

**Oggetto: PIANO ATTUATIVO AMBITO P1 VIA 11 SETTEMBRE 2001.**

**RELAZIONE**

- il Comune di Triuggio è attualmente dotato di Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 22.06.2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL n. 33, avvenuta in data 14.08.2013;
- in data 01.06.2017, prot. n. 8973, é stata presentata istanza per l'attuazione del PIANO ATTUATIVO P1 VIA 11 SETTEMBRE 2001 inserito nel P.d.R. del P.G.T. vigente;
- in data 08.06.2017, con nota prot. n. 9287, è stato comunicato l'avvio del procedimento del PIANO ATTUATIVO P1 VIA 11 SETTEMBRE 2001 che è stato così denominato: "PIANO ATTUATIVO AMBITO P1 - VIA 11 SETTEMBRE 2001";
- in data 07.07.2017, con nota prot. n. 11203, sono stati richiesti chiarimenti, modifiche ed integrazioni alla proposta di P.A. presentata;
- in seguito, in data 21.03.2018, prot n. 5379, è stata presentata integrazione dal proponente "IL BORGO INIZIATIVE IMMOBILIARI S.r.l." a mezzo di procura speciale al progettista ing. Gramegna Emanuele iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Monza e della Brianza al n. A1494, la documentazione definitiva del PIANO ATTUATIVO AMBITO P1 - VIA 11 SETTEMBRE 2001, costituita dai seguenti elaborati:
  - Tav. 1 : Planimetria di inquadramento territoriale;
  - Tav. 2 : Rilievo stato di fatto, sezione;
  - Tav. 3 : Schema di progetto: inquadramento territoriale, sezioni;
  - Tav. 4 : Planimetria generale progetto / comparativa;
  - Tav. 5 : Schema di progetto: piante, prospetti, sezione;
  - Tav. 6 : Opere di urbanizzazione;
  - All. 1 - Estratti;
  - All. 2 - Relazione tecnico- illustrativa;
  - All. 3 - Documentazione fotografica;
  - All. 4 - Computo metrico estimativo;
  - All. 5 - Bozza di convenzione;
  - Perizia di stima del valore dell'indennità di servitù per l'occupazione di porzione di terreno di proprietà comunale necessaria alla realizzazione dell'accesso all'area privata;

La presentazione della proposta di Piano Attuativo è in attuazione del P.d.R. del P.G.T. vigente e che pertanto ai sensi di legge è già stata effettuata la procedura di VAS nell'ambito del PGT approvato;

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

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

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

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

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

Relativamente al profilo paesaggistico è presente specifico parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio competente per territorio pervenuto in data 01.06.2017 in ordine alla richiesta di esame art. 16 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, nonché dell'autorizzazione paesaggistica specifica rilasciata in merito dalla Provincia di Monza e Brianza e pervenuta in data 01.06.2017 prot. n. 8973;

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

Sarà richiesto in merito parere specifico all'ATS Brianza competente per territorio;

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

L'art. 43 ambiti di completamento a carattere produttivo delle NTA del Piano delle Regole regola il piano attuativo come indicato in seguito;

Il piano attuativo prevede la realizzazione di standards a servizio dello stesso per la formazione di parcheggi e verde e la realizzazione e completamento delle relative opere di urbanizzazione che soddisfano la dotazione minima richiesta per i piani attuativi. La cessione delle aree a standard previste dal piano attuativo soddisfano interamente lo standard e le previsioni di P.G.T.;

E' stata valutata la perizia di stima presentata e verificato quanto esplicitato nella medesima che determina il valore dell'indennità dovuta per la servitù di passo:

#### verifica perizia di stima.

La servitù da istituire è inquadrabile nell'ambito delle servitù prediali, definite quali "... peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario" secondo l'art. 1027 del C.C.

La porzione del mappale oggetto di servitù di passaggio, di forma irregolare ha larghezza 5,00 m e lunghezza media 14,00 m con consistenza di circa 70,27 mq.

L'area oggetto di costituzione della servitù di passo risulta allo stato attuale libera da edificazioni e libera da colture e alberature.

Nel PGT vigente l'area è classificata come "area verde di salvaguardia ambientale" tra le "aree di valore paesistico ambientale ed ecologiche" e disciplinata dall'art. 48 delle norme di attuazione del Piano delle Regole.

L'indennità è determinata, in base ai criteri basilari dell'estimo, secondo la seguente espressione:

$$\text{Indennità} = V + (\text{Tr}/r) + \text{Fp} + \text{Vss} + \text{D}$$

Dove:

V è il valore di mercato dell'area occupata

Tr/r i tributi relativi al terreno occupato attualizzati secondo il saggio commerciale – risultano pari a zero trattandosi di terreno di proprietà comunale

Fp i frutti pendenti al momento dell'occupazione – risultano pari a zero non essendo il terreno coltivato

Vss il valore dell'eventuale soprassuolo – risulta pari a zero non essendo presente alberatura nella porzione di terreno in oggetto

D i danni arrecati alla proprietà – si ritiene che l'esercizio della servitù non comporti danni alla proprietà comunale

Considerando quanto sopra enunciato il valore dell'indennità può ritenersi corrispondere al valore di mercato dell'area occupata.

Considerata la proprietà pubblica del terreno oggetto di stima, la destinazione urbanistica, l'assenza di utilizzo agricolo e l'uso pubblico comunque conservato per accedere alle aree a standard di nuova formazione, può ritenersi congruo quantificare il valore unitario di mercato dell'area pari al corrispettivo del valore agricolo medio di esproprio bonario come determinato:

6,00 €/mq x 3 x 70,27 mq. = 1.264,00

Tale criterio in effetti assume la valutazione più onerosa del valore a metro quadrato delle aree che per analogia può essere attribuita alla porzione di terreno così asservita nelle condizioni urbanistiche territoriali, di contesto e di utilizzo sopra specificate considerato altresì che la stessa area, per quanto gravata da servitù a favore dei lottizzanti, conserva comunque l'uso pubblico a favore dell'area a standard di nuova formazione.

Il valore così come determinato in perizia può pertanto ritenersi corrispondente al valore dell'indennità per l'imposizione della servitù perpetua di passo alla luce delle considerazioni sopra esposte.

Pertanto per le motivazioni sopra riportate si ritiene congruo e a favore dell'Amministrazione Comunale, il valore forfettario stabilito per la servitù di accesso all'area a favore dei lottizzanti; tale importo forfettario corrispondente a €. 1.264,00 sarà da versare interamente all'atto della stipula della convenzione urbanistica di attuazione del Piano Attuativo.

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

Le superfici coinvolte sono le seguenti:

Superfici oggetto d'intervento:  
fg 17 mapp.li 223 e 122.

S. piano attuativo = 2.211,89 mq.

S.Edificabile Ambito P1 = 1.736,84 mq.

S. F.= 2,070,09 mq.

✓ U.F. 3 mc/mq pari a 5.210,52 mc.

✓ R.C. di 60% della superficie fondiaria = 1.242,50 mq.

✓ L'altezza massima è di 7,50

✓ La distanza minima dai confini ½ dell'altezza massima con minimo di 5 m.

✓ La distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti inderogabile è di 10 m.

✓ La distanza minima dalla strada è di 14,00 mt.

✓ Fascia di arretramento 40 metri tra residenziale e produttivo norma art. 43 PdR

✓ Fascia di salvaguardia di 5 mt indicata su azzonamento PdR art. 50.C)

La destinazione d'uso del piano è produttivo con destinazioni di cui all'art. 9 punto 3) delle N.T.A. al PdR.

Dati di Progetto

✓ Volumetria capannone (h. virt. 4,30): 2.316,84 mc.

✓ S.l.p capannone: 538,80 mq.

✓ Volumetria uffici (h. 3,00 mt): 396,00 mc.

✓ S.l.p uffici: 132,00 mq.

✓ Volumetria alloggio (h. 2,70 mt.): 278,61 mq. art. 9 comma 3 ultimo comma nta PdR

✓ S.l.p alloggio: 103,19 mq. art. 9 comma 3 ultimo comma nta PdR

✓ Volumetria totale: 2.991,45mc.

✓ S.l.p totale: 773,99 mq.

Verifica degli standards

✓ Volumetria massima potenziale: 5.210,52 mc.

✓ S.l.p massima potenziale: 1.211,75 mq.

✓ Peso urbanistico 1211,75 mq 10% = 121,18 mq.

Standard minimo previsto da realizzare a servizio del piano: 141,80 mq.

✓ Cessione totale di aree prevista dalla variante al PA è di 141,80 mq.

✓ Strada accesso 70,27 mq.

Non è pertanto prevista la monetizzazione per aree a standard.

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

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

La stima sommaria presunta delle opere di urbanizzazione primarie desunta dal computo metrico allegato corrisponde ad € 47.992,19.

La stima sommaria presunta delle opere di urbanizzazione secondarie desunta dal computo metrico allegato corrisponde ad € 29.127,07.

Oneri tabellari urbanizzazione primaria: € 39.248,58 < 47.992,19

Oneri tabellari urbanizzazione secondaria: € 22.235,61 < 29.127,07

Smaltimento rifiuti da corrispondere all'atto del titolo edilizio: € 8.773,07

Per quanto sopra esposto, a conclusione della fase istruttoria urbanistica, viste le verifiche e le motivazioni sopra riportate si esprime in merito all'adozione del piano di lottizzazione vigente parere favorevole.

22.03.2018

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(Arch. Ambrogio Erba)

documento firmato digitalmente

ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.