

COMUNE DI TRIUGGIO

(provincia di Monza e Brianza)

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DI INIZIATIVA PRIVATA
per insediamenti residenziali
situato
IN FREGIO SUD DI VIA MONTE FAITO
A CANONICA LAMBRO

RELAZIONE

(con verifica di conformità al PGT)

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____

COMUNE DI TRIUGGIO (MB)

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'INIZIATIVA PRIVATA PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SITUATO IN FREGIO SUD DI VIA MONTE FAITO A CANONICA LAMBRO.

RELAZIONE

0) PREMESSE E VERIFICA DI CONFORMITA' AL P.G.T

La variante del previgente P.R.G., approvata con deliberazione consiliare n. 33 del 24/07/2009, di contestuale approvazione anche del vigente P.L. di via Monte Faito a Canonica di Triuggio, ha incluso l'area situata in fregio sud alla parte mediana della via Monte Faito ed in vicinanza est alla C.na Variana in un ambito territoriale soggetto a Pianificazione Attuativa. Detto P.L. risulta in fase di attuazione a seguito della sottoscrizione in data 09/03/2010 della convenzione urbanistica per piano di lottizzazione tra i sottoscritti proprietari lottizzanti ed il Comune di Triuggio, con atto del notaio Dott.ssa Milena Motto Rep. N. 3596 Racc. N. 2474 registrato a Milano 5 – atti pubblici – il 19/03/2010 al N. 5313 S1T.

In data 31/10/2012, a seguito della proposta di variante avanzata dai nuovi lottizzanti, il Consiglio Comunale con delibera n. 38 ha adottato la “VARIANTE PIANO ATTUATIVO DI VIA MONTE FAITO” che è rimasta depositata presso la segreteria comunale per 15 giorni dal 6/12/2012 al 21/12/2012 e nei successivi 15 giorni, cioè fino al 5/01/2013, non sono state presentate osservazioni al riguardo.

In data 24/12/2012 il Consiglio Regionale della Regione Lombardia ha approvato la L.R. n. 21, entrata in vigore il 28/12/2012, che all'art. 4 prevedeva per i Comuni, che alla data del 30/09/2011 non avessero adottato il nuovo P.G.T., l'impossibilità di qualsiasi procedura di variante urbanistica e di dar corso all'approvazione di piani conformi al P.R.G., essendo quest'ultimo decaduto alla data del 31/12/2012.

Pertanto l'iter della *variante al PL di via Monte Faito* si è interrotto prima della sua approvazione finale.

La nuova L.R. 1/2013 del 4/06/2013 ha prorogato la scadenza dell'adozione dei P.G.T., come previsti dalla L.R. 12/2005 s.m. e i., al 31/12/2013 e l'approvazione definitiva degli stessi al 30/06/2014, ridando così inoltre vita ai vecchi P.R.G.

Il nuovo P.G.T. del Comune di Triuggio, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 21/12/2012 e approvato definitivamente in data 22/06/2012 (in attesa di efficacia con la pubblicazione sul BURL), all'art. 40 delle NTA del Piano delle Regole (aree in corso di trasformazione con Piani Attuativi vigenti) recita quanto segue : “Per l'ambito individuato con segno grafico sulla tavola PR-1.1 (P.L. zona C di via M.te Faito, lato sud, del P.R.G. previgente) sarà possibile, tramite apposita variante, incrementare l'indice territoriale di ulteriori 0,5 mc/mq da destinarsi ad edilizia convenzionata (secondo quanto già previsto dal P.R.G. previgente)”.

Pertanto il PGT non fa altro che richiamare la normativa del previgente P.R.G. , accogliendo di fatto la proposta di variante già presentata dai lottizzanti e già adottata da parte del Consiglio Comunale nel mese di ottobre del 2012, come sopra detto.

Infatti la variante di P.L., come ben evidenziato nel prosieguo della relazione, ha come obiettivo il raddoppio della volumetria residenziale, con un incremento di mc. 3.120,50 (per complessivi mc. 6.241,00) da destinarsi ad edilizia convenzionata.

Ovviamente la maggior volumetria prevista e quindi il maggior peso insediativo, ha comportato la necessità di migliorare:

- a) la dotazione di standard urbanistico (parcheggio in particolare) sia in termini di effettiva cessione di aree sia in termini di monetizzazione delle stesse;
- b) alcune opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento allo smaltimento delle acque reflue ed alla sistemazione della parte nord di via Piave.

La maggiore necessità di standard urbanistico e le maggiori opere di urbanizzazione, che si sono aggiunte a quelle originariamente previste, hanno comportato un notevole incremento della spesa a carico dei lottizzanti.

La complessiva verifica edilizio-urbanistica degli interventi è stata fatta utilizzando i parametri che sono stati già alla base delle verifiche riguardanti il P.L. vigente di prima approvazione, che si riconduceva alla normativa prevista dal P.R.G. previgente.

Tale modalità operativa risulta evidenziata nell'art. 40 delle NTA del P.R. del predetto P.G.T.

La lettura in tal senso della normativa del P.G.T. avviene anche nel Piano dei Servizi, che nelle Norme di Attuazione recita quanto segue:

Art. 9 Piani attuativi vigenti

Le Tavole PR-1.1 del Piano delle Regole individuano con apposito segno grafico le aree interessate da Piani Attuativi vigenti o adottati alla data di adozione del Piano dei Servizi.

Fino alla scadenza della convenzione o fino alla completa attuazione, si applicano, anche con riferimento ai servizi, le disposizioni e le previsioni di tali piani nonché gli impegni delle rispettive convenzioni.

Nella apposita tavola (n. 1) della presente variante di P.L. risultano evidenziati anche gli estratti grafici delle tavole PR-1.1 e PS-1.1 del P.G.T. che fanno riferimento all'area del P.L. in trattazione.

Sono da intendersi validi, anche per la presente Variante di P.L., i pareri degli Enti già espressi per la precedente identica variante, adottata in data 31-10-2012 e così precisati:

- a) parere favorevole condizionato espresso dall'A.S.L. Monza e Brianza con lettera prot. 1559 del 24-1-2012;
- b) parere favorevole espresso della Soprintendenza per i beni architettonici per il paesaggio di Milano, con lettera in data 28-3-2012 prot. 4505.

1) INQUADRAMENTO URBANISTICO CON RIFERIMENTO ALLA VARIANTE DEL P.R.G. PREVIGENTE E DEL P.L. VIGENTE - NONCHE' ALLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI.

La superficie complessivamente perimetrata del P.L. è di mq. 6.241 e contempla al suo interno le seguenti destinazioni urbanistiche così riassunte per zone omogenee:

- Zona C	mq.	5.641	Zona residenziale di espansione
- Zona DI PARCHEGGIO PUBBLICO	mq.	600	(standard urbanistico)
-			
sommano		mq.	6.241

Tali dati sono riferiti alle superfici rilevabili sulla tavola di azionamento della variante al P.R.G. sopra citata e agli altri elaborati grafici di approvazione del P.L..

Pertanto le possibilità edificatorie massime ammissibili secondo il P.R.G. vigente risultano pari a:

$$\text{mq. } 6.241 \times 0,5 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 3.120,50 \text{ (utilizzazione territoriale libera)}$$

$$\text{mq. } 6.241 \times 0,5 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 3.120,50 \text{ (utilizzazione territoriale convenzionata)}$$

e quindi complessivamente : mc. 6.241,00 (utilizzazione territoriale libera + convenzionata)

Il P.L. approvato e vigente si è limitato al solo utilizzo e conteggio della volumetria da realizzare in edilizia libera e pertanto la stessa risulta oggi pari a:

$$\text{mq. } 6.241 \times 0,5 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 3.120,50 \text{ (utilizzazione territoriale libera)}$$

L'area in esame rientra nel perimetro del PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO (sistema degli aggregati urbani – art. 12 N.T.A. del P.T.C., ma sull'area non gravano vincoli di natura storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, anche perché non si tratta di piano attuativo definito di interesse sovracomunale, eccezion fatta per il parere della Sovrintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio di Milano, ai sensi dell'art. 16 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, acquisito con esito favorevole in data 28 marzo 2012 prot. 4505 BB NN.

L'area complessiva del P.L. costituisce un'insieme di terreni seminativi (ora in parte incolti) e pianeggianti situati in vicinanza ad insediamenti residenziali a bassa densità, ma sostanzialmente facenti parte della più grande zona per insediamenti residenziali della frazione Canonica Lambro di Triuggio.

L'area risulta attualmente accessibile (senza difficoltà) tramite la predetta via Monte Faito.

Le aree ricadenti nel P.L. sono dei piccoli appezzamenti di varia proprietà privata, promessi in vendita, in caso di adozione della presente variante, alla Cooperativa Costruzioni Canonica, e dalla stessa opzionati per la realizzazione di edifici in edilizia sia libera che convenzionata .

2) PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE E IN ATTUAZIONE ALLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ALLORA VIGENTE.

Il nuovo prossimo operatore sulle aree del P.L. (Cooperativa Costruzioni Canonica), da sempre presente sul territorio Comunale di Triuggio con proprie iniziative immobiliari a soddisfacimento dei fabbisogni abitativi primari dei propri soci, intende utilizzare l'intera volumetria (libera e convenzionata) prevista dal P.R.G. allora vigente. Quindi per soddisfare detta richiesta occorre predisporre ed approvare una variante al vigente P.L. che risulti in conformità al P.G.T. approvato che, come predetto, richiama le possibilità edificatorie previste nel P.R.G. previgente.

Pertanto la variante al P.L. che si va a proporre, non modifica la superficie complessivamente perimetrata riportata sulle tavole grafiche del P.L. originariamente approvato, che risulta di mq. 6.241,00 mantenendo al suo interno le seguenti destinazioni urbanistiche, come già previste dal P.R.G. pre-vigente e così riassunte per zone omogenee :

- Zona C	mq.	5.641	<i>Zona residenziale di espansione</i>
- Zona DI PARCHEGGIO PUBBLICO	mq.	600	<i>(standard urbanistico)</i>
sommano mq.		6.241	

Pertanto le possibilità edificatorie teoriche massime ammissibili secondo la variante al Piano Attuativo proposta risultano pari a:

$$\text{mq. } 6.241 \times 0,5 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 3.120,50 \text{ (utilizzazione territoriale libera)}$$

$$\text{mq. } 6.241 \times 0,5 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 3.120,50 \text{ (utilizzazione territoriale convenzionata)}$$

e così complessivamente:

mc. 6.241 (utilizzazione territoriale libera + convenzionata).

Risultando l'attuale operatore una Cooperativa, fermo restando che l'indice per il calcolo della massima volumetria edificabile ad edilizia libera è di 0,5 mc/mq , pari ad un volume edificabile di mc. 3.120,50= e quello per il calcolo della minima volumetria edificabile ad edilizia convenzionata è di 0,5 mc/mq , pari ad un volume edificabile di mc. 3.120,50=, risulta ammissibile, secondo la variante al Piano Attuativo proposta, aumentare l'indice di utilizzazione di densità territoriale ad edilizia convenzionata diminuendo di pari valore l'indice di densità territoriale ad edilizia libera, nell'ambito del valore massimo di 1 mc/mq (libera +

convenzionata), a soddisfacimento delle richieste degli assegnatari aventi i requisiti previsti dal REGOLAMENTO PER INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA E "P.A. – E.P."

3) CARATTERI ED ENTITA' DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO

Il piano di lottizzazione, come ben precisato nella Tav. n. 3 individua due comparti edificabili separati da una strada privata con affiancato parcheggio di mq. 600 situato a nord-ovest del P.A., come indicato nell'azzonamento e all'Art. 27.8 comma 8 (norme particolari punto 4) delle N.T.A. del previgente P.R.G..

I comparti sono costituiti da lotti edificabili individuati anche in relazione alle attuali diverse situazioni proprietarie, il primo ad est della superficie fondiaria di mq 3.103,00 edificabile prevalentemente ad edilizia convenzionata, il secondo ad ovest della superficie fondiaria di mq 2.020,00 edificabile ad edilizia libera, mentre la stradina privata (cortile interno) di mq. 436 risulta comune ai due comparti; nulla ostando però sia alla ulteriore suddivisione sia all'accorpamento dei lotti stessi in funzione delle future configurazioni proprietarie.

Gli edifici dovranno essere realizzati all'interno di un'area di " massimo galleggiamento " (prevista per edifici di altezza massima di m. 10), rappresentata graficamente nella tav. 3 di progetto, che tiene conto della necessità di rispettare la distanza di m. 5,00 dal ciglio stradale di via Monte Faito (strada F2 di cui all'Art. 36 delle N.T.A.) e dal nuovo parcheggio pubblico, oltre che di m. 5,00 dai confini delle proprietà private (salvo la possibilità di volontariamente convenzionare l'avvicinamento fra i confini privati). Nel caso gli edifici dovessero superare tale altezza di m. 10, come previsto per l'edilizia convenzionata (H max m. 11,50), la sopraccitata distanza dai confini di m. 5,00 sarà invece incrementata fino alla metà dell'altezza dell'edificio e quindi pari a m. 5,75, come rappresentata graficamente nella tav. 3 di progetto.

L'altezza massima degli edifici in edilizia libera sarà di 9,50 m, mentre per quelli in edilizia convenzionata potrà raggiungere gli 11,50 m.

L'accesso principale ai vari lotti è previsto, come riportato sulle tavole di progetto, che avvenga dalla nuova strada privata con parcheggio che separa i due comparti, salva la possibilità di accesso diretto, sia dalla via M. Faito sia dal nuovo parcheggio pubblico, per i lotti di nord-est e nord-ovest che vi si affacciano.

Il piano di lottizzazione individua due comparti edificabili, il primo ad est contempla la realizzazione di n. 2 palazzine preferibilmente di due piani fuori terra, oltre l'interrato ed il sottotetto, in edilizia prevalentemente convenzionata, per una volumetria di mc. 3.818,42= (della quale mc. 3120,50 minima convenzionata + mc. 697,92= massima libera); il secondo ad ovest contempla la realizzazione di n. 2 villette trifamiliari preferibilmente di due piani fuori terra, oltre l'interrato ed il sottotetto, in edilizia libera, per una volumetria di mc. 2.422,58=; e così per una volumetria complessiva di mc. 6241,00=

Nel comparto A di mq.3103,00 viene individuata una superficie fondiaria di mq. 2.779,50 da utilizzare per la realizzazione della volumetria di mc. 3120,50 per gli alloggi in edilizia convenzionata; la restante area fondiaria del P.L. di pari superficie (mq. 2779,50) da utilizzare per la realizzazione della volumetria di mc. 3120,50 per gli alloggi in edilizia libera è data dalla somma delle superfici del comparto B (mq. 2020,00), della stradina privata (mq. 436,00) e di piccola porzione a sud del comparto A (mq. 323,50). (vedi tav. 7)

Stante l'esigua porzione di area fondiaria nel comparto A per l'edilizia libera, autonomamente di difficile edificazione, detta area (mq. 323,50) con la volumetria in edilizia libera restante (mc. 697,92) potrà trovare collocazione nel complesso edilizio dell'edilizia convenzionata, utilizzando così l'intero comparto A per l'edificazione della volumetria in edilizia convenzionata (mc 3120,50) e di parte dell'edilizia libera (mc, 697,92.), e così complessivamente sul comparto A la volumetria di mc. 3818,42=.

La porzione di edificio contenente la volumetria per l'edilizia libera dovrà rispettare i parametri edilizi di cui all'art. 28.8 delle N.T.A. del P.R.G. pre-vigente

Risulta quindi possibile la presenza, in uno stesso complesso edilizio, di alloggi ad edilizia libera e di alloggi ad edilizia convenzionata; solo questi ultimi saranno realizzati nel rispetto delle caratteristiche dimensionali e modi successivamente indicati e saranno trasferiti in proprietà ai soli aventi titolo, alle condizioni più avanti riportate.

Gli edifici a palazzina, destinati ad edilizia convenzionata, che nelle tavole grafiche trovano ubicazione nel comparto A posto ad est nel rispetto dell'altezza max (m 11,50) degli edifici previsto dai parametri edilizi di cui all'art. 28.8 delle N.T.A. del P.R.G. pre-vigente.

Gli edifici a villette di tipo trifamiliare (ma anche di tipo bifamiliare eventualmente), destinati all'edilizia libera, che nelle tavole grafiche trovano ubicazione nel comparto B posto ad ovest nel rispetto dell'altezza max (m. 9,50) degli edifici previsto dai parametri edilizi di cui all'art. 28.8 delle N.T.A. predette.

Comunque, salvo restando il dimensionamento globale degli insediamenti previsti e salvo il mantenimento dei due comparti, ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al P.L., modificazioni planivolumetriche (anche per quanto riguarda il numero dei lotti) che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Le singole possibilità edificatorie, al momento del rilascio dei titoli autorizzativi, sono regolate dalle N.T.A. del P.R.G. pre-vigente, come previsto dall'art. 40 delle NTA del Piano delle Regole del vigente P.G.T., salvo restando l'indice di **DENSITA' TERRITORIALE complessivo pari a 1 mc/mq**, nel rispetto degli indici pari a **0,5 mc./mq. massimo per l'edilizia libera** ed il restante indice di **0,5 mc./mq. minimo per l'edilizia convenzionata**, quest'ultima subordinata a particolari forme di convenzionamento (vedi art. 27.8 delle N.T.A. del P.R.G. pre-vigente e art. 40 delle NTA del P.d.R. sopracitato)

Pertanto la volumetria edificabile prevista nel P.L. risulta essere di mq. $6.241 \times 0,5 =$ mc. 3.120,50 massima per l'edilizia libera e di mq. $6.241 \times 0,5 =$ mc. 3.120,50 minima per l'edilizia convenzionata, per un totale complessivo di mc. 6241,00, nel rispetto dell'indice di densità territoriale massimo di 1 mc/mq. (0,5 + 0,5)

Viene inoltre mantenuto dalla presente variante di Piano Attuativo anche il rapporto di copertura massimo RC = 40%, così come richiesto all'art. 27.8 comma 4 delle N.T.A. del pre-vigente P.R.G., in analogia con il medesimo parametro edilizio delle zone limitrofe e già adottato per il vigente P.L..

Per quanto riguarda la verifica della superficie scoperta e drenante prevista dal punto 3.2.3 del R.L.I. si evidenzia il rispetto della condizione regolamentare come risulta nella sottostante tabella:

aiuole a verde in prossimità del parcheggio		130,01	mq.	130,01
Cortile (strada privata)		436,00	mq.	436,00
Superficie fondiaria dei lotti	mq. 5.123,00 x	30%	= mq.	1.536,90
Superficie scoperta e drenante prevista			mq.	2.102,91
La predetta superficie è superiore a quella minima regolamentare così specificata:	mq. 6.241,00 x	30%	= mq.	1.872,30

Nel caso fosse necessario computare a verde le superfici con presenza di costruzioni nel sottosuolo, le predette dovranno essere realizzate con uno spessore di almeno 40 cm ed essere munite di sistemi idonei a favorire il deflusso delle acque verso le aree prive di costruzioni nel sottosuolo circostanti, come prescritto nel parere ASL Monza e Brianza acquisito in data 15/05/2012 pr. 38961/12

Ovviamente, anche in accoglimento del parere ASL sopracitato, gli edifici in progetto dovranno rispettare tutte le prescrizioni legislative e di R.L.I. nello stesso richiamate.

Sia lo schema distributivo dei nuovi fabbricati previsti che la loro altezza, forma e dimensione sono perfettamente armonizzati con quanto già edificato in zona.

La tipologia architettonica prevista è quella classica con copertura a falde con tegole in cotto, facciate con parte in mattoni a vista e parte in intonaco tinteggiato colore delle terre, serramenti in legno mordenzato, zoccolature in pietra.

Le tavole di progetto evidenziano quanto sopra esposto.

4) L'URBANIZZAZIONE E LA CESSIONE DELLO STANDARD

In coerenza con quanto previsto dal P.R.G. pre-vigente e dal P.L. vigente, sono state già cedute al Comune le aree per l'allargamento stradale di via M. Faito su tutto il fronte della lottizzazione (fg. 32 mapp 614-619-624-629), come meglio evidenziato nella tav. 7, mentre per quanto riguarda lo standard seppur con un lieve incremento di superfici rispetto a quelle dell'azzonamento, ma tuttavia inferiori a quelle teoricamente dovute previste dal P.R.G. (26,5 mq/ abitante), a fronte dell'utilizzo anche della volumetria convenzionata oltre quella libera già assentita, la variante di piano attuativo proposto contempla le seguenti opere (per la maggior parte ricalcanti quelle di cui al P.L. vigente) :

- a) la realizzazione di un'area di parcheggio pubblico in corrispondenza dell'area a standard di mq. 600., con adeguati marciapiedi ed alberature, situata a nord-ovest del P.A ed in fregio sud alla via M. Faito , con funzione anche di rotonda di ritorno verso est per la stessa via M. Faito;
- b) la definizione con allargamento della via Monte Faito, in fregio a tutta l'area interessata dal P.L.;
- c) la realizzazione di un'area di parcheggio pubblico in linea con la strada e con adeguato marciapiede ed area a verde, situata in adiacenza a nord-est del P.A. ed in fregio sud alla via M. Faito comportante un nuovo standard di mq 82,00 (marciapiede escluso).
- d) l'allargamento della sede stradale di via Piave, con la realizzazione di un muro di contenimento della scarpata e con la formazione di un marciapiede di modesta larghezza in funzione degli spazi disponibili, interessante anche il tratto ovest di via M. Faito, fino a raggiungere il parcheggio della lottizzazione
- e) un contributo per la sistemazione dell'incrocio tra le vie Monte Faito e Monte Rosa con l'asse stradale di via Conte Paolo Taverna pari al costo della mancata semaforizzazione.

Non contemplate dal P.R.G. pre-vigente ma necessarie all'organizzazione funzionale del piano attuativo sono previsti:

- f) la realizzazione di una nuova strada privata del calibro di m. 5,00, con andamento nord-sud a separazione dei due comparti edificabili, funzionale a garantire l'accessibilità carraia sia ai vari lotti in progetto che all'edificio esistente sul mapp. 96 Fg.32 situato a sud della lottizzazione;

Le aree per gli standards urbanistici di mq. 600 individuate nell'azzonamento della variante di P.R.G. e già cedute al Comune in attuazione del vigente P.L. (fg 32 mapp. 615-620-625-630) sommate all'area di mq. 82,00 (fg 32 parte del mapp 631) per la realizzazione del parcheggio e del verde di cui al punto c) sopra citato, come meglio evidenziato nella tav. 7, non sono sufficienti a garantire la dotazione dello standard urbanistico teorico di P.R.G., che risulta pari ai 26,5 mq./ab. insediabili e cioè :

$$\text{mc. } 6.241,00 / 150 \times 26,5 = \text{mq. } 1102,58 > 682,00 \text{ mq.}$$

Pertanto viene richiesta la possibilità di monetizzare per parziale mancata cessione aree a standard l'area di mq. 420,58 al costo di 85,00 €/mq

Risultano invece verificate le dotazioni minime sia di aree a parcheggio (mq. 234,39) che di aree a verde (mq. 130,01) secondo i calcoli sotto riportati:

Area a parcheggio : mc. 6.241,0/150 x 3,0 = **mq. 124,82 < 234,39 mq (in progetto).**
Area a verde : mc. 6.241,0/150 x 3,0 = **mq. 124,82 < 130,01 mq (in progetto).**

Oltre alla cessione gratuita delle predette aree e la monetizzazione per parziale mancata cessione di aree a standard per l'importo di **€. 35.749,30** (mq 420,58 x 85,00 €/mq) è previsto a carico dei lottizzanti ed a scomputo degli oneri dovuti per l'urbanizzazione primaria e parzialmente per l'urbanizzazione secondaria :

1. un contributo di **€. 24.450,81**, già interamente versato in data **09/03/2010 all'atto della sottoscrizione della convenzione del vigente P.L.**, pari al costo preventivato per la

semaforizzazione dell'incrocio tra le vie Monte Faito e Monte Rosa con l'asse stradale di via Conte Paolo Taverna , in sostituzione della mancata realizzazione dei lavori, così come prescritto nella delibera di approvazione definitiva del P.L.. Tale contributo potrà essere utilizzato dal Comune di Triuggio per opere alternative di sistemazione e miglioramento della viabilità di quartiere, stante l'alternativa di viabilità prevista dalla presente variante al P.L.

2. La realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, il cui progetto di massima risulta indicato nelle Tav. n. **4, 5 e 6**, ed i cui costi previsti in **€. 247.413,40** risultano precisati nell'allegato preventivo sommario di spesa:

- a) allargamento con sistemazione di via Monte Faito verso sud, per il tratto prospiciente il piano di lottizzazione, con realizzazione di adeguato marciapiede;
- b) realizzazione di parcheggio pubblico, in corrispondenza dell'area a standard di mq. 600 situata a nord-ovest del P.A ed in fregio sud alla via M. Faito , con funzione anche di rotatoria di ritorno verso est per la stessa via M. Faito, con adeguati marciapiedi ed alberature;
- c) realizzazione di parcheggio pubblico in linea con la strada e con adeguato marciapiede ed area a verde, situata in adiacenza a nord-est del P.A. ed in fregio sud alla via M. Faito .
- d) interventi di risanamento della fognatura comunale esistente sul tratto all'incrocio tra le vie Piave ed E. Filiberto, con la realizzazione di un manufatto di calma e di un tronco di circa 30 m. in by-pass di alleggerimento della fognatura esistente attualmente insufficiente, come proposte da Alsi. La fognatura di 40 cm. di diametro lungo la strada privata, dal nuovo parcheggio pubblico fino alla fognatura comunale di via Monte Bianco e relative camerette, che erano state previste come opere pubbliche nel vigente P.L., non vengono più realizzate come tali ma come semplice fognatura interna alla lottizzazione e relativo allacciamento in via Monte Bianco, su indicazione di ALSI;
- e) tombinatura di cm. 20 di diametro per lo smaltimento delle acque meteoriche, comprese caditoie stradali sul lato sud dia via M. Faito, sui nuovi parcheggi pubblici e convogliamento della stessa nel tratto di fognatura esistente in via Piave, con formazione di nuova cameretta per l'innesto;
- f) tubazione da 100 mm. di diametro per acquedotto sul parcheggio pubblico , con allacciamento alla tubazione esistente in via Monte Faito del diametro di 150 mm.;
- g) tubazione da 100 mm. di diametro per metanodotto sul parcheggio pubblico, con allacciamento alla tubazione esistente e di prossimo potenziamento in via Monte Faito;
- h) realizzazione della pubblica illuminazione sull'ampliamento di via Monte Faito e sui nuovi parcheggi pubblici;
- i) predisposizione dei cavidotti sotterranei per l'Energia Elettrica, per la Telefonia e l'illuminazione pubblica;
- j) allargamento del tratto centrale di via Piave fino ad ottenere un calibro stradale minimo di 3,30 m, con la realizzazione di muro in c.a., per il contenimento della scarpata sulle aree private messe a disposizione dei lottizzanti, compresa la formazione di un marciapiede del calibro di 0,90 m a partire dal parcheggio di via monte Faito fino all'incrocio con il cavetto scolmatore "Variana" (ormai interrato e abbandonato), così da ottenere una larghezza complessiva della strada e marciapiede di 4,20 m., con il rifacimento dell'intero manto stradale in corrispondenza del nuovo marciapiede sulle vie Monte Faito e via Piave.

I costi predetti sono da considerarsi di massima ed il loro costo effettivo verrà determinato una volta definiti i progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione degli organi comunali competenti.

1. Il versamento, all'atto del rilascio dei permessi di costruire degli edifici previsti dalla presente variante di PL, di un importo massimo per oneri di urbanizzazione secondaria stabilito fin da ora in **euro 40.000,00=**. Detto importo potrà essere frazionato temporalmente in funzione della richiesta frazionata dei permessi di costruire, restando inteso che gli oneri di urbanizzazione secondaria, così come saranno calcolati all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, risulteranno dovuti fino alla concorrenza del predetto importo massimo di euro 40.000,00=, risultando i lottizzanti assolti da ogni onere di urbanizzazione dai sopraccitati impegni di cui ai punti 1, 2 e 3, e nulla più essere dovuto per oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui la spesa per la realizzazione delle opere sopra previste di cui al punto 2) sommata ai contributi di cui ai punti 1) e 3) dovesse risultare inferiore a quella determinata, come importo dovuto

“forfettariamente” per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in dipendenza del rilascio dei singoli titoli autorizzativi edilizi, si procederà al conguaglio a favore del Comune; se invece la spesa risultasse superiore a quella afferente agli oneri, come presumibilmente risulterà essendo l’impegno economico richiesto ai lottizzanti di quasi 3 volte quello dovuto forfettariamente come indicato nelle tabelle seguenti, il maggior importo resterà a carico dei lottizzanti.

Resta comunque sempre a carico dei lottizzanti il contributo sul costo di costruzione per i soli interventi in edilizia libera, risultando non dovuto per gli alloggi di edilizia convenzionata, come previsto dal “Regolamento per interventi di edilizia convenzionata e P.A.E.P.”.

Gli oneri di urbanizzazione primaria teoricamente dovuti, oggi risultano così stabiliti dal Mod. TE Rev. 3 del 08/06/2010, allegato alla delibera di G.M. :

Urbanizzazione primaria	€.	9,70	x mc.	6.241,00	= €.	60.537,70
Urbanizzazione secondaria	€.	10,80	x mc.	6.241,00	= €.	67.402,80
			1 ⁺ 2 ⁺ sommano		€.	127.940,50

I costi delle opere a carico dei lottizzanti risultano alquanto superiori e sono così riassunti:

Opere di urbanizzazione	€.	137.094,92	
Opere per sistemazione di via Piave	€.	110.318,48	
Oneri di urbanizzazione secondaria (quota forfettizzata)	€.	40.000,00	
Contributo per migliorare la viabilità di quartiere	€.	24.450,81	
		sommano	€. 311.864,21 > €. 127.940,50

L’importo da prestare a garanzia della realizzazione dei lavori delle opere predette, è pari al 100% dei costi preventivati delle opere di urbanizzazione, ammontanti a €. **247.413,40=**.

5) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

I mappali interessati dal calcolo della superficie territoriale, come perimetrata del P.L. vigente ed identica alla richiesta di variante, compresi i mappali già ceduti al Comune di Triuggio, in forza della convenzione urbanistica del P.L. vigente già sottoscritta in data 09/03/2010, delle aree per standard e delle aree per allargamento della sede stradale di via Monte Faito, queste ultime escluse dal perimetro di P.L., risultano così precisati al catasto terreni:

Intestazione catastale dei vari mappali interessati dal PL	particella esterna al PL Superficie in mq	Particella		superficie in mq.	classamento		redditi	
		FG.	mapp.		qualità	cl.	Dominic ale €.	Agrario €.
Comune di Triuggio	56	32	614	56	Seminativo	2	0,27	0,26
			615	124	Seminativo	2	0,61	0,58
	57		619	57	seminativo	2	0,28	0,26
			620	165	seminativo	2	0,81	0,77
	45		624	45	seminativo	2	0,22	0,21
			625	166	seminativo	2	0,81	0,77
	196		629	196	prato	3	0,66	0,76
			630	145	prato	3	0,49	0,56
Impresa F.lli Redaelli s.r.l. – Cazzaniga Gianpaolo - Cazzaniga Mario – Eredi Cazzaniga Luciano		32	633	436	prato	3	1,46	1,69
Impresa F.lli Redaelli s.r.l		32	631	813	prato	3	2,73	3,15
			634	780	Prato	3	2,62	3,02

			635	780	Prato	3	2,62	3,02
			637	812	prato	3	2,73	3,15
Cazzaniga Gianpaolo	32		616	223	Seminativo	2	1,09	1,04
			621	224	Seminativo	2	1,10	1,04
			626	193	Seminativo	2	0,95	0,90
			632	23	prato	3	0,08	0,09
Cazzaniga Mario	32		617	233	Seminativo	2	1,14	1,08
			622	233	Seminativo	2	1,14	1,08
			627	211	Seminativo	2	1,04	0,98
			636	25	prato	3	0,08	0,10
Eredi Cazzaniga Luciano	32		618	204	Seminativo	2	1,00	0,95
			623	211	Seminativo	2	1,04	0,98
			628	215	Seminativo	2	1,05	1,00
			638	25	prato	3	0,08	0,10
sommano mq.	354			6595				
				354				
Superficie ricadente nel P.L. = mq.				6241				

I diritti edificatori e gli oneri derivanti dal Piano di Lottizzazione sono ripartiti proporzionalmente tra tutti i proprietari delle aree interessate dal Piano stesso in funzione delle originarie superfici di proprietà.

6) MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE POSSIBILITA' EDIFICATORIE

La durata della validità della variante al P.L. rimane immutata rispetto al P.L. vigente e cioè fissata in **anni dieci** a partire dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di avvenuta approvazione della variante al P.R.G. e di contestuale approvazione definitiva del vigente P.L.; la qual cosa è avvenuta in data 16/09/2009, pertanto la validità del piano attuativo **scadrà il 19/09/2019**.

Entro detto termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dalla variante di piano di lottizzazione.

Contemporaneamente alla stipula della convenzione viene effettuata la cessione gratuita al comune di Triuggio delle rimanenti aree interessanti l'urbanizzazione primaria e secondaria, come previste dalla variante al P.L. e ancora in capo ai lottizzanti ed il versamento dell'importo di € **35.749,30** = (mq 420,58 x 85,00 €/mq) per parziale mancata cessione di aree a standard.

Le opere di urbanizzazione previste invece dovranno essere completate **entro 48 mesi** dalla stipulazione della nuova convenzione, la qual cosa è previsto che avvenga **entro sei mesi** dalla data di approvazione definitiva della variante al piano di lottizzazione; e comunque prima del rilascio dell'agibilità di qualsivoglia intervento edificatorio, secondo le seguenti scadenze temporali :

- a) entro 9 mesi dalla stipula della convenzione di variante al P.L., vanno presentati al Comune per l'approvazione i progetti esecutivi a firma di tecnici abilitati;
- b) entro 36 mesi dalla stipula della convenzione di variante al P.L. vanno realizzate le seguenti opere di urbanizzazioni : *tutte le reti di sottoservizio e la formazione della massicciata stradale con soprastante fondazione bituminosa almeno per le sedi veicolari;*
- c) entro 48 mesi completamento di tutte le opere.

Il trasferimento a carico del Comune delle predette opere di urbanizzazione avverrà quando, con l'avvenuto collaudo, ne sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

7) DOCUMENTAZIONE COSTITUTIVA DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

La variante al P.L., che è d'iniziativa privata e si avvale del consenso di tutti i proprietari delle aree interessate, nonché del prossimo operatore (Cooperativa Costruzioni Canonica) e dei proprietari delle aree in cessione gratuita per l'allargamento di via Piave, (questi ultimi se non già lottizzanti sottoscrivono la presente proposta di variante ai soli fini dell'impegno alla cessione gratuita al Comune delle predette particelle, come indicate nell'impegno unilaterale alla cessione allegato), espresso mediante la sottoscrizione di tutti gli atti progettuali, si compone dei seguenti documenti ed elaborati:

- a) relazione con preventivo di spesa ed allegata tabella A;
- b) schema di convenzione;
- c) impegno unilaterale alla cessione delle aree per l'allargamento di tratto di via Piave
- d) n. 2 procure notarili eredi Cazzaniga Luciano a favore di Amendola geom. Luca
- e) valutazione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 comma 3 della 447/95
- f) n. 8 tavole grafiche:

- tav.1 : estratti mappa, di P.R.G. e di P.G.T – Ortofoto dell'area con planivolumetrico, scala 1:1.000;
- tav.2 : inquadramento urbanistico e schema opere di urbanizzazione, scala 1:500;
- tav.3 : planivolumetria con schema opere di urbanizzazione di superficie, scala 1:200;
- tav.4 : planivolumetria con schema opere di urbanizzazione di sottosuolo, scala 1:200;
- tav.5 : planivolumetria con schema opere di urbanizzazione preventivate, scala 1:200;
- tav.6 : planimetria con sistemazione e allargamento del tratto nord di via Piave, scale 1:200 e 1:50;
- tav.7 : formazione dei comparti e aree cedute e in cessione per urbanizzazioni, scala 1:500.
- tav.8 : sezioni – foto dell'area e viste prospettiche del planivolumetrico, scala 1:200;

Si fa presente che i documenti di cui alle lettere c) – d) – e) risultano già depositati in originale c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Triuggio con la documentazione di adozione di variante di P.L. in data 31/10/2012. Tutta la documentazione è stata elaborata anche in base a quanto previsto dall'apposita deliberazione della Giunta Regionale n. 6/30267 del 25-7-1997.

Triuggio li 27-06-2013

IL PROGETTISTA
dott. Ing. Dario Canali

I LOTTIZZANTI

NOMINATIVO	Data e luogo di nascita o sede societaria	CODICE FISCALE e/o partita IVA	firme
Impresa F.lli Redaelli s.r.l. Sovico	Sovico, via P. Micca 57/b	03177910969	
Cazzaniga Gianpaolo residente a Triuggio in via Piave n. 14	16-07-1948 ,Triuggio	CZZ GPL 48L16 L434M	
Cazzaniga Mario residente a Triuggio in via Piave n. 14/B	03-08-1931, Triuggio	CZZ MRA 31M03 L434I	
Per Eredi Cazzaniga Luciano Amendola geom. Luca residente a Robbiate in via San Francesco d'Assisi n. 35	03-01-1967, Carate Br.	MND LCU 67A03 B729P	
Cooperativa Costruzioni Cazzaniga	Triuggio, via Kennedy 1/a	02191710967	

Canonica			
----------	--	--	--

I PROPRIETARI (NON LOTTIZZANTI) DELLE PARTICELLE DA CEDERE AL COMUNE PER L'ALLARGAMENTO DI TRATTO DI VIA PIAVE CHE SOTTOSCRIVONO AI SOLI FINI DELLA CESSIONE GRATUITA DELLE PREDETTE AREE

NOMINATIVO	Data e luogo di nascita o sede societaria	CODICE FISCALE e/o partita IVA	firme
Villa Maria Residente a Sovico in viale Brianza n. 59	19-01-1942, Sovico	VLL MRA 42A59 I878G	
Cazzaniga Gianpaolo in qualità di erede di Villa Rosalba già residente a Triuggio in via Piave n. 14	16-07-1948 ,Triuggio	CZZ GPL 48L16 L434M	

N.B.: allegati alla presente relazione:

- a) tabella A;
- b) computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;