

# Comune di Triuggio

## Proposta di intervento in via Viganò – fraz. Ponte

### Ambito di Trasformazione n. 2

proprietà

***“Le Residenze s.r.l.”***



## **Relazione tecnico – illustrativa**

### **1 – PROPRIETA'**

Società **Le Residenze S.r.l.** con sede legale in Monza, Vicolo Bellani n. 1 – C.F. e P. IVA 03861630964, legale rappresentante Sig. Meregalli Dario – proprietaria degli immobili siti nel comune di Triuggio, via Galeazzo Viganò, distinti catastalmente al foglio 22 mappali 2, 100, 283, 92.

Dati catastali:

<u>particella</u>	<u>subalterno</u>	<u>classamento</u>	<u>consistenza</u>	<u>rendita</u>
2	-	-	Sup. 2090 mq	-
	703	cat. D/7	-	5.624,00 €
	704	cat. D/7	-	5.502,00 €
	705	cat. D/7	-	3.788,00 €
	706	cat. D/7	-	3.788,00 €
100	-	cat. F/1	Sup. 70 mq	-
283	-	cat. F/1	Sup. 990 mq	-
92	-	bosco ceduo	Sup. 1670 mq	RD 3,45 € / RA 0,52 €

### **2 – AREE INTERESSATE DALLA PROPOSTA – INQUADRAMENTO URBANISTICO**

La proprietà, posta in frazione Ponte, si inserisce in un contesto misto con presenza di destinazioni sia residenziali che artigianali produttive.

La morfologia della zona è caratterizzata da marcati dislivelli a degradare verso il corso del fiume Lambro, posto lungo il fronte sud - ovest della proprietà.

L'area, di superficie catastale pari a 3'150,00 m<sup>2</sup> e superficie reale, derivante da rilievo, di 3.196,18 m<sup>2</sup>, risulta edificata con fabbricati a destinazione produttiva, rispettivamente di un piano e due piani fuori terra, per una slp totale di 2'716,88 m<sup>2</sup>.

La proprietà comprende inoltre il mappale 92, posto a est tra la via Viganò e la strada provinciale n. 135, disciplinato dal Piano dei Servizi, come area per la viabilità (verde viario).

#### **Inquadramento rispetto agli strumenti di pianificazione provinciale: PTCP**

La cartografia del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e Brianza, ed in particolare la Tavola 1, che analizza il territorio provinciale in riferimento alle '*Caratteristiche del sistema*

*insediativo e interventi di trasformazione urbana di rilevanza sovracomunale*', individua le destinazioni d'uso prevalenti dello spazio urbanizzato; in particolare definisce l'area di proprietà come appartenente al sistema della *'Città della produzione – insediamenti industriali, artigianali, commerciali'* inserita nel nucleo di antica formazione.

In merito agli *'Elementi di caratterizzazione ecologica del territorio'* (Tavola 2 del PTCP) l'area oggetto di intervento viene collocata all'interno dei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione dei parchi regionali.

La cartografia del PTCP (vedi Tavola 4 del PTCP *'Ambiti sistemi ed elementi di degrado e compromissione paesaggistica'*) non indica sull'ambito il vincolo idrogeologico.

Il terreno in oggetto è inoltre compreso in un'ampia porzione di territorio vincolata ai sensi del DLgs 42/04, in particolare:

- ai sensi dell'art. 136 come bellezza d'insieme, in quanto costituisce quadro naturale panoramico caratteristico della Brianza, e art.142 dal momento che ricade nel Parco Regionale della Valle del Lambro, così come identificato nella Tavola 5 del PTCP *'Sistema dei vincoli e delle tutele paesaggistico-ambientali'*.

- ai sensi dell'art. 142 essendo incluso nella fascia di rispetto del fiume Lambro e delle relative sponde.

Essendo l'ambito compreso nella *'Rete di ricomposizione paesaggistica nei parchi regionali'* e precisamente nel Parco Regionale della Valle del Lambro (Tavola 6a.1 del PTCP *'Progetto di tutela e valorizzazione del paesaggio'*), ai sensi dell'art. 31 delle norme di attuazione del PTCP, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale non ha efficacia di prescrizione diretta su tale elemento paesistico, rimandando alla normativa del Parco Regionale.

#### *Inquadramento rispetto al PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro*

L'area è inclusa nel *Sistema degli Aggregati Urbani*, disciplinato dall'art. 12 delle NTA del PTC del Parco della Valle del Lambro, con la presenza di elementi di archeologia industriale.

Gli interventi interessanti le aree ricadenti nel sistema degli aggregati urbani sono sottoposti alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, e le funzioni di controllo paesistico – ambientale sono subdelegate al Comune.

#### *Inquadramento rispetto al PGRA – Piano di Gestione del Rischio Alluvioni*

Nelle mappe della pericolosità allegata alla Direttiva Alluvioni 2007/60/CE – revisione 2015, sull'area in esame sono individuati i seguenti scenari di pericolosità idraulica:

Pericolosità: RP scenario poco frequente

codice scenario di alluvione: M

classe di rischio: R4

classe di danno: D4

n. abitanti esposti: 0

Per gli opportuni approfondimenti e prescrizioni si fa riferimento ad apposita relazione di “*Verifica di compatibilità idraulica*” allegata.

#### Inquadramento rispetto agli strumenti di pianificazione comunali: PGT

Secondo il vigente P.G.T. la proprietà è inserita in Ambito di Trasformazione (scheda d'ambito n. 2).

Gli interventi realizzabili su tale area sono soggetti a piano attuativo; è consentita l'attuazione per lotti dotati di autonoma funzionalità.

La presente proposta riguarda l'attuazione della porzione settentrionale del comparto, per un'incidenza corrispondente al 47% circa della superficie complessiva pari a 6750 m<sup>2</sup> come indicato nella scheda d'ambito.

Ai sensi dell'art. 52 – Ambiti di Trasformazione del Piano delle Regole, in particolare al comma 4 punto c, è possibile intervenire sulla proprietà in oggetto mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento tecnologico, mantenendo di fatto la destinazione d'uso esistente.

L'ambito è soggetto a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico determinato dall'inclusione nella fascia C del PAI.

Fattibilità geologica: secondo la carta della fattibilità geologica – Tav. 2c – allegata al DdP l'ambito risulta in Classe di fattibilità 3b – Fattibilità con consistenti limitazioni.

Classificazione acustica: nel Piano di Classificazione Acustica vigente l'ambito risulta in Classe 4 – Aree di intensa attività umana.

Gli interventi sull'ambito di progetto sono disciplinati dalla relativa scheda d'ambito n. 2, che si riporta in allegato, oltre che dalle norme generali di PGT.

### **3 – CRITERI GENERALI DI PROGETTO**

La conservazione e l'adeguamento funzionale del bene sono gli obiettivi su cui si basa il criterio progettuale proposto per il recupero dei fabbricati produttivi di proprietà, in origine parte del complesso industriale ex Galeazzo Viganò di Triuggio.

Tale impostazione è coerente con gli obiettivi della trasformazione previsti dalla scheda d'ambito del PGT, che prevede il *recupero di un ambito storico caratterizzato da condizioni di degrado*.

La proposta di riuso dei fabbricati mira alla costituzione di un luogo dove saranno presenti attività di tipo artigianale, di servizio e commerciale, indirizzati in particolare al soddisfacimento sul territorio di realtà di piccole dimensioni e nuove startup.

Linea guida fondamentale del progetto di recupero è l'importanza che i fabbricati assumono quale

testimonianza architettonica di un'epoca storica, i primi anni del Novecento, della sua economia e della società del luogo.

La loro conservazione, seppur parziale, in linea con i dettami della scheda d'ambito del DP del PGT vigente, diventa strumento per tramandare la memoria collettiva.

I presupposti per una corretta rivisitazione degli spazi nascono dall'esigenza di coniugare la conservazione tipologico/estetica e il recupero funzionale del bene, la logica infatti è quella di reinterpretare i fabbricati secondo criteri di flessibilità che non siano incompatibili con il principio della maggiore conservazione possibile del manufatto.

L'ipotesi progettuale prevede in primo luogo lo studio per il nuovo assetto distributivo delle superfici condominiali e dei relativi accessi, nel rispetto delle caratteristiche e dei profili dei fabbricati esistenti.

Si prevede un ingresso carraio/pedonale in posizione centrale al servizio delle attività insediate e dell'area a parcheggio pubblico.

La suddivisione delle unità previste avverrà nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle facciate esistenti salvo la porzione di edificio prevista in demolizione.

Sono previste n. 9 unità, composte da una superficie destinata all'attività artigianale o commerciale e dalla relativa superficie per ufficio, oltre ad una unità a destinazione commerciale.

Le destinazioni d'uso previste rispettano le previsioni ed esclusioni della scheda d'ambito n. 2.

Tutte le unità saranno dotate di posti auto privati; tale dotazione rispetta le prescrizioni dettate dal PGT come meglio evidenziato nelle tabelle di verifica dei successivi paragrafi.

Gli interventi atti ad adeguare i fabbricati alle nuove destinazioni avverranno nel rispetto dei profili originari degli immobili esistenti.

Nel progetto di recupero sarà posta particolare attenzione anche alle tematiche del contenimento del consumo di risorse, realizzando strutture edilizie energeticamente efficienti; nel rispetto delle previsioni della scheda d'ambito si verificherà il raggiungimento della classe energetica A.

La scheda d'ambito del DP, nella sezione *Altre disposizioni*, prevede per l'ambito n. 2 il *recupero di una fascia della profondità minima di m 5 lungo la sponda del Lambro, su cui intervenire demolendo le strutture edilizie esistenti, ricostruendo la sponda con opere di ingegneria naturalistica e rinaturalizzando la fascia stessa con elementi vegetali.*

Tale disposizione non risulta riferita alla porzione dell'ambito n. 2 di proprietà della società Le Residenze in quanto in questo lotto, nella fascia di profondità pari a 5 m lungo la sponda del Lambro, non risulta presente alcuna struttura edilizia.

Saranno invece rispettate le disposizioni relative all'*insediamento di attività a basso impatto in linea con la disciplina degli scarichi e delle emissioni gassose* ed al recupero delle acque piovane per usi non potabili.

## **4 – STANDARD E VIABILITA'**

### *4.1 – STANDARD*

La proposta prevede il reperimento di aree a standard, a parcheggio e verde pubblico, all'interno dell'ambito di intervento con accesso dalla via G. Viganò, per una superficie di 1'173,98 mq.

Tali superfici non garantiscono il soddisfacimento del fabbisogno di standard previsto dalle norme vigenti, corrispondente ad una superficie di 1'254,12 mq.

La superficie non reperita, pari a 80,14 mq, sarà monetizzata all'importo di 80,00 €/mq per complessivi 6'411,20 €.

L'importo delle monetizzazioni è stato determinato con specifica perizia di stima allegata.

### Opere di urbanizzazione

L'ambito risulta quasi interamente urbanizzato, sia per quanto riguarda la viabilità, sia per quanto riguarda i sottoservizi.

Le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo, descritte e rappresentate graficamente nell'allegata Tav. 7, comprenderanno l'adeguamento del tratto di viabilità prospiciente il lotto di intervento, coerentemente con l'allegata proposta per la risoluzione delle problematiche viabilistiche.

Tale adeguamento consiste nella messa in sicurezza tramite realizzazione di marciapiede di larghezza 120 cm, per il tratto di circa 90 m corrispondente al fronte nord ovest dell'area di proprietà; la carreggiata risultante avrà larghezza pari a circa 3,50 m per un calibro stradale complessivo di 4,70 m.

E' prevista inoltre la realizzazione di marciapiede, di larghezza pari a circa 120 cm, per completare e mettere in sicurezza l'accesso pedonale alla via G. Viganò, attualmente non protetto, a partire dall'intersezione con la strada provinciale 135.

Il marciapiede sarà realizzato in asfalto con cordoli in granito.

E' previsto inoltre l'interramento della linea aerea di alimentazione dell'impianto di illuminazione pubblica esistente, per un tratto di 117,00 m, compresa tra n. 3 corpi illuminanti esistenti che saranno mantenuti.

Non sono previste ulteriori opere di adeguamento o potenziamento dei pubblici servizi a rete in quanto gli edifici esistenti risultano già serviti e allacciati alle utenze.

Sull'area ceduta per standard urbanistico sarà realizzato parcheggio pubblico per n. 27 posti auto oltre a spazi di sosta per cicli / motocicli.

In fregio alla via G. Viganò sono previsti aiuole e spazi a verde piantumato.

Il parcheggio e i relativi spazi di manovra avranno pavimentazione in masselli autobloccanti prefabbricati di calcestruzzo, posati a secco su letto di sabbia; tipologia e finitura degli autobloccanti saranno definiti in accordo con l'ufficio tecnico comunale.

I cordoli a delimitazione delle aiuole a verde saranno prefabbricati in cls.

Sarà realizzato impianto di illuminazione pubblica, collegato a quello esistente, per l'illuminazione dell'area in cessione; l'impianto sarà costituito da n. 2 corpi illuminanti installati su appositi sostegni, nelle

posizioni indicate sulla tavola grafica n. 4.

L'importo delle opere di urbanizzazione in progetto, risultante dall'allegato computo metrico estimativo, è pari a 128'237,28 €

Le opere saranno realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione.

Ai fini dello scomputo viene adottato un importo scontato del 10%, che risulta pari a 115.413,55 €

#### 4.2 – VIABILITA'

Come evidenziato anche dalla scheda dell'ambito n. 2 del DP, alla sezione 'verifica accessibilità', elemento di criticità della zona in cui si inserisce l'ambito di intervento è l'assetto viario esistente, per dimensioni del calibro stradale e per lo svincolo con la strada provinciale 135.

Obiettivo principale della proposta è la messa in sicurezza della viabilità esistente.

La via Viganò, precedentemente a doppio senso di marcia, è stata recentemente impostata a senso unico, con ingresso dalla strada provinciale 135 / via Vittorio Veneto.

Il marciapiede previsto in progetto permette di garantire la sicurezza della percorrenza pedonale, a partire dall'intersezione con la strada provinciale 135 fino all'ingresso dell'ambito di piano attuativo.

La larghezza di progetto, pari a 90 cm nel tratto iniziale e 120 cm per il tratto di circa 90 m in corrispondenza del fronte nord ovest dell'area di proprietà, consente la realizzazione di una carreggiata di circa 3,50 m per un calibro stradale complessivo di 4,70 m.

### 5 – ASSETTO PLANIVOLUMETRICO

#### Stato di fatto

Sup. lotto:	mapp. 2 .....	2.090,00 m <sup>2</sup>
	mapp. 100 .....	70,00 m <sup>2</sup>
	mapp. 283 .....	990,00 m <sup>2</sup>
		-----
	Totale .....	3.150,00 m <sup>2</sup>

Sup. lotto rilevata (ST): ..... 3.196,18 m<sup>2</sup>

SC esistente (rilevata) ..... 2.153,80 m<sup>2</sup>

Slp esistente (rilevata) ..... 2.716,88 m<sup>2</sup>

Volume esistente (H = 4,30) ..... 11.682,58 m<sup>3</sup>

#### Dati Scheda d'ambito n. 2

Sup. complessiva Ambito n. 2 ..... 6.750,00 m<sup>2</sup>

Slp edifici esistenti da riqualificare ..... 5.100,00 m<sup>2</sup>

Volumetria massima da recuperare in loco ..... 100 %

con trasferimento della eventuale quota parte non recuperata

Volumetria massima in decollo .....	30 %
(5100,00 mq x 30% x 3,00 m = 4590,00 mc)	
Volumetria in atterraggio .....	0 m <sup>3</sup>
Destinazioni d'uso previste: .....	1 – residenza (solo se legata ad altra attività)
.....	2 – commerciale (escluso GS e stru. vendita org.)
.....	3 – funzioni produttive
.....	5 – funzioni terziarie
.....	6 – funzioni terziarie diffuse
Destinazioni d'uso escluse: .....	1 – residenza (non legata ad altra attività)
.....	2 – commerciale (solo GS e stru. vendita org.)
.....	4 – funzioni di servizio alle attività produttive
.....	7 – funzioni agricole
.....	attività insalubri di classe I

Considerato che la presente proposta riguarda l'attuazione della porzione settentrionale del comparto, di proprietà della società Le Residenze srl, i limiti quantitativi dettati dal DP del vigente PGT vengono riparametrati sulla superficie territoriale oggetto di intervento, pari a 3.196,18 m<sup>2</sup>, rispetto alla superficie complessiva dell'ambito pari a 6750 m<sup>2</sup> riportata nella scheda n. 2.

#### **Limiti di piano (relativamente alla porzione dell'Ambito n. 2 di proprietà Le Residenze)**

SC massima consentita = SC esistente .....	2.153,80 m <sup>2</sup>
Slp massima consentita = Slp max Ambito 2 / ST Ambito 2 x ST Ambito di intervento	
= 5.100,00 / 6.750,00 x 3.196,18 = .....	2.414,89 m <sup>2</sup>
Vol in decollo: max 30% dell'esistente (2.716,88 x 30% x 3,0) .....	2.445,19 m <sup>3</sup>
H massima consentita = H esistente	

#### **Progetto (demolizione porzione di fabbricato a due piani)**

##### Porzione di edificio in demolizione:

SC: .....	867,94 m <sup>2</sup>
Slp: .....	1.242,30 m <sup>2</sup>
Vol: .....	3.726,90 m <sup>3</sup>

##### Porzione mantenuta:

Sup. mantenuta (1.285,86 + (16,85 x 11,20)) .....	1.474,58 m <sup>2</sup>
Vol. mantenuto (1.474,58 x 3,00) .....	4.423,74 m <sup>3</sup>

##### Porzione di edificio in recupero:

SC totale in progetto .....	1.285,86 m <sup>2</sup>
	< 2.153,80 m <sup>2</sup>

Slp totale in progetto: .....	1.254,12 m <sup>2</sup>
-------------------------------	-------------------------



< 2.414,89 m<sup>2</sup>

di cui: terziaria (artigianale di servizio / uffici): ..... 917,94 m<sup>2</sup>  
commerciale: ..... 336,18 m<sup>2</sup>

Volume in progetto (H = 4,30) ..... 5.392,72 m<sup>3</sup>

Vol in decollo di progetto: ..... 0,00 m<sup>3</sup>  
< 2.445,19 m<sup>3</sup>

Vol in atterraggio di progetto: ..... 0,00 m<sup>3</sup>

Destinazioni d'uso in progetto: ..... 2 (commerciale di vicinato con SV pari a 128,45 m<sup>2</sup>)  
..... 5 (funzioni terziarie / artigianato di servizio)

Verifica sup. libera permeabile - Art. 6 c. 6 NTA del PR / art. 3.2.3 RLI

(min. 15% dell'area di pertinenza degli edifici)

Sup. libera permeabile min. (15% ST): ..... 479,43 m<sup>2</sup>

Sup. libera permeabile in progetto: ..... 502,52 m<sup>2</sup>  
> 479,43 m<sup>2</sup>

Verifica dotazione standard

Sup. minima di aree per servizi da reperire: ..... 1.254,12 m<sup>2</sup>

di cui: per destinazioni terziarie (100% slp): ..... 917,94 m<sup>2</sup>

per destinazione commerciale (100% slp): ..... 336,18 m<sup>2</sup>

Sup. in cessione per standard (parcheggi e verde): ..... 1.173,98 m<sup>2</sup>

Sup. non reperita da monetizzare: ..... 80,14 m<sup>2</sup>

Verifica parcheggi privati

Dotazione minima di parcheggi privati

1) 1 mq ogni 10 mc (per tutte le destinazioni: 5392,72 / 10): ..... 539,27 m<sup>2</sup>

2a) in caso di artigianato di servizio su superficie terziaria: ..... 195,81 m<sup>2</sup>

di cui: per artigianato di servizio (1/6 della slp: 917,94 / 6): ..... 152,99 m<sup>2</sup>

per esercizi di vicinato (1/3 della SV: 128,45 / 3): ..... 42,82 m<sup>2</sup>

2b) in caso di uffici su superficie terziaria: ..... 501,79 m<sup>2</sup>

di cui: per uffici (1/2 della slp: 917,94 / 2): ..... 458,97 m<sup>2</sup>

per esercizi di vicinato (1/3 della SV: 128,45 / 3): ..... 42,82 m<sup>2</sup>

Dotazione minima di parcheggi privati (utilizzata l'opzione 1) in quanto più onerosa): ..... 539,27 m<sup>2</sup>

Sup. a parcheggi privati in progetto: ..... 575,00 m<sup>2</sup>

## 6 – COSTI DI INTERVENTO – ONERI COMUNALI

### Oneri di urbanizzazione

I artigianale	917,94 m <sup>2</sup> x 33,18 €/m <sup>2</sup> x 50% =	15.228,62 €
I comm.	336,18 m <sup>2</sup> x 96,00 €/m <sup>2</sup> x 50% =	16.136,64 €

**Totale oneri urb. I** **31.365,26 €**

II artigianale	917,94 m <sup>2</sup> x 18,60 €/m <sup>2</sup> x 50% =	8.536,84 €
II comm.	336,18 m <sup>2</sup> x 64.60 €/m <sup>2</sup> x 50% =	10.858,61 €

**Totale oneri urb. II** **19.395,45 €**

**Totale oneri urb. I + II (a scomputo)** **50.760,71 €**

### Costo opere urbanizzazione

A fronte degli importi di cui sopra, dovuti al Comune per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, è prevista la realizzazione da parte dell'operatore di opere di urbanizzazione a scomputo.

L'importo di tali opere, descritte nei precedenti paragrafi e negli elaborati grafici di P.A., risultante dall'allegato computo metrico estimativo, è pari a: 128'492,68 €

Il c.m.e. è stato redatto con riferimento a prezzi unitari indicati da listini ufficiali:

- prezzario OOPP Regione Lombardia 2020
- Bollettino della Camera di Commercio "Prezzi informativi delle Opere Edili" edito dalla Camera di Commercio di Milano – Listino n. 3 del 2019

Ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria viene adottato un importo scontato del 10% che risulta pari a: 115'643,41 €

Tale importo supera l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per le nuove edificazioni, pertanto non è prevista la corresponsione diretta di oneri di urbanizzazione.

### Costo di costruzione / smaltimento rifiuti (stimato)

Gli oneri di smaltimento rifiuti e il costo di costruzione saranno corrisposti al momento del rilascio dei titoli abilitativi e calcolati secondo le norme e le tariffe allora vigenti in rapporto a:

- la tariffa SR vigente in quel momento per la destinazione artigianale;
- il CC risultante da computo metrico estimativo per la destinazione commerciale e terziaria.

La stima attuale, per le destinazioni d'uso ammesse, è la seguente:

SR destinaz. artigianale .....	917,94 m <sup>2</sup> x 7,32 €/m <sup>2</sup> x 50% =	3.359,66 €
CC destinaz. terziaria (in alternativa) .....	917,94 m <sup>2</sup> x 700 €/m <sup>2</sup> x 10% =	64.255,80 €
CC destinaz. comm. ....	336,18 m <sup>2</sup> x 700 €/m <sup>2</sup> x 10% =	23.532,60 €

Per la stima del costo di costruzione delle porzioni di edificio a destinazione commerciale e terziaria si è stimato un valore parametrico delle opere pari a 700 €/m<sup>2</sup>.

**Monetizzazione aree per servizi**

**Importo monetizzazioni: 80,14 m<sup>2</sup> x 80,00 €/m<sup>2</sup> = 6.411,20 €**

L'importo unitario adottato per le monetizzazioni, pari a 80,00 €/m<sup>2</sup>, corrisponde al valore risultante da specifica perizia di stima allegata al p.a.

Ing. Emanuele Gramegna