

SPAZIO PER COMUNE E/O ENTI :

PROPRIETA' :

PROGETTISTA:

Studio tecnico associato di ingegneria e architettura

Via San Gottardo, 91 - 20900 - Monza (Mb) tel. : 039 / 388249 - 039 / 320292 - fax : 039 / 368797 - e-mail: info@edidata.eu

COMMITTENTE: Il Borgo iniziative immobiliari s.r.l._ vicolo Bellani, 1 - 20900 Monza

OGGETTO: Comune di Triuggio - Piano attuativo P1 in via 11 Settembre 2001

Rif.
0231219
Q 0335
T 0035

TAVOLA: Relazione tecnico-illustrativa

Scala:

Data: 30 Maggio 2017

Note:

Agg.:

Note:

Allegato

Agg.: Marzo 2018

Note:

Agg.:

Note:

Agg.:

Note:

Agg.:

Note:

Agg.:

Note:

Agg.:

Note:

TAV/ALL **0073**

2

Comune di Triuggio

Piano Attuativo Ambito P1 in via 11 Settembre 2001

Relazione tecnico - illustrativa

Inquadramento generale

L'area in oggetto, di proprietà della società "Il Borgo Iniziative Immobiliari s.r.l." con sede in Vicolo Bellani n. 1 – 20900 Monza, C.F./P.IVA: 02340750963, è sita nel comune di Triuggio, nella parte centro occidentale del territorio comunale, con accesso da via 11 Settembre 2001.

E' identificata al Catasto Terreni comunale ai mappali 122 e 223 del foglio 17 ed ha una superficie catastale di 2537 m².

L'area presenta una morfologia regolare e pressoché pianeggiante, con un lieve dislivello a digradare da nord-est a sud-ovest.

Il lotto si colloca a completamento di un isolato urbanizzato, delimitato a sud da via 11 Settembre 2001 e a nord-ovest dalla valle del torrente Brovada, che con andamento da NE a SO confluisce nel Lambro, posto più ad ovest ad una distanza di oltre 200 m.

Tale comparto presenta un'edificazione eterogenea sia per epoca di costruzione che per destinazione d'uso, essendo presenti sia edifici produttivi di costruzione più o meno antica, sia fabbricati residenziali di costruzione più recente (anni 60 – 90), e si sviluppa verso sud-ovest, a quote digradanti, fino all'edificio Comunale e alla località Ponte.

Ad est dell'area in oggetto si sviluppano ulteriori aree urbanizzate, di proprietà comunale, caratterizzate dalla presenza di spazi pubblici: il cimitero, gli edifici sede della posta e della polizia locale, la piattaforma ecologica e ampi spazi a parcheggio.

Come si evince dalla allegata planimetria Tav. 3, le zone edificate si sviluppano a monte delle balze a degradare sul torrente Brovada, secondo un allineamento evidenziato mediante apposita linea demarcatrice in colore rosso.

Tale linea demarcatrice ricomprende anche la futura viabilità di P.G.T., posta a nord dell'area di proprietà.

Ancora più ad est, oltre la ferrovia ed a quote più elevate, si sviluppa il centro storico di Triuggio capoluogo.

L'ambito è inserito nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro.

L'area oggetto di intervento è attualmente libera da edificazione e risulta parzialmente occupata da una formazione boscata caratterizzata dalla presenza di robinie di dimensione varia.

Tale superficie boscata è censita dal PIF della Provincia di Milano (boschi in aree protette regionali) ed ha una consistenza di circa 1415 m².

La restante superficie risulta ricoperta da vegetazione erbacea.

Tale superficie boscata, che storicamente si limitava a ricoprire una fascia di larghezza pari a circa 5-10 m oltre il bordo della valle del torrente Brovada, si è ampliata, formando una propaggine meridionale, in seguito all'interruzione dello sfruttamento agricolo dell'area, avvenuto

presumibilmente verso la fine degli anni '90.

La proprietà ha richiesto il cambio di destinazione d'uso, per la successiva utilizzazione a fini edificatori dell'area, per una porzione di superficie boscata di consistenza pari a 1020 m².

La Provincia di Monza e Brianza ha rilasciato Autorizzazione Paesaggistica n.2191 del 30/12/2015.

La Soprintendenza di Milano ha espresso parere favorevole in data 04/08/2016.

Inquadramento rispetto agli strumenti di pianificazione provinciale: PTCP – PIF

La cartografia del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e Brianza, ed in particolare la Tavola 1, che analizza il territorio provinciale in riferimento alle *'Caratteristiche del sistema insediativo e interventi di trasformazione urbana di rilevanza sovracomunale'*, individua le destinazioni d'uso prevalenti dello spazio urbanizzato ed in particolare definisce le aree limitrofe a quella di proprietà come appartenenti al sistema della *'Città della produzione – insediamenti industriali, artigianali, commerciali'*.

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

Il progetto risulta esterno agli ambiti di rilevanza paesistica e al sistema geologico e idrogeologico come viene specificato nelle tavole 3a e 9 del PTCP, le quali individuano il reticolo idrografico naturale, gli ambiti vallivi dei corsi d'acqua e i relativi orli di terrazzo. A tal proposito si evidenzia inoltre che il corso del torrente Brovada si colloca ad una quota di circa 30 m al di sotto della quota di riferimento dell'area in oggetto, pertanto decisamente protetto rispetto all'ambito urbanizzato nel quale risulta inserito.

L'area non è sottoposta a vincolo idrogeologico (vedi Tavola 4 del PTCP *'Ambiti sistemi ed elementi di degrado e compromissione paesaggistica'*), pur essendo classificata come zona con alto grado di suscettibilità al fenomeno degli "occhi pollini" (Tavola 8 del PTCP *'Assetto idrogeologico'*).

Il terreno in oggetto è inoltre compreso in un'ampia porzione di territorio vincolata ai sensi del DLgs 42/04, art. 136 come bellezza d'insieme, in quanto costituisce quadro naturale panoramico caratteristico della Brianza, e art.142 dal momento che ricade nel Parco Regionale della Valle del Lambro, così come identificato nella Tavola 5 del PTCP *'Sistema dei vincoli e delle tutele paesaggistico- ambientali'*.

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

La cartografia del PTCP individua sull'area in oggetto la presenza dell'ambito boscato, censito con maggior dettaglio nel PIF della Provincia di Milano.

Gli interventi edilizi, permessi in tali ambiti, rispetteranno le indicazioni dell'art. 43 delle norme di attuazione del PTCP.

Inquadramento rispetto al PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro

L'area è inclusa nel sistema degli aggregati urbani, disciplinato dall'art. 12 delle NTA del PTC del

Parco della Valle del Lambro.

In tali ambiti sono comprese le aree edificate ed urbanizzate costituenti un complesso omogeneo di insediamenti antropici, distribuite sul territorio secondo una particolare e ben individuabile configurazione storico-urbanistica.

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

Il PTC del Parco non censisce ambiti boscati sull'area oggetto di intervento.

Inquadramento rispetto agli strumenti di pianificazione comunali: PGT

Una porzione dell'area di proprietà della società "Il Borgo s.r.l." risulta edificabile secondo gli strumenti urbanistici comunali ed è classificata, nel vigente PGT - Piano delle Regole del comune di Triuggio, come *'Ambito di completamento a carattere produttivo'* all'interno del Tessuto urbano consolidato, con prescrizioni specifiche riportate all'art. 43 delle NTA del PR.

L'edificazione su tale porzione di area, di superficie pari a 1736,84 m², è soggetta a piano attuativo, denominato P1, come prescritto dalla Tav. PR 1.1 del PGT.

La stessa tavola individua *'Aree di valore paesistico ambientale ed ecologiche: fasce di salvaguardia ambientale'* della consistenza pari a 5 m con sviluppo lungo i confini nord-est e sud-est dell'area edificabile.

Le ulteriori porzioni dei mappali di proprietà, esterne all'ambito di piano attuativo, sono classificate come *'Aree di valore paesistico ambientale ed ecologiche: aree verdi di salvaguardia ambientale'* con presenza di *boschi*.

La Tav. PR 1.4 del PGT individua sull'ambito in progetto una sensibilità paesaggistica molto alta.

Sull'area sono presenti vincoli individuati dalla Tav. PR 1.3:

Elementi ed ambiti vincolati ex D.Lgs 42/04

- Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/04 - art. 136)
- Rispetto 150 m corsi d'acqua pubblici (D.Lgs. 42/04 - art. 142 c)

Rispetto a tali vincoli *ex lege* è stata già rilasciata autorizzazione paesaggistica dalla Provincia di Monza e Brianza.

Vincoli infrastrutturali

Rispetto cimiteriale (R.D. 1265/34): impone un arretramento di 50,00 m incidente sul margine nord-est dell'ambito edificabile.

Rispetto pozzi idropotabili (D.P.R. 236/88). Considerata la posizione del pozzo che impone tale vincolo, posto al di là del torrente Brovada, si ritiene che qualunque attività svolta sull'area in oggetto non abbia influenza in merito. Saranno tuttavia adottate tutte le prescrizioni e precauzioni imposte dalle vigenti leggi e dalla regola d'arte al fine del rispetto del vincolo.

La tavola non individua vincoli legati agli elettrodotti, riferiti esclusivamente alle linee di alta tensione.

Si rileva tuttavia la presenza nelle immediate vicinanze del lotto in oggetto di una linea di media tensione (15 kV) di cui non si conosce la Distanza di prima approssimazione.

E' stata inoltrata richiesta all'ente gestore dell'elettrodotto in questione (Enel / e-distribuzione) al fine di conoscere le caratteristiche della linea, in particolare la Dpa o la fascia di rispetto, che sarà

impegno degli operatori rispettare.

Secondo le conoscenze attuali, viene indicata esclusivamente la fascia di rispetto a terra pari a 3,50 m prescritta dal D.Lgs 81/2008 – Testo Unico Sicurezza sul Lavoro – riferita all'esecuzione di lavori in vicinanza di linee elettriche.

La cartografia Enel riporta una ulteriore linea di bassa tensione lungo il fronte nord dell'area edificabile.

Tale linea elettrica risulta attualmente dismessa in quanto i cavi sono stati rimossi.

Fattibilità geologica

Secondo la carta della fattibilità geologica – Tav. 2c – allegata al DdP l'ambito risulta in Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.

Il Piano dei Servizi stabilisce all'Art. 7 delle NTA la dotazione minima di aree per servizi da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale negli ambiti soggetti a Piano Attuativo; individua inoltre, tra i servizi di progetto nel vicino intorno dell'ambito, il potenziamento della viabilità in prolungamento della via 11 settembre 2001.

I dati planivolumetrici di piano, secondo il vigente PGT – PR / PS, sono i seguenti (Rif. Tav. 4 del piano attuativo):

Piano delle Regole – Tav. PR 1.1 / Art. 43 NTA

Superficie lotto di proprietà – catastale	2.537,00 m ²
Superficie ambito Piano Attuativo P1 (ST)	2.211,89 m ²
Superficie aree verdi di salvaguardia ambientale	325,11 m ²
Superficie fasce di salvaguardia ambientale	475,05 m ²
Superficie edificabile ambito P1	1.736,84 m ²
Utilizzazione fondiaria: 3 m ³ / m ²	5.210,52 m ³
Sup. Fondiaria (SF): ST- aree in cessione per standard	2.070,09 m ²
Rapporto di copertura: 60% SF	1.242,05 m ²
Altezza massima:	7,50 m

Sup. a parcheggio privato (Art. 11 NTA): 1/6 SIp di progetto

Sup. libera permeabile (Art. 6 c. 6 NTA / art. 3.2.3 RLI): min. 15% area di pertinenza degli edifici

Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'Art. 9 punto 3) Funzioni produttive

In considerazione della presenza di un edificio residenziale sul lotto adiacente, l'Art. 43 pone un vincolo di arretramento verso sud tale da garantire una fascia di rispetto tra edifici produttivi ed edifici residenziali pari ad almeno 40,00 m.

Piano dei Servizi – Art. 7 NTA

Dotazione minima di aree per servizi – Usi produttivi: 10% SIp di progetto

Progetto

Coerentemente alle indicazioni del vigente PGT, il piano è definito sulla base del seguente

prospetto.

SLP capannone	538,80 m ²	
Vol. (SLP x H 4.30 m)	2.316,84 m ²	
SLP uffici	132,00 m ²	
Vol. (SLP x H 3.00 m)	396,00 m ²	
SLP abitazione – residenza di servizio	103,19 m ²	
Vol. (SLP x H 2.70 m)	278,61 m ²	
SLP totale in progetto	773,99 m ²	
Vol. totale in progetto	2.991,45 m ²	< 5.210,52 m ³

Verifica Sup massima residenza di servizio - Art. 9 punto 3) NTA del PR

(max. 1 m² / 4 m² di Slp / max. 150 m² di Slp per unità produttiva)

Sup. max. res. di servizio (773.99 m ² / 4)	193,50 m ²	
Sup. res. di servizio in progetto:	103,19 m ²	< 193,50 m ² < 150,00 m ²

SC in progetto (538,80 m² + 132,00 m²):

670,80 m ²	< 1.242,05 m ²
-----------------------	---------------------------

H massima di progetto: 7,50 m = 7,50 m

Verifica sup. a parcheggio privato - Art. 11 NTA del PR (min. 1/6 Slp di progetto)

Sup. a parcheggio privato min. (773,99 m ² / 6):	129,00 m ²	
	con min. n. 3 posti auto	
Sup. a parcheggio privato in progetto:	137,50 m ²	> 129,00 m ²
	n. 4 posti auto	> 3 p.a.

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

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

Sup. libera permeabile min. (15% (SF - SC)):	209,89 m ²	
Sup. libera permeabile in progetto:	607,34 m ²	> 209,89 m ²

Verifica dotazione aree per servizi (calcolate sulla potenzialità edificatoria massima)

Vol massimo realizzabile	5.210,52 m ²	
Slp massima realizzabile (con H virtuale 4,30 m)	1.211,75 m ²	
Dotazione minima di aree per servizi: (1.211,75 m ² x 10%)	121,18 m ²	
Dotazione di aree per servizi in progetto:	141,80 m ²	> 121,18 m ²

Il progetto edilizio prevede la realizzazione di edificio produttivo consistente in un capannone, destinato a laboratorio artigianale e deposito disposto su un unico livello con altezza netta 7,50 m, ed un corpo adiacente costituito da due piani fuori-terra destinato ad uffici al piano terra e residenza di servizio al piano primo, con altezza netta interna rispettivamente di 3,00 m e 2,70 m. La destinazione d'uso principale nonché quelle accessorie sono quelle indicate all'Art. 9 punto 3) delle NTA del PdR.

La residenza, prevista entro i limiti massimi di cui al citato Art. 9, dovrà avere le caratteristiche della residenza di servizio (p.e. casa del custode).

La superficie coperta, la SIp, l'altezza e la sagoma oltre che il posizionamento dell'edificio all'interno dell'area fondiaria saranno come da tavole progettuali e potranno essere variati in fase esecutiva, nel rispetto delle indicazioni della normativa in vigore e dei limiti massimi sanciti dal P.A.

Il fabbricato in progetto viene collocato a debita distanza dalla linea di massimo inviluppo dell'edificazione esistente, come si evince dalla allegata Tav. 3; rispetta inoltre l'allineamento al fabbricato principale del lotto adiacente, come richiesto dalla Provincia di Monza e Brianza per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 2191 del 30/12/2015.

Tale arretramento dell'area edificabile permette di salvaguardare una consistente fascia boschiva sul fronte nord, con consistenza superiore a 15 m, garantendo un'adeguata protezione e continuità degli ambiti boscati esistenti, nel rispetto e tutela delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del corso d'acqua Brovada.

Sull'opposto fronte, l'arretramento dell'edificio produttivo permette il rispetto della distanza minima di 40 m dall'edificio residenziale esistente, prevista dall'Art. 43 delle NTA del PdR.

All'interno di questa fascia di 40 m è comunque prevista l'edificazione dei corpi di fabbrica destinati ad usi compatibili (uffici e residenza e servizio).

In ogni caso, ai sensi dell'art. 50.C delle NTA, è prevista la realizzazione di idonea fascia di salvaguardia ambientale.

Tale fascia, già indicata nella Tavola PR 1.1., sarà piantumata con essenze arboree e arbustive a foglia persistente a costituire una quinta avente funzione di filtro a protezione dell'edificio residenziale.

Sono rispettati inoltre tutti i vincoli, arretramenti e distanze previsti dagli strumenti urbanistici (rispetto cimiteriale, distanza dai confini / dai fabbricati / dalle strade, comprese quelle di futura realizzazione previste dal PGT).

Il progetto delle opere edilizie è stato sviluppato nel rispetto delle quote naturali del terreno, limitando allo stretto necessario i movimenti di terra, al fine di non pregiudicare la stabilità idrogeologica del suolo e di salvaguardare il regolare deflusso delle acque meteoriche.

La tipologia del capannone è tipicamente industriale con strutture di tipo prefabbricato tradizionale e complementi di facciata a pannellature sempre prefabbricate con finitura in graniglia. Una fascia di finestre a nastro poste a 4,00 m di altezza e i lucernari posti in copertura consentono l'illuminazione naturale dell'ambiente.

Per quanto riguarda il corpo destinato a uffici e residenza sarà invece intonacato e dotato di aperture finestrate di dimensioni utili a verificare i rapporti di aero-illuminazioni previsti dal R.L.I.

Il piazzale di pertinenza al lotto sarà destinato in parte alla sosta ed al movimento degli automezzi; i restanti spazi ineditati saranno attrezzati a verde.

Le recinzioni saranno realizzate nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del PTC Parco Valle Lambro.

Al fine di migliorare l'inserimento paesistico dell'immobile e delle relative aree a parcheggio si prevede l'inserimento di filari arborei lungo tutto il perimetro dell'area di proprietà.

Le essenze di nuovo impianto previste in progetto saranno di tipo autoctono e verranno piantumate in prevalenza sui fronti nord-est e nord-ovest in modo da ripristinare la cortina verde attualmente esistente, garantendo comunque gli spazi necessari alla manovra dei mezzi pesanti all'interno del lotto.

Quadro oneri di urbanizzazione

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e per lo smaltimento rifiuti, valutati sulla base delle tariffe attualmente previste dal Comune di Triuggio, ammonta a quanto di seguito indicato:

Oneri urbanizzazione primaria:	$32,39 \text{ €/m}^2 \times 1.211,75 \text{ m}^2 =$	39.248,58 €
Oneri urbanizzazione secondaria:	$18,35 \text{ €/m}^2 \times 1.211,75 \text{ m}^2 =$	22.235,61 €
Oneri smaltimento rifiuti:	$7,24 \text{ €/m}^2 \times 1.211,75 \text{ m}^2 =$	8.773,07 €

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

L'importo di tali opere, descritte nei successivi paragrafi e negli elaborati grafici di P.A. (Tav. 6), risultante dall'allegato computo metrico estimativo redatto con riferimento a prezzi unitari indicati da listini ufficiali (Bollettino della Camera di Commercio, prezzario OOPP Regione Lombardia) è il seguente:

per opere di urbanizzazione primaria: 53.324,65 €

Ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria viene adottato un importo scontato del 10% che risulta pari a: € 47.992,19.

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

per opere di urbanizzazione secondaria: 32.363,42 €

Ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria viene adottato un importo scontato del 10% che risulta pari a: 29.127,07 €

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

Gli oneri di smaltimento rifiuti saranno corrisposti alla data di rilascio del titolo edilizio ed eventualmente ricalcolati secondo la tariffa allora vigente.

Opere di urbanizzazione

L'ambito risulta già urbanizzato, sia per quanto riguarda la viabilità, sia per quanto riguarda i sottoservizi, fino al limite costituito dalla palazzina della polizia locale.

Il piano attuativo prevede l'estensione, oltre tale limite, delle urbanizzazioni esistenti – opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri urb. I – al fine di garantire l'accesso al nuovo insediamento ed un adeguato livello di servizio riferito agli impianti tecnologici e servizi a rete.

Sarà realizzato, sull'area ceduta per standard urbanistico, parcheggio pubblico per n. 3 posti auto, dotato di impianto di raccolta e smaltimento acque meteoriche, progettato in conformità con le prescrizioni di Brianzacque srl, e di impianto di illuminazione pubblica collegato a quello esistente. Sarà inoltre realizzata la viabilità di accesso al lotto e all'area a parcheggio, con calibro 5,00 m per una superficie di 70,27 mq.

Tale viabilità, insistente su area di proprietà comunale, sarà assoggettata a servitù di passo a favore del lotto da edificare, come previsto dalla convenzione urbanistica di P.A.

La finitura sarà in asfalto; sarà realizzata la segnaletica stradale orizzontale e verticale.

E' previsto il potenziamento di sottoservizi e reti tecnologiche (fognatura, rete acquedotto, rete gas metano, rete energia elettrica, rete telecomunicazioni) secondo lo schema di progetto descritto negli allegati Tav. 6 e computo metrico estimativo.

Saranno comunque rispettati, qualora non già forniti, i progetti e le prescrizioni degli enti gestori e, qualora previsto, le opere saranno realizzate dagli enti stessi.

L'importo di tali opere, risultante dall'allegato computo metrico estimativo, è pari a 53.324,65 €

E' prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria – a scomputo oneri urb. II – consistenti nella realizzazione di vano ascensore e relativo impianto nella vicina palazzina sede della polizia municipale.

In particolare si prevedono le seguenti lavorazioni:

- demolizione delle porzioni di strutture esistenti (solaio di copertura, basamento, murature verticali) necessarie alla realizzazione dei nuovi manufatti;
- recupero delle strutture di fondazione già realizzate secondo progetto di cui alla denuncia c.a. n. 152/2005 del 20/12/2005 e creazione di sistema di giunzione con la nuova struttura da realizzare in elevazione;
- realizzazione di vano ascensore con struttura in c.a. gettata in opera con finitura intonacata sul lato esterno;
- installazione di impianto di sollevamento costituito da piattaforma elevatrice a norma per disabili, completa di tutte le componenti per essere funzionante;
- realizzazione dei necessari collegamenti elettrici ed idraulici;
- collaudo e certificazione dell'impianto.

L'importo di tali opere, risultante dall'allegato computo metrico estimativo, è pari a 32.363,42 €

Tutto come meglio descritto negli elaborati grafici di progetto e computo metrico estimativo allegati.