

Comune di Triuggio

Provincia di Monza e della Brianza



VARIANTE

programma integrato di intervento ex scatolificio Tassi

Allegato A V3

Relazione



PROGETTISTA INCARICATO :

Arch. Franco Oggioni

COMMITTENTE :

Immobiliare Onda s.r.l.

COLLABORATORI : Arch. Roberto Rubini

Agg. :

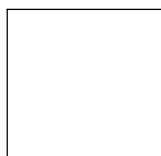
Data :

Ottobre 2014

Riferimento atti: ex All. A - Relazione

Commessa :

112 MB-TR



INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

SERVIZI PER L'INNOVAZIONE E
LA TRASFORMAZIONE DELLE CITTÀ
20059 Vimercate - Via Torri Bianche, 9
tel. 039 6082546-472 - fax. 039 6859529

File : S:\triuggio\scatolificio_tassi\PII\CONSEGNATI\2014_09_23_variante_al_PII_adottato\Tavole\Tavola 00 - Copertine Allegati-rev01.dwg

E' VIETATA LA RIPRODUZIONE IN QUALSIASI FORMA, SENZA AUTORIZZAZIONE DELLA OGGIONI E ASSOCIATI, I TRASGRESSORI SARANNO PERSEGUITI A NORMA DI LEGGE

**Relazione illustrativa
Testo comparato**

Nero : PII vigente
Rosso : variante

1 – PREMESSA

Il Piano Integrato d'Intervento, denominato "EX SCATOLIFICIO TASSI", in seguito descritto prevede la riqualificazione di un'area sita in Comune di Triuggio in fregio alla via Dell'Acqua ed alla provinciale S.P. n°135 Canonica Triuggio.

Proponente il predetto P.I.I. è la Società "Immobiliare Onda S.r.L." con sede in **Milano** Triuggio (Mi) via **Maroncelli n° 17** Dell'Acqua n°4, Codice Fiscale: 05242090966, ~~rappresentata dall'Amministratore unico signora Giovanna Tassi nata a Carate Brianza (Mi) il 23.11.1972 Codice Fiscale: TSS GNN 72S63 B729M residente in Carate Brianza (Mi) via Riverio Superiore n°3.~~

La società "Immobiliare Onda S.r.L." è dunque la proprietaria del citato compendio immobiliare, costituito da immobili a prevalente destinazione d'uso produttiva attualmente dimessi, ed edificati negli anni 1900 su di una superficie catastale complessiva di 31.199 mq.

La proposta di variante è caratterizzata dai seguenti fattori :

1. La riqualificazione dell'incrocio a raso esistente tra via dell'Acqua e la SP 135 "Arcore Seregno", mediante l'inserimento di una rotatoria
2. La realizzazione della nuova mensa della scuola elementare di Tregasio con conseguente ricollocazione della stessa al fine di garantirne l'accessibilità con l'eliminazione delle barriere architettoniche e la riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina con particolare attenzione al sistema ciclopedonale e relativa sicurezza a fronte della prevista cessione dell'immobile interno all'area "ex tassi" e la relativa ristrutturazione ad uso sede del Parco della Valle del Lambro
3. La realizzazione di uno spazio pubblico destinato a verde attrezzato per li gioco dei bimbi di relazione est – ovest tra la prevista piazza antistante l'edificio da mantenere per attività commerciali la SP 135
4. La traslazione del previsto sottopasso alla ferrovia in prossimità della esistente stazione ferroviaria e la riqualificazione del percorso pedonale previsto dall'ambito del PII alla stazione ferroviaria
5. La redistribuzione dei parcheggi pubblici e privati
6. La parziale traslazione dell'edificio previsto e la riduzione in altezza da quattro piani a tre piani degli edifici con fronte verso il fiume Lambro oltre alla riduzione sempre in altezza dell'edificio previsto da cinque piani a quattro piani con conseguente riduzione della volumetria complessiva di 2.220 mc.
7. L'individuazione di uno spazio da concedere in comodato gratuito al Comune per attività culturali e formative, identificato nell'attuale fabbricato in fregio a via dell'acqua e con fronte verso il fiume Lambro.

1) La riqualificazione dell'incrocio a raso esistente tra via dell'acqua e la sp 135 "Arcore – Seregno":

La proposta di variante contempla la riqualificazione dell'incrocio a raso tra via Dell'Acqua e la SP 135 mediante la realizzazione una nuova rotatoria.

La nuova rotatoria prevista, oltre a promuovere i flussi di traffico più fluidi all'incrocio tra le due strade, garantisce una maggiore sicurezza rispetto all'attuale incrocio in quanto – come noto – limita i punti di conflitto, inoltre moderando la velocità di ingresso e in circolo svolge anche la funzione di riduzione complessiva della velocità dei veicoli che transitano sulla SP 135 "Arcore Seregno".

Infine la nuova rotatoria permettendo l' inversione del senso di marcia, elimina la svolta a sinistra e consente l'accesso al parcheggio pubblico previsto con innesto sulla SP 135 - a sud della medesima rotatoria - con la sola svolta a desta.

Il diametro della rotatoria è di 26,00 mt. , la carreggiata anulare è costituita da una corsia di marcia di 8 mt. , l'isola centrale è di mt. 7,00, l'anello sormontabile è di mt. 1,50. La larghezza della corsia di entrata è di mt. 3,50, mentre le corsie di uscita sono di mt. 4,50.

2.) La nuova mensa della scuola elementare di Tregasio e la riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina

A fronte della prevista realizzazione, all'interno dell'ambito del PII vigente, della sede del Parco della Valle del Lambro la presente variante prevede la realizzazione della nuova mensa della scuola elementare di Tregasio, e la riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina .

Il programma integrato di intervento vigente prevede il recupero e la successiva cessione al Comune dell'esistente edificio di valore storico situato in prossimità del corso del fiume Lambro da destinare a sede del Consorzio Parco Valle Lambro. L'importo delle opere di recupero ammonta a €1.160.401,24, il valore del

medesimo immobile previsto in cessione è stato accertato pari a €. 345.000,00, gli oneri indotti dal DIPU per la trasformazione da sede del Parco Valle Lambro a terziario/commerciale – conguagliati con la riduzione del peso insediativo previsto dalla presente variante - ammontano a €.-9.808,04.

l'importo complessivo di conseguenza è pari a €. 1.515.209,28

A fronte del suddetto intervento ed a compensazione dei relativi oneri aggiuntivi per un importo complessivo appunto di €. 1.515.209,28 , la presente variante al PII propone opere di urbanizzazione corrispondenti ad un importo complesso di €. 1.520.000,00 maggiore dell'importo previsto dal PII vigente.

Dette opere riguardano :

2.1) la costruzione della nuova mensa della scuola di Tregasio e la riqualificazione dello spazio cortilizio con inserimento di elementi di arredo, per un importo complessivo di €. 490.000,00

2.2) la riqualificazione dei seguenti tratti della viabilità cittadina per un importo complessivi di €. 1.030.000,00:

- nuova rotonda viabilistica di via Diaz
- riqualificazione di via Diaz dalla nuova rotonda alla intersezione con via S. Giuseppe
- riqualificazione via Immacolata – via Taverna 1° lotto
- riqualificazione via Don Colli ambito antistante le scuole
- riqualificazione via Appiani - via Biffi

L'importo delle suddette opere ammonta a €. 1.520.000,00 quindi di entità superiore ai costi previsti per la nuova sede del Parco Valle Lambro e oneri pari ad un importo di €. 1.515.209,28 come sopra descritto.

3) La realizzazione di uno spazio pubblico di relazione est – ovest :

La proposta di variante conferma la previsione della piazza antistante l'edificio oggetto di recupero edilizio destinato a funzioni terziarie, essa inoltre integra la piazza con uno spazio che si sviluppa sino alla SP 135 destinato a verde e giochi bimbi.

Il nuovo spazio pubblico - che peraltro consente una maggiore percezione visiva della piazza dalla SP 135 – viene ricavato a seguito del ridimensionamento e la traslazione a sud del previsto accesso carraio ai parcheggi interrati oltre a una modesta traslazione dell'edificato previsto dal PII vigente.

Il sistema degli spazi pubblici di relazione tra le diverse parti del territorio assume una valenza particolarmente significativa in quanto dagli spazi naturali caratterizzati dalla presenza del fiume e dalle aree verdi si accede alla piazza pubblica antistante l'edificio di "archeologia industriale" per il quale si prevede il recupero, e dalla stessa piazza attraverso un itinerario pedonale previsto nella nuova area a verde attrezzata per il gioco si giunge ad un ampio spazio pubblico, sempre destinato a verde attrezzato in prossimità della SP 135, dal quale si innesta - a seguito della riqualificazione della SP 135 – un itinerario pedonale di connessione con la stazione ferroviaria e attraverso il nuovo sottopasso alla ferrovia in prossimità della stessa stazione, alle scuole pubbliche e all'abitato di Triuggio.

4) La ridistribuzione dei parcheggi pubblici e privati

La proposta di variante incrementa, ancorché di minime entità, i posti auto ad uso pubblico previsti in superficie e conferma inoltre l'entità dei parcheggi di pertinenza del nuovo costruito ed adegua, stante la riduzioni delle volumetrie, alle prescrizioni vigenti la dotazione di parcheggi pubblici esclusivamente interrati. Difatti attraverso la rampa prevista in prossimità della SP 135, a sud del lotto si accede ai parcheggi pubblici e di pertinenza delle funzioni commerciali, mentre attraverso l'accesso alla piazza previsto da via dell'Acqua, si accede ai parcheggi pubblici delle funzioni terziarie, previsti sottostante la medesima piazza.

5) La parziale traslazione dell'edificato previsto

La proposta di variante conferma le tipologie edilizie "in linea" previste dal PII vigente, riduce le altezze del nuovo costruito, essa inoltre prospetta delle modeste traslazioni dei corpi di fabbrica come di seguito illustrato:

- Traslazione a ovest degli edifici previsti lungo la SP 135, oltre la fascia di rispetto di 30 mt. dalla ferrovia esistente ed al fine di realizzare la riqualificazione dell'incrocio a raso tra via dell'Acqua e la SP 135;
- al fine di garantire l'accesso alla piazza la traslazione corpo di fabbrica previsto con fronte verso via dell'Acqua, nel senso che vengono mantenuti i corpi di fabbrica con fronte est – ovest e ruotato il corpo di fabbrica con fronte nord – sud oltre all' arretramento del medesimo dal declivio verso il corso del fiume e la

conseguente ridefinizione dello sviluppo in pianta Il previsto corpo di fabbrica viene inoltre ridotto di un piano in altezza ovvero dai da quattro piani previsti dal PII vigente la variante propone tre piani fuori terra.

- diverso orientamento dell'edificio collocato a ovest dell'intervento, mantenendo comunque l'arretramento dal pendio verso il fiume, come previsto dal PII vigente
- articolazione dell'edificio con fronte sulla prevista piazza, mantenendo comunque parte del fronte del nuovo edificio parallelo al perimetro della stessa piazza e la restante parte del nuovo edificio di relazione ed allineato con l'edificato proposto. A fronte dell'altezza di cinque piani del corpo di fabbrica previsto dal PII vigente la presente variante riduce l'altezza del nuovo costruito di un piano prevedendo quindi una altezza massima del nuovo fabbricato di quattro piani fuori terra.
- riduzione del peso insediativo : la riduzione in altezza dei suddetti corpi di fabbrica comporta una riduzione volumetrica complessiva di mc. 2.220,00

6) La cessione dell'immobile in fregio a via dell'acqua

Con la presente variante si prevede la manutenzione dell'immobile in fregio a via dell'Acqua, con fronte verso il fiume Lambro, e la successiva cessione in comodato d'uso gratuito al Comune per la durata di anni 6 rinnovabili per altri 6 anni per funzioni culturali e museali.

7) Prestazioni energetiche degli edifici

La classe energetica degli edifici sarà "A" riferita alla vigente normativa regionale, inoltre un fabbricato "modello" dovrà contenere prestazioni energetiche superiori la classe A

8) Sottopasso della ferrovia e riqualificazione del percorso pedonale lungo la SP 135

La variante prevede la traslazione del sottopasso della ferrovia in prossimità della stazione ferroviaria esistente al fine di agevolare le relazioni ciclopedonali tra l'abitato a est ed a ovest del tracciato della ferrovia, essa inoltre prevede la riqualificazione con l'integrazione di alcuni tratti del percorso pedonale di connessione tra l'ambito del PII, la stazione ferroviaria e tramite il nuovo sottopasso con le scuole dell'obbligo esistenti a est della ferrovia.

La proposta di variante è composta dai seguenti elaborati:

Tav	oggetto	Scala	rif. PII vigente
Tav 01 V3	Planivolumetrico	Scala 1:500	TAV. 17
Tav 02 V3	Rappresentazione dei vincoli	Fuori scala	TAV. 18
Tav 03 V3	Planimetria interrato	Scala 1:500	TAV. 21
Tav 04 V3	Azzonamento e dati tecnici	Scala 1:500	
Tav 05 V3	Profili/sezioni ambientali (raffronto P.I.I. vigente – proposta di variante)	Scale 1:500	TAV. 23
Tav 06 V3	Accessibilità disabili	Scala 1:500	TAV. 28
Tav 07 V3	Opere di urbanizzazione primaria: schema reti tecnologiche	Scala 1:500	TAV. 29
Tav 08 V3	Opere di urbanizzazione primaria: schema rete fognaria	Scala 1:500	TAV. 30
Tav 09 V3	Opere di urbanizzazione primaria – piano interrato: schema rete fognaria	Scala 1:500	TAV. 31
Tav 10 V3	Opere di urbanizzazione: identificazione aree in cessione	Scala 1:500	TAV. 33
Tav 11 V3	Inserimento ambientale: viste assonometriche	Scala 1:500	TAV. 34

Tav 12 V3	Opere di urbanizzazione primaria: schema parcheggi a raso	Scala 1:500	TAV. 36
Tav 13 V3	Estratti planimetrici: P.G.T. Vigente e catastale	Fuori scala	TAV. 1V
Tav 14 V3	Stato di fatto: rilievo quotato	Scala 1:500	TAV. 02V
Tav 15 V3	Viste tridimensionali	Fuori scala	
Tav 16 V3	Elementi qualitativi	Fuori scala	
Tav 17 V3	Opere di urbanizzazione primaria: Illuminazione spazi pubblici	Scala 1:500	TAV. 32
Tav 18 V3	Progetto illuminazione interrato	Scala 1:500	TAV. 35
Tav 19 V3	Progetto viabilità	Scale varie	TAV. 6V
Tav 20 V3	Connessione via Dante – via De Gasperi: sottopasso ferroviario	Scale varie	TAV. 6V
Scuola elementare di Tregasio di via Don Colli – progetto nuova mensa			
Tav 01M V3	Planimetria generale, estratto catastale, demolizioni	Scale varie	
Tav 02M V3	Planimetria di progetto - Pianta coperture, pianta piano terra, prospetti, sezioni	Scale varie	
Riqualificazione viabilità cittadina			
Tav 01 V V3	Riqualificazione via Diaz – tratto S. Giuseppe via Puccini	Scale varie	
Tav 02 V V3	Riqualificazione via Diaz – tratto via Garibaldi – via Don Gnocchi	Scale varie	
Tav 03 V V3	Riqualificazione via Diaz – realizzazione nuova rotonda	Scale varie	
Tav 04 V V3	Riqualificazione via Immacolata – via Taverna – tratto via Don Sturzo – via Turati – 1° lotto	Scale varie	
Tav 05 V V3	Riqualificazione via Don Colli – ambito antistante scuole e asilo	Scale varie	
Tav 06 V V3	Riqualificazione via Appiani – via Biffi	Scale varie	
Allegati			
Allegato A V3	Relazione		ALL. A
Allegato B V3	Schema di convenzione		ALL. B
Allegato CV3	Cronoprogramma		ALL. C
Allegato DV3	Stima dei costi delle urbanizzazioni		ALL. D
Allegato MV3	Relazione tecnica e Computo metrico estimativo: - Nuova mensa scuola elementare di Tregasio - Riqualificazione viabilità cittadina		ALL. M
Allegato OV3	Variante al PGT		ALL. O

2 - DESCRIZIONE

Le aree oggetto del compendio sopra citato, sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Triuggio al foglio 29 particelle 77, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 86, 90, 91, 92, 93, 94 e 97 e del foglio 30 particelle 166, 168, 171, 178. Il complesso immobiliare è ubicato nel lato sud-est del Comune di Triuggio, in fregio alla S.p. 135 sull'asse Canonica-Triuggio prospiciente le rive del fiume Lambro.

Su tali aree sorgono vari immobili a destinazione produttiva e di servizio, già sede di un'attività produttiva condotta, nel recente passato, dai proprietari degli immobili stessi.

Attualmente, essendo le attività cessate, l'area risulta dimessa ed in pessimo stato di manutenzione.

Rimane importante sottolineare che pur in uno stato di conservazione non proprio eccellente si connotano taluni edifici con interessanti peculiarità architettoniche che risultano conferire particolare pregio agli stessi.

3 - STATO DI FATTO

Come già premesso l'area si trova in una pregevole posizione limitrofa alla riva del fiume Lambro.

La morfologia del terreno presenta un andamento degradante dalla Strada Provinciale n°135 a quota 213,0 m. s.l.m. verso gli immobili prospicienti il fiume posti a quota 204,0 m. s.l.m.

L'edificato esistente è costituito da una serie di corpi fabbrica aventi destinazione d'uso industriale e di servizio all'industria (uffici, portineria, depositi, manufatti tecnologici, ecc.) costruiti in varie epoche.

Parte degli edifici hanno struttura in muratura e copertura in struttura di legno, mentre altri corpi hanno struttura prefabbricata di costruzione relativamente recente. Caratteristica comune è lo scarso grado di manutenzione.

Il compendio immobiliare risulta attualmente dismesso.

La destinazione urbanistica vigente per le aree oggetto della proposta di P.I.I. è **"Ambiti oggetto di programmazione integrata vigente (P.I.I. ex scatolificio Tassi)"** ~~variamente articolata interessata da varie zonizzazioni e vede parte delle aree inserite in "Zona BS/U di completamento e di ristrutturazione per servizi urbani, contraddistinta dal numero 3 cerchiato";~~

~~parte in "Zona E3 agricola boschiva - ambiti boscati";~~

~~parte in "Zona E2 agricola di tutela ambientale";~~

~~parte in "Zona R1 di rispetto stradale";~~

~~parte in zona destinata a sede stradale;~~

~~parte in zona a verde stradale;~~

~~parte in zona per edifici storici al 1888 e 1930;~~

~~L'ambito in esame è soggetto a piano di recupero denominato P.R.M.1~~

Si fa notare che alcune piccole porzioni di aree ricadenti nel P.I.I., ~~come meglio evidenziato nella tavola grafica n.16,~~ sono incluse nella classe di fattibilità geologica 4 regolamentata dall'articolo 18 delle **precedenti** N.T.A. e dall'articolo 14.1 delle N.T. di fattibilità geologica.

4 - OBIETTIVI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il proposto P.I.I. si pone i seguenti obiettivi, ai sensi della L.R. 12/05 art.87 ~~ed al documento di inquadramento delle politiche urbanistiche del Comune di Triuggio:~~

- previsione di una pluralità di destinazione e di funzioni comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione secondaria;
- rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano;
- bonifica e riqualificazione dell'area dismessa finalizzata al recupero urbanistico coordinato con il Comune;
- inserimento di edilizia convenzionata pari al 15% della s.l.p. residenziale in progetto;
- insediamento della funzione residenziale, integrata alla funzione terziaria e commerciale, queste ultime in termini residuali;
- recupero di alcuni immobili esistenti, con riuso del patrimonio archeologico industriale deputato alla ~~riqualificazione della sede del Parco della Valle del Lambro~~ e delle citate funzioni terziarie e commerciali;
- riqualificazione della mobilità tramite realizzazione di percorsi ciclopeditoni caratterizzati dalla promossa

continuità fra la sponda destra del fiume Lambro con il centro del Comune di Triuggio, attraversando il polo scolastico ed congiungendosi con l'esistente pista ciclopedonale;

- localizzazione della sosta degli autoveicoli nel sottosuolo onde liberare dalla viabilità veicolare la maggior parte della superficie fruita da spazi pubblici e residenziali;

~~Al fine del conseguimento dei precedenti obiettivi, si precisa che era intercorso, nel recente passato un protocollo d'intesa per l'individuazione della nuova sede del Consorzio Regionale Parco Valle del Lambro, tra il Comune di Triuggio e il Consorzio stesso; tale protocollo, ora scaduto, in accordo con la proprietà, prevedeva la possibilità di ubicare la nuova sede del Consorzio nel perimetro del P.I.I.~~

Nel progetto proposto, a tale scopo è stato individuato un edificio, prospiciente il fiume Lambro che presenta interessanti caratteristiche di archeologia industriale, con particolarità tipologiche architettoniche che ben si presterebbero allo scopo. **la presente variante in sostituzione alla prevista realizzazione della sede del Parco della Valle del Lambro mediante il recupero dell'edificio esistente all'interno dell'area di intervento, contempla la riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina e la costruzione, previa demolizione dell'esistente, della mensa della scuola elementare di Tregasio. La variante propone infine la cessione in comodato d'uso gratuito per la durata di anni 6+ 6, dell'immobile di due piani fuori terra, sito in via dell'Acqua, con fronte lungo il fiume Lambro, ad uso culturale e museale.**

È quindi volontà della proprietà procedere ad una radicale riqualificazione dell'area dimessa al fine di un suo recupero urbanistico, attraverso un'azione integrata concertata con l'Amministrazione Comunale.

I citati obiettivi del P.I.I., sono esplicitati negli elaborati progettuali che descrivono la riqualificazione e il recupero dell'area dimessa a una nuova funzione residenziale, integrata da funzioni commerciali e terziarie (negozi di vicinato).

È importante sottolineare che il progetto comprende la realizzazione di una quota di edilizia convenzionata pari a circa il 15% della Superficie lorda di pavimento di iniziativa privata. ~~Infatti è prevista la realizzazione di un edificio denominato "O" con una S.l.p. di 2.209,30mq superiore alla percentuale sopracitata, come meglio descritto nella tavola grafica n.17.~~

~~Per il conseguimento del progetto il proponente intende ridefinire l'ambito delle aree edificabili con parziale modifica dell'azonamento di P.R.G. e variando le previste norme contenute nel D.I.P.U. al punto 5 comma 4; in conformità a quanto previsto dall'art.92 comma 8 della L.R. 12/05 e s.m.i.~~

5 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La realizzazione del P.I.I. ed il conseguimento degli obiettivi che esso si propone avverrà con le modalità che qui di seguito si descrivono:

- demolizione (già avvenuta) degli immobili attualmente esistenti, fatto salvo l'immobile destinato, in parte, **alle attività terziarie alla sede del Parco Lambro**, che per le sue caratteristiche tipologiche si intende recuperare;
- realizzazione di parti interrato da adibire a parcheggi privati e pubblici;
- viabilità di penetrazione al P.I.I. realizzata, **in parte**, nel sottosuolo al fine di ottenere **l'eliminazione la riduzione** del traffico veicolare dalle soprastanti zone residenziali;
- nuovo accesso veicolare dalla strada provinciale **e da via Dell'Acqua**;
- **realizzazione di nuova sede per il consorzio Parco della Valle del Lambro nell'edificio storico sopracitato realizzazione di nuova mensa della scuola elementare di Tregasio e riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina.**
- formazione di piazza pubblica **e di uno spazio destinato a verde attrezzato per il gioco dei bimbi** il cui uso sarà regolato da apposita convenzione. ~~antistante l'edificio sede del parco e i nuovi immobili a destinazione commerciale~~
- ~~collegamento dell'area interessata dal P.I.I. con l'antistante area di proprietà comunale mediante scavalco aereo della sede ferroviaria Monza - Molteni~~ **Realizzazione del sottopasso della ferrovia in prossimità della stazione ferroviaria e riqualificazione del percorso pedonale lungo la SP 135 di collegamento tra l'ambito del PII, la stazione ferroviaria e il previsto sottopasso alla ferrovia.**
- realizzazione di percorso completamente accessibile formante nuovo collegamento fra il fiume Lambro ed il percorso ciclopedonale ~~antistante il plesso scolastico~~; **l'itinerario pedonale lungo la SP 135 e dal previsto sottopasso all'abitato di Triuggio ed alle scuole dell'obbligo**
- **la realizzazione di un'area a verde attrezzata per il gioco**

- esecuzione di edifici ad uso residenziale da adibirsi ad edilizia convenzionata;
- esecuzione di immobili da destinarsi a residenza e commerciale/terziario;

L'edificazione, descritta in progetto, consentirà la formazione di un quartiere parzialmente autonomo per articolazione volumetrica e compresenza di funzioni diverse, ma comunque ben integrato con la restante parte del paese, in virtù dei previsti collegamenti carrai e ciclopedonali.

L'aspetto morfologico attualmente esistente sarà variato, con le progettate nuove altimetrie dei fabbricati che sfrutteranno l'andamento planimetrico del terreno esistente.

Le funzioni terziarie e/o commerciali saranno realizzate, **in parte**, negli immobili prospicienti la piazza.

6 – DATI GENERALI DEL PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO

Nella proposta di P.I.I., **come successivamente approvata e quindi tutt'ora vigente**, descritta nelle tavole progettuali, i dati urbanistici assunti come riferimento corrispondono ad una volumetria massima di 50.112,24mc. così suddivisa: 46.222,01mc quale volumetria riferita all'indice di fabbricabilità territoriale D.t. e 3.890,23mc risultanti dall'applicazione del meccanismo premiale previsto dalle N.T.A. per azioni di riqualificazione finalizzate al miglioramento della connessione dell'intervento con il centro di Triuggio. Il rapporto di copertura (R.c.) dovrà essere uguale o inferiore al rapporto di copertura esistente ed esplicitato in tabella B.

Nella presente proposta di variante la volumetria massima è di mc. 47.892,24.

I dati piani volumetrici sintetizzati nelle seguenti tabelle sono riportati nella tavola di progetto n.47 **n.01V3**.

TABELLA "A"

DATI STATO DI FATTO

SUPERFICIE PROPRIETA'	30.952,45 mq.
SUPERFICIE OGGETTO DI P.I.I. – S.T.	22.010,48 mq. < 30.952,45 mq
SUPERFICIE COPERTA	11.141,70 mq.
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	14.960,00 mq.
VOLUME REALE	78.841,39 mc.
SUPERFICIE LASTRICATA	8.266,90 mq.
SUPERFICIE FILTRANTE	2.101,00 mq.

TABELLA "B"

DATI P.I.I. **VIGENTE**

Volume edificabile "D.t."	46.222,01 mc.
Meccanismo premiale D.t. x 10%	4.622,20 mc.
TOTALE VOLUME EDIFICABILE	50.844,21 mc.
S.L.P. edificabile "U.t."	15.407,34 mq.
Meccanismo premiale U.t. x 10%	1.540,73 mq.
TOTALE S.L.P.	16.948,07 mq.
Superficie coperta "R.c."	50,62%
Densità territoriale	2,10 mc./mq.
Meccanismo premiale	0,21 mc./mq.

TOTALE DENSITÀ AMMESSA	2,31 mc./mq.
-------------------------------	---------------------

TABELLA "C"
DATI IN PROGETTO

descrizione	PII vigente.	VARIANTE
Superficie Lorda di Pavimento di iniziativa privata	15.868,23 mq.	15.964,08
Superficie Lorda di Pavimento ex sede Parco Lambro, ora terziario privato	835,85 mq.	-
DENSITA' TERRITORIALE (compresi meccanismo premiale)	2,28 < 2,31	2,18
NUMERO ABITANTI 44.083,26 mc/150 mc x ab	294 ab.	281
VOLUME RESIDENZIALE	44.083,26 mc.	42.130,35
VOLUME TERZIARIO	3.521,43 mc.	5.761,89
VOLUME di INIZIATIVA PRIVATA	47.604,69 mc.	47.892,24
VOLUME EX SEDE PARCO LAMBRO, ORA TERZIARIO PRIVATO	2.507,55 mc.	-
VOLUME TOTALE	50.112,24 < 50.844,21 < 78.841,39 mc.	47.892,24< 50.844,21 < 78.841,39 mc
SUPERFICIE FILTRANTE	4.191,60 mq. > 2.101,00 mq.	4.191,60 mq. > 2.101,00
TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO	7.255,88 mq.	7.255,88
TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI	3.052,65 mq.	2.763,63

TABELLA "D"
SCHEMA VOLUMETRICO SUDDIVISO PER UNITA' DI INTERVENTO

	Piani fuori terra	Hmax	Calcolo S.l.p.	S.l.p. (mq)	volume (mc)
D	3/4	14.00	$455,72 \times 7 + 252,00 \times 3$	3.946,09 mq	11.838,27 mc
G	3/4	14.00	$482,89 \times 4 + 287,43 \times 4 + 245,46 \times 3$	3.817,70 mq	11.453,10 mc
L	3/4	14.00	$77,53 + 282,07 + 401,55 \times 3$	1564,25 mq	4.692,78 mc
M	3	10.50	$199,88 \times 3$	599,65 mq	1.798,95 mc
N	4	14.00	$112,00 \times 4$	448,00 mq	1.344,00 mc
R	5	15.50	$493,00 \times 4 + 125,52$	2.109,42 mq	6.328,26 mc
residenza				12.485,12 mq	37.455,36 mc
Q	4	14.00	$89,13 + 260,33 + 185,45 + 558,13 \times 3$	2.209,30 mq	6.627,90 mc
edilizia convenzionata				2.209,30 mq	6.627,90 mc
TOTALE S.L.P. / VOLUME RESIDENZIALE				14.694,42 mq	44.083,26 mc

T1	3	esistente	430,10 + 231,49 + 29,30 + 115,44	806,33 mq	2.418,99 mc
T2	4		367,48	367,48 mq	1.102,44 mc
terziario commerciale				1.173,81 mq	3.521,43 mc
TOTALE S.L.P. / VOLUME INIZIATIVA PRIVATA				15.868,23 mq	47.604,69 mc
P	3	esistente	500,18 + 30,91 + 304,76	835,85 mq	2.507,55 mc
edificio sede Parco Lambro				835,85 mq	2.507,55 mc
TOTALE S.L.P. / VOLUME in progetto				16.704,08 mq	50.112,24 mc

Unità	Piani fuori terra		S.l.p. (mq)	volume (mc)
L1	4/4/4		2.904,42 mq	8.713,26 mc
L2	4		920,00 mq	2.760,00 mc
L3	4		920,00 mq	2.760,00 mc
L4	4		920,00 mq	2.760,00 mc
L5	4		920,00 mq	2.760,00 mc
L6	4		920,00 mq	2.760,00 mc
L7	3		1.300,00 mq	3.900,00 mc
L8	3		1450,00 mq	4350,00 mc
L9	4		2.089,03 mq	6.267,09 mc
L10	4		920,00 mq	2.760,00 mc
L11	4		780,00 mq	2.340,00 mc
TOTALE S.L.P. / VOLUME RESIDENZIALE			14.043,45 mq	42.130,35 mc
LT			1920,63 mq	5.761,89 mc
TOTALE S.L.P. / VOLUME TERZIARIO COMMERCIALE			1920,63 mq	5.761,89 mc
TOTALE S.L.P. / VOLUME IN PROGETTO			15.964,08 mq	47.892,24 mc

Il meccanismo premiale indicato nella tabella B e come indicato nella scheda di variante "ALL. E", consente un incremento fino ad un massimo del 10% dell'indice di sfruttamento per azioni di riqualificazione finalizzate al miglioramento della connessione con il centro di Triuggio. Pertanto in conformità all'articolo 1d delle N.T.A. vigenti, si può conseguire in incremento pari a 4.622,20 mc. L'esercizio di tale norma è ipotizzabile in quanto il P.I.I. prevede l'esecuzione di un ~~sovrappasso~~ **sottopasso** pedonale ~~della strada provinciale e della linea ferroviaria, in prossimità della stazione ferroviaria e la relativa connessione stazione ferroviaria – ambito PII,~~ **mediante la riqualificazione e integrazione del percorso pedonale esistente lungo la SP 135** valorizzando quindi con quest'opera l'intervento in progetto.

7 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA CEDERE A STANDARD

Gli standard relativi alla volumetria residenziale ~~sono dimensionati, secondo quanto definito dal D.I.P.U. ed esplicitati nella tavola grafica n.21;~~ vengono altresì reperiti nella misura non monetizzabile all'interno dell'ambito di P.I.I. per una superficie complessiva pari a 3 mq/ab da adibirsi a verde e 3 mq/ab da destinarsi a parcheggio, più precisamente ~~941,48~~ **843,00** mq di verde e ~~935,40~~ **843,00** mq di parcheggi.

La superficie restante sino al raggiungimento del parametro di 26,5 mq/ab è monetizzato (vedi tabella

riassuntiva degli oneri e delle monetizzazioni). Si precisa che detta monetizzazione viene deputata per l'acquisizione dell'immobile distinto in progetto con la lettera "P" di superficie pari a 835,85mq da adibirsi a nuova sede del Parco Valle del Lambro l'esecuzione delle urbanizzazione previste dalla presente variante e relative alla nuova mensa della scuola di Tregasio, e alla riqualificazione di tratti di viabilità cittadina.

Gli standard relativi alle superfici con destinazione d'uso terziaria-commerciale, secondo quanto definito dalle previgenti N.T.A. e quanto descritto nella proposta di variante (allegato E), sono interamente reperiti all'interno del comparto d'intervento. Più precisamente come esplicitato nella tavola grafica n.24 10V3 sono previsti per le unità terziarie e commerciali d'iniziativa privata 1.184,94 1.084,78 mq e per la ex nuova sede Parco Lambro, ora terziario privato, 932,34 835,85 mq.

In aggiunta alle superfici reperite per gli standard precitati, la proposta di P.I.I. prevede una dotazione di parcheggi privati, meglio evidenziati nella tavola grafica n.24 n.03V3 e così suddivisi: per le unità residenziali 6.126,26 mq per le unità terziarie e commerciali 648,90mq, per la ex nuova sede del Consorzio Parco Valle Lambro, ora terziario privato, 480,72 mq. per un totale di mq. 1.129,62 destinati appunto a parcheggio di pertinenza delle funzioni commerciali e terziarie

Relativamente agli standard previsti per le destinazioni d'uso commerciale e terziario si precisa che nella proposta di P.I.I. vengono computati con eguale entità in quanto le superfici previste a destinazione commerciale non superano il parametro di 600 mq per singola unità, riportandole quindi ad assimilarsi alle unità aventi destinazione d'uso terziaria.

8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

La proposta di Piano Integrato d'Intervento prevede la realizzazione di opere a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. In riferimento al D.Lgs. 152/2008 il proponente attiverà procedura negoziata con gara ai sensi D.Lgs. 163/2006 art.57 e s.m.i. e successiva sottoscrizione di contratto libero ai sensi artt.1322-1323 C.C.; con riserva di valorizzazione in misura reale e con eventuali benefici conseguiti in fase di gara a favore del proponente.

Più precisamente per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria si identificano:

1. adeguamento della viabilità sulla Strada Provinciale n°135 con formazione di nuovo svincolo di accesso alla proprietà all'incrocio con via Dell'Acqua;
2. realizzazione di reti tecnologiche: rete gas metano, rete di distribuzione idrica, rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica;
3. viabilità veicolare con realizzazione di spazi di sosta in fregio alla via Dell'Acqua, di spazi di sosta a raso interni al perimetro di P.I.I., completa di segnaletica orizzontale e verticale;
4. viabilità pedonale completa di marciapiedi e segnaletica;
5. spazi adibiti a verde attrezzato e per il gioco, dalla prevista piazza siano alla SP135 e in completamento dei parcheggi di cui al precedente punto;
6. rete ed impianti di illuminazione pubblica;
7. rete fognaria suddivisa per tipologia di reflui, acque meteoriche, acque nere entrambi recapitati in collettore comunale o consortile, con tubazioni a tenuta per presenza di pozzo acquedotto, impianto completo di caditoie, pozzetti disoleatori, pozzetti di ispezione e prelievo, sifone Firenze;
8. realizzazione di piazza interna;
9. realizzazione nuova sede Parco Valle del Lambro realizzazione nuova mensa della scuola elementare di Tregasio, e riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina
10. realizzazione parcheggi interrati in parte assoggettati ad uso pubblico ed in parte previste in cessione all'Amministrazione Comunale.

Le opere sopracitate sono inserite nelle tavole di progetto ai nn.29-30-31-32-33-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100 nn.07V3, 08V3, 09V3, 10V3, 12V3, 16V3, 17V3, 18V3, 19V3, 20V3 e quantificate economicamente nell'allegato "L stima dei costi" "DV3 Stima dei costi di urbanizzazione". Occorre inoltre specificare, come meglio desumibile dalle tavole citate, che per quanto attiene alle realizzazioni di reti tecnologiche: rete gas metano, rete di distribuzione idrica, rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica nonché rete fognaria suddivisa per tipologia di reflui (acque meteoriche, acque nere) sono da considerarsi quali opere di urbanizzazione in quanto sono escluse i tratti di pertinenza degli immobili in progetto (nello specifico: disoleatori, pozzetti d'ispezione, allacciamenti interni ecc.).

9 - TIPOLOGIA EDILIZIA

Il proposto P.I.I. onde assicurare il miglior inserimento dell'insediamento nell'ambiente, prevede la realizzazione di edifici con altezze variabili fra i tre ed i 4 piani fuori terra. Più precisamente, come meglio identificato nella tavola di progetto n.47 n.01V3, saranno di massimo di n.4 piani fuori terra per un'altezza massima di 14,00 m gli edifici denominati con "D-G-L-N-O" inseriti nelle unità minime di intervento L1, L2, L3, L4, L5, L6, L8, in parte L9, L10, L11, di n.3 piani fuori terra per un'altezza massima di 10,50 m l'edificio "M" inserito nell'unità minima di intervento L7 e L8, di n.5 4 piani fuori terra per un'altezza massima di 15,50 14,00 m l'edificio "R" inserito nell'unità minima di intervento L9. Nella progettazione definitiva degli edifici residenziali, che il proponente presenterà in allegato al Permesso di Costruire o D.I.A., verranno rispettati i criteri di classificazione energetica previsti dal D.G.R n°311/2007 attualmente in vigore. Recependo quanto emerso in sede di VAS si prevede l'incremento del livello di sostenibilità energetica e di utilizzo delle risorse, realizzando gli edifici in classe energetica "B" A riferita alla vigente normativa regionale, inoltre un fabbricato "modello" dovrà contenere prestazioni energetiche superiori la classe A

10 - AREE A SERVIZIO DELL' INSEDIAMENTO

Nel progettato Piano Integrato d'Intervento sono state rispettate le dotazioni di standard previsti nel D.I.P.U. approvato e nella L.R. n°12/2005 art.46 e 90.

Dette aree sono state poste sia in fregio alla via Dell'Acqua che internamente al perimetro di P.I.I. con parti realizzate anche a piano interrato; saranno in parte cedute in proprietà all'Amministrazione Comunale ed in parte assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico. Le predette aree sono ben identificabili nella tavola di progetto n.33 n.10V3 nella quale sono state suddivise come da tabelle seguenti.

Aree cedute in proprietà all'Amministrazione Comunale:

parcheggio standard sede Parco Valle del Lambro posto a piano interrato	1.920,50
Piazza e aree verdi di connessione con la SP 135	2.498,71 mq.
sovrappasso o sottopasso pedonale quale meccanismo premiale	
area per adeguamento sede stradale via Dell'Acqua	1250,00 538,94 mq.
superficie complessiva	3.748,71 5.866,15 mq.

Aree assoggettate ad asservimento di uso pubblico:

percorsi pedonali ad uso pubblico	1300,00 1.231,07 mq.
percorsi carrai ad uso pubblico	900,00 3.275,10 mq.
Totale percorsi pedonali e carrai di uso pubblico	2.200,00 mq.
parcheggi uso pubblico interrati indotti dall'intervento terziario commerciale	725,00 1.184,94 mq.
parcheggi uso pubblico interrati indotti dall'intervento terziario commerciale e dalla ex sede parco valle Lambro ora commerciale	1.195,63 mq.
Totale superficie interrata a parcheggi di uso pubblico indotti dall'intervento terziario commerciale	1.920,63 mq.
Parcheggi interrati uso pubblico indotti dalla funzione residenziale (tot. mq. 843,00 di cui mq. 800,00 di superficie)	43,00 mq.

Totale superficie a parcheggi interrati di uso pubblico	1.963,63 mq..
parcheggi a raso	800,00 571,75 mq.
aree a verde di uso pubblico	843,00 941,48 mq.
superficie complessiva	5.806,63 7.204,34 mq.

11 - NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

Gli edifici progettati e le relative aree di pertinenza ad uso esclusivo, in sede di richiesta delle autorizzazioni ad edificare (permesso di costruire o D.I.A.) potranno subire variazioni di sagoma nei limiti della fissata area di galleggiamento, sempre nel rispetto di tutte le norme vigenti e dei limiti fissati dal presente piano.

Dovranno essere altresì rispettati i rapporti dimensionali sia delle aree previste in cessione al Comune che di quelle cedute in uso, quali: parcheggi, percorsi carrai e pedonali, standard, piazza e prevista sede del Parco della Valle del Lambro.

Per quanto concerne le deroghe alle N.T.A. del previgente P.R.G. previste nel P.I.I. si rimanda a quanto contenuto nell'allegato "E"

12 - PREVENTIVO SOMMARIO DEI COSTI

I costi complessivi assunti dall'operatore nei confronti dell'Amministrazione Comunale sono in seguito dettagliatamente descritti.

12.1 Oneri di urbanizzazione

Per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria occorre precisare che nel proposto P.I.I., come descritto nella tavola n.17 n.01V3, l'edificio esistente antistante la piazza distinto alla lettera "T1" è da qualificarsi come intervento di ristrutturazione e pertanto sono per lo stesso utilizzati i previsti parametri.

TABELLA "E" calcolo analitico

Oneri di urbanizzazione primaria

Residenza	14.694,42 mq.	44.083,26 mc.	9,00 €/mc.	396.749,34
Commerciale	806,33 mq.	in ristrutturazione	40,50 €/mq.	32.656,36
Commerciale	367,48 mq.	nuova edificazione	81,10 €/mq.	29.802,62
			TOTALE	459.208,32

Residenza	14.043,45	42.130,35	€/mc. 9,00	€ 379.173,12
Commerciale	1.642,18	in ristrutturazione	€/mq 40,50	€ 66.508,29
Commerciale	278,45	nuova edificazione	€/mq 81,10	€ 22.582,37
			TOTALE	€ 468.263,79

Oneri di urbanizzazione secondaria

Residenza	14.694,42 mq.	44.083,26 mc.	10,20 €/mc.	449.649,25
-----------	---------------	---------------	-------------	------------

Commerciale	806,33 mq.	in ristrutturazione	20,90 €/mq.	16.852,29
Commerciale	367,48 mq.	nuova edificazione	41,90 €/mq.	15.397,41
			TOTALE	481.898,95

Residenza	14.043,45	42.130,35	€ 10,20	€ 429.729,54
Commerciale	1.642,18	in ristrutturazione	€ 20,90	€ 34.321,56
Commerciale	278,45	nuova edificazione	€ 41,90	€ 11.667,09
			TOTALE	€ 475.718,20

CALCOLO RIASSUNTIVO

DESTINAZIONE	PRIMARIA	SECONDARIA	TOTALE
Residenza	396.749,34	449.649,25	846.398,59
Commerciale	62.458,98	32.249,70	94.708,68
TOTALE	459.208,32	481.898,95	941.107,27

DESTINAZIONE	PRIMARIA	SECONDARIA	TOTALE
Residenza	€ 379.173,12	€ 429.729,54	€ 808.902,67
Commerciale	€ 89.090,66	€ 45.988,66	€ 135.079,32
TOTALE	€ 468.263,79	€ 475.718,20	€ 943.981,98

12.2 costo di costruzione (presunto)

• Premesso che il contributo relativo al costo di costruzione sarà determinato, in via definitiva, al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della d.i.a. per l'esecuzione delle opere private e sarà corrisposto nei termini e con le garanzie previsti dalla disciplina allora vigente, si quantifica in forma presuntiva nelle tabelle sotto esposte il predetto contributo, calcolato secondo dei criteri di massima che prevedono edifici in classe IV e una percentuale del C.C. pari all'8% per il residenziale e pari al 10% per il commerciale.

TABELLA "F"

calcolo contributo afferente costo di costruzione presunto

DESTINAZIONE	S.c.	C. di C. maggiorato	C. di C. edificio	Contributo afferente: 8% residenza 10% commercio
Residenza libera	43.337,00*	393,40	5.242.774,70	419.421,98

Commerciale	4.563,15*	1.200,00	1.875.780,00	187.578,00
TOTALE				606.999,98

- **NOTA: superficie complessiva incrementata con ipotetiche superfici accessorie**

DESTINAZIONE	S.c.	C. di C. maggiorato	C. di C. edificio	Contributo afferente: 8% residenza 10% commercio
Residenza libera	12.746,17	393,1	5.010.519,78	400.841,58
Commerciale (1493,88+835,85)	2.329,73	1.200,00	2.795.678,95	279.567,89
TOTALE				680.409,48

12.3 monetizzazione aree standard

Concorrono alla formazione dello standard la realizzazione di aree per parcheggi e verde ai sensi dell'art.5 comma 5 del D.I.P.U. Nel calcolo quindi si è proceduto a riportare le superfici descritte nella tavola di progetto n.21.

TABELLA "G"

DESTINAZIONE	VOLUME/S.L.P.	STANDARD RICHIESTI		DA MONETIZZARE
Residenza	44.083,26 mc.	7.791,00 mq.		
Commerciale/Terziario	2.009,66 mq.	2.009,66 mq.	9800,66	
Standard reperiti all'interno del Programma Integrato Intervento			3.052,65+941,48	5.806,53
VALORE MONETIZZAZIONE		5.806,53 mq. x 76 €/mq =		441.296,28

DESTINAZIONE	VOLUME/S.L.P.	STANDARD RICHIESTI		DA MONETIZZARE
Residenza	42.130,35	7.446,50		
Commerciale/Terziario	1.920,63	1.920,63	9.367,13	
Standard reperiti all'interno del Programma Integrato Intervento			3.560,60	5.806,53
VALORE MONETIZZAZIONE		5.806,53	76,00 €/mq.	€ 441.296,28

12.4 incremento 25% secondo art. 5 comma 8 D.I.P.U.

Trattandosi di intervento che comporta cambio della destinazione d'uso con conseguente variante al P.R.G. si applica quale contributo aggiuntivo al totale degli importi sopra esposti un incremento del 25% secondo quanto previsto dall'art. 5 comma 8 D.I.P.U.

TABELLA "H"

Incremento 25% oneri di urbanizzazione primaria

Residenza	44.083,26 mc.	nuova edificazione	396.749,34 x 25%	99.187,34
Commerciale	806,33 mq.	in ristrutturazione	32.656,36 x 25%	8.164,09
Commerciale	367,48 mq.	nuova edificazione	29.802,62 x 25%	7.450,66
			TOTALE	114.802,09

Residenza	42.130,35	nuova edificazione	€ 379.173,12	€ 94.793,28
Commerciale	1.642,18	in ristrutturazione	€ 66.508,29	€ 16.627,07
Commerciale	278,45	nuova edificazione	€ 22.582,37	€ 5.645,59
			TOTALE	€ 117.065,95

TABELLA "I"

Incremento 25% oneri di urbanizzazione secondaria

Residenza	44.083,26 mc.	nuova edificazione	449.649,25 x 25%	112.412,31
Commerciale	806,33 mq.	in ristrutturazione	16.852,29 x 25%	4.213,07
Commerciale	367,48 mq.	nuova edificazione	15.397,41 x 25%	3.849,35
			TOTALE	120.474,73

Residenza	42.130,35	nuova edificazione	€ 429.729,54	107.432,39
Commerciale	1.642,18	in ristrutturazione	€ 34.321,56	€ 8.580,39
Commerciale	278,45	nuova edificazione	€ 11.667,09	2.916,77
			TOTALE	118.929,55

TABELLA "L"

**Incremento 25% contributo costo di costruzione presunto comprendendo edilizia
Convenzionata**

DESTINAZIONE	S.L.P.	C. di C. edificio	Contributo afferente	Incremento 25%
Residenza libera	13.337,00*	5.242.774,70	419.421,98	404.855,50
Edilizia- convenzionata	2.945,73*	1.157.966,46	92.637,31	23.159,32
Commerciale	1.563,15*	1.875.780,00	187.578,00	46.894,50
TOTALE				174.909,32

- **NOTA: superficie complessiva incrementata con ipotetiche superfici accessorie**

DESTINAZIONE	S.L.P.	C. di C. edificio	Contributo afferente	25%
Residenza libera	12.746,17	5.010.519,78	400.841,58	100.210,40
Edilizia convenzionata	2.815,23	1.106.668,55	88.533,48	22.133,37
Commerciale	2.329,73	2.795.678,95	279.567,89	69.891,97
TOTALE				192.235,74

TABELLA "M"

Incremento 25% del valore delle aree standard

DESTINAZIONE	STANDARD RICHIESTI	VALORE MONETIZZAZIONE		Incremento 25%
Residenza	7.791,00 mq.	76 €/mq	592.116,00	148.029,00
Commerciale/Terziarie	2.009,66 mq.	76 €/mq	152.734,16	38.183,54
TOTALE				186.212,54

DESTINAZIONE	STANDARD RICHIESTI	VALORE MONETIZZAZIONE		25%
Residenza	7.446,50	€ 76,00	€ 565.934,00	141.483,50
Commerciale/Terziario	1.920,63	€ 76,00	€ 145.967,95	36.491,99
TOTALE				177.975,49

TABELLA "N"

Calcolo riassuntivo dell'incremento 25%

Oneri urbanizzazione primaria	414.802,09
Oneri urbanizzazione secondaria	420.474,73
Contributo sul costo di costruzione	474.909,32
Valore aree standard	186.212,54
TOTALE	596.398,68

Oneri urbanizzazione primaria	117.065,95
Oneri urbanizzazione secondaria	118.929,55
Contributo sul costo di costruzione	192.235,74

Valore aree standard	177.975,49
TOTALE	606.206,72
DIFFERENZA	9.808,04

12.5 costi di attuazione

TABELLA "O"

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Importo stimato sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°3/2008 scontato del 10%

adeguamento della viabilità sulla Strada Provinciale n°135 con formazione di nuovo svincolo di accesso alla proprietà	172.824,83
Rotatoria incrocio via dell'Acqua SP135	192.619,72
realizzazione di reti tecnologiche: rete gas metano, rete di distribuzione idrica, rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica	85.077,20
viabilità veicolare con realizzazione di spazi di sosta in fregio alla via Dell'Acqua, di spazi di sosta a raso interni al perimetro di P.I.I. completa di segnaletica orizzontale e verticale	94.778,29
viabilità completa di marciapiedi e segnaletica	586.029,78 485.681,67
spazi adibiti a verde attrezzato in completamento dei parcheggi di cui al precedente punto	12.875,99
rete ed impianti di illuminazione pubblica	138.682,20
rete fognaria suddivisa per tipologia di reflui, acque meteoriche, acque nere entrambi recapitati in collettore comunale o consortile, con tubazioni a tenuta per presenza di pozzo acquedotto, impianto completo di caditoie, pozzetti disoleatori, pozzetti di ispezione e prelievo, sifone Firenze	133.786,64
realizzazione di piazza interna e spazi a verde attrezzati per il gioco dei bimbi	676.152,69 430.000,00
realizzazione parcheggi interrati	1.507.755,40 1.150.000,00
TOTALE	3.407.963,02 2.896.326,54

TABELLA "P"

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Importo stimato sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°3/2008 scontato del 10%

ristrutturazione edificio da adibire a nuova sede parco valle del Lambro	1.160.401,24
TOTALE	1.160.401,24

opere di urbanizzazione secondaria e interventi sulla viabilità cittadina	
1	nuova mensa della scuola elementare di Tregasio € 490.000,00

2	Rotonda viabilistica di via Diaz	€	190.000,00
3	riqualificazione via Diaz	€	270.000,00
4	riqualificazione via Don Colli ambito antistante scuole - asilo	€	380.000,00
5	riqualificazione via Immacolata - Taverna	€	160.000,00
6	riqualificazione via Appiani - via A. Biffi	€	30.000,00
8	totale	€	1.520.000,00
compensazione ex sede Parco Valle Lambro: € 1.160.401,24 + 345.000,00 – valore immobile già previsto in cessione + 9.808,04 oneri DIPU = tot. 1.515.209,28 €.		€.	1.515.209,28 < 1.520.000,00
Cessione in comodato d'uso per la durata di anni 6 + 6 dell'immobile con fronte lungo il fiume Lambro ad uso culturale/museale			

13 - SINTESI ECONOMICA URBANISTICA

Il presente Piano Integrato d'intervento è stato studiato e redatto in modo da garantire i seguenti punti fondamentali obiettivi:

- **A fronte della mancata** cessione di edificio esistente per inserimento della sede Parco Valle del Lambro avente un valore stimato di € 345.000,00 e successiva ristrutturazione del predetto stabile a carico del proponente per una superficie complessiva di 835,85 mq. opera stimata, sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°3/2008, in un valore pari a €1.160.401,24, **e conseguente cambio d'uso con oneri aggiuntivi da DIPU pari a, 9.808,04, per un totale di €.** 1.515.209,28, **la variante propone la realizzazione della una nuova mensa della scuola elementare di Tregasio, e la riqualificazione di alcuni tratti di viabilità cittadina per un importo di €.**1.520.000,00
- realizzazione a carico del privato ~~di area da destinarsi a~~ della piazza interna, **oltre a spazi a verde attrezzati per il gioco** . antistanti ~~la nuova sede Parco Valle del Lambro,~~ il fabbricato oggetto di recupero **destinato a terziario/commerciale, e di connessione con la SP 135.** La superficie complessiva è di 2.498,71 mq. l'opera stimata, sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°3/2008, ~~in un valore è pari a € 676.152,69;~~ **430.000,00**
- realizzazione a carico del privato delle opere di urbanizzazione dell'area quali: adeguamento della viabilità sulla Strada Provinciale n°135 con formazione di nuovo svincolo **tra la stessa strada provinciale e via dell'acqua** ~~di accesso alla proprietà;~~ reti tecnologiche gas metano, rete di distribuzione idrica, rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica; viabilità veicolare con realizzazione di spazi di sosta in fregio alla via Dell'Acqua, di spazi di sosta a raso interni al perimetro di P.I.I., viabilità pedonale completa di marciapiedi e segnaletica; spazi adibiti a verde attrezzato in completamento dei parcheggi di cui al precedente punto; rete ed impianti di illuminazione pubblica; rete fognaria suddivisa per tipologia di reflui con tubazioni a tenuta per presenza di pozzo acquedotto, impianto completo di caditoie, pozzetti diseoleatori, pozzetti di ispezione e prelievo, sifone Firenze.
- reperimento totale degli standard, relativi alle superfici con destinazione commerciale, completamente all'interno della proprietà, con realizzazione degli stessi a carico del privato, mediante costruzione di spazi a parcheggio interrati. ~~Sarà ceduta in proprietà all'Amministrazione Comunale~~ **asservita ad uso pubblico** una area di superficie pari a ~~1.920,50~~ **1920,63 mq** in relazione della quota di standard di spettanza per la prospettata ~~ex sede del parco~~ **e funzioni commerciali/terziarie;** saranno inoltre ceduti in uso pubblico ed oggetto di successiva regolamentazione per quanto concerne la manutenzione e gestione, altre superfici deputate a percorsi carrai e pedonali.
- realizzazione con relativa progettazione a carico del privato, a titolo di meccanismo premiale, di

sovrappasso sottopasso pedonale alla linea ferroviaria Monza-Molteno in prossimità della stazione ferroviaria e riqualificazione /integrazione del percorso pedonale di connessione tra l'ambito del PII e la stazione ferroviaria

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno realizzate dal proponente a scomputo dei relativi oneri e della monetizzazione di parte degli standard, come previsto dal D.I.P.U. i relativi costi sono verificati da computo metrico preventivo di spesa eseguito con riferimento al listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°3/2008 scontato del 10%.

TABELLA "Q"
QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO

TIPOLOGIA	A SCOMPUTO	IN ESECUZIONE	DA VERSARE
Oneri urbanizzazione primaria	468.263,79 459.208,32		
Oneri urbanizzazione secondaria	475.718,20 481.898,95		
Valore monetizzazione	441.296,28		
Opere di urbanizzazione primaria		3.407.963,02 2.896.326,54	
Opere di urbanizzazione secondaria e interventi sulla viabilità cittadina		1.160.401,24 1.520.000,00	
Valore edificio per sede Parco		345.000,00	
Contributo sul costo di costruzione			680.409,48 606.999,98
Valore incremento 25% (differenza di € 9.808,04 ricompreso nelle opere a scomputo- € 600.000,00 versate in sede di stipula della prima convenzione)			596.398,68 606.206,72
TOTALE	1.385.278,26 1.382.403,55	4.416.326,54 4.913.364,26	1.286.616,20 1.203.398,66

Pertanto il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare sarà pari a € ~~4.913.364,26~~ € **4.416.326,54** con riserva di valorizzazione in misura reale e con eventuali benefici conseguiti in fase di gara a favore del proponente; il valore dell'immobile **previsto nel PII vigente** in cessione all'Amministrazione Comunale di € 345.000,00 **è stato ricompreso nel costo delle opere di urbanizzazione di realizzazione della mensa, e di riqualificazione della viabilità cittadina** a fronte di uno scomputo di oneri per urbanizzazione primaria e secondaria pari ad **943.981,98** e di una monetizzazione per standard di € 441.296,28.

Inoltre ulteriore valore aggiunto verrà introitato dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.5 del D.I.P.U. pari al 25% degli importi relativi agli oneri di urbanizzazione al costo di costruzione (qui esposto in forma presunta), alla parziale monetizzazione degli standard urbanistici, per un importo pari a € ~~596.398,68~~ € **606.206,72** (importo già versato di € 600.000,00 in sede di prima stipula della convenzione) contestualmente alla realizzazione degli edifici il proponente verserà un importo afferente il contributo di costruzione valutato in forma presunta pari ad € ~~606.999,98~~ € **680.409,48**; quindi la somma complessivamente ottenuta sarà di € ~~1.203.398,66~~ € **1.286.616,20**

Infine verrà concesso in comodato d'uso al Comune l'immobile in fregio a via dell'Acqua con fronte sul fiume Lambro per una durata di anni 6 rinnovabile per altri 6 anni ad uso culturale e museale.

13) VERIFICA CONDIZIONI/PRESCIZIONI DECRETO DI PARERE MOTIVATO DI VAS

La presente variante ripropone le indicazioni/ prescrizioni contenute nel parere motivato finale del percorso di VAS Il Decreto come di seguito illustrato:

- 1) *“Riproporre la traccia identificativa del segno architettonico della storia del luogo ...”* L'elaborato grafico n. 16V2 “elementi qualitativi” oltre a rappresentare l'edificio di archeologia industriale oggetto di recupero, individua lungo via dell'Acqua una “quinta” architettoniche che ripropone l'immagine del fronte dell'opificio lungo la stessa via.
- 2) *Prevedere una maggiore presenza di alberatura lungo la fascia a confine della Valle del Lambro e una maggiore presenza di alberature all'interno del comparto, nonché a mitigazione dell'impatto acustico, prevedere una barriera vegetale (filare) lungo la SP 135. Identificare il posizionamento e quantificare le essenze da individuare fra quelle delle N.T.A. del P.T.C.P. del Parco*
L'elaborato grafico n. 16V2 “elementi qualitativi” individua il posizionamento e l'incremento delle barriere vegetali ed alberature, la tav. 04V2 “azzonamento” individua il numero di alberature coincidenti al PII vigenti, sia il planivolumetrico che i render rappresentati nella tavole 01V2 e 15V2 individuano le piantumazioni previste
- 3) *Prevedere l'incremento e /o la realizzazione anche parziale della superficie destinata a verde pubblico al fine di recuperare spazi maggiormente fruibile per il gioco*
La tavola 04V2 “azzonamento” conferma la superficie a verde del PII vigente che aveva fatto propria la suddetta indicazione
- 4) *Eliminare la realizzazione della torre centrale che non dovrà comunque superare l'altezza di mt. 15,50...*
La tavola n. 5V2 “profili sezioni ambientali (raffronto PII vigente – proposta di variante) prescrivere per l'edificio più alto con fronte sulla piazza una altezza massima di mt. 15,50 e la tav. 04V2 “azzonamento” individua la superficie in cessione a piazza della medesima entità del PII vigente
- 5) *Prevedere in sede di valutazione specifica di autorizzazione paesaggistica elementi relativi alle strutture edificate in progetto coerenti con il contesto che le ospita, adottando scelte materiche corrette, nelle forme e dimensioni che non costituiscono contrasto con il paesaggio*
Definizioni progettuali da assumere in sede di progettazione definitiva
- 6) *Prevedere le coperture degli edifici del programma con tetti “a capanna” con caratteristiche geometriche conformi alle N.T.A. del P.R.G., eventuali diverse*
Sia il planivolumetrico che i render rappresentati nella tavole 01V2 e 15V2 attestano la previsione di tetti a capanna, in sede di progettazione edilizia gli stessi saranno definiti in conformità alle prescrizioni delle NTA vigenti.
- 7) *Ridefinire l'edificio N sia nella sua ubicazione che nella sua altezza almeno uniformandolo all'altezza prevista per gli edifici del programma (mt. 14.00) e arretrandolo il più possibile dalla scarpata antistante che non dovrà comunque essere interessata dall'intervento*
Nella sovrapposizione tra edificato previsto dal PII vigente e variante rappresentata nella tavola 16V2 “elementi qualitativi” è riprodotto l'arretramento dell'edificato dalla scarpata, inoltre la linea di galleggiamento individuata nella tavola 04V2 “azzonamento” prescrive l'obbligo di mantenere tale distanza.
- 8) *Incrementare il livello di sostenibilità energeticaobbligo di realizzazione edifici almeno in classe “B” ...*
Il punto 9 – “tipologia edilizia” della presente relazione conferma la suddetta classe energetica
- 9) *In raccordo con il gestore della rete del servizio idrico va definita la prevista realizzazione della rete di scarico e verificato*
I progetti dei sottoservizi devo essere assentiti dai relativi gestori quindi in sede di progettazione

definitiva/esecutiva saranno acquisiti i relativi pareri

10) *Deve essere integrata la documentazione riferita alle indagini sul clima acustico*

Si conferma l'indagine di clima acustico sviluppata in fase di approvazione del PII, inoltre le varianti proposte di fatto arretrano l'edificato previsto lungo la SP 135 sia dalla ferrovia che dalla stessa strada allontanando pertanto le residenze dalle fonti di inquinamento acustico.

14) DICHIARAZIONI

DICHIARAZIONE IN MERITO ALLE VALUTAZIONI PREVISIONALI DI CLIMA ACUSTICO

Premesso:

- Che il PII vigente è comprensivo della valutazione previsionale del clima acustico che verifica quanto richiesto nel parere motivato finale di VAS
- Che la proposta di variante al PII contempla:
 - L'arretramento degli edifici residenziali dalla Strada Provinciale SP 135
 - L'arretramento degli edifici residenziali dalla Ferrovia Monza – Lecco
 - La traslazione dell'edificio previsto in senso nord-sud ed attraversato al piano terreno dalla viabilità di accesso alla prevista piazza, nel senso di una nuova collocazione arretrata sia dalla prevista viabilità sia dagli edifici limitrofi.
 - La prevista piantumazione e mitigazione delle aree perimetrale all'ambito di intervento

Ciò premesso

Il sottoscritto dichiara che le modifiche proposte dalla presente variante al PII sono presumibilmente migliorative del clima acustico generato dalla nuova soluzione e che in sede di approvazione della suddetta variante verrà verificato quanto sopra.

Arch. Franco Oggioni

DICHIARAZIONE A SEGUITO DEL PARERE DELLA SOPRINTENDENZA DI MILANO DEL 13 MARZO 2014

La sottoscritta Immobiliare Onda SRL con sede in Milano, via Maroncelli 17, iscritta al registro delle imprese di Monza e Brianza n 0524209096 in qualità di proprietaria degli immobili siti in comune di Triuggio in via Dell'Acquan. 1, a seguito del parere della Soprintendenza di Milano, del 13 Marzo 2013 prot. n. 1323 BBNN/DR, di massima favorevole alla proposta al nuovo assetto planivolumetrico e di sistemazione viabilistica

DICHIARA

Che nelle successive fasi progettuali sarà approfondita la definizione di soluzioni tipologiche , compositive e materiche dei nuovi edifici che sappiano confrontarsi e armonizzarsi con gli esempi di archeologia industriale presenti nell'area e con la memoria storica degli stessi.

Si da inoltre atto che per tali aspetti nonché per la definizione dei dettagli degli spazi aperti e delle opere di mitigazione e compensazione ogni valutazione verrà compiuta dalla medesima Soprintendenza di Milano nella fase di esame dei relativi progetti nell'ambito delle procedure di autorizzazione paesaggistica.

Imm. Onda S.R.L.

Relazione illustrativa

1 – PREMESSA

Il Piano Integrato d'Intervento, denominato "EX SCATOLIFICIO TASSI", in seguito descritto prevede la riqualificazione di un'area sita in Comune di Triuggio in fregio alla via Dell'Acqua ed alla provinciale S.P. n°135 Canonica Triuggio.

Proponente il predetto P.I.I. è la Società "Immobiliare Onda S.r.L." con sede in **Milano Triuggio** (Mi) via **Maroncelli n° 17**, Codice Fiscale: 05242090966, La società "Immobiliare Onda S.r.L." è dunque la proprietaria del citato compendio immobiliare, costituito da immobili a prevalente destinazione d'uso produttiva attualmente dimessi, ed edificati negli anni 1900 su di una superficie catastale complessiva di 31.199 mq.

La proposta di variante è caratterizzata dai seguenti fattori :

8. La riqualificazione dell'incrocio a raso esistente tra via dell'Acqua e la SP 135 "Arcore Seregno", mediante l'inserimento di una rotatoria
9. La realizzazione della nuova mensa della scuola elementare di Tregasio con conseguente ricollocazione della stessa al fine di garantirne l'accessibilità con l'eliminazione delle barriere architettoniche e la riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina con particolare attenzione al sistema ciclopedonale e relativa sicurezza a fronte della prevista cessione dell'immobile interno all'area "ex tassi" e la relativa ristrutturazione ad uso sede del Parco della Valle del Lambro
10. La realizzazione di uno spazio pubblico destinato a verde attrezzato per li gioco dei bimbi di relazione est – ovest tra la prevista piazza antistante l'edificio da mantenere per attività commerciali la SP 135
11. La traslazione del previsto sottopasso alla ferrovia in prossimità della esistente stazione ferroviaria e la riqualificazione del percorso pedonale previsto dall'ambito del PII alla stazione ferroviaria
12. La redistribuzione dei parcheggi pubblici e privati
13. La parziale traslazione dell'edificato previsto e la riduzione in altezza da quattro piani a tre piani degli edifici con fronte verso il fiume Lambro oltre alla riduzione sempre in altezza dell'edificio previsto da cinque piani a quattro piani con conseguente riduzione della volumetria complessiva di 2.220 mc.
14. L'individuazione di uno spazio da concedere in comodato gratuito al Comune per attività culturali e formative, identificato nell'attuale fabbricato in fregio a via dell'acqua e con fronte verso il fiume Lambro.

2) La riqualificazione dell'incrocio a raso esistente tra via dell'acqua e la sp 135 "Arcore – Seregno":

La proposta di variante contempla la riqualificazione dell'incrocio a raso tra via Dell'Acqua e la SP 135 mediante la realizzazione una nuova rotatoria.

La nuova rotatoria prevista, oltre a promuovere i flussi di traffico più fluidi all'incrocio tra le due strade, garantisce una maggiore sicurezza rispetto all'attuale incrocio in quanto – come noto – limita i punti di conflitto, inoltre moderando la velocità di ingresso e in circolo svolge anche la funzione di riduzione complessiva della velocità dei veicoli che transitano sulla SP 135 "Arcore Seregno".

Infine la nuova rotatoria permettendo l' inversione del senso di marcia, elimina la svolta a sinistra e consente l'accesso al parcheggio pubblico previsto con innesto sulla SP 135 - a sud della medesima rotatoria - con la sola svolta a destra.

Il diametro della rotatoria è di 26,00 mt. , la carreggiata anulare è costituita da una corsia di marcia di 8 mt. , l'isola centrale è di mt. 7,00, l'anello sormontabile è di mt. 1,50. La larghezza della corsia di entrata è di mt. 3,50, mentre le corsie di uscita sono di mt. 4,50.

3.) La nuova mensa della scuola elementare di Tregasio e la riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina

A fronte della prevista realizzazione, all'interno dell'ambito del PII vigente, della sede del Parco della Valle del Lambro la presente variante prevede la realizzazione della nuova mensa della scuola elementare di Tregasio, e la riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina .

Il programma integrato di intervento vigente prevede il recupero e la successiva cessione al Comune dell'esistente edificio di valore storico situato in prossimità del corso del fiume Lambro da destinare a sede del Consorzio Parco Valle Lambro. L'importo delle opere di recupero ammonta a €.1.160.401,24, il valore del medesimo immobile previsto in cessione è stato accertato pari a €. 345.000,00, gli oneri indotti dal DIPU per

la trasformazione da sede del Parco Valle Lambro a terziario/commerciale – conguagliati con la riduzione del peso insediativo previsto dalla presente variante - ammontano a €-9.808,04.

l'importo complessivo di conseguenza è pari a € 1.515.209,28

A fronte del suddetto intervento ed a compensazione dei relativi oneri aggiuntivi per un importo complessivo appunto di € 1.515.209,28 , la presente variante al PII propone opere di urbanizzazione corrispondenti ad un importo complesso di € 1.520.000,00 maggiore dell'importo previsto dal PII vigente.

Dette opere riguardano :

2.1) la costruzione della nuova mensa della scuola di Tregasio e la riqualificazione dello spazio cortilizio con inserimento di elementi di arredo, per un importo complessivo di € 490.000,00

2.2) la riqualificazione dei seguenti tratti della viabilità cittadina per un importo complessivi di € 1.030.000,00:

- nuova rotonda viabilistica di via Diaz

- riqualificazione di via Diaz dalla nuova rotonda alla intersezione con via S. Giuseppe

- riqualificazione via Immacolata – via Taverna 1° lotto

- riqualificazione via Don Colli ambito antistante le scuole

- riqualificazione via Appiani - via Biffi

L'importo delle suddette opere ammonta a € 1.520.000,00 quindi di entità superiore ai costi previsti per la nuova sede del Parco Valle Lambro e oneri pari ad un importo di € 1.515.209,28 come sopra descritto.

9) La realizzazione di uno spazio pubblico di relazione est – ovest :

La proposta di variante conferma la previsione della piazza antistante l'edificio oggetto di recupero edilizio destinato a funzioni terziarie, essa inoltre integra la piazza con uno spazio che si sviluppa sino alla SP 135 destinato a verde e giochi bimbi.

Il nuovo spazio pubblico - che peraltro consente una maggiore percezione visiva della piazza dalla SP 135 – viene ricavato a seguito del ridimensionamento e la traslazione a sud del previsto accesso carraio ai parcheggi interrati oltre a una modesta traslazione dell'edificato previsto dal PII vigente.

Il sistema degli spazi pubblici di relazione tra le diverse parti del territorio assume una valenza particolarmente significativa in quanto dagli spazi naturali caratterizzati dalla presenza del fiume e dalle aree verdi si accede alla piazza pubblica antistante l'edificio di "archeologia industriale" per il quale si prevede il recupero, e dalla stessa piazza attraverso un itinerario pedonale previsto nella nuova area a verde attrezzata per il gioco si giunge ad un ampio spazio pubblico, sempre destinato a verde attrezzato in prossimità della SP 135, dal quale si innesta - a seguito della riqualificazione della SP 135 – un itinerario pedonale di connessione con la stazione ferroviaria e attraverso il nuovo sottopasso alla ferrovia in prossimità della stessa stazione, alle scuole pubbliche e all'abitato di Triuggio.

10) La redistribuzione dei parcheggi pubblici e privati

La proposta di variante incrementa, ancorché di minime entità, i posti auto ad uso pubblico previsti in superficie e conferma inoltre l'entità dei parcheggi di pertinenza del nuovo costruito ed adegua, stante la riduzioni delle volumetrie, alle prescrizioni vigenti la dotazione di parcheggi pubblici esclusivamente interrati. Difatti attraverso la rampa prevista in prossimità della SP 135, a sud del lotto si accede ai parcheggi pubblici e di pertinenza delle funzioni commerciali, mentre attraverso l'accesso alla piazza previsto da via dell'Acqua, si accede ai parcheggi pubblici delle funzioni terziarie, previsti sottostante la medesima piazza.

11) La parziale traslazione dell'edificato previsto

La proposta di variante conferma le tipologie edilizie "in linea" previste dal PII vigente, riduce le altezze del nuovo costruito, essa inoltre prospetta delle modeste traslazioni dei corpi di fabbrica come di seguito illustrato:

- Traslazione a ovest degli edifici previsti lungo la SP 135, oltre la fascia di rispetto di 30 mt. dalla ferrovia esistente ed al fine di realizzare la riqualificazione dell'incrocio a raso tra via dell'Acqua e la SP 135;
- al fine di garantire l'accesso alla piazza la traslazione corpo di fabbrica previsto con fronte verso via dell'Acqua, nel senso che vengono mantenuti i corpi di fabbrica con fronte est – ovest e ruotato il corpo di fabbrica con fronte nord – sud oltre all' arretramento del medesimo dal declivio verso il corso del fiume e la conseguente ridefinizione dello sviluppo in pianta Il previsto corpo di fabbrica viene inoltre ridotto di un

- piano in altezza ovvero dai da quattro piani previsti dal PII vigente la variante propone tre piani fuori terra.
- diverso orientamento dell'edificio collocato a ovest dell'intervento, mantenendo comunque l'arretramento dal pendio verso il fiume, come previsto dal PII vigente
 - articolazione dell'edificio con fronte sulla prevista piazza, mantenendo comunque parte del fronte del nuovo edificio parallelo al perimetro della stessa piazza e la restante parte del nuovo edificio di relazione ed allineato con l'edificato proposto. A fronte dell'altezza di cinque piani del corpo di fabbrica previsto dal PII vigente la presente variante riduce l'altezza del nuovo costruito di un piano prevedendo quindi una altezza massima del nuovo fabbricato di quattro piani fuori terra.
 - riduzione del peso insediativo : la riduzione in altezza dei suddetti corpi di fabbrica comporta una riduzione volumetrica complessiva di mc. 2.220,00

12) La cessione dell'immobile in fregio a via dell'acqua

Con la presente variante si prevede la manutenzione dell'immobile in fregio a via dell'Acqua, con fronte verso il fiume Lambro, e la successiva cessione in comodato d'uso gratuito al Comune per la durata di anni 6 rinnovabili per altri 6 anni per funzioni culturali e museali.

13) Prestazioni energetiche degli edifici

La classe energetica degli edifici sarà "A" riferita alla vigente normativa regionale, inoltre un fabbricato "modello" dovrà contenere prestazioni energetiche superiori la classe A

14) Sottopasso della ferrovia e riqualificazione del percorso pedonale lungo la SP 135

La variante prevede la traslazione del sottopasso della ferrovia in prossimità della stazione ferroviaria esistente al fine di agevolare le relazioni ciclopedonali tra l'abitato a est ed a ovest del tracciato della ferrovia, essa inoltre prevede la riqualificazione con l'integrazione di alcuni tratti del percorso pedonale di connessione tra l'ambito del PII, la stazione ferroviaria e tramite il nuovo sottopasso con le scuole dell'obbligo esistenti a est della ferrovia.

La proposta di variante è composta dai seguenti elaborati:

Tav	oggetto	Scala	rif. PII vigente
Tav 01 V3	Planivolumetrico	Scala 1:500	TAV. 17
Tav 02 V3	Rappresentazione dei vincoli	Fuori scala	TAV. 18
Tav 03 V3	Planimetria interrato	Scala 1:500	TAV. 21
Tav 04 V3	Azzonamento e dati tecnici	Scala 1:500	
Tav 05 V3	Profili/sezioni ambientali (raffronto P.I.I. vigente – proposta di variante)	Scale 1:500	TAV. 23
Tav 06 V3	Accessibilità disabili	Scala 1:500	TAV. 28
Tav 07 V3	Opere di urbanizzazione primaria: schema reti tecnologiche	Scala 1:500	TAV. 29
Tav 08 V3	Opere di urbanizzazione primaria: schema rete fognaria	Scala 1:500	TAV. 30
Tav 09 V3	Opere di urbanizzazione primaria – piano interrato: schema rete fognaria	Scala 1:500	TAV. 31
Tav 10 V3	Opere di urbanizzazione: identificazione aree in cessione	Scala 1:500	TAV. 33
Tav 11 V3	Inserimento ambientale: viste assonometriche	Scala 1:500	TAV. 34

Tav 12 V3	Opere di urbanizzazione primaria: schema parcheggi a raso	Scala 1:500	TAV. 36
Tav 13 V3	Estratti planimetrici: P.G.T. Vigente e catastale	Fuori scala	TAV. 1V
Tav 14 V3	Stato di fatto: rilievo quotato	Scala 1:500	TAV. 02V
Tav 15 V3	Viste tridimensionali	Fuori scala	
Tav 16 V3	Elementi qualitativi	Fuori scala	
Tav 17 V3	Opere di urbanizzazione primaria: Illuminazione spazi pubblici	Scala 1:500	TAV. 32
Tav 18 V3	Progetto illuminazione interrato	Scala 1:500	TAV. 35
Tav 19 V3	Progetto viabilità	Scale varie	TAV. 6V
Tav 20 V3	Connessione via Dante – via De Gasperi: sottopasso ferroviario	Scale varie	TAV. 6V
Scuola elementare di Tregasio di via Don Colli – progetto nuova mensa			
Tav 01M V3	Planimetria generale, estratto catastale, demolizioni	Scale varie	
Tav 02M V3	Planimetria di progetto - Pianta coperture, pianta piano terra, prospetti, sezioni	Scale varie	
Riqualificazione viabilità cittadina			
Tav 01 V V3	Riqualificazione via Diaz – tratto S. Giuseppe via Puccini	Scale varie	
Tav 02 V V3	Riqualificazione via Diaz – tratto via Garibaldi – via Don Gnocchi	Scale varie	
Tav 03 V V3	Riqualificazione via Diaz – realizzazione nuova rotonda	Scale varie	
Tav 04 V V3	Riqualificazione via Immacolata – via Taverna – tratto via Don Sturzo – via Turati – 1° lotto	Scale varie	
Tav 05 V V3	Riqualificazione via Don Colli – ambito antistante scuole e asilo	Scale varie	
Tav 06 V V3	Riqualificazione via Appiani – via Biffi	Scale varie	
Allegati			
Allegato A V3	Relazione		ALL. A
Allegato B V3	Schema di convenzione		ALL. B
Allegato CV3	Cronoprogramma		ALL. C
Allegato DV3	Stima dei costi delle urbanizzazioni		ALL. D
Allegato MV3	Relazione tecnica e Computo metrico estimativo: - Nuova mensa scuola elementare di Tregasio - Riqualificazione viabilità cittadina		ALL. M
Allegato OV3	Variante al PGT		ALL. O

2 - DESCRIZIONE

Le aree oggetto del compendio sopra citato, sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Triuggio al foglio 29 particelle 77, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 86, 90, 91, 92, 93, 94 e 97 e del foglio 30 particelle 166, 168, 171, 178. Il complesso immobiliare è ubicato nel lato sud-est del Comune di Triuggio, in fregio alla S.p. 135 sull'asse Canonica-Triuggio prospiciente le rive del fiume Lambro.

Su tali aree sorgono vari immobili a destinazione produttiva e di servizio, già sede di un'attività produttiva condotta, nel recente passato, dai proprietari degli immobili stessi.

Attualmente, essendo le attività cessate, l'area risulta dimessa ed in pessimo stato di manutenzione.

Rimane importante sottolineare che pur in uno stato di conservazione non proprio eccellente si connotano taluni edifici con interessanti peculiarità architettoniche che risultano conferire particolare pregio agli stessi.

3 - STATO DI FATTO

Come già premesso l'area si trova in una pregevole posizione limitrofa alla riva del fiume Lambro.

La morfologia del terreno presenta un andamento degradante dalla Strada Provinciale n°135 a quota 213,0 m. s.l.m. verso gli immobili prospicienti il fiume posti a quota 204,0 m. s.l.m.

L'edificato esistente è costituito da una serie di corpi fabbrica aventi destinazione d'uso industriale e di servizio all'industria (uffici, portineria, depositi, manufatti tecnologici, ecc.) costruiti in varie epoche.

Parte degli edifici hanno struttura in muratura e copertura in struttura di legno, mentre altri corpi hanno struttura prefabbricata di costruzione relativamente recente. Caratteristica comune è lo scarso grado di manutenzione.

Il compendio immobiliare risulta attualmente dismesso.

La destinazione urbanistica vigente per le aree oggetto della proposta di P.I.I. è "Ambiti oggetto di programmazione integrata vigente (P.I.I. ex scatolificio Tassi)"

Si fa notare che alcune piccole porzioni di aree ricadenti nel P.I.I., sono incluse nella classe di fattibilità geologica 4 regolamentata dall'articolo 18 delle precedenti N.T.A. e dall'articolo 14.1 delle N.T. di fattibilità geologica.

4 - OBIETTIVI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il proposto P.I.I. si pone i seguenti obiettivi, ai sensi della L.R. 12/05 art.87

- previsione di una pluralità di destinazione e di funzioni comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione secondaria;
- rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano;
- bonifica e riqualificazione dell'area dismessa finalizzata al recupero urbanistico coordinato con il Comune;
- inserimento di edilizia convenzionata pari al 15% della s.l.p. residenziale in progetto;
- insediamento della funzione residenziale, integrata alla funzione terziaria e commerciale, queste ultime in termini residuali;
- recupero di alcuni immobili esistenti, con riuso del patrimonio archeologico industriale deputato alla localizzazione delle citate funzioni terziarie e commerciali;
- riqualificazione della mobilità tramite realizzazione di percorsi ciclopedonali caratterizzati dalla promossa continuità fra la sponda destra del fiume Lambro con il centro del Comune di Triuggio, attraversando il polo scolastico ed congiungendosi con l'esistente pista ciclopedonale;
- localizzazione della sosta degli autoveicoli nel sottosuolo onde liberare dalla viabilità veicolare la maggior parte della superficie fruita da spazi pubblici e residenziali;

Al fine del conseguimento dei precedenti obiettivi la presente variante in sostituzione alla prevista realizzazione della sede del Parco della Valle del Lambro mediante il recupero dell'edificio esistente all'interno dell'area di intervento, contempla la riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina e la costruzione, previa demolizione dell'esistente, della mensa della scuola elementare di Tregasio. La variante propone infine la cessione in comodato d'uso gratuito per la durata di anni 6+ 6, dell'immobile di due piani fuori terra, sito in via dell'Acqua, con fronte lungo il fiume Lambro, ad uso culturale e museale.

È quindi volontà della proprietà procedere ad una radicale riqualificazione dell'area dimessa al fine di un suo recupero urbanistico, attraverso un'azione integrata concertata con l'Amministrazione Comunale.

I citati obiettivi del P.I.I., sono esplicitati negli elaborati progettuali che descrivono la riqualificazione e il recupero dell'area dimessa a una nuova funzione residenziale, integrata da funzioni commerciali e terziarie (negozi di vicinato).

È importante sottolineare che il progetto comprende la realizzazione di una quota di edilizia convenzionata pari a circa il 15% della Superficie lorda di pavimento di iniziativa privata

5 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La realizzazione del P.I.I. ed il conseguimento degli obiettivi che esso si propone avverrà con le modalità che qui di seguito si descrivono:

- demolizione (già avvenuta) degli immobili attualmente esistenti, fatto salvo l'immobile destinato, in parte, alle attività terziarie, che per le sue caratteristiche tipologiche si intende recuperare;
- realizzazione di parti interrata da adibire a parcheggi privati e pubblici;
- viabilità di penetrazione al P.I.I. realizzata, in parte, nel sottosuolo al fine di ottenere l'eliminazione la riduzione del traffico veicolare dalle soprastanti zone residenziali;
- nuovo accesso veicolare dalla strada provinciale e da via Dell'Acqua;
- realizzazione di nuova mensa della scuola elementare di Tregasio e riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina.
- formazione di piazza pubblica e di uno spazio destinato a verde attrezzato per il gioco dei bimbi il cui uso sarà regolato da apposita convenzione
- Realizzazione del sottopasso della ferrovia in prossimità della stazione ferroviaria e riqualificazione del percorso pedonale lungo la SP 135 di collegamento tra l'ambito del PII, la stazione ferroviaria e il previsto sottopasso alla ferrovia.
- realizzazione di percorso completamente accessibile formante nuovo collegamento fra il fiume Lambro l'itinerario pedonale lungo la SP 135 e dal previsto sottopasso all'abitato di Triuggio ed alle scuole dell'obbligo
- la realizzazione di un'area a verde attrezzata per il gioco
- esecuzione di edifici ad uso residenziale da adibirsi ad edilizia convenzionata;
- esecuzione di immobili da destinarsi a residenza e commerciale/terziario;

L'edificazione, descritta in progetto, consentirà la formazione di un quartiere parzialmente autonomo per articolazione volumetrica e compresenza di funzioni diverse, ma comunque ben integrato con la restante parte del paese, in virtù dei previsti collegamenti carrai e ciclopedonali.

L'aspetto morfologico attualmente esistente sarà variato, con le progettate nuove altimetrie dei fabbricati che sfrutteranno l'andamento planimetrico del terreno esistente.

Le funzioni terziarie e/o commerciali saranno realizzate, in parte, negli immobili prospicienti la piazza.

6 – DATI GENERALI DEL PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO

Nella proposta di P.I.I., come successivamente approvata e quindi tutt'ora vigente, descritta nelle tavole progettuali, i dati urbanistici assunti come riferimento corrispondono ad una volumetria massima di 50.112,24mc. così suddivisa: 46.222,01mc quale volumetria riferita all'indice di fabbricabilità territoriale D.t. e 3.890,23mc risultanti dall'applicazione del meccanismo premiale previsto dalle N.T.A. per azioni di riqualificazione finalizzate al miglioramento della connessione dell'intervento con il centro di Triuggio. Il rapporto di copertura (R.c.) dovrà essere uguale o inferiore al rapporto di copertura esistente ed esplicitato in tabella B.

Nella presente proposta di variante la volumetria massima è di mc. 47.892,24.

I dati plani volumetrici sintetizzati nelle seguenti tabelle sono riportati nella tavola di progetto n.47 n.01V3.

TABELLA "A"

DATI STATO DI FATTO

SUPERFICIE PROPRIETA'	30.952,45 mq.
-----------------------	---------------

SUPERFICIE OGGETTO DI P.I.I. – S.T.	22.010,48 mq. < 30.952,45 mq.
SUPERFICIE COPERTA	11.141,70 mq.
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	14.960,00 mq.
VOLUME REALE	78.841,39 mc.
SUPERFICIE LASTRICATA	8.266,90 mq.
SUPERFICIE FILTRANTE	2.101,00 mq.

**TABELLA “B”
 DATI P.I.I. VIGENTE**

Volume edificabile “D.t.”	46.222,01 mc.
Meccanismo premiale D.t. x 10%	4.622,20 mc.
TOTALE VOLUME EDIFICABILE	50.844,21 mc.
S.L.P. edificabile “U.t.”	15.407,34 mq.
Meccanismo premiale U.t. x 10%	1.540,73 mq.
TOTALE S.L.P.	16.948,07 mq.
Superficie coperta “R.c.”	50,62%
Densità territoriale	2,10 mc./mq.
Meccanismo premiale	0,21 mc./mq.
TOTALE DENSITÀ AMMESSA	2,31 mc./mq.

**TABELLA “C”
 DATI IN PROGETTO**

descrizione	PII vigente.	VARIANTE
Superficie Lorda di Pavimento di iniziativa privata	15.868,23 mq.	15.964,08
Superficie Lorda di Pavimento ex sede Parco Lambro, ora terziario privato	835,85 mq.	-
DENSITA' TERRITORIALE (compresi meccanismo premiale)	2,28 < 2,31	2,18
NUMERO ABITANTI 44.083,26 mc/150 mc x ab	294 ab.	281
VOLUME RESIDENZIALE	44.083,26 mc.	42.130,35
VOLUME TERZIARIO	3.521,43 mc.	5.761,89
VOLUME di INIZIATIVA PRIVATA	47.604,69 mc.	47.892,24
VOLUME EX SEDE PARCO LAMBRO, ORA TERZIARIO PRIVATO	2.507,55 mc.	-
VOLUME TOTALE	50.112,24 < 50.844,21 < 78.841,39 mc.	47.892,24< 50.844,21 < 78.841,39 mc
SUPERFICIE FILTRANTE	4.191,60 mq. >	4.191,60 mq. >

	2.101,00 mq.	2.101,00
TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO	7.255,88 mq.	7.255,88
TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI	3.052,65 mq.	2.763,63

TABELLA "D"
SCHEMA VOLUMETRICO SUDDIVISO PER UNITA' DI INTERVENTO

Unità	Piani fuori terra	S.l.p. (mq)	volume (mc)
L1	4/4/4	2.904,42 mq	8.713,26 mc
L2	4	920,00 mq	2.760,00 mc
L3	4	920,00 mq	2.760,00 mc
L4	4	920,00 mq	2.760,00 mc
L5	4	920,00 mq	2.760,00 mc
L6	4	920,00 mq	2.760,00 mc
L7	3	1.300,00 mq	3.900,00 mc
L8	3	1450,00 mq	4350,00 mc
L9	4	2.089,03 mq	6.267,09 mc
L10	4	920,00 mq	2.760,00 mc
L11	4	780,00 mq	2.340,00 mc
TOTALE S.L.P. / VOLUME RESIDENZIALE		14.043,45 mq	42.130,35 mc
LT		1920,63 mq	5.761,89 mc
TOTALE S.L.P. / VOLUME TERZIARIO COMMERCIALE		1920,63 mq	5.761,89 mc
TOTALE S.L.P. / VOLUME IN PROGETTO		15.964,08 mq	47.892,24 mc

Il meccanismo premiale indicato nella tabella B e come indicato nella scheda di variante "ALL. E", consente un incremento fino ad un massimo del 10% dell'indice di sfruttamento per azioni di riqualificazione finalizzate al miglioramento della connessione con il centro di Triuggio. Pertanto si può conseguire in incremento pari a 4.622,20 mc. L'esercizio di tale norma è ipotizzabile in quanto il P.I.I. prevede l'esecuzione di un sottopasso pedonale della linea ferroviaria, in prossimità della stazione ferroviaria e la relativa connessione stazione ferroviaria – ambito PII, mediante la riqualificazione e integrazione del percorso pedonale esistente lungo la SP 135 valorizzando quindi con quest'opera l'intervento in progetto.

7 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA CEDERE A STANDARD

Gli standard relativi alla volumetria residenziale vengono reperiti nella misura non monetizzabile all'interno dell'ambito di P.I.I. per una superficie complessiva pari a 3 mq/ab da adibirsi a verde e 3 mq/ab da destinarsi a parcheggio, più precisamente 843,00 mq di verde e 843,00 mq di parcheggi.

La superficie restante sino al raggiungimento del parametro di 26,5 mq/ab è monetizzato (vedi tabella riassuntiva degli oneri e delle monetizzazioni). Si precisa che detta monetizzazione viene deputata per

l'esecuzione delle urbanizzazioni previste dalla presente variante e relative alla nuova mensa della scuola di Tregasio, e alla riqualificazione di tratti di viabilità cittadina.

Gli standard relativi alle superfici con destinazione d'uso terziaria-commerciale, secondo quanto definito dalle previsioni N.T.A. e quanto descritto nella proposta di variante (allegato E), sono interamente reperiti all'interno del comparto d'intervento. Più precisamente come esplicitato nella tavola grafica n.24 10V3 sono previsti per le unità terziarie e commerciali d'iniziativa privata 1.084,78 mq e per la ex nuova sede Parco Lambro, ora terziario privato, 835,85 mq.

In aggiunta alle superfici reperite per gli standard precitati, la proposta di P.I.I. prevede una dotazione di parcheggi privati, meglio evidenziati nella tavola grafica n.03V3 e così suddivisi: per le unità residenziali 6.126,26 mq per le unità terziarie e commerciali 648,90mq, per la ex sede del Consorzio Parco Valle Lambro, ora terziario privato, 480,72 mq. per un totale di mq. 1.129,62 destinati appunto a parcheggio di pertinenza delle funzioni commerciali e terziarie

Relativamente agli standard previsti per le destinazioni d'uso commerciale e terziario si precisa che nella proposta di P.I.I. vengono computati con eguale entità in quanto le superfici previste a destinazione commerciale non superano il parametro di 600 mq per singola unità, riportandole quindi ad assimilarsi alle unità aventi destinazione d'uso terziaria.

8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

La proposta di Piano Integrato d'Intervento prevede la realizzazione di opere a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. In riferimento al D.Lgs. 152/2008 il proponente attiverà procedura negoziata con gara ai sensi D.Lgs. 163/2006 art.57 e s.m.i. e successiva sottoscrizione di contratto libero ai sensi artt.1322-1323 C.C.; con riserva di valorizzazione in misura reale e con eventuali benefici conseguiti in fase di gara a favore del proponente.

Più precisamente per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria si identificano:

1. adeguamento della viabilità sulla Strada Provinciale n°135 con formazione di nuovo svincolo all'incrocio con via Dell'Acqua;
2. realizzazione di reti tecnologiche: rete gas metano, rete di distribuzione idrica, rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica;
3. viabilità veicolare con realizzazione di spazi di sosta in fregio alla via Dell'Acqua, di spazi di sosta a raso interni al perimetro di P.I.I., completa di segnaletica orizzontale e verticale;
4. viabilità pedonale completa di marciapiedi e segnaletica;
5. spazi adibiti a verde attrezzato e per il gioco, dalla prevista piazza siano alla SP135 e in completamento dei parcheggi di cui al precedente punto;
6. rete ed impianti di illuminazione pubblica;
7. rete fognaria suddivisa per tipologia di reflui, acque meteoriche, acque nere entrambi recapitati in collettore comunale o consortile, con tubazioni a tenuta per presenza di pozzo acquedotto, impianto completo di caditoie, pozzetti disoleatori, pozzetti di ispezione e prelievo, sifone Firenze;
8. realizzazione di piazza interna;
9. realizzazione nuova mensa della scuola elementare di Tregasio, e riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina
10. realizzazione parcheggi interrati in parte assoggettati ad uso pubblico ed in parte previste in cessione all'Amministrazione Comunale.

Le opere sopracitate sono inserite nelle tavole di progetto ai nn.07V3, 08V3, 09V3, 10V3, 12V3, 16V3, 17V3, 18V3, 19V3, 20V3 e quantificate economicamente nell'allegato "DV3 Stima dei costi di urbanizzazione". Occorre inoltre specificare, come meglio desumibile dalle tavole citate, che per quanto attiene alle realizzazioni di reti tecnologiche: rete gas metano, rete di distribuzione idrica, rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica nonché rete fognaria suddivisa per tipologia di reflui (acque meteoriche, acque nere) sono da considerarsi quali opere di urbanizzazione in quanto sono escluse i tratti di pertinenza degli immobili in progetto (nello specifico: disoleatori, pozzetti d'ispezione, allacciamenti interni ecc.).

9 - TIPOLOGIA EDILIZIA

Il proposto P.I.I. onde assicurare il miglior inserimento dell'insediamento nell'ambiente, prevede la realizzazione di edifici con altezze variabili fra i tre ed i 4 piani fuori terra. Più precisamente, come meglio

identificato nella tavola di progetto n.01V3, saranno di massimo di n.4 piani fuori terra inseriti nelle unità minime di intervento L1, L2, L3, L4, L5, L6, ~~L8~~, in parte L9, L10, L11, di n.3 piani fuori terra per un'altezza massima di 10,50 m l'edificio inserito nell'unità minima di intervento L7 e L8, , di n.5 4 piani fuori terra per un'altezza massima di 14,00 m l'edificio inserito nell'unità minima di intervento L9. Nella progettazione definitiva degli edifici residenziali, che il proponente presenterà in allegato al Permesso di Costruire o D.I.A., verranno rispettati i criteri di classificazione energetica previsti dal D.G.R n°311/2007 attualmente in vigore. Recependo quanto emerso in sede di VAS si prevede l'incremento del livello di sostenibilità energetica e di utilizzo delle risorse, realizzando gli edifici in classe energetica A riferita alla vigente normativa regionale, inoltre un fabbricato "modello" dovrà contenere prestazioni energetiche superiori la classe A

10 - AREE A SERVIZIO DELL' INSEDIAMENTO

Nel progettato Piano Integrato d'Intervento sono state rispettate le dotazioni di standard previsti nella L.R. n°12/2005 art.46 e 90.

Dette aree sono state poste sia in fregio alla via Dell'Acqua che internamente al perimetro di P.I.I. con parti realizzate anche a piano interrato; saranno in parte cedute in proprietà all'Amministrazione Comunale ed in parte assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico. Le predette aree sono ben identificabili nella tavola di progetto **n.10V3** nella quale sono state suddivise come da tabelle seguenti.

Aree cedute in proprietà all'Amministrazione Comunale:

Piazza e aree verdi di connessione con la SP 135	2.498,71 mq.
area per adeguamento sede stradale via Dell'Acqua	1250,00 mq.
superficie complessiva	3.748,71 mq.

Aree assoggettate ad asservimento di uso pubblico:

percorsi pedonali ad uso pubblico	1300,00 mq.
percorsi carrai ad uso pubblico	900,00 mq.
Totale percorsi pedonali e carrai di uso pubblico	2.200,00 mq.
parcheggi uso pubblico interrati indotti dall'intervento terziario commerciale	725,00 mq.
parcheggi uso pubblico interrati indotti dall'intervento terziario commerciale e dalla ex sede parco valle Lambro ora commerciale	1.195,63 mq.
Totale superficie interrata a parcheggi di uso pubblico indotti dall'intervento terziario commerciale	1.920,63 mq.
Parcheggi interrati uso pubblico indotti dalla funzione residenziale (tot. mq. 843,00 di cui mq. 800,00 di superficie)	43,00 mq.
Totale superficie a parcheggi interrati di uso pubblico	1.963,63 mq..
parcheggi a raso	800,00 mq.
aree a verde di uso pubblico	843,00 mq.
superficie complessiva	5.806,63 mq.

11 - NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

Gli edifici progettati e le relative aree di pertinenza ad uso esclusivo, in sede di richiesta delle autorizzazioni ad edificare (permesso di costruire o D.I.A.) potranno subire variazioni di sagoma nei limiti della fissata area di galleggiamento, sempre nel rispetto di tutte le norme vigenti e dei limiti fissati dal presente piano.

Dovranno essere altresì rispettati i rapporti dimensionali sia delle aree previste in cessione al Comune che di

quelle cedute in uso, quali: parcheggi, percorsi carrai e pedonali, standard, piazza Per quanto concerne le deroghe alle N.T.A. del previgente P.R.G. previste nel P.I.I. si rimanda a quanto contenuto nell'allegato "E"

12 - PREVENTIVO SOMMARIO DEI COSTI

I costi complessivi assunti dall'operatore nei confronti dell'Amministrazione Comunale sono in seguito dettagliatamente descritti.

12.1 Oneri di urbanizzazione

Per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria occorre precisare che nel proposto P.I.I., come descritto nella tavola n.01V3, l'edificio esistente antistante la piazza è da qualificarsi come intervento di ristrutturazione e pertanto sono per lo stesso utilizzati i previsti parametri.

TABELLA "E" calcolo analitico

Oneri di urbanizzazione primaria

Residenza	14.043,45	42.130,35	€/mc. 9,00	€ 379.173,12
Commerciale	1.642,18	in ristrutturazione	€/mq 40,50	€ 66.508,29
Commerciale	278,45	nuova edificazione	€/mq 81,10	€ 22.582,37
			TOTALE	€ 468.263,79

Oneri di urbanizzazione secondaria

Residenza	14.043,45	42.130,35	€ 10,20	€ 429.729,54
Commerciale	1.642,18	in ristrutturazione	€ 20,90	€ 34.321,56
Commerciale	278,45	nuova edificazione	€ 41,90	€ 11.667,09
			TOTALE	€ 475.718,20

CALCOLO RIASSUNTIVO

DESTINAZIONE	PRIMARIA	SECONDARIA	TOTALE
Residenza	€ 379.173,12	€ 429.729,54	€ 808.902,67
Commerciale	€ 89.090,66	€ 45.988,66	€ 135.079,32
TOTALE	€ 468.263,79	€ 475.718,20	€ 943.981,98

12.2 costo di costruzione (presunto)

• Premesso che il contributo relativo al costo di costruzione sarà determinato, in via definitiva, al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della d.i.a. per l'esecuzione delle opere private e

sarà corrisposto nei termini e con le garanzie previsti dalla disciplina allora vigente, si quantifica in forma presuntiva nelle tabelle sotto esposte il predetto contributo, calcolato secondo dei criteri di massima che prevedono edifici in classe IV e una percentuale del C.C. pari all'8% per il residenziale e pari al 10% per il commerciale.

TABELLA "F"

calcolo contributo afferente costo di costruzione presunto

NOTA: superficie complessiva incrementata con ipotetiche superfici accessorie

DESTINAZIONE	S.c.	C. di C. maggiorato	C. di C. edificio	Contributo afferente: 8% residenza 10% commercio
Residenza libera	12.746,17	393,1	5.010.519,78	400.841,58
Commerciale (1493,88+835,85)	2.329,73	1.200,00	2.795.678,95	279.567,89
TOTALE				680.409,48

12.3 monetizzazione aree standard

Concorrono alla formazione dello standard la realizzazione di aree per parcheggi e verde ai sensi dell'art.5 comma 5 del D.I.P.U. Nel calcolo quindi si è proceduto a riportare le superfici descritte nella tavola di progetto n.21.

TABELLA "G"

DESTINAZIONE	VOLUME/S.L.P.	STANDARD RICHIESTI		DA MONETIZZARE
Residenza	42.130,35	7.446,50		
Commerciale/Terziario	1.920,63	1.920,63	9.367,13	
Standard reperiti all'interno del Programma Integrato Intervento			3.560,60	5.806,53
VALORE MONETIZZAZIONE		5.806,53	76,00 €/mq.	€ 441.296,28

12.4 incremento 25% secondo art. 5 comma 8 D.I.P.U.

Trattandosi di intervento che comporta cambio della destinazione d'uso con conseguente variante al P.R.G. si applica quale contributo aggiuntivo al totale degli importi sopra esposti un incremento del 25% secondo quanto previsto dall'art. 5 comma 8 D.I.P.U.

TABELLA "H"

Incremento 25% oneri di urbanizzazione primaria

Residenza	42.130,35	nuova edificazione	€ 379.173,12	€ 94.793,28
Commerciale	1.642,18	in ristrutturazione	€ 66.508,29	€ 16.627,07
Commerciale	278,45	nuova edificazione	€ 22.582,37	€ 5.645,59
			TOTALE	€ 117.065,95

TABELLA "I"
**Incremento 25% on
eri di urbanizzazione secondaria**

Residenza	42.130,35	nuova edificazione	€ 429.729,54	107.432,39
Commerciale	1.642,18	in ristrutturazione	€ 34.321,56	€ 8.580,39
Commerciale	278,45	nuova edificazione	€ 11.667,09	2.916,77
			TOTALE	118.929,55

TABELLA "L"
**Incremento 25% contributo costo di costruzione presunto comprendendo edilizia
Convenzionata**

- **NOTA: superficie complessiva incrementata con ipotetiche superfici accessorie**

DESTINAZIONE	S.L.P.	C. di C. edificio	Contributo afferente	25%
Residenza libera	12.746,17	5.010.519,78	400.841,58	100.210,40
Edilizia convenzionata	2.815,23	1.106.668,55	88.533,48	22.133,37
Commerciale	2.329,73	2.795.678,95	279.567,89	69.891,97
TOTALE				192.235,74

TABELLA "M"
Incremento 25% del valore delle aree standard

DESTINAZIONE	STANDARD RICHIESTI	VALORE MONETIZZAZIONE		25%
Residenza	7.446,50	€ 76,00	€ 565.934,00	141.483,50

Commerciale/Terziario	1.920,63	€ 76,00	€ 145.967,95	36.491,99
TOTALE				177.975,49

TABELLA "N"

Calcolo riassuntivo dell'incremento 25%

Oneri urbanizzazione primaria	117.065,95
Oneri urbanizzazione secondaria	118.929,55
Contributo sul costo di costruzione	192.235,74
Valore aree standard	177.975,49
TOTALE	606.206,72
DIFFERENZA	9.808,04

12.5 costi di attuazione

TABELLA "O"

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Importo stimato sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°3/2008 scontato del 10%

adeguamento della viabilità sulla Strada Provinciale n°135 con formazione di nuovo svincolo di accesso alla proprietà	172.824,83
Rotatoria incrocio via dell'Acqua SP135	192.619,72
realizzazione di reti tecnologiche: rete gas metano, rete di distribuzione idrica, rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica	85.077,20
viabilità veicolare con realizzazione di spazi di sosta in fregio alla via Dell'Acqua, di spazi di sosta a raso interni al perimetro di P.I.I. completa di segnaletica orizzontale e verticale	94.778,29
viabilità completa di marciapiedi e segnaletica	485.681,67
spazi adibiti a verde attrezzato in completamento dei parcheggi di cui al precedente punto	12.875,99
rete ed impianti di illuminazione pubblica	138.682,20
rete fognaria suddivisa per tipologia di reflui, acque meteoriche, acque nere entrambi recapitati in collettore comunale o consortile, con tubazioni a tenuta per presenza di pozzo acquedotto, impianto completo di caditoie, pozzetti diseoleatori, pozzetti di ispezione e prelievo, sifone Firenze	133.786,64
realizzazione di piazza interna e spazi a verde attrezzati per il gioco dei bimbi	430.000,00
realizzazione parcheggi interrati	1.150.000,00
TOTALE	2.896.326,54

TABELLA "P"

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Importo stimato sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°3/2008 scontato del 10%

opere di urbanizzazione secondaria e interventi sulla viabilità cittadina			
1	nuova mensa della scuola elementare di Tregasio	€	490.000,00
2	Rotonda viabilistica di via Diaz	€	190.000,00
3	riqualificazione via Diaz	€	270.000,00
4	riqualificazione via Don Colli ambito antistante scuole - asilo	€	380.000,00
5	riqualificazione via Immacolata - Taverna	€	160.000,00
6	riqualificazione via Appiani - via A. Biffi	€	30.000,00
8	totale	€	1.520.000,00
compensazione ex sede Parco Valle Lambro: € 1.160.401,24 + 345.000,00 – valore immobile già previsto in cessione + 9.808,04 oneri DIPU = tot. 1.515.209,28 €.		€ 1.515.209,28 < 1.520.000,00	
Cessione in comodato d'uso per la durata di anni 6 + 6 dell'immobile con fronte lungo il fiume Lambro ad uso culturale/museale			

13 - SINTESI ECONOMICA URBANISTICA

Il presente Piano Integrato d'intervento è stato studiato e redatto in modo da garantire i seguenti obiettivi:

- A fronte della mancata cessione di edificio esistente per inserimento della sede Parco Valle del Lambro avente un valore stimato di € 345.000,00 e successiva ristrutturazione del predetto stabile a carico del proponente per una superficie complessiva di 835,85 mq. opera stimata, sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°3/2008, in un valore pari a €1.160.401,24, e conseguente cambio d'uso con oneri aggiuntivi da DIPU pari a, 9.808,04, per un totale di €. 1.515.209,28, la variante propone la realizzazione della una nuova mensa della scuola elementare di Tregasio, e la riqualificazione di alcuni tratti di viabilità cittadina per un importo di €.1.520.000,00
- realizzazione a carico del privato della piazza interna, oltre a spazi a verde attrezzati per il gioco . antistanti il fabbricato oggetto di recupero destinato a terziario/commerciale, e di connessione con la SP 135. La superficie complessiva è di 2.498,71 mq. l' opera stimata, sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°3/2008, in un valore è pari a € 430.000,00
- realizzazione a carico del privato delle opere di urbanizzazione dell'area quali: adeguamento della viabilità sulla Strada Provinciale n°135 con formazione di nuovo svincolo tra la stessa strada provinciale e via dell'acqua reti tecnologiche gas metano, rete di distribuzione idrica, rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica; viabilità veicolare con realizzazione di spazi di sosta in fregio alla via Dell'Acqua, di spazi di sosta a raso interni al perimetro di P.I.I., viabilità pedonale completa di marciapiedi e segnaletica; spazi adibiti a verde attrezzato in completamento dei parcheggi di cui al precedente punto; rete ed impianti di illuminazione pubblica; rete fognaria suddivisa per tipologia di reflui con tubazioni a tenuta per presenza di pozzo acquedotto, impianto completo di caditoie, pozzetti diseoleatori, pozzetti di ispezione e prelievo, sifone Firenze.
- reperimento totale degli standard, relativi alle superfici con destinazione commerciale, completamente all'interno della proprietà, con realizzazione degli stessi a carico del privato, mediante costruzione di spazi a parcheggio interrati. Sarà asservita ad uso pubblico una area di superficie pari a 1920,63 mq in relazione della quota di standard di spettanza per la prospettata ex sede del parco e funzioni commerciali/terziarie;

saranno inoltre ceduti in uso pubblico ed oggetto di successiva regolamentazione per quanto concerne la manutenzione e gestione, altre superfici deputate a percorsi carrai e pedonali.

- realizzazione con relativa progettazione a carico del privato, a titolo di meccanismo premiale, di sottopasso pedonale alla linea ferroviaria Monza-Molteno in prossimità della stazione ferroviaria e riqualificazione /integrazione del percorso pedonale di connessione tra l'ambito del PII e la stazione ferroviaria

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno realizzate dal proponente a scomputo dei relativi oneri e della monetizzazione di parte degli standard, come previsto dal D.I.P.U. i relativi costi sono verificati da computo metrico preventivo di spesa eseguito con riferimento al listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°3/2008 scontato del 10%.

TABELLA "Q"

QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO

TIPOLOGIA	A SCOMPUTO	IN ESECUZIONE	DA VERSARE
Oneri urbanizzazione primaria	468.263,79		
Oneri urbanizzazione secondaria	475.718,20		
Valore monetizzazione	441.296,28		
Opere di urbanizzazione primaria		2.896.326,54	
Opere di urbanizzazione secondaria e interventi sulla viabilità cittadina		1.520.000,00	
Valore edificio per sede Parco			
Contributo sul costo di costruzione			680.409,48
Valore incremento 25% (differenza di €. 9.808,04 ricompreso nelle opere a scomputo- €. 600.000,00 versate in sede di stipula della prima convenzione)			606.206,72
TOTALE	1.385.278,26	4.416.326,54	1.286.616,20

Pertanto il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare sarà pari a € 4.416.326,54 con riserva di valorizzazione in misura reale e con eventuali benefici conseguiti in fase di gara a favore del proponente; il valore dell'immobile previsto nel PII vigente in cessione all'Amministrazione Comunale di € 345.000,00 è stato ricompreso nel costo delle opere di urbanizzazione di realizzazione della mensa, e di riqualificazione della viabilità cittadina a fronte di uno scomputo di oneri per urbanizzazione primaria e secondaria pari ad 943.981,98 e di una monetizzazione per standard di € 441.296,28.

Inoltre ulteriore valore aggiunto verrà introitato dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.5 del D.I.P.U. pari al 25% degli importi relativi agli oneri di urbanizzazione al costo di costruzione (qui esposto in forma presunta), alla parziale monetizzazione degli standard urbanistici, per un importo pari a 606.206,72 (importo già versato di €. 600.000,00 in sede di prima stipula della convenzione) contestualmente alla realizzazione degli edifici il proponente verserà un importo afferente il contributo di costruzione valutato in forma presunta pari ad € 680.409,48; quindi la somma complessivamente ottenuta sarà di €. 1.286.616,20

Infine verrà concesso in comodato d'uso al Comune l'immobile in fregio a via dell'Acqua con fronte sul fiume Lambro per una durata di anni 6 rinnovabile per altri 6 anni ad uso culturale e museale.

13) VERIFICA CONDIZIONI/PRESCIZIONI DECRETO DI PARERE MOTIVATO DI VAS

La presente variante ripropone le indicazioni/ prescrizioni contenute nel parere motivato finale del percorso di VAS Il Decreto come di seguito illustrato:

- 11) "Riproporre la traccia identificativa del segno architettonico della storia del luogo ..." L'elaborato

grafico n. 16V2 “elementi qualitativi” oltre a rappresentare l’edificio di archeologia industriale oggetto di recupero, individua lungo via dell’Acqua una “quinta” architettoniche che ripropone l’immagine del fronte dell’edificio lungo la stessa via.

- 12) *Prevedere una maggiore presenza di alberatura lungo la fascia a confine della Valle del Lambro e una maggiore presenza di alberature all’interno del comparto, nonché a mitigazione dell’impatto acustico, prevedere una barriera vegetale (filare) lungo la SP 135. Identificare il posizionamento e quantificare le essenze da individuare fra quelle delle N.T.A. del P.T.C.P. del Parco*

L’elaborato grafico n. 16V2 “elementi qualitativi” individua il posizionamento e l’incremento delle barriere vegetali ed alberature, la tav. 04V2 “azzonamento” individua il numero di alberature coincidenti al PII vigenti, sia il planivolumetrico che i render rappresentati nella tavole 01V2 e 15V2 individuano le piantumazioni previste

- 13) *Prevedere l’incremento e /o la realizzazione anche parziale della superficie destinata a verde pubblico al fine di recuperare spazi maggiormente fruibile per il gioco*

La tavola 04V2 “azzonamento” conferma la superficie a verde del PII vigente che aveva fatto propria la suddetta indicazione

- 14) *Eliminare la realizzazione della torre centrale che non dovrà comunque superare l’altezza di mt. 15,50...*

La tavola n. 5V2 “profili sezioni ambientali (raffronto PII vigente – proposta di variante) prescrivere per l’edificio più alto con fronte sulla piazza una altezza massima di mt. 15,50 e la tav. 04V2 “azzonamento” individua la superficie in cessione a piazza della medesima entità del PII vigente

- 15) *Prevedere in sede di valutazione specifica di autorizzazione paesaggistica elementi relativi alle strutture edificate in progetto coerenti con il contesto che le ospita, adottando scelte materiche corrette, nelle forme e dimensioni che non costituiscono contrasto con il paesaggio*

Definizioni progettuali da assumere in sede di progettazione definitiva

- 16) *Prevedere le coperture degli edifici del programma con tetti “a capanna” con caratteristiche geometriche conformi alle N.T.A. del P.R.G., eventuali diverse*

Sia il planivolumetrico che i render rappresentati nella tavole 01V2 e 15V2 attestano la previsione di tetti a capanna, in sede di progettazione edilizia gli stessi saranno definiti in conformità alle prescrizioni delle NTA vigenti.

- 17) *Ridefinire l’edificio N sia nella sua ubicazione che nella sua altezza almeno uniformandolo all’altezza prevista per gli edifici del programma (mt. 14.00) e arretrandolo il più possibile dalla scarpata antistante che non dovrà comunque essere interessata dall’intervento*

Nella sovrapposizione tra edificato previsto dal PII vigente e variante rappresentata nella tavola 16V2 “elementi qualitativi” è riprodotto l’arretramento dell’edificato dalla scarpata, inoltre la linea di galleggiamento individuata nella tavola 04V2 “azzonamento” prescrive l’obbligo di mantenere tale distanza.

- 18) *Incrementare il livello di sostenibilità energeticaobbligo di realizzazione edifici almeno in classe “B” ...*

Il punto 9 – “tipologia edilizia” della presente relazione conferma la suddetta classe energetica

- 19) *In raccordo con il gestore della rete del servizio idrico va definita la prevista realizzazione della rete di scarico e verificato*

I progetti dei sottoservizi devono essere assentiti dai relativi gestori quindi in sede di progettazione definitiva/esecutiva saranno acquisiti i relativi pareri

- 20) *Deve essere integrata la documentazione riferita alle indagini sul clima acustico*

Si conferma l’indagine di clima acustico sviluppata in fase di approvazione del PII, inoltre le varianti

proposte di fatto arretrano l'edificato previsto lungo la SP 135 sia dalla ferrovia che dalla stessa strada allontanando pertanto le residenze dalle fonti di inquinamento acustico.

14) DICHIARAZIONI

DICHIARAZIONE IN MERITO ALLE VALUTAZIONI PREVISIONALI DI CLIMA ACUSTICO

Premesso:

- Che il PII vigente è comprensivo della valutazione previsionale del clima acustico che verifica quanto richiesto nel parere motivato finale di VAS
- Che la proposta di variante al PII contempla:
 - L'arretramento degli edifici residenziali dalla Strada Provinciale SP 135
 - L'arretramento degli edifici residenziali dalla Ferrovia Monza – Lecco
 - La traslazione dell'edificio previsto in senso nord-sud ed attraversato al piano terreno dalla viabilità di accesso alla prevista piazza, nel senso di una nuova collocazione arretrata sia dalla prevista viabilità sia dagli edifici limitrofi.
 - La prevista piantumazione e mitigazione delle aree perimetrale all'ambito di intervento

Ciò premesso

Il sottoscritto dichiara che le modifiche proposte dalla presente variante al PII sono presumibilmente migliorative del clima acustico generato dalla nuova soluzione e che in sede di approvazione della suddetta variante verrà verificato quanto sopra.

Arch. Franco Oggioni

DICHIARAZIONE A SEGUITO DEL PARERE DELLA SOPRINTENDENZA DI MILANO DEL 13 MARZO 2014

La sottoscritta Immobiliare Onda SRL con sede in Milano, via Maroncelli 17, iscritta al registro delle imprese di Monza e Brianza n 0524209096 in qualità di proprietaria degli immobili siti in comune di Triuggio in via Dell'Acquan. 1, a seguito del parere della Soprintendenza di Milano, del 13 Marzio 2013 prot. n. 1323 BBNN/DR, di massima favorevole alla proposta al nuovo assetto planivolumetrico e di sistemazione viabilistica

DICHIARA

Che nelle successive fasi progettuali sarà approfondita la definizione di soluzioni tipologiche , compositive e materiche dei nuovi edifici che sappiano confrontarsi e armonizzarsi con gli esempi di archeologia industriale presenti nell'area e con la memoria storica degli stessi.

Si da inoltre atto che per tali aspetti nonché per la definizione dei dettagli degli spazi aperti e delle opere di mitigazione e compensazione ogni valutazione verrà compiuta dalla medesima Soprintendenza di Milano nella fase di esame dei relativi progetti nell'ambito delle procedure di autorizzazione paesaggistica.

Imm. Onda S.R.L.

