

COMUNE DI MONZA

Settore GOVERNO del TERRITORIO

Servizio Pianificazione Operativa

Piazza Trento e Trieste

20900 Monza

PIANO ATTUATIVO

STRALCIO 1

di Ambito di Trasformazione AT41

via Correggio-via della Guerrina

Allegato 1

Relazione tecnica_agg

15.03.26

Architetto Silvia L. Peronetti

con studio in Milano

via G.B. Bertini n.3, 20154

n. iscrizione OAM 11625

tel. 02 99201740 – 348 7479498

peronetti.architetti@gmail.com

peronetti.11625@oamilano.it

collaboratore:

Geometra Valter Cardinetti

con studio in Ugnano (BG)

via C. Colombo n.202, 24059

tecnici@cardinettieguarnieri.com

valter.cardinetti@geopec.it

**Piano Attuativo dello STRALCIO 1
dell'Ambito di Trasformazione AT 41_Guerrina-Correggio
Relazione Tecnica**

Premessa:

Delibera di Giunta n.471 del 24.12.2024

Approvazione del MASTERPLAN

Con la Delibera n.471 del 24.12.24 la Giunta si è espressa con PARERE FAVOREVOLE in merito al Progetto di MASTERPLAN del Piano Attuativo AT 41 protocollato in data 04.07.2024 (P.G. 124785) e successive integrazioni in data 29.10.2024 (P.G. 191441) e in data 10.12.2024 (PG 219987).

Il MASTERPLAN, compilato ai sensi dell'Art.7, comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, inquadra l'intervento nella sua interezza e interessa le aree ricomprese nell'Ambito di Trasformazione 41 via della Guerrina- via Correggio e quelle prospicienti la carreggiata ricadenti nel Piano dei Servizi e qualificate come MOB_c.

Esso prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

- demolizione degli edifici esistenti (Stralcio 2);
- completamento del procedimento di bonifica dei suoli (Stralcio 2);
- costruzione di edifici a prevalente destinazione residenziale, comprendenti una minima quota di terziario-direzionale, con distribuzione su due lotti (Stralcio 1 e Stralcio 2);
- realizzazione di una pista ciclo-pedonale, con direttrice ovest e nord/sud, in connessione con le tratte esistenti lungo via Correggio (Stralcio 1 e Stralcio 2);
- realizzazione di un ampio parco lungo la dorsale del percorso ciclopedonale suindicato (Stralcio 1 e Stralcio 2);
- realizzazione di tre aree adibite a parcheggio pubblico, di cui due con accesso da via Correggio (Stralcio 1) e una con accesso da via della Guerrina (Stralcio 2).

La proposta di "MASTERPLAN del Piano Attuativo AT 41 via della Guerrina via Correggio" deliberata risulta coerente con i contenuti del Documento di Piano e non costituisce quindi variante allo stesso.

Gli elaborati del MASTERPLAN restituiscono:

- a. la perimetrazione delle parti interessate dall'attivazione, rispettosa nella sua interezza degli obiettivi dell'intero Ambito di Trasformazione (intero comparto AT 41 per 12.584 mq + PS - MOB_c per 3.595,41 mq pari a ToT **16.179,41 mq**);
- b. i parametri urbanistici ed edilizi delle predette parti, ivi compresa la loro SL totale (AT 41 per 5.662,80 mq + PS - MOB_c in perequazione per 616 mq pari a ToT **6.278,8 mq** compreso sup. in perequazione);
- c. la collocazione e il dimensionamento delle aree per le dotazioni a servizi, nel rispetto del PdS e in misura proporzionale all'effettiva estensione e conformazione dell'Ambito di Trasformazione (aree a servizi reperite pari a **7.137,17 mq (2.608,76+4.013+515,41)** per ToT **10.217,17 mq** di superficie in cessione);
- d. le categorie d'intervento sugli edifici e sulle aree per valutare la conformazione urbana proposta e le aree di concentrazione dell'edificato (Superficie Fondiaria pari a complessivi **5.962,15 mq**);
- e. le opere di urbanizzazione afferenti alle parti attivate.

Tali elaborati costituiscono parte integrante e sostanziale della deliberazione e sono:

- AT41_MASTERPLAN_RELAZIONE TECNICA E PAESISTICA;
- AT41_MASTERPLAN_TAVO_VULNERABILITÀ;
- AT41_MASTERPLAN_TAV1_INQUADRAMENTO;
- AT41_MASTERPLAN_TAV2_ECOLOGICA;
- AT41_MASTERPLAN_TAV3_VIABILITÀ;
- AT41_MASTERPLAN_TAV4_ESTR PGT PROPRIETÀ;
- AT41_MASTERPLAN_TAV5_RILIEVO SUP TERRITORIALE;
- AT41_MASTERPLAN_TAV6_REGIME AREE DATI TECNICI;
- AT41_MASTERPLAN_TAV 6.1_SEZIONI- DISTANZE-ALTEZZE;
- AT41_MASTERPLAN_TAV7_FOTOINSERIMENTO.

La Delibera consente un'attuazione per parti del progetto al fine di conseguire una semplificazione procedurale necessaria a perseguire obiettivi di pubblica utilità, in quanto esso mira a recuperare una porzione di territorio che viene restituito al quartiere e alla città in forma di parco passante con pista ciclopedonale apportando un sensibile miglioramento dell'assetto paesistico-ambientale.

Si configurano quindi due fattispecie distinte che porteranno alla piena realizzazione dell'AT 41 in momenti successivi:

- A. **Stralcio 1** nella porzione sud. Si prevede che tale intervento inizi immediatamente dopo l'approvazione del presente Piano Attuativo;
- B. **Stralcio 2** in quella nord.

A. Inquadramento generale dell'AT 41 ovvero dell'intervento nel suo insieme

A.1 Analisi dello stato di fatto

La porzione urbana presa in esame è compresa tra:

- V.le Libertà a nord;
- V.le Gian Battista Stucchi ad est;
- V.le Sicilia a sud;
- via Gallarana ad ovest.

Volendo tenere in considerazione il progetto strategico in corso di ampliamento del Policlinico che confina con la via Gallarana arriviamo fino al rilevato ferroviario.

Si ritiene che tale porzione sia congrua ai fini di identificare le caratteristiche e le criticità dello stato di fatto e soprattutto le potenzialità del progetto in via di sviluppo.

La morfologia urbana. Il carattere degli insediamenti della zona è prevalentemente residenziale.

Con una tipologia insediativa e una morfologia molto disomogenea. I lotti sono di dimensioni medio-grandi. Non esistono - se non come eccezione - edifici in cortina o anche solo a filo marciapiede.

Su di un tessuto originariamente di edifici mono o bifamigliari risalenti agli anni '50 e '60 si succedono condomini a blocco o in linea costruiti successivamente che variano da edifici di 3-5 piani, fino ad alcuni episodi di maggiore altezza che raggiungono i 7-8 piani.

In generale il patrimonio edilizio è piuttosto obsoleto risalendo per la maggior parte al più tardi alla prima metà degli anni '90. Gli interventi fatti successivamente si contano nella misura di una decina.

Il sistema della mobilità. Come anticipato il lotto di intervento si trova tra due importanti direttrici viarie con giacitura nord-sud ovvero la più esterna circonvallazione G.B. Stucchi - Viale delle Industrie e la più interna via Correggio Allegri, comunemente denominata via Correggio.

La prima rappresenta un'asse viario di primaria importanza a scorrimento veloce, connesso a sud con la Tangenziale Nord e il tratto urbano della A4 e a nord con la SP 45.

La direttrice Correggio - Tiepolo – Tintoretto invece ha rilevanza secondaria a servizio di un traffico veicolare cittadino minore; corredata per una buona parte da pista ciclabile.

Tra i due tracciati viari nord-sud sopra descritti vi è una maglia di viabilità ancora minore, in parte parallela come la via Modigliani, e in parte perpendicolare come la via della Guerrina.

Vi sono sia strade in continuità che alcuni percorsi anche carrabili a fondo cieco.

Dal punto di vista della mobilità su ruota si tratta quindi di una zona ad alta permeabilità e a scorrimento fluido.

Per quanto riguarda il servizio di trasporto pubblico, grazie anche alla prossimità con il cimitero e alla presenza della scuola Secondaria di Secondo grado, vi sono già attivate diverse linee di bus.

Il sistema del verde. Sono già presenti in tutta la zona diverse aree a verde nella maggior parte dei casi riconducibili al sistema dei servizi e delle scuole. In parte già collegate tra loro e in parte non ancora.

Ad ovest della via Correggio è in corso di realizzazione il Parco del Policlinico che si attesta sulla via Gallarana. Tra quest'ultima e la via Correggio vi è il Parco Monza – Allegri.

A nord dell'AT 41 angolo via della Guerrina – via Modigliani vi è una porzione di giardino fino al passaggio pedonale con la via Mazzucotelli. A seguire un'area cani che confina con la Scuola Materna.

Ad est della via Modigliani sempre sulla via della Guerrina c'è il Parco Don Valentini.

L'ampio ulteriore Parco che verrebbe a costituirsi con l'AT 41 andrebbe proprio a saldare queste realtà già esistenti creando una continuità ciclo pedonale dal Policlinico ad ovest fino al Centro Civico di Viale Libertà a nord mettendo in connessione tutto il sistema delle scuole.

Il sistema dei servizi. In generale nella zona e in particolare lungo la via Correggio e la via della Guerrina si attestano poche attività commerciali. Mentre vi è una presenza significativa e sistemica di servizi sia pubblici che privati.

Tra quelli pubblici si segnala la presenza di numerose scuole:

- la Primaria A. Anzani proprio sulla via Correggio;
- il Liceo "Carlo Porta" proprio sulla via della Guerrina;
- il Nido Libertà e la Scuola Materna Modigliani in via Modigliani;

Si aggiungono il Centro Civico Libertà a nord sulla via Libertà, l'Arena e lo Stadio ad est e la ormai "storica" sede dell'INPS proprio sul lotto adiacente a sud.

Tra le strutture private ve ne sono di altamente qualificanti quali ad ovest:

- "La casa del volontariato" - già servita da un ampio parcheggio - e il Policlinico di Monza.

Il sistema del commercio. Per quanto riguarda gli esercizi commerciali di vicinato bisogna portarsi sul Viale Libertà a nord o sul Viale Sicilia a sud.

Mentre di recente è stato realizzato un sottopasso carrabile proprio in fondo alla via della Guerrina per creare un collegamento immediato e diretto con gli esercizi di media/grande distribuzione che si attestano sul Viale GB Stucchi e Viale delle Industrie.

La Roggia Gallarana come sappiamo costituisce parte di un antico sistema irriguo derivato dal fiume Lambro. Risulta ancora identificata nel “Reticolo idrografico minore” e altresì come possibile canale di scolo del fiume stesso in caso di esondazione benché sia dismessa da diverse decine di anni. Si segnala infatti che le tratte a monte del lotto (della via Correggio) sono state in parte alienate, in altra parte intubate, o addirittura interrare.

In questa tratta la fossa risulta ancora leggibile ed ha una larghezza di circa 2 m cad parte di proprietà. La porzione a sud della recinzione, a confine con i mappali di Società TULNA S.r.l., è demaniale. Tale superficie pertanto, che ammonta a **261 mq**, non è stata computata nei conteggi delle superfici e delle cessioni.

A.2 Finalità generali dell' AT 41_ via della Guerrina - via Correggio

L'Ambito di Trasformazione 41 si trova nella porzione est della città, nel lotto compreso tra la via della Guerrina, via Amedeo Modigliani, V.le Sicilia e via Antonio Correggio Allegri detta via Correggio. Si tratta di una zona baricentrica tra il centro storico della città di Monza e le direttrici provinciali e regionali; così come tra gli aeroporti di Linate e Orio al Serio e Milano.

L'area di intervento interessa due lotti contigui che afferiscono a proprietà differenti.

L'una di maggiore ampiezza a nord che insiste sulla via della Guerrina di Società MONTEROSSO S.r.l. e del Sig. Daniele Dell'Orto e la seconda a confine sud di quest'ultima con giacitura est-ovest di proprietà di Società TULNA S.r.l. Il confine tra l'una e l'altra è marcato da una recinzione prefabbricata in cemento che percorre la mezzera del sedime della Roggia Gallarana.

Le finalità **dell'Ambito di trasformazione** sono:

- la riqualificazione della porzione nord che è una cosiddetta “area dismessa”;
- la formazione di un collegamento ciclo-pedonale che crei una connessione lungo la direttrice ovest-nord/nord-ovest mettendo a sistema le tratte già esistenti e quelle in corso di realizzazione;
- la realizzazione di parco pubblico che innestandosi sulla dorsale del percorso ciclo-pedonale riqualifichi e renda pubblica una vasta area a verde;
- la formazione di una superficie a parcheggio per il nuovo parco in progetto e funzionale alla nuova realtà ma anche alle attività a servizi già presenti nel quartiere.

I “Parametri” della scheda di ambito sono:

- ST: 12.714 mq;
- IT: 0.45 mq
- SL: 5.721 mq
- H. n. 5 piani;
- Superfici interne da cedere
o convenzionare con l’A.C.: 6.266 mq;
- Consumo di suolo: 0

I “Parametri” di progetto aggiornati sono:

- ST Urbanistica: **12.584** mq (pari a ST rilevata: **12.845 mq** a dedurre Roggia dismessa demaniale: - **261 mq**)
- IT: 0.45 mq;
- SL: **5.662,80** mq;
- H. n. 5 piani;
- Superfici interne in cessione **6.622** mq;
- Consumo di suolo: 0

Si fa presente che il magazzino a cielo aperto con la rispettiva tettoia segnalato nella scheda di ambito è stato rimosso da circa 10 anni.

B. Inquadramento particolare circa il PA dello Stralcio 1 dell’AT 41

B.1 Descrizione e dati generali

Lo Stralcio 1 interessa la porzione di AT 41 di proprietà di Società TULNA S.S. per **4.870,91 mq** (vedi Tav.6 Tratteggio rosa).

Tale proprietà - identificata catastalmente al **Foglio 33 Mapp. 198 e 245 parte**- è più grande della sola porzione qualificata nell’AT 41 e si estende fino alla via Correggio per una ST Totale pari a **8.466,32 mq (4.870,91 mq + 3.595,41mq)**.

Tale ulteriore parte di **3.595,41 mq** è quella ricompresa nel PdS a destinazione MOB_c. (vedi Tav.6 Tratteggio blu) e che arriva a lambire la via Correggio. L’intera area è libera e sostanzialmente a verde.

Pertanto il PA che interessa lo Stralcio 1 dell’AT 41 propone di completarsi con l’inclusione dell’intera area ovvero anche della parte del PdS a destinazione MOB_c costituendo un unico comparto.

Come ben rappresentato nelle tavole grafiche in particolare Tav.6.0, e spiegato nel testo a seguire, l’intervento prevede la costruzione di un volume a prevalente destinazione residenziale e la cessione di un’ampia area a verde nonché la realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato che lo attraversa.

Alla estremità est dell'AT 41, a confine con un lotto che si attesta sulla via Modigliani, si trovano n.4 platani di maggiore ampiezza radicati sul sedime della roggia. Ve ne è un quinto isolato, sempre lungo il sedime della roggia, nell'angolo sinistro del confine nord. Quest'ultimo risulta piuttosto inclinato vs sud. Nel resto del lotto vi sono alcune piante spontanee ma di nessuna rilevanza quali alcune robinie, n.1 caco e n.1 nocciolo.

Le aree sono interamente recintate. Sulla via Correggio vi è una rete plastificata sorretta da pali passo 2.5 m con un ampio accesso carraio. Sempre a sud vi è un secondo accesso carraio, di fronte al parcheggio dell'INPS. Le partizioni interne e i confini ad est e ovest con i lotti confinanti hanno tutte la medesima recinzione prefabbricata in cemento.

B.2 Vincoli– Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica - Carta della Vulnerabilità

A nord e a sud del comparto vi sono n.1 cad pozzo di prelevamento dell'acqua potabile. Pertanto l'intera area è inclusa nella "Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile" ai sensi del D.Lgs. 152/06 – D.G.R. 7/12693/03. Pertanto non è possibile realizzare pozzi perdenti. L'acqua piovana delle coperture, così come quella dei parcheggi sarà quindi raccolta e successivamente immessa in fognatura a mezzo di opportuna vasca di laminazione. In fase di compilazione dei specifici PDC verrà compilata la Relazione di Invarianza Idraulica.

B.3 Area a destinazione B2

A completamento della proprietà di Soc. TULNA S.S.si aggiunge una porzione residuale di **85 mq** a destinazione B2 che si attesta a nord del lotto Mob_c per **35 mq** e ad ovest verso l'AT per **50 mq**. Si propone fin d'ora di cedere la porzione B2 di **35 mq** insieme con le restanti aree in cessione a completamento del Parcheggio 1a.

Mentre la restante porzione di **50 mq** rimarrà a carico del nascente condominio e annessa alle parti comuni.

B.4 Conformità del PA - Stralcio 1 al PGT vigente

Lo Stralcio 1 in esame è conforme al PGT vigente.

La proposta dalle proprietà persegue l'interesse generale e il programma espresso nella scheda di ambito, in particolare per quanto riguarda le cessioni e la definizione delle loro caratteristiche. Il progetto rende concreta la realizzazione di un nuovo parco che trovandosi proprio al centro del sistema fin qui descritto diviene strategico per la messa in connessione dell'intero sistema del verde e di quello ciclo-pedonale. Il tutto rafforzato dalla ulteriore cessione dell'area antistante la perimetrazione dell'AT 41 e classificata nel PS che si attesta sulla via Correggio.

La proposta si completa infine con la previsione di realizzare n.2 parcheggi. Il primo con accesso dalla via Correggio a nord e il secondo a sud in continuità con quello esistente dell'INPS.

Si propone inoltre di completare la realizzazione di tale secondo parcheggio anche per la porzione di Mob_c che insiste sulla strada comunale per ulteriori **31,03 mq**. E infine di riqualificare la carreggiata stessa per ulteriori **255 mq** fino al confine con il parcheggio dell'INPS. Realizzando - eventualmente in accordo con gli uffici - un collegamento tra il parcheggio esistente e quello in progetto.

B.5 Consistenza della Superficie fondiaria

Per garantire la massima permeabilità al lotto, e realizzare un canocchiale prospettico di verde e un parco in continuità, la superficie fondiaria è ridotta al minimo indispensabile.

Tale superficie è definita sostanzialmente da quella minima necessaria a consentire la realizzazione dei parcheggi interrati in numero adeguato al costruendo edificio ed è pari a **2.262,15 mq** distribuita in n. 2 parti distinte entrambe interne allo Stralcio 1 dell'At 41:

- **Parte A** di **2.032,24 mq** su cui si propone di concentrare tutta la SL;
- **Parte B** di **229,91 mq** che corrisponde alla superficie ad di una porzione di parcheggi interrati costruiti con PDC n. 124/1996 e di pertinenza del confinante "Condominio Correggio".

Questa soluzione si propone di lasciare la superficie calpestabile in continuità con il parco ma di non coinvolgere l'Amministrazione comunale in eventuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle impermeabilizzazioni o della griglia di areazione e/o altro.

B.6 Superficie filtrante (Tav. 6.1)

Il calcolo della superficie filtrante è sviluppato per differenza dalla superficie territoriale sottraendo la fondiaria e quella della pista ciclopedonale. Il risultato è pari a **1.971,91 mq** che rappresentano il **40,48%** del totale della superficie territoriale dell'AT 41 ($1.971,91 \text{ mq} / 4.870,91 \text{ mq} * 100$).

Non è infatti possibile reperire superficie filtrante nell'area della superficie fondiaria in quanto interamente occupata dal piano interrato ad autorimessa.

Volendo sviluppare la verifica anche per l'intero comparto compresa la porzione del PS la superficie a verde filtrante aumenta di 1.535,47 mq e viene ad ammontare a **3.507,29 mq** che rappresenta il **41,42%** del totale della superficie complessiva ($3.507,29 \text{ mq} / 8.466,32 \text{ mq} * 100$). Si specifica che dal

conteggio è esclusa sia la superficie del percorso ciclopedonale che quella dei n.2 parcheggi per totali 2.059,94 mq (parch. 1.a 1.011,79 mq + parch.1.b 791,77 mq + ciclopedonale 256,38 mq).

Data la presenza dei n. 2 pozzi di prelevamento dell'acqua potabile come spiegato al punto **B.2** per i parcheggi è obbligatorio il conferimento dell'acqua piovana in fogna.

Si precisa infine che tale verifica e tale superficie filtrante risultano esaustivi anche delle verifiche relative alla fase esecutiva della compilazione dei PDC. Data la caratteristica della superficie fondiaria infatti come sopra esemplificata essa è priva di superficie filtrante che risulta tutta reperita al suo esterno.

B.7 Sviluppo della capacità edificatoria AT 41 (Tav.6)

Lo sviluppo del calcolo è esemplificato nella Tav. n. 6.0.

La SL reale ammissibile per l'intero AT 41 è pari a 5.662,80 mq. La superficie dello Stralcio 1 di proprietà TULNA Srl rappresenta i 387,072 millesimi dell'intero. Pertanto
 $(5.662,80\text{mq}/1000)*387,072=2.191,92\text{ mq}$

SL di Stralcio 1 AT 41 pari a 2.191,91 mq

B.8 Ulteriore SL di Stralcio 1 generata dalla perequazione del lotto del PS e dalle relative cessioni

La porzione di lotto cedibile a mezzo perequazione è pari a **3.595,41 mq.**

Tale possibilità è concessa ai sensi dell'**Art.6 – Compensazione urbanistica nei servizi del Piano dei Servizi**, in particolare commi 2 e 2bis. L'AT 41 infatti ha un IT di 0,45 mq/mq ben al di sotto di 0,85 mq/mq. L'incremento di 616 mq è pari al 11% di 5.662,80 quindi inferiore al 15%.

Tale superficie con indice $U_t=0,20\text{ mq/mq}$ produce 719,08 mq di SL utilizzabile.

Si prevede di utilizzarne solo parte ovvero **616 mq.** Con l'incremento della superficie prodotta dalla perequazione l'indice IT dell'AT 41 passa da 0,45 mq/mq della scheda di ambito a **0,50 mq/mq.**

Risultano quindi soddisfatti tutti i parametri richiesti dal sopradDETTO Art.6.

Facendo la proporzione inversa ne consegue che la superficie da cedere in perequazione ammonta a **3.080 mq.** Rimangono 515,41 mq di porzione di terreno.

Riformulando la verifica dell'Art. 7 – 1A delle NTA del PS, come esemplificato nella Tav. 6.0, la richiesta di superficie di aree a servizi da reperire diviene pari a **7.135,13 mq.**

Si propone di cedere tale superficie rimanente di 515,41 mq per soddisfare tale richiesta che si somma alla superficie in cessione interna all'AT 41 di **6.621,85 mq (2.608,76 mq Stralcio 1 + 4.013,09 mq Stralcio 2)**:

$$6.621,85 \text{ mq} + 515,41 \text{ mq} = \underline{7.137,17 \text{ mq}} > 7.135,13 \text{ mq}$$

B.9 SL Totale e distanze

Il totale della SL dello **Stralcio 1** è pari a 2.191,91 mq + 616 mq = **2.807,91 mq.**

La SL TOT espressa in Volume per h di interpiano 3.20 è pari: **2.807,91 mq * 3.2 ml = 8.985,31 mc;**

Come già anticipato ed esemplificato nelle tavole tutta la SL è concentrata in un unico fabbricato di n.5 piani situato circa al centro della sulla Sf di maggiore ampiezza (parte A). Tale volume rispetta la distanza di **6 m** su tutti e 4 i lati. Tale distanza si intende fissa indipendentemente dalla eventuale richiesta di verifica dei ribaltamenti.

B.9 Consistenza delle aree in cessione ad uso pubblico

Considerando l'area in cessione nel suo insieme si realizzano:

Stralcio 1 AT 41:

- Area verde a parco di **2.608,76 mq** di cui Pista ciclabile e marciapiede per **109 ml** pari a **406,94 mq;**

Stralcio 1 PS:

- Area verde a parco **1.791,85 in lotto PS** di cui Pista ciclabile e marciapiede per **64 ml** pari a **256,38 mq;**
- Area a parcheggio pubblico **1.803,56 mq** (suddiviso in Park 1 a per 1.1011,79 mq e Park 1 b per 791,77 mq);

Stralcio 1 Totale AT 41 + PS:

- Area verde a parco **2.608,76 mq in AT 41 + 1.791,85 in lotto PS** pari a TOT **4.400,61 mq** di cui Pista ciclabile e marciapiede per **173 ml** pari a **406,94 mq in AT 41 + 256,38 mq in lotto PS** per TOT **663,32 mq;**
- Area a parcheggio pubblico **1.803,56 mq in lotto PS;**
- Area Totale in cessione pari a 4.400,61 mq + 1.803,56 mq = **6.204,17 mq**

Tali quantità rappresentano il **53,5 %** della superficie dell'AT 41 Stralcio 1 e il **73,28 %** della superficie di proprietà di società TULNA S.r.l.

B.10 Caratteristiche del verde

Le scelte esemplificate nel progetto sono state preventivamente vagliate in un incontro con l'ufficio del Verde. Si segnala la richiesta specifica di non realizzare un verde attrezzato con giochi e/o altro (percorso salute ad esempio) ma di progettare un parco a giardino.

Riprendendo il tema del viale alberato della via Correggio si è concordato di piantumare il percorso ciclo-pedonale con alberi di specie autoctona di 1ma grandezza tipo Tiglio.

Sempre lungo l'asse ciclo-pedonale si succedono ad interasse panchina e lampione. Su richiesta specifica degli uffici si è incrementato il numero dei lampioni rispetto al Layout precedente posizionandoli anche nelle parti più periferiche dello spazio pubblico.

Si propone di posare lo stesso elemento visto nel passaggio pedonale a sud dell'area cani che unisce la via Mazzucotelli con la via Amedeo Modigliani.

Se l'Amministrazione comunale deciderà di tenere i n. 4 platani esistenti di maggiore ampiezza a confine est si propone di illuminarli per enfatizzarne la monumentalità accentuando l'asse prospettico del parco. Ci si propone di mantenere il quinto platano esistente e ricadente al limite nord est della superficie fondiaria. Tale pianta insiste ormai per la maggior parte del tronco e dell'apparato radicale nel sedime della Roggia.

Si propone inoltre di realizzare n. 5 "macchie a pronto effetto" con n.5 essenze ciascuna meglio identificate come Berberis Vulgaris (Crespino), Crylus Avellana (Nocciolo), Prunus Spinosa (Prugnolo selvatico), Rosa canina (Rosa selvatica) e Cytisus Scoparius (Ginestra).

Nei parcheggi si è concordato di posare alberi di 3za grandezza con tornelli di 1mq al piede. Si propone il Cercis Siliquastrum.

B.11 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dell'ambito è polifunzionale con destinazione principale quella residenziale. Le destinazioni complementari consentite sono la turistico-ricettiva, la produttiva con il terziario direzionale e il terziario commerciale fino a MSV < 400 mq. L'intervento nel suo complesso è a vocazione prettamente residenziale. Si prevede la presenza di SL a destinazione terziario – direzionale nella misura del 3.5% circa e pari quindi a **98,28 mq** con la configurazione di studio o ufficio professionale di medie dimensioni (50 mq circa ad unità).

DATI TAV. 6: AT 41 - STRALCIO 1

S.Territoriale rilevata 4.870,91 mq *Roggia esclusa

Verifica Generale:

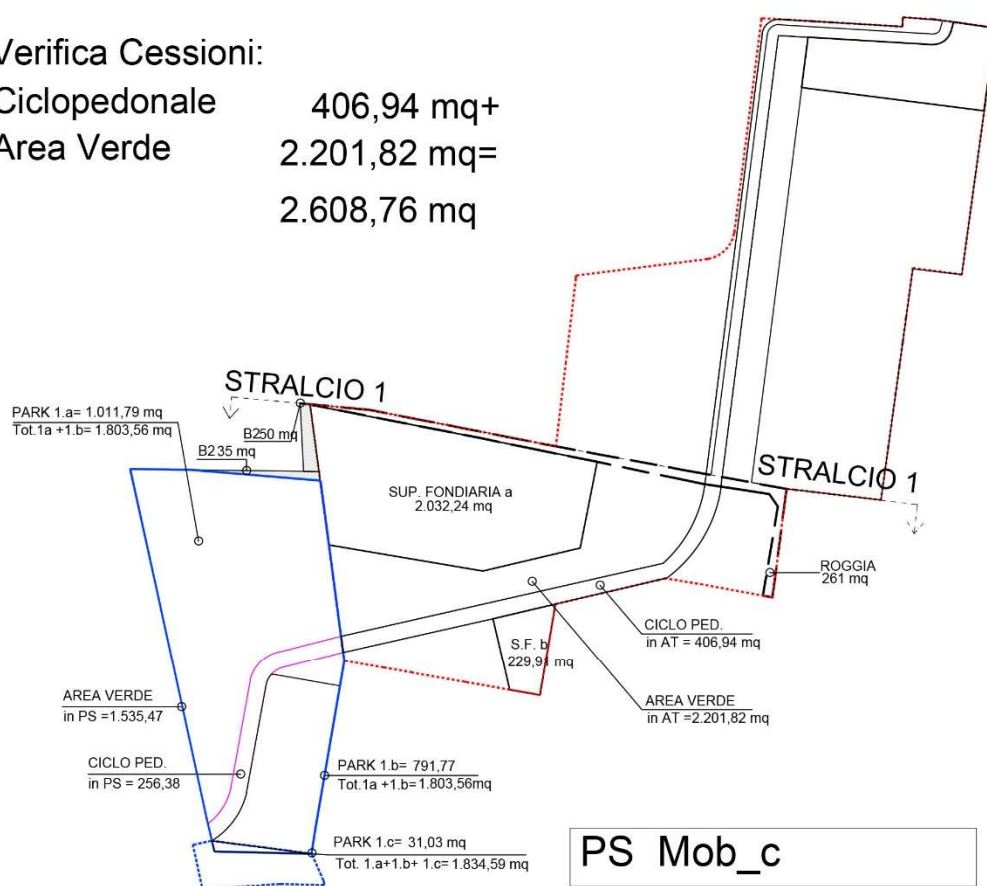
S.Fondiaria a 2.032,24 mq+
S.Fondiaria b 229,91 mq=
2.262,15 mq

S.Fondiaria a+b 2.262,15 mq+
Cessioni 2.608,76 mq=
4.870,91 mq

Cessioni: 2.608,76 mq

Verifica Cessioni:

Ciclopeditone 406,94 mq+
Area Verde 2.201,82 mq=
2.608,76 mq



PS Mob_c

Verifica destinazione d'uso:
Superficie Mob_C
 $3.595,41/2 = 1.797.705$
 $1.803,56 \text{ mq} > 1.797,705 \text{ mq}$

Verifica Cessioni:

Park 1.a 1.011,79 mq+
Park 1.b 791,77 mq+
Area Verde 1.535,47 mq+
Ciclopeditone 256,38 mq=
3.595,41 mq

B.13 Conclusioni Risultati attesi in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dagli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali

I risultati diretti sono:

- La formazione di un percorso ciclo-pedonale e di un parco di maggiore ampiezza strategico ai fini della formazione della rete della naturalità diffusa e per la connessione e messa a sistema del verde esistente e in corso di formazione (Parco Policlinico). Si viene a realizzare un percorso verde ciclo-pedonale a mobilità lenta che unirà il parco del Policlinico, le scuole di tutti gli ordini esistenti fino al Centro Civico di Viale Libertà;
- Si implementano i parcheggi sia a servizio diretto della nuova urbanizzazione che a supporto di quelli esistenti vedi in particolare il parcheggio INPS;
- Si realizza una edilizia nuova in Classe A in una zona della città che mostra un patrimonio edilizio vetusto e molto carente sotto il profilo della prestazione energetica.

C. Opere di urbanizzazione

C.1 Determinazione del costo delle opere in progetto

Il Computo metrico delle opere in progetto è stato realizzato con il Bollettino delle Opere della Regione Lombardia del 2024.

Le voci riepilogative in calce al documento sono:

- a) Approntamento di cantiere (pagg. 2-4);
- b) Parcheggio 1.A (pagg. 5-23);
Parcheggio 1.B/1.C (pagg. 24-39);
- c) Pista ciclabile (pagg. 40-46);
- d) Area a verde pubblico (pagg. 47-50);
- e) Rete ENEL e pubblica illuminazione (pagg. 51-61);
- f) Rete TELECOM e Fibre Ottiche (pagg. 62-65);
- g) Rete acquedotto (pagg. 66-67);
- h) Rete GAS metano (pagg. 68-69);
- i) Segnaletica (pagg. 70-71);
- l) Impianto di video sorveglianza collegato con le centrali operative pubbliche (pag. 72);
- m) Area stradale a sud del comparto e in adiacenza al parcheggio INPS.

a) Approntamento di cantiere (pagg. 2-4)

I costi di approntamento cantiere e pulizia dell'area ammontano a **5.589,95 euro**.

b) Area a parcheggio (pagg. 5-39)

Le voci di computo per la realizzazione delle aree a parcheggio si riferiscono alle seguenti opere:

- Demolizioni, asportazioni e scarifiche;
- Scavi e rinterri;
- Formazione di massicciate, inghiaamenti e sottofondi;
- Tubazioni e condutture sottoservizi;
- Pavimentazioni;
- Pozzetti ed opere affini;
- Cordolature in granito;
- Piantumazioni;
- Accessori quali portarifiuti.

Totale voci a) + b) pari a **318.157,00 euro**.

c) Pista ciclabile (pagg. 40-46)

La pista ciclopedonale è descritta come segue:

- Scavi, scarifiche e rinterri;
- Massicciata con aggregati riciclati sp. 30 cm e misto stabilizzato sp. 7 cm;
- Fondazione in conglomerato bituminoso sabbio-ghiaioso (tout-venant bitumato) sp. 10 cm;
- Tappeto di usura in opera di calcestruzzo tipo i.dro drain;
- Cordolo di contenimento in cemento su ogni lato e relativa fondazione;
- Accessori quali portarifiuti.

Il costo è risultato pari a **107.286,66euro**

d) Area a verde pubblico (pagg. 47-50);

Si è considerato il progetto delle opere di urbanizzazione di un Ambito di Trasformazione già convenzionato in Monza.

Le opere da giardinaggio consistono nella realizzazione delle seguenti voci:

- Stesa e modellazione terra di coltivo, compreso lo sminuzzamento e la regolazione superficiale di massima;
- Costituzione di tappeto erboso;
- Messa a dimora di piante arboree di medio e piccolo sviluppo;
- Messa a dimora di alberi latifoglie a foglia decidua;
- Messa a dimora di arbusti ornamentali sempreverdi per le aiuole;

- Messa a dimora di filare di alberi di prima grandezza;
- Pacciamatura con corteccia di pino sterilizzata sp. 6-7 cm;
- Impianto di irrigazione superficiale a goccia;
- Fornitura e posa di panchine.

L'incidenza delle opere di giardinaggio risulta pari a **54.818,00 euro**

e) f) g) h)

Le voci relative alle reti e agli impianti comprendono:

- Scavi e reinterri;
- Formazione di condotti e stesura di corrugati;
- Pozzetti di ispezione in numero adeguato;
- Realizzazione di Cabina di Trasformazione;
- Fornitura e posa di lampioni per illuminazione pubblica.

L'incidenza dei tali lavori è pari a **157.182,77 euro**

i) Segnaletica

L'incidenza della fornitura e posa di tali manufatti è pari a **3.209,11 euro**

l) Impianto di video sorveglianza del parco pubblico collegato con le centrali operative pubbliche

Ottemperando a quanto esposto al punto 6) della "Richiesta di integrazioni" ricevuta in data 06.12.24 si computa che tale intervento sia pari a **43.330,62 euro€/ToT.**

m) Costi per la sicurezza e imprevisti

I costi per la sicurezza sono valorizzati nella misura del 3% e ammontano a **21.150,00 euro.**

Gli imprevisti non sono quantificati ai fini dello scomputo.

C.2 Schema riepilogativo dei costi delle opere urbanizzazione in Stralcio 1 e nel lotto del PS

	AT41 [mq]	Incidenza (€/mq)	Costo opere
COSTO OPERE URBANIZZAZIONE I			
Pista ciclabile e marciapiede	407,00	161,82	65.860,74
Area a verde di quartiere	2.202,00	14,67	32.301,11
TOT PARZIALE URBANIZZ. I			98.161,85

	PS [mq]	Incidenza (€/mq)	Costo opere
COSTO OPERE URBANIZZAZIONE I			
Pista ciclabile e marciapiede	256,00	161,82	41.425,92
Area a parcheggio, aiuole e marciap.	1.835,00	173,38	318.157,00
Area a verde di quartiere	1.535,00	14,67	22.516,89
TOT PARZIALE URBANIZZ. I			382.099,81
A SOMMARE:			
Approntamento cantiere			5.589,95
Infrastruttura, reti impianti e Cabina di Trasformazione			157.182,77
Strada pubblica esterna			15.056,16
Segnaletica			3.209,11
Impianto di Videosorveglianza			43.330,62
TOTALE			704.630,27
Arrotondamento			369,73
TOTALE			705.000,00
A SOMMARE:			
Sicurezza 3% sul ToT			21.150,00
TOTALE			726150,00
IVA 10%			79.665,00
GRAN TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE I			876.315,00

La stima degli oneri di urbanizzazione primari e secondari alla data di oggi invece è pari a:

STRALCIO 1

CALCOLO ONERI URB. I (2024)	mc		
MC per SL TOT 2.808 *H 3,20	8.986,00		
di cui 96.5% RESIDENZIALE	8.671,49	29,35	254.508,23
	mq		
di cui 3.5% TERZIARIO DIREZ.	98,28	157,96	15.524,31
			270.032,54

CALCOLO ONERI URB. II (2024)	mc		
MC per SL TOT 2.808 *H 3,20	8.986,00		
di cui 96.5% RESIDENZIALE	8.671,49	45,42	393.859,08
	mq		
di cui 3.5% TERZIARIO DIREZIONALE	98,28	107,24	10.539,55
			404.398,63

Totale Oneri 304.188,23 + 427.587,13 = **674.431,17 euro**

Considerando la consistenza del peso delle superfici in cessione nel complesso dell'operazione si domanda fin d'ora che venga riconosciuta la possibilità di scomputare per intero gli oneri di urbanizzazione in via forfettaria con le opere a computo.

