pratica edilizia del 1930 (sotto, Licenza n. 513 del 03/11/1930) di riadattamento di portico esistente ad uso industriale, da cui si evince che gran parte dell'area attuale era di proprietà di Luigi Magistrone e aveva **numero di mappa catastale 697**, con accesso da via Manara 31. Rispetto all'area attuale, quella precedente risulta meno estesa verso sud, il che fa supporre che nel tempo vi sia stato un ulteriore acquisto di parte del terreno originariamente di pertinenza della cascina ancora oggi esistente in confine sud (fraz. **Mapp. 531**). Già consolidato l'edificato al perimetro anche lungo l'alzaia del Villorosi; lungo la via Milazzo è documentato il corpo a confine e l'ulteriore corpo arretrato, di cui alla documentazione fotografica sopra richiamata. Nella toponomastica, la via Verità è chiamata *stradella privata*.



L'archivio comunale ha riportato una successione di pratiche edilizie afferenti agli ultimi 50 anni:

- Licenza Edilizia n. 198 del 08/08/1975: la richiesta era stata presentata dalla Imm.re SANTINA srl (cappellificio Ghezzi). Ampliamento di industria esistente in via G.Verità 3 (poi proprietà Fumagalli) e aperture per ingressi in via Milazzo, Fg. 26 mapp. 80 e 83, proprietà SANTINA SRL. Superficie fondiaria del lotto mq 7444,25 – sup. coperta (esist.+prog.) mq 5524,12 – sup. scoperta 1920,13. Il nuovo deposito con servizi igienici è evidenziato in grigio scuro nell'estratto di mappa qui a fianco. Previa demolizione di porticato esistente. Le opere avevano lo scopo di prolungare l'attività originaria; la s.a.s. Cappellificio Edmondo Ghezzi aveva venduto alla Imm.re Santina srl nel 1953 (notaio Canali) lo



stabile ad uso industriale uso fabbrica feltri in cattivo stato di conservazione con accesso da via Manara 25 (mapp. 697 del cessato catasto), riservandosi la proprietà dei macchinari adibiti alla produzione. L'area residua a ovest lungo la curva del Villorosi era proprietà Anzani. La striscia di terreno oggi di proprietà Enel era già allora intestata alla società Edison. A est e sud eredi Bolgeri. Ulteriore atto di compravendita del 1960 (notaio Mascheroni) con cui il dott. Federico Aita vendeva alla Santina srl il mapp.697a con accesso da via Manara 25a di mq 1880 (poi proprietà Fumagalli).

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1384 (P.E. 1037) del 21/10/1997 rilasciata a favore della meccanica Fumagalli su immobili in via Verità n.3 distinti al fg. 26 mapp. 80, 81. 82. Formazione di tettoia e di locali ad uso ufficio a servizio di attività industriale il tutto sito al piano terra.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 7771 del 29/04/1997 per cambio d'uso da magazzino ad ufficio di u.i. al piano terra, formazione scala e centrale termica, a favore della meccanica Fumagalli.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 8248 (P.E. 958) del 26/06/1998 rilasciata a favore della meccanica Fumagalli per condono di due boxes e opere di ampliamento inerenti l'abitazione aderente alla via Verità, cambio d'uso di magazzini al piano terra in abitazione e fusione, ampliamento di u.i. artigianale al piano terra.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1480 del 22/06/1998 rilasciata a favore della meccanica Fumagalli per frazionamento di u.i. e cambio d'uso da abitazione ad ufficio.

L'ARCHIVIO DI STATO DI MILANO: PREESISTENZE ANTE 1930

Le informazioni ottenute riguardo l'area in esame sono desunte da ricerche d'archivio. L'Archivio di Stato di Milano ha fornito le mappe censuarie di Maria Teresa d'Austria datate **1723**, le quali ci dicono che in loco non esisteva alcun edificato. L'area storicamente era parte del territorio del contado fuori Monza; ancora nel Settecento e sostanzialmente fino alla fine dell'Ottocento l'abitato era esclusivamente rurale e sparso. A segnare il territorio dominato dalla gelsibachicoltura e dalla coltivazione della vite - quest'ultima maritata a pruni e ciliegi e risalente all'età preromana, prima di venire soppiantata dalla cerealicoltura - concorrono in maniera marcata i filari alberati accompagnati al sistema irriguo minore – più persistenti delle demarcazioni di confine fondiario che nel tempo hanno in parte corrotto gli originari *limites* – e la viabilità di collegamento tra i centri cittadini.

Utili per individuare gli elementi generatori del territorio prima delle trasformazioni di fine Ottocento, le mappe del Catasto teresiano a seguire riprodotte riportano il tracciato delle due strade principali che lambiscono l'area: la più importante è l'attuale **via Manara**, antica strada militare lungo la direttrice per Saronno che collegava i vari centri abitati e conduceva al centro di Muggiò uscendo da Monza, ove si trovava il popoloso Borgo di San Biagio, sorto subito fuori le mura viscontee al di là della omonima porta urbana. Nel borgo si trovava la chiesa di San Biagio, l'ultima a essere fatta erigere da san Carlo Borromeo alla fine del Cinquecento su struttura preesistente e risalente almeno al XII secolo. La strada si allinea idealmente al Ponte dei leoni nel centro vecchio, ove esistono ancora resti di un ponte romano chiamato *Ponte di Arena* che attraversava il Lambro. L'archivio storico di Monza riporta la persistenza del toponimo *strada imperiale* attribuito alla strada per Muggiò. Verosimilmente preesistente alla presenza romana, ha di fatto governato la prima edificazione della zona lungo il suo tracciato, nei periodi successivi.

Funzione differente aveva invece la carrareccia corrispondente all'attuale **via Verità**, che in passato aveva nome *Stradella*; quest'ultima, di natura campestre, diversamente da ora si estendeva verso ovest seguendo il probabile tracciato e l'orientamento centuriale di origine romana, punteggiato di cascate; di queste una è tuttora esistente, lungo la via secondaria del territorio agricolo che ancora porta il nome originario di Stradella. Attraversando una maglia agrimensoria ancora in parte leggibile la *stradella* prosegue fino a un'altra cascina con annessa la chiesetta di Santa Giuliana (anteriore al XIII secolo) nel quartiere Taccona a Muggiò e più oltre fino a Calderara (Paderno Dugnano). Con la realizzazione del canale Villoresi la strada venne tagliata in due, diventando a fondo cieco nell'intorno dell'area d'intervento, come appare oggi. Il toponimo persiste negli atti del 1930 conservati nell'Archivio storico di Monza, ove la *stradella* è citata come limite della proprietà Magistrone. In atti del 1917 viene chiamata anche *strada dugnana*, con riferimento al toponimo del borgo di Dugnano.

Ad ogni buon conto, la distanza tra la via Verità e la via Medici più a sud corrisponde a 10 *acti romani* (l'*actus* è una unità di misura antica composta a partire dal piede classico romano o *italicus*, che corrisponderebbe a metri 0,29574; 120 piedi romani formano un *actus*, pari a circa m 35,48. Cit. "*Gli agrimensori di Roma antica*" di O.A.W. Dilke) e la stessa misura si ripete sulla lunghezza della via Medici, dall'alzaia del Villoresi al

ponte della ferrovia, individuata anche sulle mappe del Catasto Teresiano, delimitando una porzione di territorio corrispondente appunto a 100 *acti quadrati*. La superficie delimitata corrisponde alla *centuria più antica*. (cfr.: Umberto Laffi, *Studi di storia romana e di diritto*, 2001, p. 415, ISBN 88-87114-70-6). Essa equivaleva a 50 *iugera* e secondo quanto riportato da Siculo Flacco costituiva l'unità di suddivisione degli *agri quaestorii*.

Ciò fa ragionevolmente supporre che la via Verità e la via Medici – giacenti nella direzione est/ovest - ricalchino antichi *decumani romani*.



Unione delle tavv. XIII e XIV teresiane del 1721 - In verde individuazione dell'area di intervento, al di sotto delle strade corrispondenti alle odierne via Verità e Manara. In rosso "centuria romana" di un *actus quadratus*

Vestigia degli assi centuriali si rinvengono diffusamente nell'odierno settore nord-ovest della città di Monza, territorio che nei secoli passati costituiva parte del contado della città: le attuali vie Cavallotti, Medici, Col di Lana, Oslavia, Moncenisio, nonché strade interne alla cerchia muraria come via Cortelonga o al suo perimetro come via Appiani e via Manzoni seguono il medesimo orientamento e la medesima traccia di antiche strade

poderali. L'ipotesi è che i tratti delle mura trecentesche di nord-ovest (cfr.: *PGT-PdR, Relazione C.10*) si fossero adeguati all'epoca della loro costruzione al preesistente tracciato centuriale inglobando nella città parte del contado.

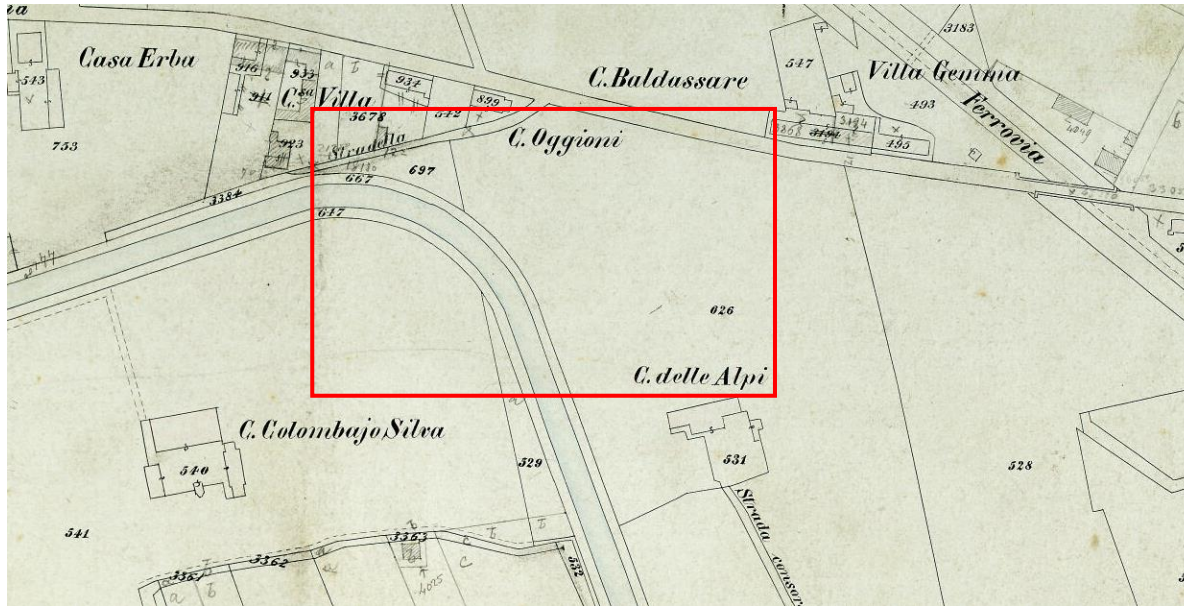
Nessuna traccia invece della via Milazzo sulle antiche mappe; essa rappresenta un limite di ripartizione successiva dei lotti, posteriore alla costruzione del Villoresi e probabilmente derivante dalla presenza di una strada secondaria - presente anche sulla pratica edilizia del 1930 - parallela ai *limites* centuriali.

MONZA CITTA'. COMUNE CENSUARIO (1855 - 1873)



La mappa qui a fianco (1855-1873) mostra l'area con i numeri di mappa dell'epoca e il tracciamento di parte del Canale Villoresi, ancora in corso di definizione.

Ancora nella successiva mappa del 1897-1902 l'area appare del tutto ineditata: la cartografia del Nuovo Catasto reperita all'Archivio di Stato di Milano (foglio 15) aggiunge al contorno le innovazioni infrastrutturali rappresentate dal canale Villoresi (costruzione iniziata nel 1880 e terminata nel 1920) e dalla linea ferrata Milano-Monza (inaugurata nel 1840), senza che queste producano effetti sull'espansione edilizia della zona.



Il tracciato del Villoresi, nel tratto con andamento NO/SE, si discosta in parte dalla ripartizione fondiaria preesistente, con una deviazione angolare rispetto ad alcuni *limites* dell'intorno, e determina il confine ovest dell'area in esame. La costruzione del canale, per quanto riguarda le aree periurbane, veniva attuata con diverse limitazioni e fuori tempo massimo: accantonato l'obiettivo della navigabilità, l'unico scopo divenne la promozione dell'agricoltura nelle aree asciutte del nord milanese - benchè i canali secondari non furono mai totalmente realizzati - quando ormai l'attenzione dell'imprenditoria volgeva lo sguardo al settore secondario.

NUOVO CATASTO TERRENI F 15 MAPP. 697, 626 PARTE Gli identificativi catastali del compendio immobiliare in esame sono gli stessi che si rintracciano nelle pratiche edilizie dei primi decenni del Novecento



Se il Canale costituisce indubbiamente uno dei segni che maggiormente distinguono il territorio di interesse, tuttavia sarà l'antica strada per Muggiò a dirigere l'espansione edilizia, come documenta la mappa catastale.

I ritmi sono lenti: la mappa del 1914 (qui a fianco) mostra l'area ancora ineditata. Il Villoresi non vi è neppure rappresentato - diversamente dalla mappa catastale - segno di un certo disinteresse circa la sua efficacia



nell'orientare lo sviluppo di queste porzioni del territorio dominate dalla villa reale, dal rondò e dalla ferrovia. Sviluppo che slitta al primo dopoguerra.

La Mappa successiva (*a sin.*) è posteriore al 1936: è indicato il complesso industriale sull'area d'interesse, in accordo con la documentazione del 1930 reperita presso l'Archivio storico monzese. Si rinviene anche il tracciato secondario – con linea tratteggiata – di quella che in seguito diverrà la via Milazzo.

CONCLUSIONI

L'excursus cronologico sin qui ricostruito porta concludere che l'edificazione dell'area sia avvenuta a partire dal primo dopoguerra, attuando una costruzione perimetrale e una ulteriore costruzione interna all'area,

funzionali alle esigenze produttive ed abitative legate alla ripresa economica del periodo. Le strutture non mostrano una valenza storica o testimoniale. Tale valenza viene invece attribuita agli assi *generatori* viabilistici più antichi (Via Manara e Via Verità).

Il canale Villoresi rappresenta un riferimento progettuale legato non solo al territorio agricolo ma anche ai momenti di svago della classe operaia degli anni Cinquanta, che trasformò le sue sponde in spiagge; in quel periodo si consolida la sua vocazione ricreazionale, e le alzaie vengono percorse dalle biciclette. Al di là del Villoresi si apprezza la visuale su ciò che rimane del "*seminativo arborato*", l'ecosistema agricolo originariamente formato da campi coltivati e filari che le descrizioni Settecentesche equiparavano a un giardino.

Il PGT - DP.01.d individua l'alzaia del Villoresi come *Tracciato guida paesaggistico n. 38*. La Tav. CS.02 perimetra *Ambiti di interesse provinciale* lungo l'alzaia. La sua rivalutazione è al momento affidata alla riconversione dell'alzaia est come ciclopedonale, avvenuta in tempi recenti.

L'area si rivela strategica per le potenzialità di connessione che essa offre tra il tessuto urbano consolidato e il territorio residuale ineditato. Nuove funzionalità vengono prospettate dal PGT e sviluppate nella proposta di P.A. per l'attuazione dell'AT_02.

3.c - IL CONTESTO URBANO: DOTAZIONI, SERVIZI, ASPETTATIVE



Alla scala di quartiere, il territorio del quale fa parte l'area di intervento ha ormai da tempo una destinazione prevalentemente residenziale. L'analisi dei luoghi restituisce l'immagine di un intorno urbano penalizzato da una carente offerta di servizi, che si limita alla presenza di:

- urbanizzazioni primarie: strade pubbliche con dotazioni incomplete. Nel dettaglio:
 - 1) via Manara: calibro stradale variabile e insufficiente rispetto alle prescrizioni del CdS. La sosta degli autobus risulta conflittuale con la circolazione veicolare. I marciapiedi non garantiscono le ampiezze minime prescritte dal CdS. Il PGT prevede la creazione di una sede ciclabile al momento incompatibile con l'attuale calibro stradale.
 - 2) Via Milazzo: risulta problematico dal punto di vista della circolazione veicolare l'innesto sulla via Manara.
 - 3) Via Verità: il ridotto calibro stradale e la conformazione a fondo cieco rendono problematica la circolazione. Mancano completamente i marciapiedi.
- urbanizzazioni secondarie: scuola parrocchiale di San Biagio di fronte all'area di intervento. Aree verdi di quartiere (parco Schiaffino). Le dotazioni di parcheggi pubblici sono assenti nello snodo tra via Manara e via Milazzo, e si limitano all'area prossima all'ingresso del parco Schiaffino.

L'analisi ambientale condotta in ambito di quartiere ha inoltre messo in evidenza la carenza di strutture commerciali e di luoghi della socializzazione; l'A.C. ha ulteriormente arricchito il quadro delle criticità per la zona in esame rendendo noto che i comitati di quartiere hanno presentato richiesta prioritaria di una "piazza" intesa come spazio della socializzazione.

La stessa area di intervento, allo stato attuale, rappresenta condizione di criticità per la sua natura di patrimonio immobiliare industriale dismesso, conferendo al quartiere un carattere di degrado.

Nell'ipotesi di "non intervento", si prefigura uno scenario di ulteriore aggravamento delle attuali condizioni, in relazione all'abbandono delle strutture industriali dismesse e già parzialmente crollate. I rilievi fotografici (cfr. allegati) forniscono un quadro esaustivo della situazione.

La scheda di AT_02 richiede la cessione o il convenzionamento di aree destinate al potenziamento del verde lungo il Villaresi e nel contempo alla realizzazione di uno spazio pubblico di connessione tra il canale e la città consolidata, con sbocco tra le vie Manara e Milazzo. L'area dovrà assolvere anche al compito di integrare la rete urbana della mobilità lenta, nel rispetto delle ulteriori prescrizioni di PGT-PdS.

La richiesta - espressa dal Documento di Piano - di riqualificazione delle superfici a parcheggio a margine della via Manara al fine di estendere i percorsi della mobilità lenta dal Villaresi al parco Schiaffino nonché la richiesta di parcheggi per il soddisfacimento del fabbisogno indotto dai negozi esistenti sulla via Milazzo verrà soddisfatta nell'ambito degli obblighi convenzionali, in quanto eccedente l'ambito dell'AT_02.

La scheda di AT_02 richiede inoltre l'inserimento di ulteriori funzioni compatibili da affiancare al residenziale – esistente e in progetto – come condizione per la rivitalizzazione della zona.

4. CRITERI DI ATTUAZIONE DEL P.A. – ASPETTI NORMATIVI E AGEVOLAZIONI PER LA RIGENERAZIONE

4.a - ATTUAZIONE DELL'AT_02 CON APPLICAZIONE DELL'ART. 11 COMMA 5 LR 12/05

L'**art. 11 comma 5** della L.R. 12/2005 viene individuato come norma d'elezione e riferimento per i contenuti del P.A.; il disposto normativo è senza dubbio applicabile al compendio immobiliare siccome individuato nella *Carta del consumo di suolo* del PGT (Tav. CS_03 cit. al punto 2.a). Si richiama a seguire, con evidenza dei termini e condizioni di interesse per il P.A., il contenuto del comma 5:

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente **l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento**, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, **in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies(*)**, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate:

- a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) (abr)
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;
- l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la

geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;

m) eliminazione delle barriere architettoniche

*** (ndr.: riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione; per l'attuazione si rimanda alla DGR Lombardia n. XI/3509 del 5 agosto 2020).**

In merito all'attuazione del richiamato articolo di legge, Regione Lombardia ha approvato i criteri per l'ottenimento dei bonus volumetrici e della collegata riduzione del contributo di costruzione:

- DGR Lombardia n. XI/3508 del 5 agosto 2020 – Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della LR 12/05) – Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19);
- DGR Lombardia n. XI/3509 del 5 agosto 2020 – Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (articolo 43, comma 2 quinquies della L.R. 12/05) – Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19);

Si rimanda al capitolo 5.a l'illustrazione degli obblighi convenzionali correlati ai dovuti oneri (contributo di costruzione, standards) e la disamina della DGR n. XI/3509. Per il dettaglio si rimanda integralmente al testo di Convenzione.

*I criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT ammesso dall'art. 11 comma 5 LR 12/05 sono enunciati dalla D.g.r. 5 agosto 2020 – n.XI/3508. L'ALLEGATO in particolare, nelle premesse, precisa che *in tutti i casi in cui una data finalità figuri sia nell'art. 11 comma 5 (incremento indice di edificabilità) che nell'art. 43 comma 2 quinquies (riduzione contributo di costruzione), le due forme di incentivazione non sono alternative e potranno pertanto essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento.**

*Il punto 3 dell'Allegato sopra richiamato precisa che *la capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata (...) anche per la realizzazione di nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale (ad esempio a seguito di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti) fatto salvo il rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli (...).**

Richiamando pertanto i contenuti della DGR n. XI/3508, a seguire si elencano le finalità selezionate dall'ALLEGATO A e le corrispondenti percentuali di incremento minimo dell'indice di edificabilità – incidenti per un totale massimo del 20% - che il P.A. intende conseguire:

		h.3 Mobilità ciclabile	Realizzazione di piste ciclabili (di lunghezza minima 1000 m) con o senza realizzazione di vani chiusi per il deposito di biciclette in edifici residenziali ≥ 6 u. abitative o per altre funzioni urbane.	10%
		h.4 Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità	riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità con costo minimo di 100.000,00 €	15%
i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;	Promuovere gli interventi di demolizione selettiva in riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione Selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare" e s.m.i.	i.1 Demolizione selettiva	Almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia	10%
	Promuovere l'utilizzo di inerti provenienti da attività di recupero (Parte IV del D.Lgs. 152/06)	i.2 Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti	Rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%.	10%
	Promuovere i prodotti derivanti da riciclo, recupero o riuso in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP) al DM 11.10.2017 - CAM	i.3 Utilizzo materiali (diversi dagli inerti) derivanti da recupero	Utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterrati e i rilevati	10%

i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;

i.1 DEMOLIZIONE SELETTIVA - Almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia **10%**

i.2 UTILIZZO INERTI DERIVANTI DA RECUPERO E DI SOTTOPRODOTTI - Rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%
..... **10%**

Pertanto il progetto applica un incremento di volumetria pari al 20% - dato dalla somma dei due indici % ottenuti dal conseguimento degli obiettivi i.1 e i.2 sopra richiamati - rispetto all'indice dell'AT_02.

Richiamando le prescrizioni della DGR 3508, ai fini delle necessarie verifiche, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso all'incremento dell'indice di edificabilità del PGT deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste. (...) A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento. (in merito, l'Attuatore si impegna a dimostrare il conseguimento degli obiettivi sopra indicati con le modalità stabilite dalla norma richiamata, in fase di Permesso di Costruire o SCIA).

Sempre richiamando le prescrizioni della DGR 3508, con riferimento alla successiva fase di progettazione, è necessario che il rilascio o la validità dei titoli abilitativi degli interventi di riqualificazione siano subordinati alla trascrizione, nei registri immobiliari, dell'avvenuto utilizzo o del trasferimento della capacità edificatoria e dell'impossibilità di fruire ulteriormente, in futuro, degli stessi incrementi (fino al limite del 20% di cui al comma 5 art. 11 della l.r. 12/05).

SINTESI IN MERITO ALLE SCELTE DI RIFERIMENTO NORMATIVO IN RELAZIONE AL PROGETTO DI RIGENERAZIONE

Poichè l'area è classificata come dismessa ai sensi delle DCC richiamate nella Relazione (sia ai sensi del 40bis che dell'8bis LR 12/05), l'intervento proposto si colloca nell'ambito dell'ampio panorama della RIGENERAZIONE.

Si è precisato nelle pagine precedenti che l'AT_02 è interessato da diffusa edilizia ex industriale la cui SL totale è ampiamente superiore alla SL proposta nel progetto (cfr. Allegato SL esistenti, superiori a mq 9000); ne consegue che il P.A. debba afferire alla categoria della RISTRUTTURAZIONE, piuttosto che della nuova costruzione. Ciò in considerazione del fatto che l'intervento modifica un suolo già precedentemente urbanizzato ed edificato, in linea con la corrente giurisprudenza e con i disposti normativi.

Come ben illustrato nelle pagine precedenti, date le premesse l'intervento può senz'altro accedere alle agevolazioni previste dall'art. 11 comma 5 della L.R. 12/05 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; il disposto normativo consente di usufruire dei bonus volumetrici ed economici (contributo di costruzione) ammessi e illustrati dalle DGR applicative.

Si tratta di un percorso concordato con l'Amministrazione comunale; il proponente è ben consapevole di rinunciare, con l'approvazione del presente P.A., a una parte di SL che pure gli è dovuta in quanto già esistente, ed è altresì consapevole che un diverso percorso normativo gli consentirebbe di riedificare l'intera SL presente sul lotto oltre ai bonus ammessi.

A ulteriore precisazione, si riassumono i dati salienti per punti:

- 1) L'intervento proposto riguarda l'AT_02 e le opere urbanistiche che il proponente si impegna ad eseguire contestualmente all'attuazione delle opere di natura privatistica.
- 2) L'AT_02 è individuato come area dismessa ai sensi dell'art. 8bis LR 12/05 ed è interessato da patrimonio edilizio esistente. In conseguenza di ciò essa è ufficialmente riconosciuta come area di interesse pubblico prioritario e ammette interventi edilizi in deroga.
- 3) L'AT_02 è attualmente occupato per intero da edificazione produttiva dismessa, in stato di totale abbandono e degrado, per una **SL totale esistente pari a circa mq 9.190**. Come già precisato con nota protocollata a luglio 2022 (a riscontro Vs. comunicazione Prot. N. 0111180/2022

del 14/06/2022), il proponente intende intervenire sull'area mediante demolizione totale e ricostruzione di una SL pari all'indice di edificabilità prescritto dalla Scheda di AT_02 del Documento di Piano, pari a $IT=0,65$ incrementato del 20% in applicazione dell'art. 11 comma 5 LR 12/05 (bonus edilizi ammessi in deroga vedi pagine precedenti), oltre alla costruzione di negozi di vicinato che, in base alle norme di PGT, non rileva ai fini del calcolo della SL in progetto.

- 4) Ne consegue che la **SL massima in progetto risulterà pari a mq 7.885,02*** (comprensiva del bonus 20%), ossia nettamente inferiore alla SL esistente. Ciò in linea con i dichiarati obiettivi della Regione Lombardia di promuovere *“misure di semplificazione, anche procedurale, e incentivazione...”*.
- 5) In base alla normativa urbanistica vigente l'intervento si qualifica pertanto come **“rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio”**.
- 6) All'intervento competono tutte le ulteriori agevolazioni e gli incentivi previsti dalla normativa vigente in merito al recupero del patrimonio edilizio, come richiamati dalla DGR n. 207/2018 *“Misure di incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio (art. 4, comma 2, L.R. 31/2014)”* e afferente corpus normativo. In particolare si richiamano le norme già elencate nella presente Relazione e nella Bozza di Convenzione.

*Dato corretto per adeguamento alla ST riportata nella scheda di AT_02

5. ELEMENTI QUALITATIVI DEL PROGETTO: FARE LA CITTA'

5.a – IMPIANTO GENERALE

La proposta progettuale intende offrire adeguato soddisfacimento alle prescrizioni di AT_02 e alle esigenze della cittadinanza in merito a dotazioni per servizi.

L'intervento in ambito di P.A. si qualifica come RISTRUTTURAZIONE ex art. 3.1.d) DPR 380/2001 nonché come rigenerazione urbana ex L.R. 18/19.

Al di là dell'elenco di requisiti che la scheda di AT_02 pone come *conditio sine qua non* alla definizione dell'impianto progettuale, l'approccio al ridisegno dell'area ha preso le mosse da una domanda, da una esigenza prioritaria: come creare *ex novo* un brandello di città laddove la città stessa non si è formata spontaneamente?

E' la domanda che soggiace a ogni situazione di degrado. A ogni fallimento dell'azione umana. *Fabbrica* non significa *città*.

La città si è sempre caratterizzata, tipologicamente, per la compresenza di funzioni reciprocamente complementari, l'una sosteneva l'altra. Ma si parlava di artigianato e commercio cresciuti accanto alla residenza. Le aree dismesse rappresentano una spina nel fianco delle nostre città, delle nostre periferie, dei nostri territori. Sembra che la nostra economia sia incapace di digerire e poi smaltire un sottoprodotto che ha perso la sua funzionalità. Queste aree faticano a trasformarsi perché nate ai margini della città, non *nella città* e non *per la città*. Sono le vestigia della macroeconomia oggi in crisi.

Queste stesse aree rappresentano una grande sfida per la città di oggi. O meglio, un'opportunità. Sono aree di grandi dimensioni che ora, con l'espandersi del costruito, assumono un ruolo strategico nel dare nuovo equilibrio alle richieste dei suoi abitanti.

L'area in esame, dal punto di vista del manufatto edilizio, non ha il fascino dell'archeologia industriale. Considerando lo stato di conservazione delle costruzioni il paragone va ai contesti di guerra.

L'impianto planivolumetrico che alla fine dello studio preliminare e dopo il vaglio di diverse ipotesi ha preso forma definitiva si fonda sulla volontà di recuperare un legame con le forme del territorio preindustriale. Abbiamo voluto ritrovare un linguaggio perduto attraverso la riscoperta dei *segni* e delle *matrici* sui quali la città moderna ha posto le sue radici.

Lo studio documentale ha permesso di attribuire un ruolo *generatore* all'asse di transito rappresentato dalla via Manara. Il *masterplan* definitivo rafforza questo ruolo dell'antica *via consolare* e lo attualizza.

I volumi e gli spazi più propriamente urbani del Piano attuativo si aprono su questa strada e ne ereditano l'orientamento. Gli edifici vengono posti al contorno di uno spazio centrale che concorre a definire una "piazza" collegata alla città consolidata ma anche in continuità con il retrostante Canale Villoresi, ultimo retaggio della sconfitta economia agricola. Così si attua la rigenerazione del territorio e la ricucitura dei vari ambiti; la piazza si distende in uno spazio verde che assume i caratteri del parco lineare di tradizione mediterranea coniugato con la vegetazione lombarda, attrezzato con percorsi ciclopedonali e luoghi per la sosta. Diventa un tutt'uno con l'alzaia del canale, già ciclopedonale. Si arricchisce di stimoli e suggestioni, con scorci sulla campagna superstite al di là dell'alzaia e allestimenti di composizioni arboree e arbustive, illuminazione e servizi connessi all'utilizzo del nuovo parco e alla mobilità.

Sotto: viste dall'alzaia ciclopedonale degli spazi inedificati al di là del Villoresi



Le volumetrie sono articolate in due corpi principali, a destinazione residenziale, ciascuno dotato sia di porticati ad uso pubblico contigui a negozi di vicinato sia di aree verdi private. Le altezze vengono dettate dall'edilizia presente al contorno: lungo Manara e Verità non eccede i 4 piani fuori terra, mentre su via Milazzo – ove esistono palazzi di sette piani – è previsto un corpo di fabbrica con uguale altezza massima nella parte centrale, via via digradante in terrazze e giardini pensili verso il Villorosi. I rendering mostrano come i nuovi volumi ben si armonizzino con quelli esistenti e al contempo offrano ampie visuali sugli spazi liberi al di là del Canale. La scelta di una graduale progressione dei corpi di fabbrica è funzionale ad una distribuzione della SL controllata anche dal punto di vista del soleggiamento in quanto mai la proiezione delle ombre va ad interferire con pre-esistenze al contorno.

Non secondario l'approccio progettuale orientato alla transizione ecologica, all'economia circolare, al risparmio energetico, al benessere diffuso, alla resilienza: solo per richiamare alcune soluzioni progettuali che troveranno spazio nel nuovo complesso, si citano i sistemi schermanti per il raffrescamento passivo (frangisole) nonché le coperture in parte sistemate a verde e in parte termoriflettenti (superfici tecniche occupate da pannelli fotovoltaici).

Gli interrati ospitano i parcheggi e le soluzioni destinate a conseguire l'invarianza idraulica e idrologica, con recupero delle acque piovane a scopo irriguo.

Il percorso disegnato dallo spazio pubblico simula una curva che emula quella del Villorosi. La piazza accoglie al centro una vasca d'acqua che evoca e anticipa la presenza del Canale poco oltre. Qui l'elemento acqua è rassicurante, circoscritto, di bassa profondità, accessibile ai bambini e ai portatori di disabilità; là lo stesso elemento è apprezzabile solo a distanza, è solo un'esperienza visiva.

Il Villorosi va governato, controllato; in fin dei conti è un pezzo di campagna che ambisce a far parte della città e della città deve accettare le regole. Occorre scongiurare il rischio che negli spazi meno prossimi alla viabilità cittadina trovi rifugio la piccola delinquenza; pertanto si è scelto di recintare il nuovo parco e allo scopo è stato previsto – su richiesta dell'amministrazione comunale - un impianto di videosorveglianza.

L'attuazione del P.A. si accompagna innovativamente a una cessione di area privata da destinare ad ampliamento del calibro stradale della via Verità. La sistemazione della strada avverrà nell'ambito degli accordi convenzionali e comprende il rifacimento nel manto stradale, la dotazione di marciapiede e di parcheggi piantumati. Per la via si propone l'indicazione di "zona 30" trattandosi di strada a fondo cieco, più che altro a scopo preventivo, onde evitare che l'ampliato calibro stradale induca comportamenti inappropriati conflittuali – in termini di sicurezza - con la compresenza della ciclopedonale. E' qui prevista anche una cabina Enel per le nuove utenze.

La definizione del P.A. ha offerto l'occasione di ridisegnare gli ambiti urbani critici, la cui realizzazione avverrà ugualmente nell'ambito degli accordi convenzionali. In particolare, l'innesto stradale della via Milazzo sulla via Manara rappresenta attualmente un nodo irrisolto, gravato da sosta selvaggia e sensi unici poco razionali: il Piano dei servizi non contempla in merito alcuna previsione.

La soluzione proposta rende perpendicolare l'innesto delle due strade; consente di guadagnare superfici da destinare a parcheggio, assolvendo con ampi margini alle richieste della P.A. inerenti le dotazioni necessarie ai negozi in progetto e a quelli già esistenti in via Milazzo; questi beneficeranno anche di spazi contigui agli esercizi commerciali per la sosta della clientela; l'edicola esistente vicino al parcheggio lineare lungo via Manara verrà riallocata in posizione poco distante per consentire la correzione del calibro stradale. I nuovi parcheggi – una cinquantina per lo più alberati – integrano quelli dedicati alle utenze fragili e le aree di sosta temporanea per lo scarico/carico dei negozi, in prossimità della piazza pedonale.

Le sistemazioni proposte garantiranno il mantenimento degli accessi carrai esistenti lungo la via Milazzo angolo via Manara all'esterno del P.A.

Alla via Manara fino all'ingresso del parco Schiaffino viene garantito un calibro costante di metri 8 in carreggiata comprese le banchine – in conformità alle prescrizioni di CdS/RdA per le strade interessate dal transito di mezzi di trasporto pubblico – e spazi di attraversamento ciclopedonale in sicurezza mediante la realizzazione di "castellana" (sede rialzata filo marciapiede) di fronte alla nuova piazza. Lo spazio pubblico in prossimità dell'ingresso del parco Schiaffino verrà riallestito a parcheggi. Sul lato opposto verrà ampliato il marciapiede per garantire la profondità minima di m 1,50 richiesta dalle norme.

Le fermate degli autobus verranno riconsiderate alla luce dei nuovi spazi e delle nuove sistemazioni, migliorative. Per favorire la sosta dei pedoni sono previste strutture ombreggianti ai margini della piazza, oltre ad alberature in prosieguo dei filari progettati per i percorsi ciclopedonali.

Nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria convenzionalmente ratificate si darà corso all'attuazione di una quota del Biciplan; il percorso proposto si snoderà lungo la via Manara per poi diramarsi sulla via Milazzo e collegarsi alla ciclopedonale esistente lungo l'alzaia Villoresi, passando per il nuovo parco con un tratto che amplia le previsioni del Biciplan. Sarà costituito da una sede ciclopedonale per lo più alberata; l'attraversamento sulla via Milazzo sarà su castellana come quello previsto su via Manara, per ragioni di sicurezza.

6. ELEMENTI QUANTITATIVI DEL PROGETTO

Il dimensionamento generale del Piano Attuativo prende le mosse dalle indicazioni del Documento di Piano e della relativa scheda dell'Ambito di Trasformazione AT_02, integrate da quanto previsto dall'art. 11.5 della L.R 12/2005.

La proposta di P.A. prevede di intervenire sull'area dismessa mediante demolizione totale e ricostruzione di una SL prevalentemente residenziale nettamente inferiore alla SL esistente. Ciò premesso, pur utilizzando l'indice di edificabilità ai fini dell'applicazione delle premialità connesse all'applicazione dell'art. 11 comma 5 della LR 12/05, è implicito nella norma stessa e nelle correlate che la categoria di riferimento dell'intervento sia quella della "ristrutturazione edilizia" così come definita all'art. 3 del DPR 380/2001 lett. d).

la SL esistente risulta essere superiore a quella prevista dal P.A. comprensiva dell'incremento del 20% dovuto all'applicazione dell'art. 11.5 LR 12/05, (a migliore dimostrazione si rimanda allo specifico Allegato dimostrativo della SL esistente per confronto con la SL di progetto), non configurandosi nel P.A. nessuna edificazione ascrivibile alla "nuova costruzione".

Per quanto attiene alla consistenza edificatoria, in forza dell'applicazione dell'art. 11.5 l'indice territoriale massimo previsto in scheda AT - pari 0,65 mq/mq - viene aumentato del 20% raggiungendo il valore di 0,78 mq/mq; poiché la Superficie Territoriale complessiva del P.A. riportata sulle scheda di AT_02 è pari a 10.109 mq, si determina come massima **Superficie Lorda** di cui all'art 4. delle NdA del PdR il valore di **7.885,02 mq**, calcolata al netto dei previsti esercizi di vicinato "*posti al piano terra degli edifici con affaccio su spazio pubblico*" ai sensi di quanto previsto dall'art. 11.8.b delle NdA di PdR; tali destinazioni commerciali saranno ripartite in unità con superficie <250 mq. Ai sensi del PGT vigente, i negozi di vicinato sono esclusi dalla verifica della S.L., e non generano fabbisogno di aree. Rimane comunque ammessa e impregiudicata la realizzazione di sottotetti ex LR 12/05 con altezza massima netta pari a cm 239.

Altro dato di riferimento progettuale quantitativo del P.A., derivante dalla citata scheda di AT_02, riguarda la **Superficie di cessione e/o convenzionamento in loco** minima pari a **mq. 4.016**. Tale superficie viene lievemente aumentata e ripartita, nella proposta di intervento, come sotto indicato. Le superfici da convenzionare all'uso pubblico sono quelle al piano terra degli edifici destinate a porticati aperti verso area pubblica e quelle afferenti la contigua piazza pedonale, oltre all'area destinata a parco. A seguire un riepilogo dei dati quantitativi ammessi dal P.A. e delle cessioni, con avvertenza che le metodologie di calcolo sono già state illustrate ai punti precedenti:

DATI DI PIANO ATTUATIVO AT-02						
Superficie territoriale (vedi Tav 05-rilievo celerimetrico)			mq.	10.110,00	a)	
ST - Superficie Territoriale di P.A. (AT_02)			mq.	10.109,00	b)	
Indice Territoriale IT ex Scheda d'Ambito AT-02			mq/mq.	0,65		
Premialità ex art. 11.5 LR 12/2005 (20% di IT)			mq/mq.	0,13		
Indice Territoriale di progetto			mq/mq.	0,78		
Superficie lorda max edificabile			mq.	7.885,02		
Superficie filtrante minima ex art. 3.2.3 R.L.I., 30% di a)			mq.	3.033,00		
Superficie minima cessione e/o convenzionamento in loco			mq.	4.016,00		
DATI DEL PROGETTO DI PIANO						
Residenza			mq.	7.735,00		
Terziario-commerciale			mq.	150,00		
Superficie ad uso Commerciale*			mq.	650,00		
* non conteggiata nella SL in quanto negozi di vicinato art. 11.8.b NdA PdR						
Superficie in cessione e/o convenzionamento in loco			mq.	4.301,25		
	di cui	ceduto	mq.		1703,75	
	di cui	convenzionato	mq.		2597,50	

Relativamente alla determinazione dello Standard urbanistico complessivamente dovuto, in applicazione dell'art. 7 delle NdA del PdS, convertito in opere pubbliche ai sensi dell'art. 46.1.a Lr 12/05 a titolo di compensazione, si rimanda ai contenuti della Convenzione. Si specifica che ai sensi del citato art. 11.8.b delle NdA di PdR le superfici ad uso negozi di vicinato *"non generano fabbisogno di aree a servizi"* e sono quindi escluse dal computo.

ULTERIORI DATI QUANTITATIVI

Per quanto riguarda la superficie di parcheggio privata funzionale ai nuovi interventi residenziali, ivi compresi i negozi di vicinato, si sottolinea che a fronte di una quantità minima richiesta dalla vigente normativa (Legge Tognoli) pari a mq. 2.596,74 la proposta di P.A. ne realizza 3.778,03 aumentando la dotazione richiesta del 45%. I parcheggi privati - in sede di progettazione afferente le successive istanze di costruzione degli interventi edilizi o segnalazioni certificate equipollenti - saranno reperiti, ai sensi della L.122/89, nel sottosuolo delle aree private, incluse quelle convenzionate a diritto di uso pubblico superficiale come rappresentato in tavola 07. Tale realizzazione potrà comunque interessare le aree pertinenziali degli edifici diversamente da quanto indicato negli elaborati grafici – che rappresentano una ipotesi sostanzialmente volumetrica – a condizione che non venga in alcun modo diminuita la quantità di superficie drenante e filtrante totale minima richiesta e pari al 30%.

Ultimo elemento quantitativo della proposta di PA riguarda le altezze ipotizzate; oltre alle considerazioni morfologiche precedentemente richiamate si fa notare come la scelta di una graduale crescita dei corpi di fabbrica sia funzionale ad una distribuzione delle SL controllata anche dal punto di vista del soleggiamento, in quanto mai la proiezione delle ombre va ad interferire con pre-esistenze.

La proposta di P.A. non pregiudica la possibilità di realizzare sottotetti con altezza netta interna media non superiore a cm 239.

COMPENSAZIONE AMBIENTALE

L'intervento non è soggetto a compensazione ambientale ai sensi dell'art. 9 comma 1 del PdR-na, in quanto afferisce normativamente alla categoria della ristrutturazione con demolizione/ricostruzione e ampliamenti di cui all'art.3.1.d del DPR 380/2001, su area attualmente interessata da insediamenti produttivi dismessi.

7. FATTIBILITA' ECONOMICA

7.a – CONCORSO DI RISORSE PRIVATE E PUBBLICHE – REGIME DEI SUOLI

La Tav. 6 – DESTINAZIONE DEI SUOLI individua le aree destinate all'uso pubblico e il regime dei suoli afferente a ciascuna di esse.

L'attuazione del P.A. avverrà mediante concorso di risorse private per quanto riguarda la costruzione degli edifici e delle relative pertinenze, mentre le opere pubbliche (cedute e asservite all'uso pubblico) saranno realizzate a cura del Proponente a scomputo degli oneri di urbanizzazione nonché con l'impiego delle monetizzazioni afferenti gli standards dovuti; i dettagli sono regolati dalla Convenzione.

L'ottimizzazione delle aree pubbliche esistenti ed esterne al perimetro dell'AT_02 avverrà invece - nell'ambito degli accordi convenzionali – con concorso di capitali misti come sotto richiamato.

1. Aree già pubbliche (parte del sedime di Via Manara e Via Verità): a scomputo oneri
2. Aree già asservite all'uso pubblico e non acquisite al Patrimonio (Via Milazzo): a cura e spese del Proponente, a titolo di opere di urbanizzazione aggiuntive

In merito al concorso di capitali privati di cui al punto 2, le opere a cui afferiscono sono individuate esternamente al perimetro dell'area di AT_02.

L'attuazione delle opere pubbliche – nel reciproco interesse delle parti e con riguardo alle esigenze di cantiere nonché di viabilità pubblica – potrà avvenire per stralci funzionali e collaudi parziali, a fronte di Permessi di Costruire OO.PP. come meglio illustrato dalla Tavola grafica appositamente predisposta (Cfr. Allegato al Cronoprogramma).

7.b – REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE A SCOMPUTO – SCONTI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

All'esecuzione delle opere pubbliche concorreranno gli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al netto delle riduzioni ammesse per legge (L.R. 12/05). In proposito si richiamano i disposti normativi applicabili all'intervento di rigenerazione e recupero del patrimonio edilizio esistente previsto dal P.A.

All'intervento competono le riduzioni sul contributo di costruzione ammesse dalla LR 12/05 artt. 43, 44 e 48 meglio specificate nella bozza di convenzione.

Ulteriori riduzioni sono ammesse e pertanto applicate in forza delle DGR sotto richiamate, che si esprimono in termini attuativi dell'art. 11.5 LR 12/05:

- DGR Lombardia n. XI/3508 del 5 agosto 2020 – Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della LR 12/05) – Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19);
- DGR Lombardia n. XI/3509 del 5 agosto 2020 – Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (articolo 43, comma 2 quinquies della L.R. 12/05 – Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19);

I presenti criteri sono formulati anche in coerenza con quanto indicato dalla Giunta Regionale, ai sensi del comma 5 art. 11 l.r. 12/05, per l'accesso agli incrementi dell'indice di edificabilità massimo del PGT, essendo le finalità in gran parte sovrapponibili. In tutti casi in cui una data finalità figuri in entrambi gli elenchi, infatti, le due forme di incentivazione non sono alternative e potranno pertanto essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento.

A seguire, stralcio dall'Allegato A della DGR n. XI/3509 con indicazione degli obiettivi selezionati che danno accesso ai bonus di riduzione del contributo di costruzione:

i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti	Promuovere gli interventi di demolizione selettiva in riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione Selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare" e s.m.i.	i.1 Demolizione selettiva	Almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia	20%
	Promuovere l'utilizzo di inerti provenienti da attività di recupero (Parte IV del D.Lgs. 152/06)	i.2 Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti	Rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%.	
	Promuovere i prodotti derivanti da riciclo, recupero o riuso in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP) al DM 11.10.2017 - CAM	i.3 Utilizzo materiali (diversi dagli inerti) derivanti da recupero	Utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterrati e i rilevati	

i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;

i.1 DEMOLIZIONE SELETTIVA - Almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia **Riduzione del contributo di costruzione 20%**

i.2 UTILIZZO INERTI DERIVANTI DA RECUPERO E DI SOTTOPRODOTTI - Rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%
. **Riduzione del contributo di costruzione 20%**

Pertanto il progetto sviluppa una riduzione del contributo di costruzione pari al 40% - dato dalla somma dei due indici % ottenuti dal conseguimento degli obiettivi i.1 e i.2 sopra richiamati. La riduzione si applica nei limiti ammessi dalla Delibera Oneri N. 18 del 09/03/2023.

Si consideri, in ogni caso, che il P.A. attua ulteriori obiettivi compresi nell'elenco della DGR 3509 senza tuttavia dare corso a ulteriori sconti sul contributo di costruzione, qualificanti per il progetto, che vengono a seguire richiamati:

e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica; Interventi volti a migliorare la qualità complessiva degli insediamenti attraverso la promozione di un sistema del verde con funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole:

e.2 Pareti verdi e/o tetti verdi Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente. (Riduzione del contributo di costruzione, non computata 15%)

h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità; Gli interventi devono essere realizzati in attuazione di previsioni già contenute nella pianificazione urbanistica comunale o da altri piani di settore oppure sulla base di specifico convenzionamento con il Comune.

h.4 Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità con costo minimo di 100.000,00 €
(Riduzione del contributo di costruzione, non computata 20%)

8. DESCRIZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

GENERALE

Le aree per le quali il proponente si impegna alla realizzazione delle opere a destinazione e fruizione pubblica - OO.UU PRIMARIE e OO.UU SECONDARIE - sono articolate in:

- LA VIABILITA'
- LA PIAZZA
- IL PARCO
- I PARCHEGGI
- L'INVARIANZA IDRAULICA ED IDROLOGICA

Le primarie sono a loro volta articolate in:

- funzionali all'intervento privato, con consegna contestuale alla fine lavori degli edifici
- non funzionali all'intervento privato e pertanto con consegna differita.

8.a - LA VIABILITA'

Le opere consistono nella ridefinizione della Via Verità, della Via Manara e della Via Milazzo limitatamente ai tratti indicati nelle tavole di progetto.

In termini di intervento sulla viabilità e la sosta, si rimanda alla specifica *Relazione sulla mobilità* (allegato); in generale il progetto razionalizza l'assetto viario al perimetro del P.A. e incrementa notevolmente la superficie destinata a parcheggi pubblici, accogliendo e ampliando le indicazioni della scheda di AT_02.

La scelta è complementare agli obiettivi di PGT e integra le previsioni del PdS allo scopo di ottimizzare l'assetto del tessuto urbano.



Il progetto è stato sviluppato con riguardo alla normativa di riferimento per il rispetto degli standard dimensionali e degli altri aspetti tecnici, ove previsti, con l'ulteriore obiettivo dei consumi energetici in ragione dell'impatto sul piano economico-finanziario dell'opera per quanto riguarda la successiva gestione.

54

- VIA MANARA: è previsto il rifacimento delle opere di superficie. Nello specifico: manto stradale completo di massiciata compreso il rialzo della quota stradale fino a quella del marciapiede per formazione di castellana, pozzetti/chiusini/caditoie ove necessario; allargamento del calibro stradale a metri 8,00 costanti (3,50+3,50 per le corsie nei due sensi di marcia oltre banchina di cm 50 su ambo i lati), con integrazione dell'illuminazione pubblica su pali e corpi illuminanti a led. Marciapiede di profondità minima pari a metri 1,50 e attraversamenti pedonali e ciclopdonali (segnaletica orizzontale). Lungo il margine sud della strada verrà realizzata pista ciclopdonale in sede propria – rialzata rispetto alla carreggiata – con manto di usura in asfalto, colore rosso-mattone per la parte ciclabile. Filari di pioppi cipressini saranno predisposti lungo il percorso come da elaborati grafici. Gli spazi sistemati a verde saranno dotati di un sistema di irrigazione goccia a goccia.

- VIA VERITA': è previsto il rifacimento delle opere di superficie. Nello specifico: manto stradale completo di massiciata e pozzetti/chiusini/caditoie ove necessario in conseguenza dell'allargamento del calibro stradale a metri 6,50 (2,75+2,75 per le corsie nei due sensi di marcia oltre banchina di cm 50 su ambo i lati), con integrazione dell'illuminazione pubblica su pali e corpi illuminanti a led. Marciapiede di profondità minima pari a metri 1,50 e attraversamento pedonale allo sbocco sulla via Manara (segnaletica orizzontale). Posti auto in prossimità dell'alzaia Villoresi con alberature in filare che richiamano la vite *maritata* tipica della campagna lombarda, composta da gelsi e tralci per i tralci d'uva. (vd. foto a lato).

- VIA MILAZZO: è prevista la modifica del tratto terminale del tracciato allo sbocco sulla via Manara, rendendolo perpendicolare a quest'ultima; al tratto così modificato della strada viene garantito un calibro costante di metri 8 in carreggiata comprese le banchine – in conformità alle prescrizioni di CdS/RdA per le strade interessate dal transito di mezzi di trasporto pubblico – e marciapiedi di profondità compresa tra metri 1,50 e metri 2,50. Marciapiedi di ampiezza maggiorata sono previsti in adiacenza ai negozi esistenti in margine est. Rampe per pendenza in corrispondenza dei passi carrai e degli accessi ai nuovi parcheggi. Attraversamento ciclopedonale rialzato a castellana con funzione di rallentatore del traffico, in corrispondenza di cambio di direzione della strada e parcheggi in linea dotati di alberature di nuova formazione. Il tratto di ciclopedonale verrà trattato come quello già descritto per la via Manara.

8.b - LA PIAZZA

Lo spazio che si protende verso la via Manara – definito *piazza pedonale* - verrà pavimentato con lastre di calcestruzzo effetto pietra di grande formato, con caratteristiche di carrabilità per consentire il transito di veicoli adibiti alle operazioni di lavaggio e manutenzione. Il



disegno e il colore verrà definito secondo elaborati esecutivi che saranno forniti alla presentazione del Pdc.

In prossimità del margine lungo la via Manara sono previste strutture schermanti a forma di “ombrello” (sistema ombreggiante modulare *SHADE by Lab23* qui a margine a scopo illustrativo e non esaustivo), nonché aiuole a verde dotate di sedute. La scelta dei sistemi ombreggianti è motivata dall'impossibilità di mettere a dimora alberature, vista la collocazione delle vasche di invarianza nel sottosuolo dello stesso sito, conflittuale con l'apparato radicale richiesto da essenze arboree. La presenza di aiuole verdi

(piantumazione bassa e rampicante) assolve anche la funzione di attenuazione dell'*isola di calore*.

Al centro dell'ampia area pedonale verrà realizzata una vasca lievemente ipogea accessibile mediante ampie gradonate collegate da rampe per gli utenti limitati da disabilità e per le operazioni di ordinaria manutenzione; avrà profondità modestissima, per questioni di sicurezza, indicativamente dell'ordine di 15-30cm circa.

Sono previste - a completamento delle dotazioni pubbliche - isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, illuminazione mediante corpi illuminanti a led su pali e un sistema di videosorveglianza da remoto progettato secondo le indicazioni fornite dal Comune di Monza.

8.c - IL PARCO

L'area destinata al nuovo parco sarà asservita all'uso pubblico, recintata e dotata di diversi accessi, sia dalla ciclabile esistente lungo il Villoresi sia dalla nuova piazza sia dalla Via Milazzo. Sarà garantito l'accesso diurno allo spazio con chiusura serale, secondo le richieste dell'Amministrazione comunale.

Le sistemazioni del verde accompagneranno la pista ciclopedonale, diramantesi dal percorso già esistente lungo l'alzaia Villoresi. Le essenze saranno sia di tipo arboreo che arbustivo, selezionate per la loro minore esigenza di manutenzione; si preferiranno le autoctone documentate dalla storiografia locale, con particolare preferenza per roveri, roverelle e farnie (bosco ceduo originario della zona, vd. foto). Si preferiranno siepi anticamente utilizzate per formare i *roccoli* adibiti all'uccellazione (bossi, faggi, carpini bianchi) nonché pruni e ciliegi – storicamente impiegati per maritare la vite - allo scopo di favorire la rinaturalizzazione del sito e creare ripari idonei alla nidificazione delle specie un tempo presenti nella campagna lombarda. Si sceglieranno specie arbustive ed erbacee fiorifere gradite agli insetti impollinatori.



La pista avrà una larghezza di metri 3,50 e sarà realizzata in calcestruzzo drenante colorato (gamma cromatica delle *terre*) con riproduzione della relativa segnaletica orizzontale. Ai margini sono previste panchine su disegno, curve secondo l'andamento del percorso, di tipo monolitico eseguito in opera. Sono previste isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, illuminazione mediante corpi illuminanti a led su pali. Gli spazi vanno dotati di un sistema di videosorveglianza da remoto progettato secondo le indicazioni fornite dal Comune di Monza. Gli spazi sistemati a verde saranno dotati di un sistema di irrigazione goccia a goccia collegato a cisterna di raccolta per il riuso delle acque piovane.

8.d - I PARCHEGGI

Gli spazi a parcheggio saranno dislocati in diversi punti adiacenti alla viabilità (Manara/Milazzo/Verità); la maggior parte di essi avranno accesso dal nuovo tratto della via Milazzo, attraverso varchi dedicati; i restanti saranno in margine della carreggiata (Milazzo/Verità).

Le aree saranno asfaltate e alberate, integrate nel disegno progettuale generale con finalità di riqualificazione urbana, insieme all'estesa pista ciclabile e alla sistemazione delle aree a fruizione pubblica.

In accoglimento delle richieste della Pubblica Amministrazione, e con rimando al Parere Prot. N. 0105520/2022 in data 06/06/2022 espresso dal Settore Ambiente, Energia, Manutenzione Cimiteri – Uff. Piani Ambientali nell'ambito della Conferenza di servizi, viene predisposto l'allaccio per una futura installazione di una "casetta dell'acqua" negli spazi accessibili dal nuovo parcheggio alla confluenza delle vie Manara e Milazzo (cfr. elaborati grafici).

Per le alberature si opterà di preferenza per le essenze autoctone storicamente presenti sul territorio e dimenticate dalla pianificazione moderna; specie robuste di grande valore naturalistico e testimoniale; tra queste le scelte elettive privilegiano il rovere, la roverella (*sopra*), ma senza dimenticare il pioppo nero cipressino, l'olmo, l'acero campestre, i quali grazie al portamento colonnare consentono di offrire un buon ombreggiamento a fronte di un ridotto diametro, ideale in prossimità della sede veicolare o dei volumi edilizi. La scelta definitiva delle essenze avverrà di concerto con l'Ufficio del Verde.

Le opere attinenti alla viabilità sono descritte anche nell'elaborato allegato contenente la relazione sulla mobilità.

8.e - L'INVARIANZA IDRAULICA ED IDROLOGICA

L'invarianza verrà valutata e calcolata con riferimento all'area di proprietà del proponente, perimetrata dall'AT_02, in applicazione del Testo Coordinato del RR 7/2017. Per quanto attiene le aree pubbliche cedute, l'invarianza verrà calcolata in applicazione dell'art. 3 comma 2 lett. d) per gli interventi "relativi a **opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni**, anche per le aree di sosta, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-ter), del d.p.r. 380/2001.

Si intende prevedere una vasca di laminazione per conseguire l'invarianza afferente le aree pavimentate cedute (viabilità) e una seconda vasca afferente le aree asservite all'uso pubblico (Piazza pedonale). Entrambe verranno collocate lungo il margine sud della via Manara.

Stante la differente proprietà che avranno le aree descritte in precedenza, le opere afferenti le aree in cessione al Comune di Monza avranno impianti e gestione separate delle acque piovane rispetto alle restanti aree. Non si esclude il recapito delle acque nell'invaso del Villorosi.

Negli allegati *Progetto e Relazione delle opere oggetto di invarianza idraulica* sono indicati i volumi di laminazione attesi rispetto al RR.

La relazione – supportata dalle indagini idrogeologiche - esclude quindi l'infiltrazione diretta e soluzioni di SUDS, a causa dell'alto rischio di occhi pollini documentato dalle tavole di PGT e della vicinanza a opere interrato e alla strada.

In merito all'adempimento dell'invarianza per le aree *esterne* al perimetro di AT_02 (viabilità pubblica) sulle quali si intende intervenire nell'ambito degli accordi convenzionali, l'art. 3 comma 3 del medesimo Testo Coordinato del RR 7/2017 precisa che *Nell'ambito degli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali, loro pertinenze e parcheggi, assoggettati ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica, sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento:*

- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete ciclopedonale, stradale e autostradale;*
- *b) gli interventi di ammodernamento, definito ai sensi dell'articolo 2 del regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7 (Norme tecniche per la costruzione delle strade)*

Pertanto si ritengono escluse dall'invarianza le OO.PP. esterne all'AT_02.

9. OPERE PUBBLICHE - Progetto di fattibilità tecnico economica: elaborati, contenuti, documenti e modalità operative

Come disciplinato dall'art. 23 del *Codice appalti*, il progetto di fattibilità tecnico economica rappresenta il primo livello della progettazione. I contenuti essenziali del PFTE sono definiti dalle *Linee Guida* con riferimento a quanto disciplinato dall'articolo 23, commi 5 e 6 del Codice dei Contratti (D.Lgs. n. 50/2016 e ss. mm. e ii., di seguito "Codice").

In particolare, considerando che la progettazione di lavori pubblici si articola secondo 3 livelli di successivi approfondimenti tecnici:

1. progetto di fattibilità tecnica ed economica;
2. progetto definitivo;
3. progetto esecutivo;

la presente relazione e tutti gli allegati che compongono la proposta di P.A. riassumono i contenuti di un progetto di fattibilità tecnico economica (PTFE), alla luce delle norme in vigore e delle linee guida, salvo eventuali integrazioni da produrre in occasione della presentazione dei singoli PdC.

Il PFTE contiene le informazioni necessarie per definire le caratteristiche dell'opera: comprende le indagini svolte e gli studi conoscitivi anche avvalendosi delle più recenti ed innovative tecnologie di rilievo digitale, definendo un vero e proprio "progetto della conoscenza".

A definire il quadro economico delle opere pubbliche concorre il Computo metrico estimativo dei costi delle opere (di urbanizzazione primaria e secondaria) pubbliche e di interesse pubblico redatto applicando i prezzi dell'ultimo bollettino della Camera di Commercio Industria e Artigianato (allegato).

Nella presente Relazione viene evidenziato il quadro esigenziale relativo ai fabbisogni del contesto economico e sociale e ai correlati obiettivi e indicatori di prestazione, gli obiettivi generali da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, i fabbisogni della collettività o della specifica utenza alla quale l'intervento è destinato, gli aspetti qualitativi e quantitativi del progetto.

La relazione ha affrontato anche le alternative progettuali attraverso le quali conseguire il recupero dell'area dismessa – anche attraverso un'analisi storiografica e ricerca d'archivio - valutando l'alternativa tra la realizzazione di una nuova costruzione o il recupero di un edificio esistente, ovvero il riutilizzo di aree già urbanizzate e degradate.

In occasione della presentazione di Istanza di Pdc potranno essere prodotti gli ulteriori elaborati connessi alla procedura di affidamento (schema di contratto; capitolato speciale d'appalto; piano di sicurezza e di coordinamento, piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti).

Il PFTE del presente P.A. - qualora approvato senza modifiche - ha carattere di progettazione definitiva con alcuni aspetti di esecutività (particolari costruttivi).

Pertanto, la prestazione contrattuale dell'operatore economico aggiudicatario della procedura di affidamento consisterebbe:

- nella redazione del progetto esecutivo ed eventuale articolazione dell'intervento in stralci funzionali;
- nella esecuzione dei lavori.

In merito alle opere pubbliche, la Relazione ha considerato:

- lo stato e la qualità dell'ambiente interessato dall'intervento e la sua possibile evoluzione, in assenza e in presenza dell'intervento stesso; in accordo con la Pubblica Amministrazione verranno sviluppate soluzioni per ridurre l'impatto dell'intervento in corso di realizzazione;
- le possibili interferenze dell'intervento da realizzare con opere preesistenti o con pubblici servizi presenti lungo il tracciato e proposta di risoluzione delle interferenze stesse e stima dei prevedibili oneri;
- aspetti architettonici e funzionali dell'intervento;
- aspetti strutturali;
- aspetti impiantistici, con la definizione della loro costituzione in relazione alla necessità di sicurezza, sostenibilità ed efficienza energetica;
- aspetti naturalistici, con promozione della biodiversità e degli ecosistemi;
- aspetti di sostenibilità (mitigazione rispetto ai cambiamenti climatici, prevenzione e riduzione dell'inquinamento).

9.a - CALCOLO DELLA SPESA, QUADRO ECONOMICO E PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO DI MASSIMA

Al fine di porre il PFTE a base della procedura di affidamento, il calcolo della spesa è redatto attraverso la predisposizione di un Computo Metrico Estimativo dell'opera (CME), coerente con il livello di approfondimento del progetto raggiunto nelle varie parti specialistiche, applicando alle quantità caratteristiche delle opere in progetto, i costi desunti:

- dall'impiego dei prezzi ufficiali di riferimento, di cui all'articolo 23 comma 7 del Codice;
- da analisi di mercato confortate da analisi prezzi (*nuovo prezzo*);

Il quadro economico sarà integrato dagli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e dalle spese per la progettazione esecutiva.

9.b – SCHEMA DI CONTRATTO

Lo schema di contratto, che verrà redatto dalla Stazione Appaltante con il supporto dei progettisti, ove richiesto, contiene le clausole dirette a regolare il rapporto tra la Stazione Appaltante e l'appaltatore in relazione alle caratteristiche dell'intervento, con particolare riferimento a:

- termini di esecuzione e penali;
- programma di esecuzione dei lavori;
- sospensioni o riprese dei lavori;
- disciplina delle modifiche contrattuali ai sensi dell'articolo 106 del Codice;
- oneri a carico dell'esecutore;
- contabilizzazione dei lavori a misura e a corpo;
- liquidazione dei corrispettivi;

- quantificazione e termini dei controlli tecnici, contabili ed amministrativi;
- specifiche modalità e termini di collaudo;
- contestazioni e riserve;
- modalità di soluzione delle controversie;
- contratto collettivo nazionale di lavoro da applicare, sottoscritto dalle organizzazioni sindacali e datoriali comparativamente più rappresentative;

9.c – CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

Il capitolato speciale d'appalto verrà allegato allo schema di contratto e conterrà le prescrizioni tecniche da applicare all'oggetto del singolo contratto.

9.d – CRONOPROGRAMMA

Il cronoprogramma allegato al P.A. rappresenta, mediante diagramma lineare, lo sviluppo temporale dell'attività di esecuzione dei lavori (suddivisi per macro-categorie). Per ciascuna di tali attività, il cronoprogramma indica i tempi massimi previsti per lo svolgimento. Sono tacitamente comprese le attività di progettazione e di affidamento. Il cronoprogramma potrà essere perfezionato in considerazione di esecuzione per *stralci funzionali* da concordarsi anche successivamente con l'Amministrazione pubblica.

9.e – PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO

L'integrazione del piano di sicurezza e di coordinamento (PSC) e del piano operativo di sicurezza (POS), redatti dal soggetto esecutore dell'opera, in quanto documenti complementari al piano di sicurezza e di coordinamento redatto dalla Stazione Appaltante, verranno prodotti in ambito di istanza di PdC.

9.f – PIANO PRELIMINARE DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI

Il piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti è il documento che prevede, pianifica e programma, tenendo conto degli elaborati progettuali, l'attività di manutenzione dell'opera e delle sue parti, al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico.

Sarà allegato al più tardi entro la richiesta di collaudo. Indicativamente sarà costituito dai seguenti documenti operativi preliminari, salvo diversa motivata indicazione dell'amministrazione:

1. il manuale d'uso;
2. il manuale di manutenzione;
3. il programma di manutenzione.

Il **manuale d'uso** si riferisce all'uso delle parti significative dell'opera, e in particolare degli impianti tecnologici. Il manuale contiene l'insieme delle informazioni atte a permettere all'Amministrazione usuaria di conoscere le modalità per la migliore utilizzazione del bene, nonché tutti gli elementi necessari per limitare quanto più possibile i danni derivanti da un'utilizzazione impropria, per consentire di eseguire tutte le operazioni atte alla sua conservazione che non richiedono conoscenze specialistiche e per riconoscere tempestivamente fenomeni di deterioramento anomalo al fine di sollecitare interventi specialistici.

Il **manuale di manutenzione** si riferisce alla manutenzione delle parti significative del bene e in particolare degli impianti tecnologici. Esso fornisce, in relazione alle diverse unità tecnologiche, alle caratteristiche dei materiali o dei componenti interessati, le indicazioni necessarie per la corretta manutenzione nonché per il ricorso ai centri di assistenza o di servizio.

Il **programma di manutenzione** si realizza a cadenze prefissate temporalmente o altrimenti prefissate, al fine di una corretta gestione del bene e delle sue parti nel corso degli anni.

9.g – QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

Il quadro economico, con riferimento al costo complessivo dell'opera e alle sue caratteristiche, è in linea generale così articolato:

1. lavori a corpo e a misura;
2. costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
3. spese per la progettazione definitiva ed esecutiva, nel caso di procedura di affidamento sul progetto di fattibilità tecnica ed economica;
4. importo relativo all'aliquota per l'attuazione di misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa, di cui all'articolo 194, comma 20, del codice, non soggetto a ribasso;
5. specificazione dell'importo relativo al costo della manodopera e della sua incidenza percentuale sull'importo dei lavori, con relativi elementi giustificativi;
6. somme a disposizione della Stazione Appaltante per:
 - a) lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura;
 - b) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire a cura della stazione appaltante e/o del progettista;
 - c) allacciamenti ai pubblici servizi e superamento di eventuali interferenze ai sensi dell'articolo 27 commi 3, 4, 5 e 6 del codice;
 - d) eventuali opere di compensazione o di mitigazione dell'impatto ambientale e sociale, non previste in progetto, nel limite di importo del 2% del costo complessivo dell'opera;
 - e) imprevisti;
etc...
 - n) spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici;

Le voci del quadro economico relative ad imprevisti e ad eventuali lavori in amministrazione diretta non devono superare complessivamente l'aliquota del dieci per cento dell'importo dei lavori a base di gara, comprensivo dei costi della sicurezza.