

COMUNE DI MUGGIO'

PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 – VIA PAVIA

RELAZIONE TECNICA

1.0 Premessa

Il Comune di Muggiò è dotato di PGT - *Piano di Governo del Territorio* - approvato con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n° 78 del 18.12.2009

Le aree interessate dalla presente istanza ricadono in comparto che per la presenza di specifiche esigenze urbanizzative sono assoggettate alla formazione obbligatoria di un piano attuativo.

Il comparto in oggetto , definito - *Ambito di Trasformazione 2 – Via Pavia* - con capacità edificatoria attribuita dal Documento di Piano , è subordinato a pianificazione attuativa convenzionata soggetta a cessione di aree e al rispetto di vincoli urbanistici.

1.1 Normativa di Piano

- a. Art. 12 NTA Piano dei Servizi - Dotazione minima di aree per servizi all' interno dei comparti di pianificazione attuativa
- b. Art. 13 NTA Piano dei Servizi Dotazione di aree per parcheggio pubblico
- c. Art. 11.2 Documento di Piano - Modalità di presentazione P.A
- d. Art. 8.3 NTA Piano delle regole - Attuazione tramite piani attuativi
- e. Art. 8.5 , 8.6 NTA Piano delle regole - Documentazione a corredo dei P.A
- f. Art. 8 Documento di Piano Ambiti di Trasformazione
- g. Art. 11 Documento di Piano Pianificazione Attuativa
- h. Art. 8.6 NTA Piano delle Regole
- i. Art. 13 Documento di Piano Destinazioni d'uso
- l. Allegato 1 Attuazione degli interventi negli ambiti di Trasformazione – Ambito 2 Via Pavia

1.2 Soggetto attuatore

Le aree comprese nell' Ambito di Trasformazione 2 ricadono interamente in ambito di proprietà privata .

La Società Perlacorallo srl con sede a Monza Via Cernuschi 6 rappresentata dal Dott. Augusto Giuseppe Riva , residente a Monza Viale Libertà 23 in qualità di Amministratore Unico , è proprietaria del compendio costituito dai seguenti lotti di terreno identificati con i seguenti mappali :

Fg 18	Particella	236	di superficie catastale	pari a	mq	592
Fg 18	Particella	240	di superficie catastale	pari a	mq	566
Fg 18	Particella	40	di superficie catastale	pari a	mq	4.149
Fg 18	Particella	241	di superficie catastale	pari a	mq	3.767
Fg 18	Particella	43	di superficie catastale	pari a	mq	9.370
Fg 18	Particella	387	di superficie catastale	pari a	mq	78
Fg 18	Particella	388	di superficie catastale	pari a	mq	198
Fg 18	Particella	71	di superficie catastale	pari a	mq	10.960

Fg 18 Particella 389	di superficie catastale	pari a	mq	65
Fg 18 Particella 323	di superficie catastale	pari a	mq	5.802
Fg 18 Particella 68	di superficie catastale	pari a	mq	4.490
Fg 18 Particella 217	di superficie catastale	pari a	mq	2.218
Fg 18 Particella 218	di superficie catastale	pari a	mq	2.740

Totale superficie catastale mq 44.995

1.3 Dati di progetto

Il soggetto proponente sottopone all' Amministrazione Comunale una proposta di sviluppo di Piano Attuativo per tale ambito , definendo le linee guida delle future aree funzionali e i dati planivolumetrici dell' intervento in base all' applicazione dei Criteri Tecnici per l' Attuazione non usufruendo degli indici Ut aggiuntivi previsti dal Piano.

Con riferimento alla scheda tecnica del comparto assoggettato a Piano Attuativo Ambito 2 – Via Pavia si precisano i seguenti dati di piano :

Dati Urbanistici

Superficie del comparto	mq	45.400
Sup. per strade	mq	6.350
Sup. per spazi pubblici	mq	21.000
Sup. Fondiaria	mq	18.050
Slp massima (Ut 0,40 mq/mq)	mq	18.160

Capacità edificatoria

All' Ambito di Trasformazione è attribuito un indice di utilizzazione territoriale composto dai seguenti distinti fattori :

Ut 0,25 mq/mq per la realizzazione di fabbricati industriali a mercato libero

Ut 0,10 mq/mq per la realizzazione di fabbricati industriali destinati alla delocalizzazione di attività esistenti

Ut 0,02 mq/mq per incentivo per intervento unitario (edilizia libera)

Ut 0,03 mq/mq per incentivo concorso di progettazione (edilizia libera)

per un Ut massimo realizzabile pari a 0,40 mq/mq

Altri parametri edilizi

Rc = 60%

H = mt 15.00

Dc = H/2 minimo mt 5.00

Df = minimo mt 10.00

Ds = mt 7,5

Posti auto : 1 posto auto ogni 200 mq di SLP

1.4 Obiettivi

Il lottizzante , dichiara di volere perseguire i seguenti obiettivi generali :

- *promuovere un comparto urbano con elevato standard qualitativo costituito da tipologie industriali atte a soddisfare la varietà della richiesta di mercato e garantire un' alta flessibilità di utilizzo*
- *dotare la zona di ampi parcheggi ed infrastrutture viabilistiche atte a soddisfare la mobilità e le esigenze ricettive del nuovo ambito industriale senza gravare sulle zone circostanti*
- *attrezzare le aree verdi pubbliche di mitigazione connettendole al centro servizi della Taccona , e salvaguardando i caratteri naturali delle aree verdi esistenti .*

1.5 Il progetto insediativo

Obiettivo del seguente progetto è quello di promuovere un nuovo ambito industriale dalla connotazione polifunzionale ricercando nello stesso tempo forti sinergie con lo spazio naturale circostante .

Il progetto insediativo proposto , determinato dalla evoluzione del mercato delle aree industriali , dalla manifestazione di interesse e dalle esigenze specifiche di alcuni operatori industriali già individuati e dai vincoli ambientali imposti dal piano , scaturisce dalla necessità di dare risposte alle seguenti esigenze programmatiche :

individuare una serie di macro lotti ordinati e dimensionati in relazione sia alle esigenze specifiche di carattere funzionale e logistico degli operatori proponenti sia agli obiettivi dell' amministrazione comunale riguardo l' opportunità di riservare appositi spazi al trasferimento delle attività industriali presenti nel tessuto residenziale , preservare una fascia verde di interposizione , ed integrare il sistema delle aree verdi al complesso dei servizi pubblici della Taccona .

La superficie territoriale dell' Ambito di Trasformazione T2 , individuata mediante rilievo strumentale , risulta pari a **mq 44.824** (Tav. 3)

1.6 Individuazione lotti di intervento e cessioni (Tav. 5)

L'intero ambito di Trasformazione T2 è stato ripartito organicamente in 5 lotti funzionali così specificati :

Lotto 1 destinato all' edilizia libera	Superficie fondiaria	mq	6.489
Lotto 2 destinato al P.I.P per la delocalizzazione delle aziende all' interno del tessuto urbano	Superficie fondiaria	mq	7.000
Lotto 3 destinato all' edilizia libera	Superficie fondiaria	mq	19.213
Lotto 4 area in cessione per verde attrezzato	Superficie fondiaria	mq	9.569
Lotto 5 area per formazione strada interna di connessione	Superficie fondiaria	mq	2.553

Totale St		mq	44.824

Lotto 1 : Lotto destinato all' edilizia libera

di Superficie fondiaria pari a mq 6.489 comprensiva di parte della fascia di interposizione di mt 40 di ampiezza . In questo ambito sono previste attività dei gruppi funzionali GF2 , GF3 , GF2.5 da definire in fase di presentazione della domanda autorizzativa .

La presente proposta prevede l' insediamento di un fabbricato unitario con una Slp di mq 3.000 sviluppati su piano unico , con la possibilità di eventuale incremento mediante elevazione volumetrica fino alla concorrenza massima di Slp ammissibile e nel rispetto dei parametri edilizi indicati dalle NTA del Piano dei Servizi e delle Regole .

Lotto 2 : Lotto destinato alla delocalizzazione delle attività produttive presenti nelle aree incompatibili distribuite sul territorio comunale . P.I.P

Il lotto avrà una Superficie fondiaria pari a mq 7.000 ovvero quella necessaria alla realizzazione di mq 4.482 di Slp assumendo la capacità edificatoria propria pari a Ut 0,10 mq / mq ovvero $mq\ 44.820 \times 0,10 = mq\ 4.482$

Tale lotto comprenderà , alla stessa stregua di tutti i lotti produttivi / artigianali contigui , una quota parte della fascia di mitigazione di ampiezza pari a mt 40 .

La seguente proposta prevede la realizzazione di un fabbricato posto in aderenza al corpo edilizio presente nel Lotto 1 al fine di ottimizzare la disponibilità degli spazi residui destinati alla circolazione esterna e di dare unità architettonica all' intero complesso .

L' edificio è pensato per dare delle risposte di carattere tipologico ad una domanda di spazi destinati ad attività di piccola e media dimensione quali laboratori , attività di ricerca, studio ed analisi ecc. ad alta specificità tecnologica .

Esso è concepito come un insieme di moduli strutturali affiancati e sovrapposti , a campata costante , tali da consentire la composizione di unità funzionali autonome di piccola e media grandezza . Si propone una soluzione tipologica improntata sulla flessibilità di aggregazione di una o più di unità minime di mq 285 variamente sviluppate ad un piano unico o su più livelli .

Tale area sarà oggetto di cessione gratuita all' Amministrazione Comunale o ,qualora si ravvedano le opportunità economiche ed attuative , i soggetti proponenti dichiarano la propria disponibilità a realizzare autonomamente la relativa SLP obbligandosi ad affittare o vendere gli immobili a soggetti scelti attraverso specifico bando.

Lotto 3 : Lotto destinato all' edilizia libera con Slp predefinita

Si tratta di un 'ampia area di Superficie fondiaria pari mq 19.213 destinata alla localizzazione di un complesso logistico richiedente alcune specificità funzionali e viabilistiche vincolanti .

Il lotto sarà pertanto occupato da un fabbricato destinato allo smistamento , alla movimentazione integrata e alla spedizione di beni e all' e-commerce mediante servizio di corrieri .

La costruzione comprenderà uno spazio di arrivo e di smistamento merci dotato di gates di scarico di mezzi articolati sviluppato a pianta libera , tre Fingers per il carico automatizzato sui mezzi di spedizione ed un corpo uffici sopraelevato .

Tale insediamento richiede soluzioni spaziali prestabilite così specificate :

- ampia capacità di accesso e di uscita da Via Pavia e di manovra dei mezzi di autotrasporto degli articolati all' interno delle aree cortilizie . A tal fine sarà necessario assicurare un ' ampiezza minima per la nuova strada di accesso da Via Pavia non inferiore a mt 9.00
- ampia capacità di accesso e di uscita da Via Pavia e da Via Figini e di manovra all' interno delle aree di carico / scarico , compreso la possibilità di transito tra le aree cortilizie nord e sud , dei mezzi piccoli di spedizione

- disponibilità di posti auto privati interni al lotto commisurata alle esigenze del proprio personale di servizio e dei clienti

Lotto 4 : Area verde attrezzata ad uso pubblico

Tale area corrisponde a quella occupata dal boschetto esistente di superficie pari a mq . 9.569
L' area sarà oggetto di apposito studio finalizzato alla estensione ed integrazione delle aree fruibili connettendola al complesso dei servizi pubblici , quali la pista di pattinaggio , presenti nella zona .

Il progetto di ri funzionalizzazione dell' area , del recupero del boschetto e delle nuove opere di riqualificazione delle strutture esistenti , sarà condotto in totale sinergia con l' ufficio tecnico del comune sulla base di richieste specifiche promosse dall' amministrazione comunale

Lotto 5 : Nuova strada di accesso

L' accesso ai lotti industriali avverrà attraverso una nuova strada di servizio laterale .

Essa prevede una carreggiata a doppio senso di marcia di ampiezza pari a mt 9.00 con sbocco su Via Pavia . In tale contesto saranno messe in atto idonee opere di adeguamento viabilistico , come la realizzazione di nuovi raccordi e formazione di curvature dei marciapiedi atte ad agevolare le manovre dei mezzi pesanti in corrispondenza dell' incrocio con particolare attenzione alla viabilità ciclo – pedonale esistente .

La nuova strada sarà fiancheggiata su un lato da marciapiede di larghezza minima di mt 1.50 per consentire la pedonalità in sicurezza agli utenti diretti alle strutture . Sul lato est è prevista la formazione di un parcheggio pubblico con 59 posti auto .

La strada sarà interessata dalla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e infrastrutture (illuminazione pubblica , fognatura , ecc.) connettendo le reti di servizio in progetto a quelle presenti su Via Pavia

1.7 Fascia di interposizione

L' area di interposizione e mitigazione posta tra la linea di costruzione dei fabbricati e il complesso residenziale di S. Giuliana di ampiezza di mt 40 sarà riservata alla formazione di zone verdi piantumate o trattate a prato .

Le singole porzioni di verde interne ai lotti assegnati come al punto 1.6 rimarranno di proprietà dei lottizzanti che avranno cura della loro gestione e manutenzione.

Queste aree non sono edificabili . All' interno di tali aree dovrà essere garantita una fascia minima di mt. 30 destinata esclusivamente a verde di interposizione con messa a dimora di piante e siepi mentre nella porzione residua di mt 10 è consentita la possibilità di un utilizzo carrabile per il solo passaggio di automezzi . Tale fascia , trattata con materiali e tecniche costruttive che ne assicurino la permeabilità , non potrà essere utilizzata sia per lo stoccaggio di cose ed attrezzature né per uso parcheggio anche temporaneo .

Le recinzioni tra i singoli lotti , all' interno della fascia di mitigazione dovranno essere di tipo leggero ed aperto (es. reti o siepi) con tecniche costruttive che escludano l' impiego di materiali impattanti quali il calcestruzzo gettato in opera o laterizi .

1.8 Innesto viabilistico con Via Figini

L'area interstiziale compresa tra Via Figini , la piattaforma ecologica ed il Lotto 3 , costituirà un punto di accesso riservato esclusivamente al Centro Logistico . La porzione di terreno di proprietà del Comune di Muggiò , attualmente sterrata , misura mt 6.07 di ampiezza

e mt 45.35 di lunghezza . Al suo interno è attualmente presente la condotta del gas della Snam proveniente da Via Figini e diretta ad una cabina presente su proprietà privata attigua accessibile attraverso apposita porta pedonale in ferro con diritto di passo e apertura all' esterno .

La proposta prevede la realizzazione di un raccordo stradale asfaltato tra le aree del Centro Logistico e Via Figini attuando i seguenti interventi :




- a) rimozione e riposizionamento di palo della illuminazione pubblica attualmente collocato all' interno della aiuola spartitraffico
- b) demolizione e rimodellamento delle cordolature dell' aiuola esistente per la formazione della connessione viabilistica del nuovo innesto
- c) opere di formazione cassonetto stradale e asfaltature eseguite sotto la supervisione dell' ente del gas SNAM e dell' ufficio delle opere pubbliche del Comune di Muggiò

Il nuovo raccordo stradale dovrà consentire il doppio senso di marcia in entrata ed uscita dei mezzi di spedizione leggeri con esclusione degli articolati .

L' intero intervento verrà realizzato integralmente su territorio del Comune di Muggiò senza pertanto l' interessamento degli uffici competenti del Comune di Monza.

1.9 Dati planivolumetrici di progetto :




LOTTO 1	EDILIZIA LIBERA	Attività dei gruppi funzionali Gf2 - Gf3 - Gf2.5
---------	-----------------	--------------------------------------------------

Sf	$87.45 \times 44.70 / 2 + 74.55 \times 37.36 / 2 + 108.30 \times 59.80 / 2 - 95.63$	mq 6.489		
SLP	piano unico	55.87 x 53.70	mq 3.000	
Volume	3.000 x H 3.30		mc 9.900	
Altezza			mt 8.00	
SC max	mq 6.489 x 60 %		mq 3.893	
SC prog.	57.21 x 52.45		mq 3.000 < 3.893	verificato 
Sup. parcheggi minima	mc 9.900 x 10 %		mq 990	
Sup. parcheggi in progetto	$6.84 + 8.45 / 2 \times 53.25 - 0.31 + 11.88 + 10.90 / 2 \times 52.35 + 52.45 / 2 - 2.50 \times 1.90$		mq 998 > 990	verificato 
Sup. filtrante richiesta	mq 6.489 x 0,15		mq 973,35	
Sup. filtrante in progetto	61.00 + 58.28 / 2 x 30		mq 1.789,2 > 973,35	verificato 

LOTTO 2	P.I.P	Attività dei gruppi funzionali Gf2 - Gf3 - Gf2.5
---------	-------	--------------------------------------------------

Sf	$108.30 + 107.20 / 2 \times 58.00 + 30.00 \times 25.02$	mq 7.000		
SLP	piano terra	39.30 x 50.90	mq 2.000	mq 4.482
	piano primo	39.30 x 50.90	mq 2.000	
	piano secondo	50.90 x 9.46	mq 482	
Volume	4.482 x H 3.30	mc 14.790		
Altezza	3 livelli	mt 12,00		
SC max	mq 7.000 x 60 %	mq 4.200		
SC progetto	39.30 x 50.90	mq 2.000 < 4.200	verificato	✓
Sup. parcheggi minima	mc 14.790 x 10 %	mq 1.479		
Sup. parcheggi in progetto	$28.77 + 27.72 / 2 \times 57.80$	mq 1.632 > 1.479	verificato	✓
Sup. filtrante richiesta	mq 7.000 x 0,15	mq 1.050		
Sup. filtrante in progetto	30.00 x 82.82	mq 2.484 > 1.050	verificato	✓

LOTTO 3	EDILIZIA LIBERA	Logistica
---------	-----------------	-----------

Sf	$184.90 \times 96.70 / 2 + 175.50 \times 86.94 / 2 + 77.20 + 76.75 / 2 \times 25.02 + 106.75 + 100.26 / 2 \times 6.94$		mq 19.213	
SLP	piano terra	$68.25 \times 38.50 + 14.50 \times 8.25 + 10.00 \times 38.50 - 0.70 \times 10.30 + 4.40 \times 47.00 \times 3 + 5.10 \times 3.70$	mq 3.764,3	SLP mq 4.471,35
	piano primo	$46.75 \times 10.25 + 4.25 \times 8.25 + 5.20 \times 38.50 - 0.70 \times 10.30$	mq 707,05	
Volume	4.471 x H 3.30		mc 14.755	
Altezza	2 livelli		mt 12,00	
SC max	mq 19.213 x 60 %		mq 11.527	
SC progetto	$68.25 \times 38.50 + 14.50 \times 8.25 + 10.00 \times 38.50 - 0.70 \times 10.30 + 4.40 \times 47.00 \times 3 + 5.10 \times 3.70 + 8.96 \times 3.88$		mq 3.799 < 11.527	verificato 
Sup. parcheggi minima	mc 14.755 x 10 %		mq 1.475	
Sup. parcheggi in progetto	$67.10 + 66.60 / 2 \times 29.35 - 5.10 + 4.90 / 2 - 60.15 \times 0.50 - 61.60 \times 1.10$		mq 1.810 > 1.475	verificato 
Sup. filtrante richiesta	mq 19.213 x 0,15		mq 2.881	
Sup. filtrante in progetto	143.06 + 141.49 / 2 x 30.00		mq 4.268 > 2.881	verificato 

VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE RIFERITE ALL' INTERO AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2

St superficie territoriale	LOTTO 1	EDILIZIA LIBERA	Attività dei gruppi funzionali Gf2 - Gf3 - Gf2.5	mq 6.489
	LOTTO 2	P.I.P	Attività dei gruppi funzionali Gf2 - Gf3 - Gf2.5	mq 7.000
	LOTTO 3	EDILIZIA LIBERA	Logistica	mq 19.213
	LOTTO 4	VERDE PUBBLICO	Attrezzature ricreative e tempo libero	mq 9.569
	LOTTO 5	AREA IN CESSIONE PER FORMAZIONE STRADA INTERNA AD USO PUBBLICO		mq 2.553

TOTALE mq 44.824

SF superficie fondiaria edificabile	LOTTO 1	EDILIZIA LIBERA	mq 6.489
	LOTTO 2	P.I.P	mq 7.000
	LOTTO 3	EDILIZIA LIBERA	mq 19.213

mq 32.702

Capacità edificatoria massima realizzabile compreso incentivi Ut 0,40 mq/mq mq 44.824 x 0,40 mq/mq mq 17.929

Capacità edificatoria propria per edilizia libera Ut 0,25 mq/mq

Ut mq 44.824 x 0.25 mq / mq	mq 11.206
-----------------------------	-----------

Capacità edificatoria propria per PIP da assegnare tramite bando Ut 0,10 mq/mq

Ut mq 44.824 x 0.10 mq / mq	mq 4.482,4
-----------------------------	------------

Capacità edificatoria per incentivo intervento unitario (edilizia libera) Ut 0,02 mq/mq

Ut mq 44.824 x 0.02 mq / mq	mq 896,48
-----------------------------	-----------

totale slp max edificabile compreso incentivi	mq 16.584,88
-----------------------------------------------	--------------

SLP in progetto per edilizia libera

LOTTO 1		mq 3.000,00	mq 7.471 < 11.206	verificato ✓
LOTTO 3		mq 4.471		
LOTTO 2		mq 4.482	mq 4.482 = 4.482	verificato ✓

SLP in progetto PIP

totale slp in progetto mq 11.953 < 16.584,88

verificato ✓

Volume in progetto	mq 11.953 x H 3.30	mc 39.445		
Altezza max di progetto	3 livelli	mt 12,00		
SC max edificabile	mq 6.489 + 7.000 + 19.213 x 60 %	mq 19.621		
SC progetto	mq 3.000 + 2.000 + 3.799	mq 8.799 < 19.621	verificato	✓
Sup. parcheggi minima (L. 122)	mq 39.445 x 10 %	mq 3.944		
Sup. parcheggi in progetto	mq 998 + 1.632 + 1.810	mq 4.440 > 3.944	verificato	✓
Sup. filtrante richiesta	mq 44.824 x 0,15	mq 6.723		
Sup. filtrante in progetto	mq 1.789 + 2.484 + 4268 + 9569	mq 18.110 > 6.723	verificato	✓
Verifica n° posti auto pubblici intero ambito SLP/ 200 (ai sensi art. 13 del Piano dei Servizi)	SLP totale mq 16.584 / 200 = 83	in progetto n° 83	verificato	✓

DOTAZIONE MINIMA PER SERVIZI AI SENSI ART. 12 NTA DEL PIANO DEI SERVIZI

Destinazione industriale o artigianale pari al 20 % della SLP in progetto SLP 11.953 x 20 % = min mq 2.390 per servizi				
Superficie da destinare a servizi = lotto ABCD 115.54 + 109.95 / 2 x 84.85 + 84.91 / 2 = mq 9.569 > 2.390			verificato	✓
VERIFICA DELLA DOTAZIONE MINIMA AREE PER SERVIZI RIFERITA ALLA SLP MAX EDIFICABILE DI PIANO SLP 16.584,88 x 20 % = min mq 3.316,97 per servizi				
Superficie da destinare a servizi = lotto ABCD 115.54 + 109.95 / 2 x 84.85 + 84.91 / 2 = mq 9.569 > 3.316,97			verificato	✓

Monza

PERLACORALLO srl

Arch. Paolo Rolandini

il proponente
