

Viale Ugo Foscolo 59, Monza

Piano Attuativo

Area in Viale delle Industrie 44/48 - Monza



Dicembre 2012



Arch. Carlo Luigi Gerosa

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Monza e della Brianza n. 1038
Tecnico competente in acustica ambientale ai sensi della Legge 447/95 - Decreto di nomina n. 1468/00
Via Biancamano, 14 - 20900 - MONZA (MB) - Tel: 039.2725024 - Fax: 039.2724724
e.mail: carloluiigi_gerosa@fastwebnet.it

Sommario

1.	Premessa	3
2.	Inquadramento dell'area e previsioni del P.G.T. vigente	3
3.	Descrizione dell'intervento	7
4.	Aree in cessione e monetizzazione	7
5.	Descrizione dell'area e superficie drenante	7

1. Premessa

La S.p.A. Monzacar è attiva sul territorio monzese dal 1998, proseguendo l'operatività della Auto Di Seri S.r.l., nel settore del commercio di veicoli nuovi ed usati, portato avanti con grande impegno da due generazioni dalla famiglia Di Seri.

La crisi del settore automobilistico ha richiesto adeguamenti delle strategie aziendali finalizzate alla sopravvivenza dell'Azienda stessa ed al mantenimento del livello occupazionale attuale.

La richiesta di disporre di spazi coperti per il ricovero delle autovetture e di una struttura per il lavaggio delle auto in consegna, è legata alla ristrutturazione aziendale che, la richiedente Monzacar S.p.A., ha predisposto per fronteggiare la forte crisi del settore automobilistico.

Per garantire la sopravvivenza dell'azienda, al fine di minimizzare costi, concentrando le attività, negli ultimi mesi si è dovuto intervenire con la dismissione delle sedi di Seregno, Cesano Maderno, Sesto San Giovanni e Giussano, anche a fronte di consistenti investimenti, sostenuti per la loro predisposizione.

Detta scelta è finalizzata a concentrare le attività del Gruppo Monzacar della famiglia Di Seri nella Città di Monza, che ha sempre ospitato la sede principale dell'azienda.

La dismissione delle altre sedi ha richiesto la ricollocazione anche delle vetture che giacevano ivi in deposito e la riorganizzazione delle fasi del sistema lavorativo, come la consegna dei veicoli, che potranno essere gestite con il ricovero in strutture coperte, nelle vicinanze della sede di Via Foscolo ove avviene la consegna dei mezzi. Detta riorganizzazione riveste al momento, per quanto riguarda la politica di sviluppo della società, carattere transitorio per far fronte sia all'evoluzione del mercato automobilistico, in attesa del suo assestamento, sia alla definizione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale che considerino l'adeguato sviluppo dell'area in oggetto anche con destinazioni di tipo commerciale come meglio precisato nell'istanza presentata in occasione dell'avvio del procedimento della variante al P.G.T. vigente. Alla luce di quanto esposto l'intervento richiesto, e di seguito descritto, riveste carattere transitorio anche nelle scelte tipologiche dei manufatti e delle strutture previste.

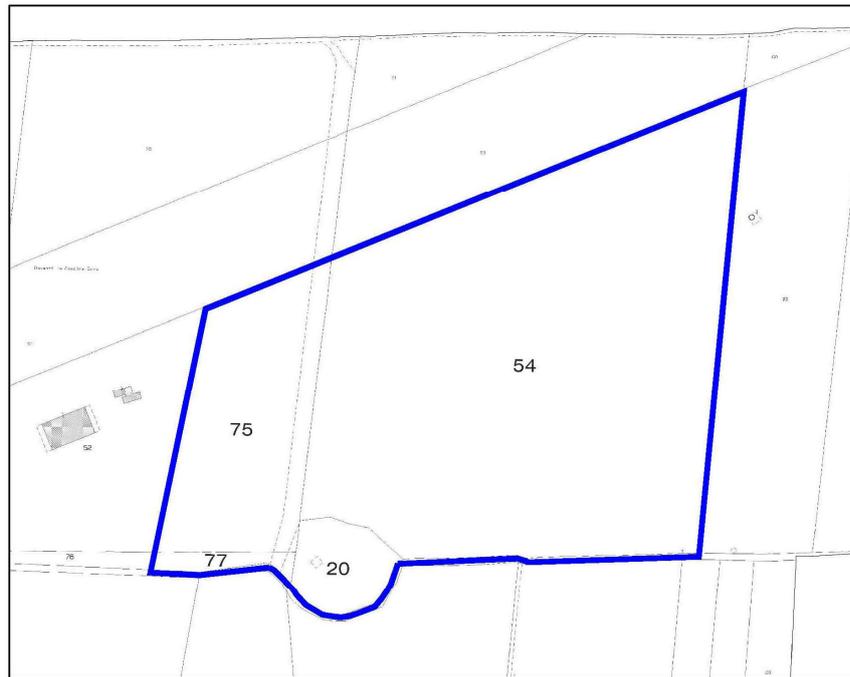
2. Inquadramento dell'area e previsioni del P.G.T. vigente

L'area di proprietà, prospiciente il Viale delle Industrie al n° 44/48 nei pressi di Via San Damiano, è ricompresa quasi interamente nell'ambito di trasformazione di cui al PGT vigente, denominato "Ambito 66 A".

Attualmente l'area è autorizzata dal Settore edilizia e sviluppo economico come deposito di autoveicoli in vendita.

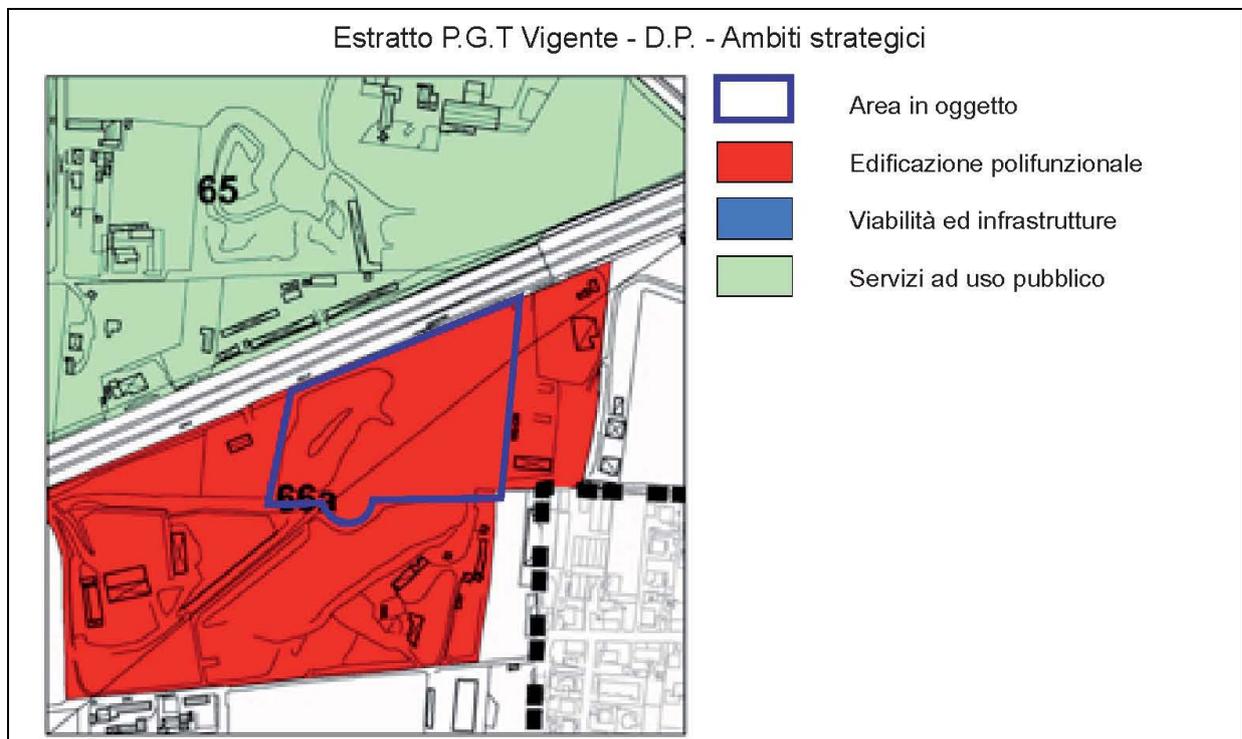
L'area di proprietà è individuata catastalmente al Foglio 103 Mappali 20, 54, 75, 77 e ha una superficie territoriale di 25.870 mq, di cui 25.310 mq ricompresi all'interno dell'ambito stesso e

una quota parte di 560 mq come area "SV" (mobilità e viabilità locale e generale – viabilità primaria) disciplinata dall'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi.



Estratto Mappa Catastale - Foglio 103 - Mappali 20, 54, 75, 77
Scala 1:2000

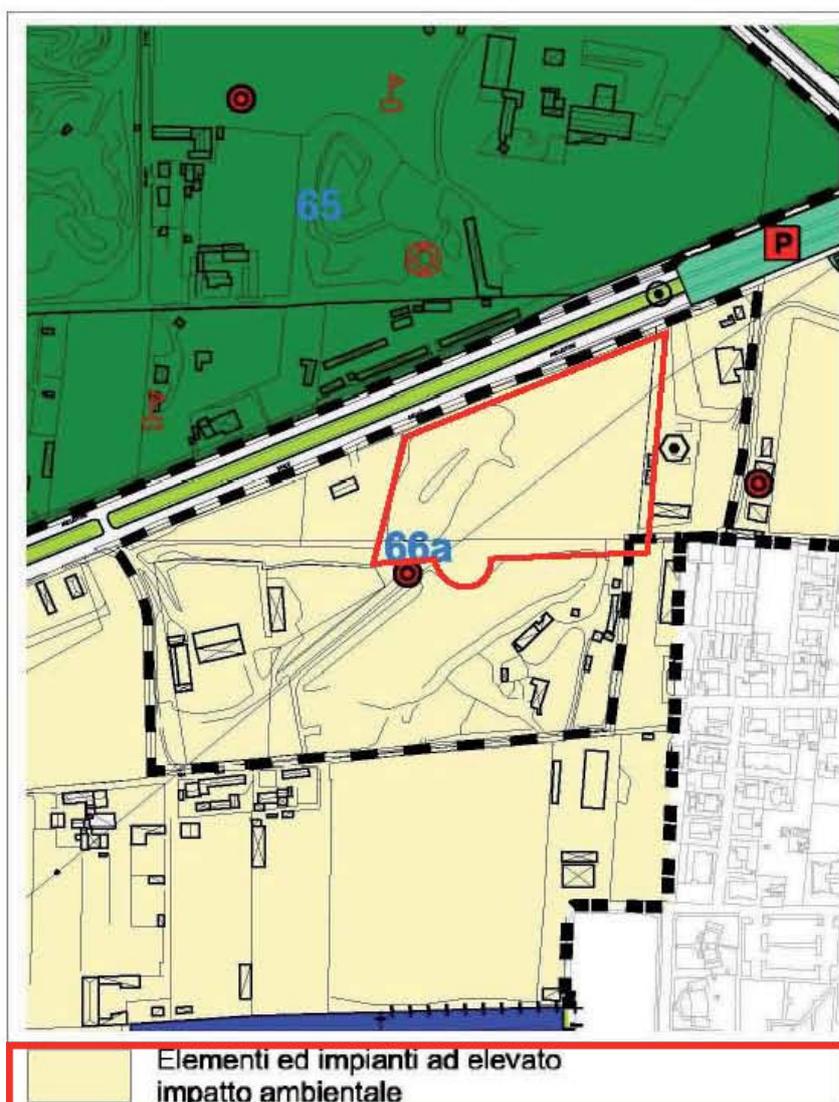
 AREA IN OGGETTO



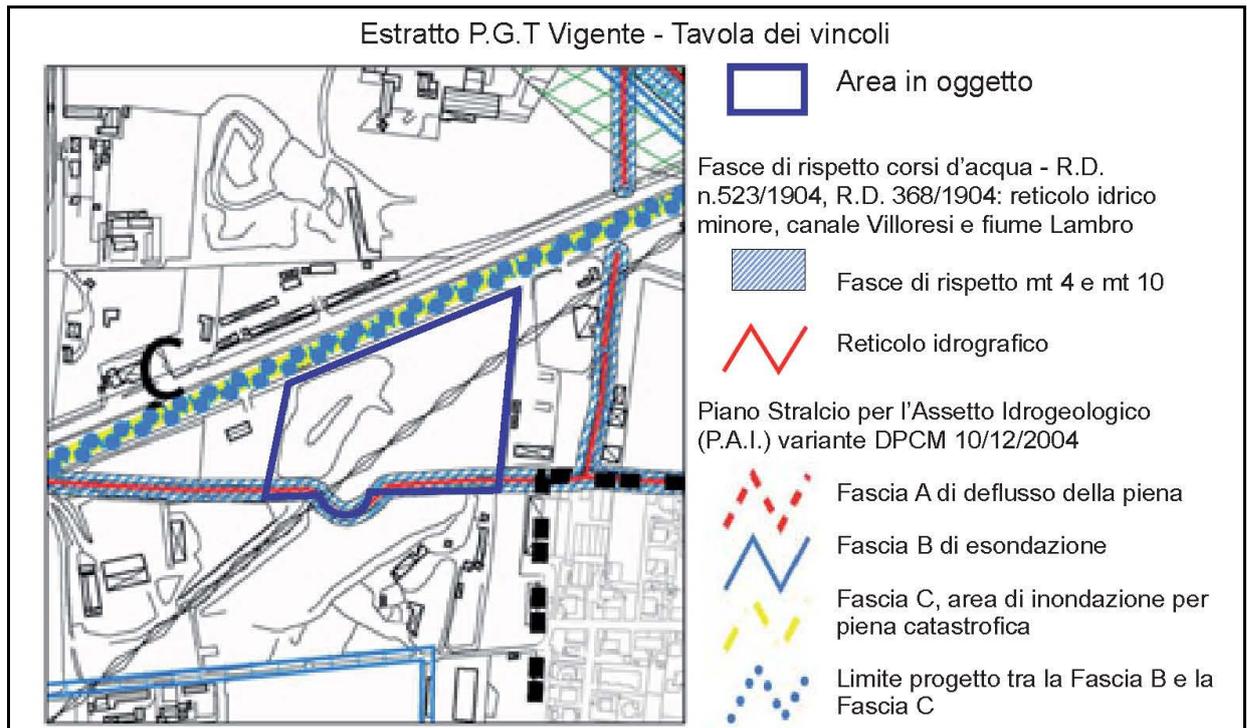
L'ambito di trasformazione 66a ricomprende un'area più ampia di quella di proprietà Monzacar e prevede la realizzazione di servizi privati come attività di demolizione autovetture e depositi rottami, con indicazione delle destinazioni complementari/compatibili e non ammissibili, con rimando al paragrafo 2 lettera C dell'elaborato A13 in cui vengono elencate nel dettaglio le destinazioni funzionali compatibili alla destinazione funzionale C: Produttivo ricomprendendo i depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri.

L'indice edificatorio territoriale ammesso è di 0,2 mq/mq il quale genera una S.L.P. totale per l'ambito di 108.736 mq a destinazione produttiva.

Applicando tale indice alla superficie di proprietà Monzacar ricompresa all'interno dell'ambito stesso pari a 25.310 mq si genera una S.L.P. massima ammessa pari a 5.062 mq.



Azzonamento ambito di trasformazione 66a



3. Descrizione dell'intervento

L'intervento proposto nello specifico prevede la realizzazione delle seguenti strutture e impianti annessi:

- Superficie coperta con tendostrutture atte al ricovero delle autovetture in consegna (n° 2 tendostrutture 25 x 20 m e n° 6 tendostrutture 6 x 6 m);
- Struttura prefabbricata modulare ad uso ufficio e guardiana e locali di servizio per la gestione del deposito auto;
- Struttura per autolavaggio ad uso esclusivo interno per la preparazione delle auto in consegna e relativi impianti di depurazione delle acque.

La S.L.P. generata da tale intervento si riferisce alle strutture prefabbricate ad uso ufficio e risulta di 102 mq. Nel lotto rimane quindi una S.L.P. residua di 4.960 mq. La Monzacar S.p.A. sottolinea che tale intervento è di carattere temporaneo ed è finalizzato alla soluzione di alcune esigenze temporanee come descritto in premessa.

La superficie coperta S.C. comprende inoltre le tendostrutture e la struttura per il lavaggio auto ammontando quindi a 1.238 mq.

4. Aree in cessione e monetizzazione

La determinazione delle superfici in cessione è stata calcolata rispetto al maggior valore determinato dal confronto tra il 10% della Superficie Fondiaria interessata ed il 10% della SLP massima realizzabile in attuazione dell'articolo 6 comma 6 delle N.T.A. del Piano dei Servizi.

La superficie da cedere ammonta quindi al 10% della superficie fondiaria pari a:

$$24.432 \text{ mq Sf} \times 10\% = 2.443,20 \text{ mq}$$

L'area da cedere individuata si riferisce alla quota parte esterna all'area fondiaria già recintata prospiciente Viale delle Industrie e ammonta a 1.438 mq. Ne consegue che la superficie non ceduta per la quale è prevista la monetizzazione risulta di 1.005,20 mq, determinando il seguente importo di monetizzazione:

$$1.005,20 \text{ mq} \times 92,5 \text{ €/mq} = \text{€ } 92.981,00 \text{ (novantaduemilanovecentoottantuno Euro)}$$

5. Descrizione dell'area e superficie drenante

L'area è in terreno naturale (così come il sito si presentava all'acquisto da parte dei sigg. Di Seri), a granulometria variabile (da limo a ghiaia), spianato e compattato per consentire il parcheggio dei veicoli.

Oggi si tratta di un'area drenante in tutta la sua estensione, con differente permeabilità in funzione della composizione granulometrica e del grado di addensamento raggiunto dal terreno a seguito delle operazioni di compattazione cui è stato sottoposto.

La fruizione come deposito di veicoli, per ridurre gli allagamenti dell'area durante gli eventi piovosi, richiederebbe il convogliamento delle acque superficiali, secondo lo schema di fognatura proposto, verso batterie di pozzi perdenti; si precisa che in ogni caso non tutta l'acqua meteorica viene convogliata alla rete di drenaggio, ma solo il "velo d'acqua" che si crea durante l'evento.

In effetti detta soluzione progettuale non modifica lo stato attuale, almeno fino a quando Monzacar non richieda, ove necessario e compatibile dal punto di vista degli utilizzi consentiti, l'asfaltatura delle aree in oggetto.