

VARIANTE AL P.I.I. SCATOLIFICIO TASSI
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il progettista
Arch. Franco Oggioni

Imm. Onda S.R.L.
Sig. Roberto Speretta

Luglio 2014

La proposta di variante è caratterizzata dai seguenti fattori :

1. Ridimensionamento volumetrico dell'intervento finalizzato a calibrare le altezze di alcuni edifici (L10;L8)
2. Riprogettazione dell'intervento della piazza e del percorso di collegamento con la previsione di maggiori spazi verdi e di un'area a parco giochi
3. Prestazioni energetiche degli edifici
4. Manutenzione e riqualificazione del centro sportivo e interventi sulla viabilità cittadina
5. Rilocalizzazione della mensa della scuola di Tregasio
6. Spazio polifunzionale a disposizione del comune
7. Ripensare il posizionamento sul territorio dell'attraversamento ciclo-pedonale della linea ferroviaria.

1) Ridimensionamento volumetrico dell'intervento finalizzato a calibrare le altezze di alcuni edifici (L10;L8)

La variante prevede la riduzione in altezza da quattro piani a tre piani dell' edificio con fronte verso il fiume Lambro e la riduzione sempre in altezza da cinque piani a quattro piani dell'edificio previsto con fronte sulla futura piazza.

La riduzione in altezza dell'edificato previsto dal PII comporta la riduzione della volumetria complessiva stabilita dal PII vigente di 2.200 mc., quindi a fronte di un peso insediativo complessivo del PII vigente di mc. 50.112,24 la nuova variante propone un peso insediativo complessivo di mc. 47.892,24, come indicato nella tabella seguente :

EX SCATOLIFICIO TASSI - VARIANTE RIDUZIONE VOLUME RESIDENZIALE E COMMERCIALE - DATI TECNICI		PII VIGENTE	VARIANTE
superficie lorda di pavimento di iniziativa privata	mq.	15.868,23	15.964,08
slp residenziale	mq.	14.694,42	14.043,45
di cui slp residenziale libera	mq.	12.485,12	11.933,45
di cui slp di edilizia convenzionata	mq.	2.209,30	2.110,00

slp sede Parco Lambro	mq.	835,85	-
slp commerciale	mq.	1.173,81	1.920,63
di cui slp comm. In ristrutturazione	mq.	806,33	1.642,18
slp comm. Nuova edificazione	mq.	367,48	278,45
volume residenziale	mc.	44.083,26	42.130,35
volume terziario	mc.	3.521,43	5.761,89
volume di iniziativa privata	mc.	47.604,69	47.892,24
volume sede parco Lambro	mc.	2.507,55	-
volume totale	mc.	50.112,24	47.892,24

La riduzione del peso insediativo comporta una riduzione, ancorché minima, della dotazione di “standard” del PII, senza comunque pregiudicare la funzionalità complessiva dell'intervento.

In sintesi a fronte di 9.800,66 mq. di standard previsti dal PII vigente la variante propone una dotazione di standard di mq. 3.606,63 di entità superiore alla dotazione prescritta di mq. 3.560,60, come illustrato dalla seguente tabella:

standard PII VIGENTE		standard richiesti	monetizzati
residenza	44.083,25	7.791,00	
commerciale	2.009,00	2.009,00	
somma		9.800,00	5.806,53
reperiti all'interno del PII			

			3.994,13
totale			9.800,66
standard VARIANTE		standard richiesti	monetizzati
Residenza (ab. 281)	mc. 42.130,35	7.446,50	
Commerciale	mq. 1.920,63	1.920,63	
somma		9.367,13	5.806,53
Da reperire all'interno del PII			3.560,60
somma			9.367,13

La nuova variante reperisce all'interno del PII la dotazione di standard di mq. 3.606,63, appunto maggiore di mq. 46,03 della dotazione prescritta di mq. 3.560,60. La tabella seguente individua puntualmente la dotazione prevista:

	Dotazione standard mq.
parcheggio pubblico interrato indotto terz./ comm.	1.084,78
parcheggio pubblico funz. Commerciali (ex sede parco Lambro)	835,85
somma parcheggi pubblici terz./comm	1.920,63
parcheggi pubblico di superficie indotto residenza	800,00
parcheggio pubblico interrato indotto residenza	43,00
somma parcheggi pubblici/residenza (3 mq./ab)	843,00
aree a verde di uso pubblico (3 mq./ab)	843,00
somma	3.606,63

da reperire	3.560,60
diff.	46,03

La riduzione del peso insediativo comporta altresì una modifica degli oneri di urbanizzazione e del contributo aggiuntivo previsto dal documento di inquadramento delle politiche urbanistiche del Comune di Triuggio.

In sintesi a fronte di oneri di urbanizzazione pari a €. 941.107,27 del PII vigente la variante prevede un importo di €. 943.981,98 di oneri di urbanizzazione.

Per quanto attiene il contributo aggiuntivo a fronte di un importo di €. 596.398,68 del PII vigente la variante prevede un importo di €. 606.207,72.

Le tabelle seguenti illustrano analiticamente le modalità di calcolo sia degli oneri di urbanizzazione che del contributo aggiuntivo :

oneri di urbanizzazione primaria				
Residenza	14.043,45	42.130,35	€ 9,00	€ 379.173,12
Commerciale	1.642,18	in ristrutturazione	€ 40,50	€ 66.508,29
Commerciale	278,45	nuova edificazione	€ 81,10	€ 22.582,37
	1.920,63		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	
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	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
monetizzazione aree a standard				
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	€ 441.296,28
Incremento 25% oneri di urbanizzazione primaria				25%

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
Incremento 25% oneri di urbanizzazione secondaria				25%
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
incremento del 25% del contributo costo di costruzione presunto comprendendo l'edilizia convenzionata				
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
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

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			

2) Riprogettazione dell'intervento della piazza e del percorso di collegamento con la previsione di maggiori spazi verdi e di un'area a parco giochi

A fronte della previsto spazio pubblico pavimentato e di “prolungamento” della piazza sino alla SP 135, la variante contempla la realizzazione di uno spazio pubblico destinato a verde attrezzato per il gioco dei bimbi garantendo comunque la relazione est – ovest tra il corso del fiume Lambro, la prevista piazza antistante l'edificio da mantenere per attività commerciali, il nuovo spazio verde attrezzato per il gioco e le interconnessioni pedonali lungo la SP 135.

Come illustrato negli elaborati grafici allegati (plani volumetrico – azzonamento) si tratta di un'area di mq. 1.189,73 circa, destinata appunto a verde attrezzato che integrata con la piazza di mq. 1.308,98 circa, antistante l'edificio di “archeologia industriale”, oggetto di recupero, determina uno spazio pubblico connotato da una pluralità di funzioni : piazza, spazio per il gioco, percorso di connessione con gli elementi naturali dell'acqua e del verde, sul quale si affacciano le funzioni di servizio alla residenza. La superficie complessiva dello spazio pubblico – piazza e area a verde attrezzato - è di mq. 2.498,71 di entità corrispondente alla superficie della piazza prevista dal PII vigente.

3) Prestazioni energetiche degli edifici

La classe energetica degli edifici sarà “A” riferita alla vigente normativa regionale, a fronte della prescritta classe “B” del P.I.I., inoltre un fabbricato “modello” conterrà prestazioni energetiche superiori la classe A

4) Manutenzione e riqualificazione del centro sportivo e interventi sulla viabilità cittadina

A fronte della previsto riutilizzo del centro sportivo comunale per la rilocalizzazione della biblioteca la variante contempla due tipologie di intervento:

Un primo intervento comunque afferente il centro sportivo volto ad una riqualificazione e manutenzione dello stesso.

Un secondo intervento di riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina con particolare attenzione al sistema ciclabile e pedonale e relativa sicurezza.

5) Rilocalizzazione della mensa della scuola di Tregasio

Si prevede la rilocalizzazione del corpo di fabbrica destinato a mensa della scuola elementare di Tregasio al fine di garantire l'accessibilità della stessa mensa con l'eliminazione delle barriere architettoniche e la riduzione dell'impatto verso gli spazi liberi esistenti.

Compatibilmente con le tempistiche relative sia all'approvazione della presente variante sia alle autorizzazioni del progetto della nuova mensa da parte degli enti sovraordinati si prevede la realizzazione della nuova mensa per il mese di settembre 2015

6) Spazio polifunzionale a disposizione del comune

Con la presente variante si prevede la manutenzione dell'immobile in fregio a via dell'acqua e 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.

Si tratta di un edificio di due piani fuori terra dalla quota di via dell'acqua di accesso all'ambito dell'area "Tassi" che assume la rilevanza di tre piani fuori terra verso il fiume Lambro. L'edificio è collocato in una posizione "strategica" lungo la strada di collegamento con il fiume Lambro, idonea ad ospitare delle funzioni pubbliche: culturale o museale.

Le seguenti fotografie illustrano i prospetti e l'inserimento nel contesto dell'edificio proposto con comodato al comune.





7) Ripensare il posizionamento sul territorio dell'attraversamento ciclo-pedonale della linea ferroviaria.

La presente proposta di variante prevede la traslazione, in un ambito di maggiore fruibilità per i residenti, del previsto sottopasso (o sovrappasso) alla ferrovia, di collegamento tra il nuovo costruito con gli spazi pubblici ubicati a est della ferrovia, costituiti dalla scuola, biblioteca e centro sportivo, oltre all'abitato esistente.

Difatti la prevista riqualificazione dell'incrocio a raso esistente tra via dell'Acqua e la SP 135 "Arcore Seregno", mediante l'inserimento della rotatoria, che viene confermata dalla presente variante, è integrata con l'individuazione di un percorso pedonale protetto di collegamento tra l'ambito di intervento del PII e la stazione ferroviaria esistente, ed il previsto sottopasso alla ferrovia è riproposto in prossimità dell'esistente stazione ferroviaria e sottopasso veicolare, al fine appunto di agevolare le relazioni ciclopedonali tra la stazione ferroviaria, le scuole pubbliche e l'abitato di Triuggio a est del tracciato ferroviario.