

Oggetto: ADOZIONE NUOVA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO EX SCATOLIFICIO TASSI IN VARIANTE AL PGT VIGENTE.

RELAZIONE

Con delibera di G.C. n. 60 del 29.07.2014 è stato avviato il procedimento di "NUOVA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO EX SCATOLIFICIO TASSI IN VARIANTE AL PGT VIGENTE"; il relativo avviso è stato pubblicato come previsto dal paragrafo 6.2 dell'Allegato 1 m) bis al D.G.R. n. 9/761 del 10 novembre 2010, sul sito web del comune e sul sivas, oltre che sul BURL, come indicato nella citata deliberazione;

Sono state in seguito espletate le relative procedure istruttorie e di valutazione previste e depositate agli atti, alle quali si rimanda, che hanno portato alla definizione del programma.

Gli elaborati tecnici definitivi che compongono la **NUOVA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO EX SCATOLIFICIO TASSI IN VARIANTE AL PGT VIGENTE** sono stati presentati con istanza in data 24.07.2014 prot. n. 11887, integrati/modificati in data 23.09.2014 prot. n. 14440 e successivamente in data 17.10.2014 prot. n. 16114. Sono di seguito elencati gli elaborati tecnici che compongono la nuova variante al Piano Integrato di Intervento vigente e relativa variante urbanistica, redatta dall'arch. Franco Oggioni, iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Monza e della Brianza al n. 340, gli atti istruttori, nonché il decreto di esclusione dalla VAS:

- Tav 01 V3 Planivolumetrico;
- Tav 02 V3 Rappresentazione dei vincoli;
- Tav 03 V3 Planimetria interrato;
- Tav 04 V3 Azzonamento e dati tecnici;
- Tav 05 V3 Profili/sezioni ambientali (raffronto P.I.I. vigente – proposta di variante);
- Tav 06 V3 Accessibilità disabili;
- Tav 07 V3 Opere di urbanizzazione primaria: schema reti tecnologiche;
- Tav 08 V3 Opere di urbanizzazione primaria: schema rete fognaria;
- Tav 09 V3 Opere di urbanizzazione primaria – piano interrato: schema rete fognaria;
- Tav 10 V3 Opere di urbanizzazione: identificazione aree in cessione;
- Tav 11 V3 Inserimento ambientale: viste assonometriche;
- Tav 12 V3 Opere di urbanizzazione primaria: schema parcheggi a raso;
- Tav 13 V3 Estratti planimetrici: P.G.T. vigente e catastale;
- Tav 14 V3 Stato di fatto: rilievo quotato;
- Tav 15 V3 Viste tridimensionali;
- Tav 16 V3 Elementi qualitativi;
- Tav 17 V3 Opere di urbanizzazione primaria: illuminazione spazi pubblici;
- Tav 18 V3 Progetto illuminazione interrato;
- Tav 19 V3 Progetto viabilità;
- Tav 20 V3 Connessione via Dante – via De Gasperi: sottopasso ferroviario;
- Tav 01MV3 Scuola elementare di Tregasio – via Don Colli Progetto nuova mensa. Planimetria generale, estratto catastale, demolizioni;
- Tav 02MV3 Scuola elementare di Tregasio – via Don Colli Progetto nuova mensa. Progetto: pianta piano terra, prospetti, sezioni
- Tav 01V V3 Riqualificazione via Diaz – tratto S. Giuseppe via Puccini
- Tav 02V V3 Riqualificazione via Diaz – tratto Via Garibaldi – Via Don Gnocchi
- Tav 03V V3 Riqualificazione via Diaz – realizzazione nuova rotonda
- Tav 04V V3 Riqualificazione via Immacolata – via Taverna – tratto via Don Sturzo – via Turati
- Tav 05V V3 Riqualificazione via Don Colli – ambito antistante scuole e asilo
- Tav 06V V3 Riqualificazione via Appiani – Via Biffi
- Allegato A V3 Relazione;
- Allegato B V3 Schema di convenzione;
- Allegato C V3 Cronoprogramma;
- Allegato D V3 Stima dei costi di urbanizzazione;

- Allegato M V3 Relazione tecnica e Computo metrico estimativo: - Nuova mensa della scuola elementare di Tregasio – Riqualficazione viabilità cittadina;
- Allegato O V3 Variante al PGT
- Rapporto preliminare
- Decreto n. 1 del 03.03.2014 di esclusione dalla VAS
- Decreto n. 5 del 17.10.2014 di esclusione dalla VAS

Sono stati già richiesti in merito i seguenti pareri:

- Soprintendenza competente per territorio; parere espresso in data 14.03.2014 prot. n. 4414 riportate di seguito:
 - *“omissis nella fase di attuazione del Piano dovranno essere reperite le autorizzazioni dagli enti preposti per la realizzazione e gli allacciamenti delle reti tecnologiche;*
 - *in fase di approvazione della variante del PII deve essere dato atto dell'effettivo presumibile miglioramento del clima acustico generato dalla nuova soluzione proposta;*
 - *la proposta definitiva della variante al PII Ex Scatolificio Tassi si dovrà adeguare alle eventuali prescrizioni contenute nel parere richiesto alla competente Soprintendenza;*
 - *debbono essere rispettate le prescrizioni già contenute nel parere motivato finale PII Ex Scatolificio Tassi del 09.03.2009, prot. n. 3556.”;*

Saranno richiesti in merito i seguenti pareri:

- parere all'A.S.L. e all'A.R.P.A. competente per territorio;
- parere al Parco Regionale della Valle del Lambro, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 86 del 30.11.1983, da richiedere dopo l'adozione;
- parere Provincia di Monza e Brianza ai sensi dell'art. 92 comma 8 e art. 15 comma 5 della L.R. 11.03.2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, da richiedere dopo l'adozione.

L'adozione della variante al programma vigente è effettuata ai sensi dell'art. 92 comma 8 della L.R. 12/2005 e s. m. i..

Il Programma presentato comporta variante al PGT vigente illustrata nell'allegato specifico;

Dagli elaborati presentati si rileva come i contenuti della nuova variante proposta al P.I.I. vigente incidono marginalmente sul dimensionamento globale degli interventi seppur con la parziale riduzione della volumetria originariamente prevista e possono essere così sintetizzati:

1. La riqualficazione 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 riqualficazione degli spazi liberi esistenti e la riqualficazione 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 il gioco dei bimbi di relazione est – ovest tra la prevista piazza antistante l'edificio da mantenere per attività commerciali e la SP 135;
4. La traslazione del previsto sottopasso alla ferrovia in prossimità della esistente stazione ferroviaria e la riqualficazione del percorso pedonale previsto dall'ambito del PII alla stazione ferroviaria;
5. La ridistribuzione dei parcheggi pubblici e privati;
6. 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 2.200 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.

Lo schema di convenzione urbanistica (Allegato B V3) che si compone di n. 26 articoli, allegato alla proposta di variante al PII, nonché la relazione, individuano le modifiche rispetto agli elaborati vigenti ed il testo coordinato in variante riportando le specifiche quantità e motivazioni.

Il programma riscontra le caratteristiche richieste dall'art. 87 – secondo comma - della L.R. 12/2005, in quanto, come emerge dalla relazione illustrativa allegato "A V2" della variante al P.I.I. vigente, lo stesso è caratterizzato:

- "• previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni – residenziali, terziarie, commerciali, e mira alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica dell'area;
- presenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione;
- 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 rilocalizzazione 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;
- 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 del centro sportivo di via A. Moro oltre agli interventi sulla viabilità cittadina e riqualificazione urbana e la costruzione, previa demolizione dell'esistente, della mensa della scuola elementare di Tregasio."

La documentazione a corredo della variante al programma individua nelle tavole grafiche e nei fascicoli allegati, in particolare nella relazione tecnica e nella stima dei costi, la modifica a favore del Comune, dei quantitativi e degli oneri dell'intervento.

Le superfici catastali coinvolte non sono modificate.

L'area è soggetta a vincolo idrogeologico.

Il Programma in oggetto ricade interamente in aree soggette a tutela ambientale ai sensi della ex L. 1497/39 vincolo specifico D.M.70 ed ex L. 431/85 (ora D.Lgs. n. 42/04).

Le aree comprese nel perimetro del Programma ricadono nell'ambito del P.T.C. del Parco Valle del Lambro, nel Sistema degli Aggregati Urbani: Art. 12 e in Ambiti insediativi art. 21.

Trattandosi di un'area industriale dismessa sarà necessario, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione, il completamento del procedimento di bonifica dei siti contaminati già in corso.

Verifica degli standards:

- P.I.I. vigente:
 - ✓ Peso urbanistico 50.112,24 mc
 - Dotazione standard 9.800 mq
- Nuova variante al P.I.I.:
 - ✓ Peso urbanistico 47.892,24 mc

Dotazione standard 9.367 mq

Standard a servizio previsto dal P.I.I.:

- ✓ Verde = 941,48 mq.
 - ✓ Parcheggio = 935,40 mq.
 - ✓ Parcheggio non res. = 1184,94 mq.
 - ✓ Parcheggio sede Parco.= 932,31 mq.
- Totale standard in cessione previsto dal P.I.I.
- ✓ 941,48 mq. + 935,40 mq. + 1184,94 mq. + 932,31 mq. = 3994,13 mq.

Standard a servizio previsto dalla nuova variante al P.I.I.:

- ✓ Verde = 843,00 mq.
 - ✓ Parcheggio = 800,00 mq.
 - ✓ Parcheggio non res. = 1084,78 mq.
 - ✓ Parcheggio ex sede Parco.= 878,85 mq.
- Totale standard in cessione previsto dal P.I.I.
- ✓ 843,00 mq. + 800,00 mq. + 1084,78 mq. + 878,85 mq. = 3606,63 mq.
 - ✓ Previsti in realizzazione dal programma 3.560,60 mq.

Verifica degli oneri indicati nella relazione programma

previsto dal P.I.I.:

- ✓ Oneri urbanizzazione primaria totali = 459.208,32€
 - ✓ Oneri urbanizzazione secondaria totali = 481.898,95€
 - ✓ Monetizzazione standard = 441.296,28€
- Totale = 1.382.403,55€
- ✓ Incremento 25% secondo art. 5 comma 8 D.I.P.U. = 596.398,68€
-
- ✓ Opere previste di urbanizzazione = 3.407.963,02€+1.160.401,24€
 - ✓ Opere di realizzazione sovrappasso = 507.598,10€
- Totale = 5.075.962,36€
- ✓ Cessione porzione immobile = 345.000,00€

previsto dalla nuova variante al P.I.I.:

- ✓ Oneri urbanizzazione primaria totali = 468.263,79€
 - ✓ Oneri urbanizzazione secondaria totali = 475.718,20€
 - ✓ Monetizzazione standard = 441.296,28€
- Totale = 1.385.278,26€
- ✓ Incremento 25% secondo art. 5 comma 8 D.I.P.U. = 606.206,72€ + (9.808,04 ricompreso nelle nuove opere di urbanizzazione secondaria)
-
- ✓ Opere previste di urbanizzazione = 2.892.663,08€+1.520.000,00€
 - ✓ Opere di realizzazione sovrappasso/sottopasso = 507.598,10€
- Totale = 4.920.261,18€ (al netto del valore di cessione dell'immobile e dell'incremento del 25% intervenuto)
- ✓ Cessione porzione immobile = 0

Le opere di urbanizzazione alternative a quelle previste dal PII vigente a scomputo nonché della monetizzazione dello standard, considerata la riduzione volumetrica, verificano quantitativamente le previsioni del PII vigente e sono descritte negli allegati del programma ed in particolare nella relazione tecnica e computo metrico e stima dei costi e rappresentate nelle specifiche tavole, che si ritengono congrui. Le opere di urbanizzazione primaria in variante hanno complessivamente una previsione di spesa più contenuta dovuta, oltre che ad una diversa sistemazione dell'area della piazza, alla riduzione del peso insediativo previsto dalla variante ed alla conseguente riduzione dei costi per la realizzazione degli spazi e a parcheggio nell'interrato; la nuova variante al netto della riduzione volumetrica non diminuisce i valori delle valorizzazioni dell'intervento indicate nel programma e riferiti agli obiettivi individuati;

Le urbanizzazioni previste consistono principalmente nella realizzazione dei seguenti interventi:

a) realizzazione della nuova mensa della scuola elementare di Tregasio

b) riqualificazioni della viabilità e sistemazioni urbane :

- riqualificazione via Diaz – Via S. Giuseppe – realizzazione nuova rotatoria
- riqualificazione via Don Colli - ambito antistante scuole e asilo
- riqualificazione via Immacolata - via Taverna – tratto via Don Sturzo – via Turati – 1° lotto
- riqualificazione via Appiani - via A. Biffi

secondo il progetto e il cronoprogramma allegati alla proposta di variante al P.I.I.

c) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di viabilità dell'area d'intervento del PII

d) a titolo di "meccanismo premiale", progettazione e realizzazione di sottopasso pedonale alla linea ferroviaria Monza – Molteno in prossimità della stazione ferroviaria oltre al completamento e riqualificazione del percorso pedonale di collegamento tra l'ambito di trasformazione previsto dal PII e l'esistente stazione ferroviaria.

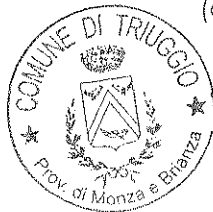
Sono state espletate le relative procedure istruttorie e di valutazione ambientale strategica previste tramite la verifica di non assoggettabilità alla VAS, vedi decreto di esclusione n. 5 del 17.10.2014, il quale ha riportato in merito le seguenti prescrizioni:

- *"nella fase di attuazione del Piano dovranno essere reperite le autorizzazioni dagli enti preposti per la realizzazione e gli allacciamenti delle reti tecnologiche;*
- *in fase di approvazione della variante del PII deve essere dato atto dell'effettivo presumibile miglioramento del clima acustico generato dalla nuova soluzione proposta;*
- *la proposta definitiva della variante al PII Ex Scatolificio Tassi si dovrà adeguare alle eventuali prescrizioni contenute nel parere richiesto alla competente Soprintendenza;*
- *debbono essere rispettate le prescrizioni già contenute nel parere motivato finale PII Ex Scatolificio Tassi del 09.03.2009, prot. n. 3556."*

Triuggio, 17.10.2014

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(arch. Ambrogio Erba)



[Handwritten signature of Arch. Ambrogio Erba]