

Oggetto: NUOVA VARIANTE PIANO ATTUATIVO DI VIA MONTE FAITO.

RELAZIONE

- Il Comune di Triuggio con deliberazione consiliare n. 7 del 12.03.2009 ha adottato il PIANO ATTUATIVO DI VIA MONTE FAITO, IN VARIANTE ART. 25 L.R. 12/2005 AL P.R.G. VIGENTE;
- Il Comune di Triuggio con deliberazione consiliare n. 33 del 24.07.2009 ha approvato il PIANO ATTUATIVO DI VIA MONTE FAITO, IN VARIANTE ART. 25 L.R. 12/2005 AL P.R.G. VIGENTE;
- Il citato Piano attuativo approvato e attualmente vigente nonché la variante urbanistica nello stesso contenuta, è stato sottoposto, come previsto dalla normativa in materia di V.A.S., alla verifica di esclusione, che ha determinato l'esclusione dalla V.A.S. di tale atto pianificatorio, come risulta dagli atti del procedimento di verifica di esclusione depositati ed in particolare dal decreto di Esclusione dalla V.A.S. del 12.01.2009 prot. n. 312;
- In attuazione del predetto piano attuativo è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica con atto d.ssa Milena Motto rep. N. 3596 racc. n. 2474 reg a Milano V - atti pubblici - il 19.03.2010 al n. 5313 SIT;
- In data 21.07.2011, prot. n. 11617, è stata presentata la proposta di Variante al Piano Attuativo di via Monte Faito approvato, successivamente aggiornata ed integrata e da ultimo depositata in copie complete in data 04.10.2012 prot. n. 15221;
- Con nota in data 17.08.2011 prot. n. 12831 è stato emesso l'avvio del procedimento di Variante al Piano Attuativo di via Monte Faito;
- Si è visionato il parere espresso dalla Regione Lombardia in data 22.09.2012 prot. n. 14343 circa le modalità di applicazione dell'art. 26 comma 3 quater della L.R. 12/2005 ad evasione di specifica richiesta avanzata in data 12.09.2012 in merito alla possibilità di dar corso alla approvazione di varianti a piani attuativi già approvati;
- Il Comune di Triuggio ha adottato pertanto, con deliberazione consiliare n. 38 del 31.10.2012 la VARIANTE al PIANO ATTUATIVO DI VIA MONTE FAITO;
- 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 prevedeva all'art. 4 per i Comuni che alla data del 30.09.2011 non avessero adottato il nuovo PGT l'impossibilità di qualsiasi procedura di variante urbanistica e di dar corso all'approvazione di piani conformi al PRG, 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;
- In data 04.06.2013 la nuova L.R. 1 ha prorogato la scadenza dell'adozione dei PGT al 31.12.2013 ridando così vigenza ai vecchi PRG;
- In data 01.08.2013, prot. n. 12109, è stata presentata una nuova proposta di Variante al Piano Attuativo di via Monte Faito, vigente;
- Con nota in data 06.08.2013 prot. n. 12452 è stato emesso l'avvio del procedimento di nuova Variante al Piano Attuativo di via Monte Faito e contestuale chiusura del procedimento omonimo avviato in data 17.08.2011 prot. n. 12831;
- 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 al BURL, avvenuta in data 14.08.2013 sul BURL n. 33;

Gli elaborati tecnici che compongono la nuova **VARIANTE al PIANO ATTUATIVO DI VIA MONTE FAITO** sono stati redatti dall'ing. Dario Canali, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Monza e della Brianza, al n. A194;

La nuova **VARIANTE al PIANO ATTUATIVO DI VIA MONTE FAITO**, è composta dai seguenti documenti:

- Relazione;
- Schema di convenzione;
- tav. 1 : estratti mappa, di PRG e di PGT – Ortofoto dell'area con planivolumetrico, scala 1:1000;
- tav. 2 : inquadramento urbanistico e schema opere di urbanizzazione, di stretta pertinenza del p.l. scala 1:500;
- tav. 3 : planivolumetrica con schema opere di urbanizzazione di superficie, di stretta pertinenza della lottizzazione scala 1:200;
- tav. 4 : planivolumetrica con schema opere di urbanizzazione di sottosuolo, scala 1:200;
- tav. 5 : planivolumetrica con schema opere di urbanizzazione preventivate, e strettamente pertinenti la lottizzazione, scala 1:200;
- tav. 6 : planimetria con sistemazione e allargamento del tratto nord di via Piave, scala 1:200; 1:100;
- 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;

Sono inoltre depositati agli atti quale documentazione istruttoria:

n. 2 procure notarili in data 18 maggio (Notaio Oggioni di Merate)

oltre a quanto di seguito elencato, già depositato in data 26.09.2011 prot. n. 14526

- impegno unilaterale alla cessione delle aree per l'allargamento di tratto di via Piave;
- valutazione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 comma 3 della l. 447/94.

Come premesso, il piano attuativo di via Monte Faito, già approvato e attualmente vigente, nonché la variante urbanistica nello stesso contenuta, era stato sottoposto, come previsto dalla normativa in materia di V.A.S., alla verifica di esclusione; tale verifica ha determinato l'esclusione dalla V.A.S. dell'atto pianificatorio come risulta dagli atti del procedimento di verifica di esclusione depositati ed in particolare dal decreto di Esclusione dalla V.A.S. del 12.01.2009 prot. n. 312. Pertanto la presente Variante del Piano Attuativo di via Monte Faito non è sottoposta a Valutazione Ambientale – VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto già oggetto di valutazione, come previsto dal punto 2.3 Allegato 1 Delibera di Giunta Regionale n. 9/761 del 10 novembre 2010.

Sono depositati in relazione alla variante di P.A. già adottata i seguenti pareri:

- L'A.S.L. competente per territorio ha trasmesso in data 15.05.2012 prot. n. 7549 il seguente parere favorevole condizionato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. *per la documentazione di valutazione del clima acustico dovrà essere acquisito il parere A.R.P.A. di cui all'art. 5 della L.R. 13/2001, anche in merito ai disposti di cui al D.P.R. 30.03.2004, n. 142, per quanto applicabili;*
2. *considerato che ai fini del soddisfacimento dell'indice di superficie drenante di cui all'art. 3.2.3 del R.L.I., è necessario computare le superfici a verde con presenza di costruzioni nel sottosuolo, pertanto le suddette aree dovranno essere realizzate*

con uno spessore di terreno di almeno 40 cm. ed essere munite di sistemi idonei per favorire il deflusso delle acque verso le aree prive di costruzioni nel sottosuolo circostanti;

3. dovrà essere prodotta la seguente dichiarazione del tecnico progettista "Ai fini della prevenzione del rischio di caduta dall'alto, l'edificio e i dispositivi anticaduta che verranno installati, possiederanno tutte le caratteristiche costruttive previste dall'art. 3.2.11 del R.L.I.";
4. le strutture degli edifici dovranno possedere i requisiti acustici passivi previsti dalla normativa vigente (D.P.C.M. 05.12.1997);
5. il piano del pavimento dei locali posti al piano terra dovrà avere una quota maggiore di 15 cm. rispetto al terreno circostante (v. art. 3.2.6 del R.L.I.);
6. considerato che le caratteristiche costruttive delle reti fognarie delle acque meteoriche e nere sono funzionali alla tutela del suolo e sottosuolo, per quanto riguarda le relative verifiche e/o prescrizioni si rimanda alle determinazioni degli Enti competenti in materia (ARPA, Ente gestore rete fognaria);
7. per quanto concerne la verifica dei requisiti igienico sanitari dei singoli edifici, si rimanda alle determinazioni che verranno assunte in fase di rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione.

- la Soprintendenza per i beni architettonici per il paesaggio competente per territorio si è espressa favorevolmente con nota pervenuta in data 24.04.2012 prot. n. 6580;

- Il Parco Regionale della Valle del Lambro, con nota in data 28.12.2012 prot. n. 19624, dopo l'adozione, ha espresso parere favorevole con la seguente prescrizione "rispettare l'art. 26 "tutela storico - paesistica", comma 2°, in fase di successiva progettazione architettonica degli edifici" .

L'adozione della variante al piano attuativo vigente è effettuata ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12 del 11.03.2005 e successive modifiche ed integrazioni, che prevede che i Comuni possono approvare i Piani Attuativi e loro varianti, conformi allo strumento urbanistico generale, applicando la procedura di approvazione di cui all'art.14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

La presente variante al piano attuativo già approvato non presenta elementi di variante formale al PGT vigente.

L'art. 40 delle NTA del Piano delle Regole recita quanto segue: "Per l'ambito individuato con segno grafico sulla tavola PR-1.1 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 PRG previdente)".

E' pertanto prevista la possibilità di sfruttare l'indice di Dt = 0,5 mc/mq per l'edilizia residenziale libera, nonché l'indice residuo di Dt = 0,5 mc/mq fino al raggiungimento della Dt consentita dalle norme di zona di 1 mc/mq, attraverso le modalità di convenzionamento specificate alle lettere a),b),c) punto 4) dell'articolo 27.8 delle nta del previgente PRG;

La proposta di variante al piano attuativo già approvato, presentata dai lottizzanti prevede lo sfruttamento di tale possibilità.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di standards a servizio del piano attuativo 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 e quella indicata dall'azzoneamento del P.R.G. vigente. La cessione delle aree a standard

previste dal piano attuativo non soddisfano tuttavia interamente lo standard e le previsioni di P.R.G. quindi necessita di una monetizzazione degli stessi.

Al fine di migliorare la viabilità veicolare della zona è stata prevista dalla variante al piano attuativo un ulteriore intervento volto alla sistemazione ed alla messa in sicurezza del tracciato di via Piave. Inoltre è stato previsto un intervento per l'eliminazione di puntuali criticità rilevate nel funzionamento del sistema fognario.

Interventi di urbanizzazione previsti:

- 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 di 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.

L'importo forfetario di €. 24.450,81, già interamente versato all'atto della stipula della primitiva convenzione urbanistica del P.L., per la sistemazione viabilistica dell'incrocio tra via M. Faito e via Conte Paolo Taverna 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 variante al P.A.

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

E' altresì previsto un importo a quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti pari a € 40.000,00 da versare all'atto del rilascio/deposito titoli edilizi a costruire.

Le superfici coinvolte sono le seguenti:

Superfici oggetto d'intervento:

fg 32 mapp.li 548 parte, 88 parte, 89 parte, 90 parte.

S.T. = 6.241,00 mq.

- ✓ Indice territoriale 0,5 mc/mq pari a 3.120,50 mc. per edilizia libera
- ✓ Indice territoriale 0,5 mc/mq pari a 3.120,50 mc. per edilizia convenzionata
- ✓ Il piano propone un R.C. di 40% della superficie fondiaria.
- ✓ L'altezza massima è di 9,50 e 11,50 per gli edifici destinati all'edilizia convenzionata
- ✓ La distanza minima dai confini $\frac{1}{2}$ dell'altezza massima con minimo di 5 m. o sulla linea di confine con convenzione di confinanza.
- ✓ La distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti inderogabile è di 10 m.
- ✓ La distanza minima dalla strada è di 5,00 mt.

La destinazione d'uso del piano è residenziale con destinazioni di cui all'art. 9.1 delle N.T.A.

Verifica degli standards

- ✓ Volumetria consentita: 3.120,50 mc. per edilizia libera; 3.120,50 mc. per edilizia convenzionata.
- ✓ Peso urbanistico $6.241,00/150 \text{ mc} = 41,60$ abitanti
- ✓ N. $41,60 \text{ ab} \times 26,50 \text{ mq/ab} = 1.102,82 \text{ mq}$.
Standard minimo da realizzare a servizio del P.L.:
- ✓ Verde $41,60 \text{ ab} \times 3 \text{ mq/ab.} = 124,82 \text{ mq}$.
- ✓ Parcheggio $41,60 \text{ ab} \times 3 \text{ mq/ab.} = 124,82 \text{ mq}$.
Standard minimo previsto azzonamento di P.R.G.:
mq. 600.
Standard a servizio previsto dal P.L.:
- ✓ Verde = 130,01 mq.
- ✓ Parcheggio = 234,39 mq.
TOTALE = 364,40 mq.

- ✓ Cessione totale di aree prevista dalla variante al PA è di 682 mq oltre aree esterne al P.L. per formazione e adeguamento sedi stradali.

E' pertanto prevista la monetizzazione per parziale mancata cessione aree a standard dell'area di mq. 420,58 (1.102,82 mq - 682 mq.) al costo di 85,00 €/mq che, in base ai riferimenti di mercato ed alle precedenti monetizzazioni di aree standard effettuate, è ritenuto congruo. Importo di monetizzazione: € 35.749,30 = (mq 420,58 x 85,00 €/mq).

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 e parzialmente per l'urbanizzazione secondaria;

La stima sommaria presunta delle opere di urbanizzazione primarie desunta dal computo metrico allegato corrisponde ad € **247.413,40**.

Sono previsti da versare in quota parte pari a € 40.000,00, gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il Piano Attuativo in oggetto ricade interamente in aree soggette a tutela ambientale ai sensi della L. 431/85 (leggi ora D.Lgs. n. 42/04).

Le opere interessate dalla Variante al Piano Attuativo ricadono nell'ambito del P.T.C. del Parco Valle del Lambro, nei Sistemi degli Aggregati Urbani, in Ambiti di Iniziativa Comunale Orientata: Art. 12.

Per quanto sopra esposto, a conclusione della fase istruttoria, urbanistica, viste le verifiche e le motivazioni sopra riportate si esprime in merito alla proposta di variante al piano di lottizzazione vigente, parere favorevole.

27.08.2013

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Ambrogio Erba)