



Assessorato allo Sviluppo del Territorio
e dell'Ambiente
Settore Governo del Territorio,
SUAP, SUE, Patrimonio

**VARIANTE AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO
"EX COTONIFICIO CEDERNA"
via Cederna - Borsa - Giacosa - Oriani**

	TITOLO	Data: 05.2023
	RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA	

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
GOVERNO DEL TERRITORIO
SUAP, SUE, PATRIMONIO**

IL PROGETTISTA
Studio LONATI e BALCONI
Ing. LONATI MARCO
Geom. BALCONI ALBERTO
Ing. BALCONI ROSSELLA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO “EX COTONIFICIO CEDERNA”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

Variante al P.P. “Ex Cotonificio Cederna” approvato dalla Giunta Comunale di Monza da ultimo in data 18 gennaio 2022 relativa al comparto immobiliare sito in Monza e definito dalle vie Cederna, Borsa, Giacosa e Oriani.

1. Premessa

La variante al Piano Particolareggiato (P.P.) relativa all’area “Ex Cotonificio Cederna” ha lo scopo di aggiornare il Piano approvato il *18 gennaio 2022 (D.G.C. n. 08/2022)*, con una variante all’impostazione progettuale degli edifici che definisce articolazioni spaziali e funzionali allo scopo del complessivo miglioramento del Piano Particolareggiato.

La variante intende modificare il Piano Particolareggiato per i seguenti aspetti:

- rimozione edificio D con trasferimento della relativa volumetria e di parte della superficie fondiaria all’edificio C;
- conseguente modifica della superficie a standard, con asservimento della superficie fondiaria restante dell’edificio D.

2. Conferma finalità e contenuti del P.P. approvato

La variante al Piano Particolareggiato è redatta in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente, alle norme del P.G.T..

La variante al Piano Particolareggiato rappresenta e norma il risanamento, la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica degli edifici e delle aree compresi nell’ambito qui denominato “Cotonificio Cederna”.

Sono oggetto della presente variante esclusivamente l’unità denominata “A” e l’unità denominata “C”, mentre per l’unità denominata “B” sono confermate in toto le prescrizioni del P.P. approvato nel 2006:

- **unità A**, posta tra le vie Cederna - Borsa - Giacosa - Oriani, inerente le aree connesse all’attività produttiva dismessa; individuata ai mappali 68-71-76-81-230-236-237-292-294-296-298-299-306-307-308-309-310-312-315-316-317-318-322-325-332-333-334-336-337-338-339-340-341-342-346-348-349-350-351-352-353-357-362-363-364-366-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402 del Fg 62;
- **unità C**, costituita dall’edificio della chiesa di San Francesco; identificata al Fg 62 mappale 94.

La finalità contenuta nel Piano Particolareggiato di promuovere interventi di riqualificazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di risanamento ambientale di area dismessa inserita nel tessuto urbano è completamente confermata da tale variante.

Tuttavia, la variante intende riferirsi in modo specifico anche al Piano Particolareggiato che è lo strumento attuativo operativo sull'area; in questo senso si operano alcune integrazioni alle indicazioni e prescrizioni puntuali del P.G.T. al fine di confermare aspetti contenuti nel Piano Particolareggiato e non oggetto di specifiche dello strumento urbanistico generale.

a) Conferma finalità del Piano Particolareggiato

La variante persegue le stesse finalità del Piano Particolareggiato; nello specifico viene ribadito lo scopo di:

- ricostituire una centralità o polarità di quartiere per pedonalità, verde, servizi di interesse locale e generale a carattere socio-culturale e di culto, in particolare anche con il riuso del patrimonio edilizio esistente, parcheggi;
- realizzare un complesso polifunzionale con destinazioni prevalentemente residenziali ma anche commerciali;
- consentire anche la realizzazione di alloggi convenzionati, per meglio rispondere ai fabbisogni abitativi;
- consentire il risanamento di edifici di memoria e di valore di archeologia industriale e di valore storico ambientale, sia nel complesso originario produttivo che dei servizi esistenti connessi (chiesa).

Conferma punti fondamentali di intervento previsti nel Piano Particolareggiato:

- Conferma modalità generali di intervento sull'esistente
- Conferma della dotazione di servizi:
 - i.* Edificio ad uso Biblioteca: edificio 10;
 - ii.* Parcheggi in superficie via Giacosa angolo via Oriani e via Borsa-via Cederna;
 - iii.* Parcheggi interrati sotto l'edificio commerciale;
- Conferma linee guida edifici:
 - i.* Edificio 6 (palazzina storica a destinazione residenziale) oggetto di ristrutturazione (la variante conferma la destinazione d'uso originale);
 - ii.* Edificio 5b: fabbricato industriale storico a shed recuperato per funzioni commerciali; edificio 5a ricostruito secondo metodologie attuali e destinato a funzioni commerciali;
 - iii.* Edificio 7: palazzina storica recuperata mediante intervento di ristrutturazione e destinata a funzioni terziarie;
 - iv.* Edificio 8: corpo in linea recuperato mediante intervento di ristrutturazione;
 - v.* Edificio 9: chiesa di San Francesco d'Assisi.

3. Sintesi nuovi strumenti urbanistici (P.G.T.)

3.1 - P.G.T. 2007:

L'area interessata dalla variante è azionata ai sensi del P.G.T. 2007, come riportato nella tavola "1" allegata al P.P. approvato nel 2010, come segue:

- per la quasi totalità delle aree Ambito 16 (Via Cederna) con destinazione a edificazione polifunzionale, disciplinato dagli artt. 5 e 10 delle N.T. del Documento di Piano;

- la particella individuata al foglio 62, mappale 236 (di complessivi 70 mq) è classificata come area B2 classe V (zona residenziale edificata classe V) ai sensi del Piano delle Regole.

Quest'ultima porzione non sarà interessata da interventi previsti dalla variante.

➤ **Documento di Piano**

L'area ai sensi degli elaborati del Documento di Piano 2007 (tavola 4 – individuazione delle aree di trasformazione) è un'area di trasformazione e riqualificazione e specificatamente ambito strategico destinato ad edificazione polifunzionale (tavola 5 – classificazione delle aree): Ambito Strategico ai sensi art. 10, comma 2, delle N.T. del Documento di Piano 2007, disciplinato specificatamente nella scheda dell'allegato A13 (Ambito 16 - via Cederna).

Come esplicitamente definito al comma 3 dell'art. 12 delle medesime N.T. (*Prescrizioni per piani attuativi in zona CD – trasformazione e ristrutturazione urbanistica*), "l'Allegato A13 del P.G.T. 2007, Normativa specifica per gli ambiti strategici detta norme specifiche in relazione a destinazioni, indici di edificabilità, opportunità per l'edilizia economico popolare convenzionata e/ o a piano di zona ed altre prescrizioni particolari, che, ove espresse, prevalgono sulla disciplina generale contenuta nel presente articolo"

Pertanto, si riportano sinteticamente le indicazioni e prescrizioni della scheda dell'Ambito 16 contenuta nell'allegato A13 del P.G.T. 2007:

Slp edificabile max	29.624	mq
H1 (<i>altezza massima degli edifici</i>)	8	n piani abitabili
Funzione prevalente:	Residenziale	
Aree per servizi individuate (*) (<i>comprehensive dell'Unità C</i>)	18.457	mq

(*) in coerenza col Piano dei Servizi.

St = 42.320 mq

[la variante riporta il dato di P.P. approvato nel 2006 esito di rilievo specifico: Unità A (39.995,58 mq) + C (2.476,23 mq) = 42.471,81]

Sf (concentrazione edificatoria) = 23.867 mq [56%]

Aree per servizi individuate = 18.457 mq [44%]

Slp residenziale (ipotizzato) = 22.007 mq [74%]

Slp terziario (ipotizzato) = 7.617 mq [26%]

- Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione (par. 1 lettera F)
- Per la notevole presenza di contenitori edilizi di archeologia industriale, si candida ad essere riqualificato quale centro di quartiere dall'immagine architettonica molto forte. La riqualificazione comporta l'eliminazione delle parti di minore pregio e l'organizzazione degli spazi e degli edifici conservati in un compendio di aree e servizi di elevata qualità (museo etnografico, piazze, auditorium, ecc.), con servizi commerciali ed un elevato grado di pedonalizzazione.
- L'ambito ha caratteristiche di polifunzionalità: le destinazioni principali e complementari/compatibili sono quelle di cui ai punti A (residenziale), B (terziario/direzionale/commerciale) ed E (servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali) del precedente Paragrafo 2, mentre le destinazioni non

ammissibili sono quelle di cui ai punti C e D dello stesso paragrafo, ad eccezione di quelle già comprese ai punti A, B ed E.

- La destinazione commerciale dovrà interessare anche il recupero di presenze di archeologia industriale.
- In generale sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.
- L'intervento prevede inoltre la realizzazione di: isola pedonale, piazza, parco pubblico, centro di quartiere a carattere socioculturale, destinazioni museali, e servizi religiosi con prevalente risanamento e ristrutturazione di edifici esistenti di valore testimoniale e di archeologia industriale.
- I parcheggi saranno in prevalenza interrati.

Ad integrazione della scheda specifica il Documento di Piano 2007 (comma 9, punto C art. 12 NT) definisce ¹:

*“Per tutte le porzioni di territorio classificate con le lettere CD:
H2 = m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte, fatti salvi gli allineamenti preesistenti di valore storico ambientale; m 3 verso i restanti confini di proprietà;
Ds1 = m 5, salvo distanze maggiori per esigenze di potenziamento della viabilità o rispetto di allineamenti preesistenti di valore storico ambientale;
Ds2 = m 6
Ds3 = m 10
Np = 1/mq 150”*

Si riporta anche quanto disciplinato all'art. 3 delle NT del Piano delle Regole 2007: 2 [...]

Le distanze minime Ds1, Ds2, Ds3 sono indicate nelle specifiche norme di zona, fermo restando che dovrà essere rispettato il rapporto di 1:1 fra la larghezza della strada, maggiorata dell'arretramento nel punto minimo del fabbricato dal confine stradale, e l'altezza del fabbricato, fatte salve diverse disposizioni per le zone storiche.

➤ **Piano dei Servizi 2007**

Come anticipato, la scheda dell'Ambito 16 recepisce le previsioni ed indicazioni del Piano dei Servizi, prevedendo:

- aree per parcheggi;
- aree per verde;
- aree per servizi comune (attrezzature religiose esistenti, attrezzature pubbliche di progetto, edificio di progetto afferente al sistema cultura: museo e centro civico in coerenza con P.P. approvato).

¹ Definizioni ai sensi dell'art. 8 c 3:

H2 = altezza massima delle recinzioni e opere similari

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

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

La dotazione minima di aree per urbanizzazione secondaria è regolata dal comma 6 dell'art. 6 ("aree per servizi") delle NT del Piano dei Servizi:

"- per la destinazione residenziale, la dotazione minima di 18 mq per ab. Indicata dall'art. 9, comma 3, l.r. 12/05 è elevata a mq 27 per abitante teorico insediabile (considerati 100 mc/ab, pari a mq 33 di SIp/ab).

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

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

Ai sensi del comma 12 dell'art. 6 del Piano dei Servizi 2007, *"il reperimento delle aree desinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per destinazioni d'uso come:*

a) portici;

b) percorsi pedonali;

c) spazi interni a complessi privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;

d) parcheggi interrati e di superficie;

e) piazzette e spazi di copertura di autorimesse private;

f) verdi di arredo urbano.

In tal caso, la pulizia, illuminazione e manutenzione delle aree e delle opere che vi insistono sono obbligatoriamente a carico della proprietà"

TABELLA DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI ED EQUIPARATI DEL PGT 2007

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

Note:

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

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

L'individuazione delle diverse categorie di destinazioni d'uso commerciali è definita nella tabella 1 di esplicazione dell'art. 16 delle NT del Piano delle Regole 2007.

denominazione	fascia dimens	COMMERCIO			INGROSSO	SOMMINISTRAZIONE	PARA COMMERCIALE
		ALIMENT.	DETAGLIO MISTO	NON ALIM.			
VICINATO	≤ 250		CV		IV	SV	PV
MEDIE STRUTTURE	251/400	M1A	M1M	M1N	IM1	SM1	PM1
	401/800	M2A	M2M	M2N			
	801/1500	M3A	M3M	M3N	IM2	SM2	PM2
	1501/2500	M4A	M4M	M4N			
GRANDI STRUTTURE R. INTERCOMUNALE	2501/4000	B1A	B1M	B1N			
GRANDI STRUTTURE R. PROVINCIALE	4001/10000	B2A	B2M	B2N	IG	SG	PG
GRANDI STRUTTURE R. INTERPROVINCIALE	1001/15000	B3A	B3M	B3N			
GRANDI STRUTTURE R. REGIONALE	> 15000	B4A	B4M	B4N			

➤ Piano delle Regole 2007

Il Piano delle Regole individua l'Ambito strategico e al suo interno definisce gli edifici antichi e di valore testimoniale "individuati con apposita campitura e simbologia".

Come evidenziato nella scheda d'Ambito, l'area è interessata da edifici delle seguenti classi come normate dall'art. 7.8 delle N.T. del Piano delle Regole:

- c. Classe C, villini ed edifici isolati: Sono gli edifici in prevalenza costruiti all'interno di un lotto secondo la regola dell'arretramento dal filo stradale e/o dai confini.
- d. Classe D, edifici a cortina stradale: Sono gli edifici con tipologie variabili dal modello in linea, al modello a schiera fino al modello a corte, caratterizzati dalla presenza di una facciata principale collocata fronte strada sulla quale si aprono generalmente gli accessi pedonali e carrabili.
- e. Classe E, edifici speciali: Sono gli edifici costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate, quali ad esempio: scuole, biblioteche, edifici militari, conventi, seminari, convitti, collegi, chiese, ecc

Nello specifico si tratta di edifici che già il Piano Particolareggiato considerava meritevoli di mantenimento (risanamento – ristrutturazione) e che la variante conferma completamente; nello specifico:

- edificio 6 (classe C);
- edificio 7 (classe C – parte);
- edificio 8 (classe D);
- edificio 9 – chiesa (classe E).

Sono confermate modalità di intervento complesse previste nel P.P., in coerenza con quanto previsto all'art 7.9 delle NT del PdR che consente nei Piani Attuativi forme di intervento meno conservative; in particolare alla lettera "e":

- e. Nell'ambito di Piani Attuativi e di Recupero potranno essere attuate modalità d'intervento diverse da quelle prescritte nel presente articolo purché vengano salvaguardati gli elementi di particolare pregio architettonico e ambientale recuperabili.

3.2 - P.G.T. 2017:

L'area dell'unità di intervento "A" e "C" nel PGT 2017, approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 6/02/2017, è individuata come segue: "Aree interessate da Piani Attuativi/Programmi Integrati di Intervento approvati e/o adottati" (ex art. 21, comma 3) NA del Piano delle Regole 2017.

3.3 – VARIANTE DI P.G.T.

L'area dell'unità di intervento "A" e "C" nella variante al PGT approvata con delibera di C.C. n. 98 del 20/12/2021 è individuata come segue "Area interessata da Piani Attuativi / Programmi Integrati di Intervento approvati e/o adottati" (ex art. 21) NA del Piano delle Regole adottato.

4. Descrizione progetto di Variante.

La presente variante recepisce le previsioni del P.G.T. confrontandosi puntualmente con il P.P. approvato da ultimo nel 2022, che intende il più possibile confermare e migliorare.

4.1 descrizione del progetto

In coerenza con il P.P. approvato, la presente variante definisce i seguenti elementi progettuali fondamentali.

- 1) Conferma dei fabbricati da demolire:
 - a. fabbricati in contrasto con l'originale struttura tipologica/architettonica del contesto edificato;
 - b. fabbricati originari da ritenersi, per collocazione nel lotto, non rilevanti per la ricostruzione di ambiti testimoniali da riproporre come memoria storica.
- 2) Riqualficazione dell'accesso originario su via Antonio Cederna
- 3) Identificazione di aree a standard per parcheggi, verde attrezzato e attrezzature di uso pubblico.

Il progetto di variante prevede, grazie alla rimozione della superficie fondiaria prevista per la realizzazione dell'edificio D, l'ampliamento dell'area pubblica sistemata a verde attrezzato in posizione centrale tra l'edificio pubblico a funzione di biblioteca e l'edificio a destinazione commerciale, quale elemento di unione per le destinazioni pubbliche esistenti nel contesto. L'area in oggetto si colloca infatti in posizione strategica rispetto al quartiere.

Sul fronte nord del suddetto spazio pubblico è previsto il recupero di un edificio destinato a biblioteca.

Rispetto al P.P. approvato viene rivisto l'impianto dello spazio di aggregazione attrezzato a verde.

L'insieme è dotato di aree a verde con diverse funzioni: aree di sosta e riposo di consistenti dimensioni, aree che fungono da diaframmi di separazione e schermatura naturali.

Le aree a parcheggio sono disposte in posizione funzionale rispetto ai servizi di utilità pubblica per le quali sono state prescritte.

In corrispondenza dell'angolo tra via Cederna e via Oriani è prevista, e già realizzata, una zona di parcheggio attrezzato di superficie.

In corrispondenza dell'angolo tra via Oriani e via Giacosa è collocata un'altra area a parcheggio in superficie.

Lungo il lato Est, in corrispondenza dell'incrocio con via Borsa, è stato ampliato il parcheggio previsto dal P.P. approvato nel 2010, per aumentare la capacità di sosta breve degli utilizzatori degli spazi commerciali. Resta comunque individuato in quest'area anche il parcheggio interrato per le esigenze delle attività di vendita.

Lungo le vie al perimetro dell'area di intervento, sono previsti, inoltre, parcheggi pubblici direttamente collegati alla viabilità stradale per la sosta breve. Le aree a standard individuate sono in misura idonea ad assolvere la dotazione richiesta secondo le norme vigenti.

3) Valorizzazione, tramite il suo recupero, dell'area posta centralmente all'area in corrispondenza dell'ingresso originario del cotonificio.

Su tale ambito insistono i seguenti fabbricati:

- Fabbricato produttivo (edificio 5) il progetto ha previsto il recupero (ed. 5b) della porzione prospiciente l'ambito in oggetto corrispondente a n. 4 campate, mentre la restante superficie (edificio 5a) è stata ricostruita secondo le metodologie costruttive attuali. La destinazione dell'immobile è dedicata ad attività commerciale. In particolare, sono insediate n. 2 MSV, con SIp possibile pari a mq 1.557 per l'edificio 5a e mq 893 per l'edificio 5b di la cui somma è pari a mq 2.450 (superficie invariata rispetto a quella già prevista ed approvata). La Variante del 23 dicembre 2015 ha previsto il cambio d'uso dell'edificio 5b da esercizi di vicinato a media struttura di vendita con trasferimento di una porzione di SIp prevista ed ammessa pari a mq 213 dall'edificio 5a all'edificio 5b.
- Fabbricato (edificio 6) su due livelli con destinazione originaria residenziale. L'immobile è stato recuperato nel rispetto della tipologia e destinazione originarie;
- Fabbricato (edificio 7) su 3 piani fuori terra in origine utilizzato in parte ad uffici, in parte a deposito e portineria in corrispondenza dell'ingresso su via Cederna, nel rispetto della tipologia originaria e destinato a direzionale, con possibilità di insediare nell'ambito delle destinazioni ammissibili la ricettività e la somministrazione di alimenti e bevande (intervento già realizzato);
- Fabbricato (edificio 8) recuperato e destinato commerciale e residenziale con possibilità di insediare nell'ambito delle destinazioni ammissibili la ricettività (intervento già realizzato);
- Chiesa di San Francesco d'Assisi (edificio n. 9);
- Il fabbricato (edificio 10), verrà riedificato per accogliere un edificio ad uso biblioteca accanto alla ciminiera restaurata e consolidata, volta a evocare la memoria della fabbrica.

4) Nuova edificazione e recupero edilizio.

La variante al Piano Particolareggiato in oggetto ripropone quantitativamente le S.I.p. massime previste dal P.P. approvato nel 2021, in particolare:

- fabbricati residenziali per una S.I.p. pari a mq 25.000, di cui il 20% per edilizia convenzionata (5.000 mq);
- fabbricati ad uso commerciale per una S.I.p. pari a mq 2.728;
- fabbricati ad uso terziario/direzionale/ricettivo/somministrativo per una S.I.p. pari a mq 1.896.

Di conseguenza la S.I.p. totale prevista è pari a mq 29.624, in conformità alle indicazioni del P.G.T. ed al P.P. approvato nel 2021.

Nell'edificio 5a e nell'edificio 5b sono insediate due medie strutture di vendita con Superficie di Vendita rispettivamente pari a mq 1.200 e mq 800.

Le restanti superfici commerciali, di cui agli edifici 5a e 5b, potranno essere utilizzate esclusivamente a:

- magazzini, depositi, lavorazione, uffici pertinenti alle attività di vendita;
- gallerie pedonali di connessione e accesso con esclusione di ogni attività di vendita;
- pubblici esercizi di ristorazione e bar;
- altre attività per servizi generali e alla persona, attività comunque non costituenti superficie di vendita.

La nuova edificazione residenziale è composta da n. 6 fabbricati (edifici 2, 3a, 3b, A, B, C di altezza e superficie variabile).

Gli edifici residenziali privati sono stati ricollocati in una fascia lungo i lati nord e ovest, la suddivisione dei volumi consente una migliore articolazione tra i corpi di fabbrica e gli spazi pubblici e privati.

Le maggior parte delle aree di pertinenza alla nuova edificazione saranno debitamente piantumate e trattate a verde.

I parcheggi privati degli edifici residenziali saranno realizzati ai piani interrati degli stessi, come meglio indicato nella Tav. 6, e non occuperanno area libera in superficie. Gli accessi carrai ai parcheggi privati avverranno dalle vie pubbliche e non è prevista la circolazione degli automezzi all'interno delle aree del P.P., se non nella zona delle attività commerciali per esigenze di utilità funzionale.

4.2 dati quantitativi complessivi

P.G.T.: ambito strategico n. 16 (via Cederna) con destinazione a edificazione polifunzionale, disciplinato dagli art. 5 e 10 delle N.T.A. del Documento di Piano 2007		
slp edificabile max	29.624	mq
H1	8	n. piani abitabili
Funzione prevalente:	Residenziale	
Aree per servizi individuate:	18.457	mq
DATI P.P. APPROVATO D.G.C. n. 309/2015		
Superficie Lotto (*)		mq 42.471,81
S.I.p. massima		mq 29.624,00
H max		n. 8 piani abitabili
Funzione prevalente		Residenziale
Aree per servizi individuate (in superficie)		
Cessione		mq 18.063,19
Asservimento		mq 5.102,54
		23.165,73
Via Oriani		mq 433,70
Superficie fondiaria		mq 16.396,15
(*) viene riportato il dato definito nel P.P. approvato (Unità A + Unità C)		

(*) la Superficie Territoriale oggetto di variante coincide con la St ² indicata nella scheda d'ambito del PGT e corrisponde alle Unità di intervento "A" e "C" definite dal Piano Particolareggiato.

4.3 dati quantitativi edificazione

La variante conferma la S.I.p. totale edificabile e la prevalenza della funzione residenziale come previsto dal P.G.T. e dal P.P. approvato nel 2022, con la possibilità di avere una maggiore flessibilità funzionale per l'edificio 7 e l'edificio 8 e con il trasferimento della S.I.p. prevista per l'edificio D all'edificio C.

In coerenza con quanto disposto nel P.P. approvato, nonché con le indicazioni del P.G.T. è prevista una quota pari al 20% del residenziale destinata ad edilizia residenziale convenzionata per complessivi 5.000 mq di S.I.p.. Tale valore di 5.000 mq verrà confermato anche qualora nell'edificio 8 non venisse realizzata la SIp residenziale.

² La quantificazione specifica della superficie riportata nella scheda (42.320 mq) è ricorretta sulla base del rilievo celerimetrico elaborato nel P.P. approvato (42.471,81 mq)

FUNZIONE **		n. edificio	mq slp
Residenza	GIA' REALIZZATO	2	2.468
	GIA' REALIZZATO	3a	5.140,21
	GIA' REALIZZATO	3b	2.468
	IN REALIZZAZIONE	A	4.446,77
	IN REALIZZAZIONE	B	4.446,77
	DA REALIZZARE	C	5.286,80
	DA REALIZZARE	6	258
	GIA' REALIZZATO	8	485,45
	Totale		25.000
Terziario - Ricettivo - Somministrazione di alimenti e bevande			
	GIA' REALIZZATO	7	1.896
	Totale		1.896
Commerciale	GIA' REALIZZATO	5a	1.770 - 213 = 1.557
	GIA' REALIZZATO	5b	680 + 213 = 893
Commerciale - Ricettivo - Somministrazione di alimenti e bevande			
	GIA' REALIZZATO	8	278
	Totale		2.728
TOTALE SLP		mq	29.624,00
Area SP2 Aree di interesse Comune - Sistema delle attrezzature Religiose esistenti			
FUNZIONE		n. edificio	mq slp
Edificio con funzione socio-culturali e di culto			
	GIA' REALIZZATO	9	1.516,50

** con possibilità di modifica ai sensi della presente variante - vedi "Norme Tecniche"

Tipologia di intervento

(in coerenza con previsioni del Piano delle Regole del P.G.T.)

EDIFICIO - DESTINAZIONE - TIPOLOGIA DI INTERVENTO

EDIFICIO	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA DI INTERVENTO
2	Residenziale	Nuova edificazione
3a	Residenziale	Nuova edificazione
3b	Residenziale	Nuova edificazione
5a	Commerciale	Nuova edificazione
5b	Commerciale	Ristrutturazione
6	Residenziale	Ristrutturazione
7	Terziario/Ricettivo/Somministrativo	Ristrutturazione
8	Commerciale/Somministrativo/Residenziale/Ricettivo	Ristrutturazione
9	Socio-culturale/Culto	Restauro e risanamento
10	Edificio uso biblioteca	Recupero - nuova edificazione
A	Residenziale	Nuova edificazione
B	Residenziale	Nuova edificazione
C	Residenziale	Nuova edificazione

Interventi previsti:

- Come riportato in tavola 2, allegata al P.P. approvato nel 2010, sono previste e in gran parte realizzate opere propedeutiche:
 - Demolizione dei fabbricati in contrasto con l'originale struttura tipologica/ architettonica del contesto edificato e dei fabbricati non

rilevanti per la ricostruzione di ambiti testimoniali da riproporre come memoria storica, come definiti ed individuati nel P.P. approvato (in parte previste, in parte già realizzate: riferite alla pratica edilizia DIA 2 ottobre 2006, n. 887/06);

- Opere di bonifica (legate anche alle demolizioni di cui sopra), ora risultano concluse;
- Opere di adeguamento e recupero nel rispetto della tipologia originaria di due fabbricati storici su via Cederna nei pressi dell'accesso originario: edificio 6 (DIA 29 dicembre 2006 n. 11/06/06) e edificio 7 (DIA 14 marzo 2007);

- edifici oggetto di nuova costruzione:
 - complesso residenziale su via Giacosa (edifici A, B, C), in fase di realizzazione per gli edifici A e B in forza del PdC n. 105/2022 del 21/12/2022;
 - complesso residenziale su via Borsa (edifici 2, 3b), già realizzato in forza del PdC n. 277 del 22/09/2017, in parte per edilizia convenzionata (edificio 3a) quest'ultimo già realizzato in forza del PdC n. 196 del 24/06/2014;

edificio commerciale – media superficie (ed. 5a), già realizzato in forza il PdC n. 196 del 24/06/2014;

- edifici oggetto di ristrutturazione/recupero:
 - edificio commerciale - media struttura: ristrutturazione (5b), già realizzato in forza il PdC n. 196 del 26/06/2014;
 - edificio residenziale: ristrutturazione (6);
 - edificio terziario – direzionale - ricettivo - somministrativo: ristrutturazione (7) già realizzato in forza il P.d.c. n. 88/16 del 23/05/2016;
 - edificio commerciale – residenziale ricettivo - somministrativo: ristrutturazione (8) già realizzato in forza il P.d.c. 195/15 del 04/12/2015;
 - edificio socio-culturale/culto: restauro e risanamento (9). Già realizzato;
 - Edificio ad uso biblioteca: recupero e parte di nuova edificazione (10);

Funzione commerciale

- è prevista la compresenza di differenti tipologie di esercizi commerciali al fine di realizzare *“una presenza commerciale integrata col quartiere”* in coerenza con quanto riportato al comma 10 dell'art. 12 delle NT del Documento di Piano del P.G.T. 2007;
- sono previsti n. 3 edifici a destinazione commerciale di cui l'edificio 5a ha una dimensione appartenente alla media superficie di vendita (1.200 mq) e specificatamente al “dettaglio” di tipo “misto”; l'edificio 5b ha una dimensione appartenente alla media superficie di vendita (800 mq) e specificatamente al “dettaglio” di tipo “misto”, per quest'ultimo utilizzando parte della Slp originariamente attribuita all'edificio commerciale 5a.
- in coerenza con la scheda d'Ambito nonché con il P.P. approvato parte degli esercizi commerciali occupano edifici esistenti recuperati appartenenti alla categoria di *“archeologia industriale”* (edificio 8);
- le tipologie commerciali sono pertanto coerenti con quanto previsto dallo strumento urbanistico:

- gli esercizi di vicinato in quanto rientranti in quanto definito nel paragrafo 2 degli ambiti polifunzionali dell'Allegato A13 del Documento di Piano del P.G.T. vigente, come destinazioni principale del punto B e complementari/ compatibili per i punti A e E;
- le medie strutture di vendita in quanto rientranti nella categoria "espressamente prevista" ai sensi del punto B di cui sopra;

n. edificio	Categoria
	Destinazione d'uso commerciale di cui all'art. 16, tabella 1 del piano delle regole
5a	M3M (media struttura di vendita al dettaglio di tipo misto – fascia dimensionale tra i 901 e 1.500 mq di superficie di vendita)
5b	M2M (media struttura di vendita al dettaglio di tipo misto – fascia dimensionale tra i 401 e 800 mq di superficie di vendita)
8	CV-SV-PV

Nello specifico:

- l'edificio 5a ospita la media struttura di vendita, confermando rispetto al P.P. approvato le caratteristiche fondamentali, quali la superficie di vendita complessiva, il legame con l'edificio 5b oggetto di recupero che ospita una ulteriore media struttura di vendita sfruttando la struttura di archeologia industriale;
- l'edificio 5b occupa le strutture esistenti e recuperate, contribuendo a costituire un elemento di cerniera tra la nuova edificazione e il sistema gravitante sulla piazza centrale di cui rappresenta una quinta significativa;
- l'edificio 8 recupera mediante ristrutturazione la cortina lungo via Cederna e costituisce elemento di connessione e filtro tra la strada e i percorsi e gli spazi pubblici interni; al fine di aumentare l'uso pubblico e contestualmente il presidio dell'ambito, l'edificio ospita al piano terra funzioni commerciali/ricettive tra cui la somministrazione di alimenti e bevande ed al piano superiore funzioni residenziali/ricettive.

Verifica degli standard

VERIFICA STANDARD				
STANDARD DOVUTO				
Residenza (art. 6 NTA) Piano dei Servizi 27 mq/abitante				
Slp Totale mq 25.000,00		Standard mq 20.250,00		
di cui mq 225,18 per Ed. 8 residenziale *				
Terziario (art. 6 NTA) Piano dei Servizi 100% Slp edificabile di cui 50% P				
Slp Totale mq 1.896,00		Standard mq 1.896,00 di cui P 948,00		
Commerciale (art. 6 NTA) Piano dei Servizi - tabella 1 Pds				
n. edificio	categoria (1)	s.vendita (2)	mq standard = slp	di cui P
5a - super	M3M	1.200,00	1.557,00	1.200,00
5b	M2M	800,00	893,00	800,00
8	CV-SV-PV	236,30	278,00	177,23
			2.728,00	2.177,23
<p>* Nel caso di cambio d'uso Ed. 8 a ricettivo gli standard dovuti saranno: Slp Totale mq 278,00 Standard mq 278,00 di cui P 139,00 Differenza standard dovuti : mq 278,00 - mq 225,18 = mq 52,82</p>				
(1) Individuazione delle categorie di destinazione d'uso commerciali di cui all'art. 16, tabella 1 del piano delle regole				

STANDARD IN PROGETTO			
al netto dell'area destinata ad attrezzature religiose e pertinenze			
Superficie Standard in quota			
Verde, piazze - percorsi, biblioteca in cessione	mq	11.055,43	
Verde - percorsi, in asservimento	mq	9.102,53	
Parcheggi in cessione	mq	1.724,91	mq 4.553,97
Parcheggi in asservimento	mq	2.829,06	
Superficie Standard in interrato			
Parcheggi in asservimento	mq	2.596,78	mq 2.836,78
Edificio ad uso biblioteca	mq	240,00	
TOTALE STANDARD DI PROGETTO	mq	27.549,31	di cui P mq 7.150,75
EDIFICIO 10	mq	2.200,00	
VERIFICA AREE IN SOPRASUOLO PER SERVIZI (AMBITO 16 PGT)			
mq totali per servizi di progetto (compresa area C di mq 2.476,23)			mq 26.511,73
mq 26.511,73 > mq 25.641,96 (Valore P.P. approvato D.G.C. n. 309/2015)			
SUPERFICIE FONDIARIA			mq 14.849,95

E' pertanto prevista una dotazione di standard superiore a quanto previsto dal P.G.T. vigente, nonché superiore a quanto previsto dal P.P. approvato nel 2022.

5. Sintesi economica – urbanistica dell'intervento

Viene confermata l'impostazione del P.P. approvato; nello specifico vengono indicati i seguenti punti fondamentali:

- reperimento degli standard urbanistici in loco;
- tale reperimento avviene sia attraverso cessione e asservimento di aree in superficie, tramite asservimento di superfici interrate destinate a parcheggi e ubicate sotto il parcheggio antistante all'edificio commerciale, tramite cessione di superficie interrata accessoria all'edificio da adibire a biblioteca (mq 240, avente valore pari a € 50.000,00);
- gli spazi a parcheggi interrati sono già stati realizzati a totale carico del privato per un importo pari a € 650.000,00 e corrispondente ad una superficie di 2.596,78 mq. Saranno oggetto di successiva regolamentazione per quanto concerne la manutenzione e la gestione;
- la maggior parte delle opere di urbanizzazione saranno realizzate dal privato a scomputo dei relativi oneri;
- i valori delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri sono stimate in € 3.300.777,41;;
- verrà finanziato dal privato un edificio ad uso biblioteca per opere pari a un valore di €1.869.836,02 il tutto come meglio normato all'art. 14 della Convenzione oltre a quanto indicato all'art. 4 (comma 9);

- le opere a scomputo di urbanizzazione primaria e secondaria già realizzate sono pari a € 1.688.371,98 (€ 233.394,59 primarie + € 1.454.977,39 secondarie) mentre le opere a scomputo di urbanizzazione primaria ancora da realizzare sono pari a € 1.606.833,93 (€ 963.184,46 opere di urbanizzazione primaria all'interno del piano particolareggiato come da art. 12 comma 1bis della Convenzione, € 593.649,47 opere di urbanizzazione esterne al perimetro del piano particolareggiato come da art. 12 comma 7 della Convenzione, € 50.000,00 opere di urbanizzazione a contorno dell'edificio 10 come da art. 12 comma 8 della Convenzione), per cui a conguaglio degli oneri di urbanizzazione il privato dovrebbe versare la somma di € 965.950,09 più € 100.707,95 come da art. 10 (comma 8) della Convenzione. Si dà atto che parte della somma di € 965.950,09 è stata versata dalla Litha S.r.l. in occasione del rilascio dei titoli abilitativi, a cui si rimanda alle relative istanze depositate presso il SUE. L'importo pari a € 100.707,95 è stato versato alla stipula della Convenzione in data 15 marzo 2022;
- inerentemente alla esclusione della realizzazione e cessione del manufatto interrato costituito da due piani a parcheggio con ingresso da via Oriani, il privato con Convenzione stipulata il 4 luglio 2013 si è impegnato a versare in numerario l'importo di € 1.500.000,00. Si dà atto che risulta già versato l'intero importo di € 1.500.000,00;
- recupero e messa in agibilità della chiesa di San Francesco per un importo pari a € 300.000,00 superiore a quanto convenzionato precedentemente, le cui opere sono già state realizzate in forza di SCIA n.09/2015 del 13/01/2015.
- inerentemente all'edificio 7, qualora venisse modificata la destinazione d'uso da terziario a ricettivo, il Soggetto Attuatore si impegna a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il contributo sul costo di costruzione di un importo, comunque, non inferiore a quanto stabilito nella Convenzione stipulata in data 04/07/2013;
- inerentemente all'edificio 8, qualora venisse modificata la destinazione d'uso da residenziale/commerciale a ricettivo, il Soggetto Attuatore si impegna a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il contributo sul costo di costruzione di un importo, comunque non inferiore a quanto stabilito nella Convenzione stipulata in data 04/07/2013;

PREVENTIVO SOMMARIO DEI COSTI

I valori degli oneri di urbanizzazione sono stimati come segue:

- sulla base della D.C.C. 7/2003 per gli edifici già realizzati. Sono stati applicati gli incentivi per il risparmio energetico con riduzioni degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di edilizia bioclimatica pari al 10% in virtù della classificazione degli edifici in classe energetica B; gli incentivi per l'edilizia economico popolare e convenzionata con riduzioni del 50% degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di edilizia convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 44, comma 15 della L.R. 12/05; infine, la riduzione degli oneri per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia;
- sulla base della D.C.C. 44/2018 per gli edifici non ancora realizzati. Sono stati applicati gli incentivi per il risparmio energetico con riduzioni degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di edilizia bioclimatica pari al 15% in virtù della classificazione degli edifici in classe energetica A2; pari al 5% in virtù dell'aumento di 2 classi energetiche in caso di ristrutturazione.

ONERI

ONERI

RISTRUTTURAZIONE				
EDIFICIO	FUNZIONE		mq slp	FASE
5b	Commerciale	680 + 213 =	893,00	GIA' REALIZZATO
7	Terziario		1.896,00	GIA' REALIZZATO
8	Commerciale (PT)		278,00	GIA' REALIZZATO

totale T/C
ristrutturazione 3.067,00

6	Residenziale		258,00	DA REALIZZARE
8	Residenziale		485,45	GIA' REALIZZATO

totale R
ristrutturazione 743,45

NUOVA COSTRUZIONE				
EDIFICIO	FUNZIONE		mq slp	FASE
5a super	Commerciale	1.770 - 213 =	1.557,00	GIA' REALIZZATO

totale T/C
Nuova costruzione 1.557,00

2	Residenziale		2.468,00	GIA' REALIZZATO
3a	Residenziale		5.140,21	GIA' REALIZZATO
3b	Residenziale		2.468,00	GIA' REALIZZATO
A	Residenziale		4.446,77	IN REALIZZAZIONE
B	Residenziale		4.446,77	IN REALIZZAZIONE
C	Residenziale		5.286,80	DA REALIZZARE

totale R nuova costruzione
di cui 5140,21 mq slp Residenza Convenzionata 24.256,55

29.624,00

Edificio Pubblico	€ 1.869.836,02
-------------------	----------------

Comprensivo, come richiesto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 215 del 30/07/2019, dell'importo pari a € 119.569,97 indicata in Convenzione all'art. 14 (comma 2).

d. Costi di attuazione

**TABELLA C
OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Opere I e II realizzate e già collaudate 2015, 2017, 2021	€ 1.688.371,98 (€233.394,59 I + € 1.454.977,39 II)
Opere art. 12 comma 1bis Convenzione	€ 963.184,46
Opere art. 12 comma 8 Convenzione	€ 50.000,00
Opere esterne al perimetro art. 12 comma 7 Convenzione	€ 593.649,47
TOTALE	€ 3.295.205,91

e. Costi strutture interrati

Realizzazione di n. 1 piano interrato di parcheggi asserviti ad uso pubblico in corrispondenza della piastra commerciale – mq 2.596,78 – n. posti auto 71 (già realizzato)	€ 650.000,00
Realizzazione di superficie sita al piano interrato dell'edificio 10 – mq 240,00	€ 50.000,00

Non viene quindi più realizzato, secondo i criteri dettati dalla Giunta con deliberazione n. 87 del 21 febbraio 2012, il parcheggio interrato di due piani del costo di Euro 1.500.000,00 con ingresso da via Oriani per il quale risulta già essere stato versato il relativo importo in numerario.