

Oggetto: PIANO ATTUATIVO AMBITO N. 2 –VIA VIGANÒ (PONTE)-.

RELAZIONE

- il Comune di Triuggio è attualmente dotato di Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 22.06.2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL n. 33, avvenuta in data 14.08.2013; (vedi BURL Regione Lombardia Serie "Avvisi e Concorsi" n. 33 del 14.08.2013) e successiva variante parziale approvata con deliberazione consiliare n. 22 del 17.05.2018 (vedi BURL Regione Lombardia Serie "Avvisi e Concorsi" n. 28 del 11.07.2018)
- in data 24.04.2014 prot. n. 6709 e successiva del 05.05.2014, prot. n. 7208, è stata presentata documentazione tesa ad ottenere una valutazione preventiva propedeutica alla presentazione del piano attuativo PIANO ATTUATIVO AMBITO N. 2 –VIA VIGANÒ (PONTE)-, inserito nel DdP del P.G.T. vigente;
- in data 08.04.2018, con nota prot. n. 6093, è stata presentata istanza relativa al citato piano attuativo per richiedere in merito specifico parere della Soprintendenza;
- in seguito, in data 23.09.2021, prot. n. 16545, e successiva integrazione del 10.11.2021 prot. n. 19407 è stata presentata istanza di adozione dal proponente ""Le Residenze S.r.l." a mezzo di procura speciale al progettista ing. Gramegna Emanuele iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Monza e della Brianza al n. A1494, di approvazione del PIANO ATTUATIVO AMBITO N. 2 –VIA VIGANÒ (PONTE)-, costituita dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica
 - Rendering
 - Schema di Convenzione
 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
 - Richiesta di monetizzazione Standard
 - Studio viabilistico

 - Tav 1. Estratti, Planimetria Generale
 - Tav 2. Stato di Fatto
 - Tav 3. Stato di Progetto _ Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo
 - Tav 4. Stato di Progetto _ Prospetti, Sezioni
 - Tav 5. Comparative volumetriche
 - Tav 6. Calcoli Planivolumetrici
 - Tav 7. Opere di Urbanizzazione
 - Verifica compatibilità idraulica –Relazione Tecnica
 - Verifica compatibilità idraulica: All.1 –Inquadramento
 - Verifica compatibilità idraulica: All.2 –documentazione fotografica
 - Verifica compatibilità idraulica: All.3 –calcoli idraulici
 - Verifica compatibilità idraulica: Tav 8. Rilievo fiume Lambro
 - Verifica compatibilità idraulica: Tav 8bis. Report Planimetrico Esondazioni fiume Lambro

La presentazione della proposta di Piano Attuativo è in attuazione del D.d.P. del P.G.T. vigente Piano Ambito n. 2 Via Viganò (Ponte) e pertanto ai sensi di legge è già stata effettuata la procedura di VAS nell'ambito del PGT approvato;

Gli elaborati tecnici che compongono il Piano Attuativo, sono redatti dal progettista ing. Gramegna Emanuele iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Monza e della Brianza al n. A1494;

In rapporto alla pianificazione urbanistica generale vigente il piano attuativo presentato è conforme al PGT vigente e pertanto è approvato con la procedura di cui all'art. 14, commi 1, 2, 3, e 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i;

Si sono visti gli azzonamenti del P.T.C.P. della Provincia di Monza e della Brianza approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 16 del 10/07/2013;

Le aree oggetto del piano attuativo ricadono interamente nell'ambito del P.T.C. del Parco Valle del Lambro - Sistema degli Aggregati Urbani art. 12;

Il piano attuativo in oggetto ricade in aree soggette a tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, (prima L. 431/85 nonché a precedente vincolo ex lege 1497/39 imposto con D.M. 1970);

Relativamente al profilo paesaggistico è presente specifico parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio competente per territorio pervenuto in data 09.07.2020 prot. 10864 in ordine alla richiesta di esame art. 16 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 di cui si riportano di seguito le prescrizioni:

- *si prediliga una colorazione della cromia del verde rame nel rivestimento verticale in lamiera previsto nell'immobile carrale;*
- *sia mantenuto il lacerto di muro cieco industriale adottando una cromia diversa dalla porzione nera proposta; si prediliga una colorazione chiara, anziché nera, al fine di migliorare l'impatto ambientale del complesso e dei lacerti di muro considerati residuali e scenici;*
- *infissi finestre siano della cromia dei colori tradizionali e del contorno, quali verde salvia ecc. anziché grigio scuro;*
- *per le pavimentazioni esterne sia preferita l'adozione di pietra locale e/o desunta dalla tradizione costruttiva locale e lombarda;*
- *le eventuali nuove piantumazioni riprendano le essenze vegetali autoctone presenti nella macchia esistente in prossimità del Lambro e/o nel patrimonio boschivo di Triuggio recependole eventuali indicazioni tecniche del Parco Regionale ovvero previste dai Regolamenti sovra comunali competenti.*
- *Si chiede, visto il preminente interesse paesaggistico, urbanistico ed ambientale, di far proprie le condizioni riportate congiuntamente alla trasmissione del parere della locale Commissione del Paesaggio competente da acquisire agli atti nella successiva fase progettuale definitiva della proposta.*

Si richiederà parere al Parco Regionale della Valle del Lambro, ai sensi del PTC vigente;

Richiesto in merito parere specifico all'ATS Brianza competente per territorio che ha espresso parere favorevole condizionato alle prescrizioni indicate nella nota pervenuta al comune prot. 18738 del 28/10/2021 allegata al presente atto;

Si è vista la relazione tecnica, allegata alla documentazione del piano attuativo, e i dati e conteggi in essa contenuti presi a riferimento;

Il piano attuativo prevede la realizzazione di standards a servizio dello stesso per la formazione di parcheggi e verde e la realizzazione e completamento delle relative opere di urbanizzazione che soddisfano la dotazione minima richiesta per i piani attuativi.

Il piano attuativo realizza il recupero di un lotto funzionale dell'ambito storico caratterizzato da condizioni di degrado ha verificato nella sua documentazione i contenuti e le indicazioni contenute della scheda del Documento di Piano Ambito n. 2 Via Viganò (Ponte) relativa a tale ambito di trasformazione.

Nella descrizione dei criteri generali di progetto la proposta di piano attuativo verifica l'aderenza della stessa agli obiettivi indicati dal DdP del PGT:

- La conservazione e l'adeguamento funzionale del bene 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 definisce 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.
- La conservazione dei fabbricati, seppur parziale, in linea con i dettami della scheda d'ambito del DP del PGT vigente, preserva la testimonianza architettonica di un'epoca storica.
- L'ipotesi progettuale prevede un ingresso carraio/pedonale in posizione centrale al servizio delle attività insediate e dell'area a parcheggio pubblico, 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 sono dotate di posti auto privati; tale dotazione rispetta le prescrizioni dettate dal PGT.
- Gli interventi atti ad adeguare i fabbricati alle nuove destinazioni sono previsti nel rispetto dei profili originari degli immobili esistenti.
- Il progetto di recupero con riferimento alle tematiche del contenimento del consumo di risorse, prevede 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 oggetto del presente piano attuativo in quanto in questo lotto, nella fascia di profondità pari a 5 m lungo la sponda del Lambro, non risulta presente alcuna struttura edilizia.
- E' previsto il rispetto in fase esecutiva delle 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.
- La scheda dell'ambito n. 2 del DP, alla sezione '*verifica accessibilità*', evidenzia quest'ultima quale 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. La proposta prevede la messa in sicurezza della viabilità esistente sulla via Viganò, che precedentemente a doppio senso di marcia, è stata recentemente impostata a senso unico, anche alla luce degli studi preliminari svolti per la definizione della proposta di piano attuativo, 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.

La precitata scheda consente l'attuazione parziale funzionale dell'ambito di trasformazione indicato così come proposta nel piano attuativo presentato.

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

Le verifiche in merito a tale parametro che hanno dato un favorevole riscontro rispetto all'intervento proposto, sono state eseguite tramite approfondimenti e prescrizioni indicati nella apposita relazione di "*Verifica di compatibilità idraulica*" allegata al piano.

In aderenza alla normativa urbanistica dello strumento generale vigente, è stata avanzata richiesta di monetizzazione aree per urbanizzazione e cessione aree relativa al non completo soddisfacimento dello standard per l'intervento di piano attuativo.

Le previste cessioni di aree a standard attrezzato non soddisfano la quantità prevista per la quota residua 80,14 mq. come evidenziato negli elaborati del piano.

La richiesta di monetizzazione con la stima del valore delle aree a standard fa monetizzare allegata al piano, del tecnico progettista dell'intervento stima il valore delle aree non cedute equivalente alla acquisizione delle aree a valori riferibili a valori espropriativi medi, riferite alle condizioni di mercato della zona.

La stima presentata ha utilizzato la metodologia di calcolo prevista dalla normativa vigente per il calcolo già adottata per analoghi interventi del valore delle aree da acquisirsi a valori riferibili a valori espropriativi medi, riferite alle condizioni di mercato della zona. Pertanto può considerarsi congruo assumere, in relazione allo specifico intervento, quale valore per la monetizzazione delle aree non cedute l'importo di €. 6.411.20 (€/mq. 80,00 x 80,14 mq. = 1.762,40) per aree a parcheggio e a verde, quale risulta dalla precitata stima;

Pertanto può considerarsi congruo e a favore dell'Amministrazione Comunale, assumere, in relazione allo specifico intervento, quale valore per la monetizzazione delle aree non cedute l'importo corrispondente a €. 6.411.20 da versare interamente all'atto della stipula della convenzione urbanistica di attuazione del Piano Attuativo.

La documentazione a corredo del piano individua nella relazione tecnica i quantitativi e gli oneri dell'intervento.

Le superfici coinvolte dal Piano attuativo sono le seguenti: superfici oggetto d'intervento: foglio 22 mappali 2, sub. 703, 704, 705, 706 mapp.li 100 e 283.

Dati piano attuativo:

l'area, di superficie catastale pari a 3'150,00 m² e superficie reale, derivante da rilievo, di 3.196,18 m², risulta edificata con fabbricati a destinazione produttiva, rispettivamente di un piano e due piani fuori terra, per una slp totale di 2'716,88 m².

Stato di fatto

Sup. lotto: mapp. 2	2.090,00 m ²
mapp. 100	70,00 m ²
mapp. 283	990,00 m ²

Totale	3.150,00 m ²
Sup. lotto rilevata (ST):	3.196,18 m ²
SC esistente (rilevata)	2.153,80 m ²
Slp esistente (rilevata)	2.716,88 m ²
Volume esistente (H = 4,30)	11.682,58 m ³

Dati Scheda d'ambito n. 2 Documento di Piano PGT vigente

Sup. complessiva Ambito n. 2 6.750,00 m²

Slp edifici esistenti da riqualificare 5.100,00 m²

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 m³

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 richiedente, i limiti quantitativi dettati dal DP del vigente PGT vengono

riparametrati sulla superficie territoriale oggetto di intervento, pari a 3.196,18 m², rispetto alla superficie complessiva dell'ambito pari a 6750 m² riportata nella scheda n. 2.

Limiti di piano (relativamente alla porzione dell'Ambito n. 2 di proprietà del richiedente)

SC massima consentita = SC esistente 2.153,80 m²

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 m²

Vol in decollo: max 30% dell'esistente (2.716,88 x 30% x 3,0) 2.445,19 m³

H massima consentita = H esistente

Progetto (demolizione porzione di fabbricato a due piani)

Porzione di edificio in demolizione:

SC: 867,94 m²

Slp: 1.242,30 m²

Vol: 3.726,90 m³

Porzione di edificio in recupero:

SC totale in progetto 1.285,86 m² < 2.153,80 m²

Slp totale in progetto: 1.254,12 m² < 2.414,89 m²

di cui: terziaria (artigianale di servizio / uffici): 917,94 m², commerciale: 336,18 m²

Volume in progetto (H = 4,30) 5.392,72 m³

Vol in decollo di progetto: 0,00 m³ < 2.445,19 m³

Vol in atterraggio di progetto: 0,00 m³

Destinazioni d'uso in progetto: 2 (commerciale di vicinato con SV pari a 128,45 m²)

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 m²

Sup. libera permeabile in progetto: 502,52 m² > 479,43 m²

Verifica dotazione standard

Sup. minima di aree per servizi da reperire: 1.254,12 m²

di cui: per destinazioni terziarie (100% slp): 917,94 m²

per destinazione commerciale (100% slp): 336,18 m²

Sup. in cessione per standard (parcheggi e verde): 1.173,98 m²

Sup. non reperita da monetizzare: 80,14 m²

La cessione delle aree a standard previste dal piano attuativo non soddisfano interamente lo standard richiesto e pertanto la proposta richiede di monetizzare 80,14 mq di aree a standards della misura di 80€/mq, in base alla stima allegata alla proposta.

Verifica parcheggi privati

Dotazione minima di parcheggi privati

1) 1 mq ogni 10 mc (per tutte le destinazioni: 5392,72 / 10): 539,27 m²

2a) in caso di artigianato di servizio su superficie terziaria: 195,81 m²

di cui: per artigianato di servizio (1/6 della slp: 917,94 / 6): 152,99 m²

per esercizi di vicinato (1/3 della SV: 128,45 / 3): 42,82 m²

2b) in caso di uffici su superficie terziaria: 501,79 m²

di cui: per uffici (1/2 della slp: 917,94 / 2): 458,97 m²

per esercizi di vicinato (1/3 della SV: 128,45 / 3): 42,82 m²

Dotazione minima di parcheggi privati (utilizzata l'opzione 1) in quanto più onerosa): 539,27 m²

Sup. a parcheggi privati in progetto: 575,00 m²

Le opere di urbanizzazione previste sono descritte negli allegati del piano ed in particolare nella relazione tecnica e computo metrico e sono a carico dei lottizzanti ed a scomputo degli oneri dovuti per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

La stima sommaria presunta delle opere di urbanizzazione complessive previste dal piano desunta dal computo metrico scontato allegato corrisponde ad 115'643,41 €.

Oneri di urbanizzazione Tabellari

I artigianale 917,94 m² x 33,18 €/m² x 50% = 15.228,62 €

I comm. 336,18 m² x 96,00 €/m² x 50% = 16.136,64 €

Totale oneri urb. I 31.365,26 €
Il artigianale $917,94 \text{ m}^2 \times 18,60 \text{ €/m}^2 \times 50\% = 8.536,84 \text{ €}$
Il comm. $336,18 \text{ m}^2 \times 64,60 \text{ €/m}^2 \times 50\% = 10.858,61 \text{ €}$
Totale oneri urb. II 19.395,45 €
Totale oneri urb. I + II (a scomputo) 50.760,71 €

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)

SR destinaz. artigianale $917,94 \text{ m}^2 \times 7,32 \text{ €/m}^2 \times 50\% = 3.359,66 \text{ €}$
CC destinaz. terziaria (in alternativa) $917,94 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 \times 10\% = 64.255,80 \text{ €}$
CC destinaz. comm. $336,18 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 \times 10\% = 23.532,60 \text{ €}$

Per la stima del costo di costruzione delle porzioni di edificio a destinazione commerciale e terziaria è stimato un valore parametrico delle opere pari a 700 €/m².

Per quanto sopra esposto, a conclusione della fase istruttoria urbanistica, viste le verifiche e le motivazioni sopra riportate si esprime in merito all'adozione del piano di lottizzazione vigente parere favorevole con le prescrizioni contenute nel citata parere della Soprintendenza, la prescrizione di ottemperare, prima della presentazione di qualsiasi titolo edilizio relativo all'ambito di trasformazione, alle prescrizioni riportate dall'ATS Brianza contenute nel parere favorevole condizionato pervenuta al Comune prot. n. 18738 del 28/10/2021 che si intendono qui integralmente riportate e le prescrizioni riportate nel paragrafo 7.2 "Verifica per la Compatibilità" della Relazione tecnica di Verifica di compatibilità idraulica allegata alla proposta di Piano Attuativo presentata, fatte salve le osservazioni ed i rilievi che potranno essere formulati in fase istruttoria da parte degli Enti competenti.

10.11.2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(arch. Ambrogio Erba)
documento firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.