

COMUNE DI BRUGHERIO
Provincia di Monza e Brianza

PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE PL
ZONA C.NA BINDELLERA
COMPARTO D2.7

ALLEGATO B: RELAZIONE TECNICA

PROPRIETA' : _____

PROGETTISTA : _____

DATA :

ALLEGATO :

STUDIO TECNICO ASSOCIATO BIRAGHI

20047 – Brugherio (MI) – via F. Corridoni, 50 – Tel e Fax 039/836108 – studiobiraghi@gmail.com

STUDIO ING. EZIO CATTANEO

20050 – Verano Brianza (MI) – via A. Grandi, 41 – Tel 0362/992016 – email: ing.eziocattaneo@libero.it

COMUNE DI BRUGHERIO (MB)
PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE
PL zona C.na Bindellera

RELAZIONE DI PROGETTO

Il PA interessa le aree, di proprietà di: BINDELLERA 99 S.r.l. BRIANZA COSTRUZIONI S.r.l., SANT ANSANO. S.r.l., Comune di Brugherio è sito in Brugherio Via Bindellera ed interessata dal Comparto D2 7.

Gli immobili sono identificati in catasto ai mapp. 487- 488- 489- 491-433-435-441-443-444-436-442 Fg 12 del comune di Brugherio, e sono attualmente azzonati nel vigente PRG come zona produttiva D2.

Il lotto è sovrapposto al perimetro dei mappali catastali che risultano di una superficie complessiva di mq 31.598.

La superficie complessiva dell'area del perimetro prevista dal PRG.è di mq 31.673.

La parte in edilizia convenzionata sarà in ragione del 40% di tutto quanto potrà essere realizzato a P.T. e la restante parte di pertinenza a P.1 .

La singola porzione di edificio in edilizia convenzionata verrà, in fase di vendita, di volta in volta individuata in relazione della metratura richiesta questo al fine dello sfruttamento ottimale delle superfici disponibili ed in ottemperanza alle prescrizione dei competenti organi di sorveglianza Asl, VVFF ecc.

Le modalità di realizzo, progettazione e onere saranno regolamentate dalla convenzione ed ai seguenti paragrafi.

1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 22483 del 24.07.87, e le successive Varianti ad esso approvate hanno incluso i mappali di proprietà in un ambito territoriale soggetto a Piano Attuativo, definito PL/PIP quindi costituito anche da una porzione di interesse pubblico (Piano per Insediamenti Produttivi).

Con apposita variante ex L.R. n. 23/97 approvata con del. C.C. n 46 del 23.04.03 L'Amministrazione Comunale ha provveduto a ridefinire il perimetro del PL/PIP in riferimento alle pertinenze catastali ed allo stato dei luoghi, nonché al ridisegno della viabilità del comparto sostituendo l'originaria strada del p.a., che ne seguiva il perimetro, con una strada secante di collegamento fra via Bindellera e via Monza.

La variante di PRG approvata in via definitiva con delibera C.C. n. 120 il 05-12-2005 confermava sostanzialmente quanto previsto richiamando nella scheda prescrittiva la citata delibera 46 del 23-04-2003.

L'ultima variante di PRG è stata approvata in via definitiva con delibera C.C. n. 113 il 17-12-2010

Il p.a., così come definito sulle tavole di azionamento, contiene all'interno della perimetrazione, indicazione grafica specifica in merito alle aree per la viabilità pubblica (nuova strada di collegamento est-ovest e intersezioni) e per quelle destinate a standard sostanzialmente comprese fra la strada di progetto e l'area residenziale (parte della dotazione richiesta dalla normativa vigente).

L'intero comparto risulta fortemente soggetto a vincoli sovraordinati, in particolare la parte nord del p.a. risulta interessata dalla fascia di rispetto dell'autostrada A4 MI-VE (nonché dalle recenti modifiche per il suo ampliamento) e dalle condotte SNAM Rete gas ed Italgas, mentre la parte sud risulta interessata dalla presenza di elettrodotti (alta e media tensione); questo definisce una superficie di scorrimento molto ridotta rispetto alla superficie totale dell'area di interesse penalizzando il rapporto fra la capacità edificatoria consentita e il lotto potenzialmente edificabile.

2- INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area complessiva dei mappali interessati costituisce un'insieme di terreni non boscati e pianeggianti situati in adiacenza ad insediamenti produttivi, residenziali a bassa densità ed all'autostrada.

Porzione dei mappali coinvolti risulta in parte dallo scambio di aree (previsto dalla variante del 2003) con l'approvato PL C.na Bindellera e per i quali si procederà con i necessari adempimenti.

Per la completezza dei dati catastali si farà riferimento alla documentazione di cui allo specifico Allegato alla convenzione.

I mappali coinvolti risultano così individuati al catasto terreni:

Intestazione catastale	particella	
	FG.	mapp.
Bindellera 99 s.r.l.	12	487
	12	488
	12	489
SANT ANSANO s.r.l.	12	491
	12	433
	12	435
BRIANZA COSTRUZIONI s.r.l.	12	441
	12	443
	12	444
Comune di Brugherio	12	436
	12	442

3- CARATTERI DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO

I dati di progetto non sono riferiti alle superfici catastali, ma alle superfici effettivamente rilevate.

In riferimento alle N.T.A. del P.R.G. vigente e dalla scheda urbanistica verifica delle aree coinvolte si desume per il PL una capacità edificatoria di 19.776 mq.

Gli interventi edilizi verranno realizzati in maniera autonoma dai soggetti attuatori all'interno della superficie di scorrimento precisata nelle tavole grafiche mantenendo salvaguardati i necessari gradi di libertà progettuale di chi opererà alla scala edilizia - architettonica, fermo restando l'impostazione complessiva.

La superficie di scorrimento rispetta la distanza dalla viabilità e dai confini delle proprietà esterne al p.a.; sarà consentita la possibilità di avvicinamento fra i confini privati interni al p.a. previa stipula di adeguata convenzione fra le diverse proprietà interessate.

Fermo restando il dimensionamento globale degli insediamenti, sono ammissibili variazioni previste dal comma 10 dell'art. 7 della L.R. 23/97 senza necessità di approvazione di preventiva variante al p.a; tali modifiche planivolumetriche non dovranno alterare le caratteristiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, incidere sul dimensionamento globale degli insediamenti e diminuire la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Il progetto prevede la realizzazione di una strada privata a contorno degli insediamenti produttivi a servizio del PL il cui accesso verrà garantito anche alle proprietà confinanti a nord ovest del p.a..

La soc. Brumer s.r.l. ha ceduto per una c.e. il mappale 442 fg. 12 di mq. 1.710 ricadente nel PL e destinati a standard dal p.r.g. del 1984; in riferimento al progetto proposto di tale superficie mq. 1.012,78 ricadono nello standard, mq. 428,34 nella viabilità, mq. 268,88 nella s.f. del PL. Le superfici inerenti aree di interesse pubblico verranno mantenute in carico al Comune, la porzione all'interno della superficie fondiaria sarà acquisita dai lottizzanti ad un prezzo concordato in convenzione.

La soc. To.da.ra. s.r.l. ha ceduto nell'ambito del PL Bindellera mq. 522 relativi al mappale 436; tale superficie ricadde a viabilità per mq 511,39 e per mq. 10,61 nella s.f. del PL. Le superfici inerenti aree di interesse pubblico verranno mantenute in carico al Comune, la porzione all'interno della superficie fondiaria sarà acquisita dai lottizzanti ad un prezzo concordato in convenzione.

4- CESSIONI

Come meglio esplicitato nelle tavole allegato al PL, vengono reperite e garantite le superfici a standard, necessarie a soddisfare i parametri richiesti dalla scheda prescrittiva, le superfici per urbanizzazioni primarie e secondarie che saranno cedute gratuitamente.

5- URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Oltre alla cessione delle predette aree, e prevista a carico dei lottizzanti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il cui progetto risulta indicato nelle apposite tavole allegato ed i cui costi previsti risultano precisati nel computo metrico estimativo allegato alla convenzione.

Il computo comprende la valutazione e descrizione delle opere nella loro completezza. I costi indicati sono da considerarsi di massima ed il loro valore effettivo sarà determinato una volta definiti i progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione degli organi comunali competenti. Le opere di urbanizzazione verranno realizzate in conformità a quanto previsto dalla convenzione. In riferimento all'applicazione delle tariffe per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla delibera di C.C. oggi vigente gli oneri dovuti sono descritti nella tabella allegata. Per quanto concerne lo scomputo si farà riferimento alla convenzione.

5.1- Opere di urbanizzazione primaria

Per l'inviduazione delle opere di urbanizzazione primaria si farà riferimento agli schemi grafici indicati nelle tavole.

5.1.1- Viabilità, parcheggi

La viabilità di PL sarà sostanzialmente caratterizzata dalla strada prevista dalla variante di connessione est-ovest a servizio della zona produttiva a nord del Comune.

Il progetto della strada è stato fortemente influenzato dalla presenza dei sostegni degli elettrodotti e dalla valutazione dei vincoli ad essi correlati.

Parallelamente alle carreggiate viene prevista una pista ciclo-pedonale in sede propria al fine di garantire uno spazio protetto a pedoni e ciclisti tale da collegare i diversi insediamenti prospicienti la bretella.

Verranno realizzate a carico del PL: la rotatoria di innesto su via Bindellera ed il raccordo alla rotatoria su via Monza, realizzata da Società Autostrade nell'ambito delle opere di loro competenza per l'ampliamento della A4.

A servizio degli insediamenti produttivi e delle proprietà ad essi confinanti verrà realizzata una strada privata sui lati nord-ovest dell'insediamento il cui accesso e sbocco sono previsti su via Bindellera, in prospicenza della rotatoria di progetto; i mezzi potranno uscire sulla bretella di progetto ma con svolta obbligata a destra ed entrare solo se provenienti dalla direzione via Lombardia in modo da non attraversare la via Bindellera.

I parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti produttivi e residenziali (opportunosamente ubicati e suddivisi in modo da salvaguardare la residenza dal movimento generato dalle attività produttive) verranno realizzati a sud della bretella di progetto nell'area già prevista a standard dal P.R.G..

Verrà garantita una rete di percorsi ciclo-pedonali a servizio degli insediamenti interessati dal p.a., dalla residenza e dal Centro Sportivo previsto in adiacenza.

La sistemazione degli spazi destinati alla viabilità avverrà come indicato nel c.m.e..

La segnaletica stradale, orizzontale e verticale, verrà eseguita in conformità al Nuovo Codice della Strada.

5.1.2- Reti

La società autostrade al fine di garantire la percorribilità ha realizzato, su progetto specifico di Snam Rete Gas, l'incamiciamento del metanodotto.

Per quanto concerne gli elettrodotti, la linea n. 038 è stata interrata dall'ENEL; rispetto alle linee di alta tensione verrà prevista l'edificazione in conformità delle prescrizioni di arretramento indicate dall'ente gestore.

Si eseguirà la realizzazione ed il completamento delle reti tecnologiche relative alla distribuzione di fognatura, metano, acqua, telecomunicazioni ed energia elettrica.

Queste attività verranno eseguite in conformità alle disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e dagli Enti Preposti.

Nella realizzazione della viabilità si provvederà alla rete di illuminazione mediante la localizzazione di punti di illuminazione pubblica e dei relativi impianti.

Verranno realizzate camerette di ispezione e caditoie per la raccolta delle acque piovane dove necessario.

5.2- Opere di urbanizzazione secondaria

Per l'inviduazione delle opere di urbanizzazione secondaria si farà riferimento agli schemi grafici indicati nelle tavole.

A protezione dell'area residenziale, ai fini della mitigazione della rumorosità e del traffico che verranno ingenerati dalla bretella di progetto e dagli insediamenti produttivi, si prevede la realizzazione di un filare di alberi a foglia persistente (conformemente ai limiti imposti dalla presenza degli elettrodotti).

6- STANDARD

La superficie destinata a standard nel PL è determinata dall'inserimento, a seguito della variante ex LR 23/97 relativa alla modifica della viabilità, dello standard residenziale a nord di via Don Sturzo e Treves previsto dal piano del 1984.

Le valutazioni relative allo standard sono state fatte nella complessità ed unitarietà dell'intervento di PL.

7- MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE

Con l'approvazione del piano viene contemplata la possibilità di realizzare tutti gli interventi edificatori previsti, come consentito dall'art. 2 della L.R. 31/86 che modifica l'art. 3 della L.R. 15/84.

La durata del p.a. è fissata in anni dieci a partire dalla stipula della convenzione, che deve avvenire entro sei mesi dalla data di esecutività della delibera di definitiva approvazione del p.a. stesso.

8- ONERI A CARICO DEI LOTTIZZANTI

In relazione al disposto del comma dell'art. 28 della L. 1150/42 e successive modifiche, verrà corrisposta una fidejussione pari al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura dei lottizzanti.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni stipulate dalla convenzione, il Comune disporrà in relazione a quanto definito nella convenzione stessa.

9- COMPETENZE E PROCEDURE PER L'APPROVAZIONE DEL P.A.

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 23/97, l'approvazione del presente p.a. è di esclusiva competenza comunale, non trattandosi di piano attuativo definito di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 della predetta legge.

Le aree del p.a. non risultano essere interessate da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del PL o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

10- AREA DI GALLEGGIAMENTO E INTERAZIONE CON I VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area di galleggiamento degli edifici prevista va' in parte a sovrapporsi con le porzioni di area in fascia di rispetto elettrodotto per i seguenti motivi:

- mantenere il diritto di edificazione su tale fascia per edifici ad uso deposito con permanenza di persone inferiore alle 4 ore die come previsto dalle vigenti leggi in materia.
- riservare alla proprietà la possibilità in fase esecutiva di richiedere all'ente gestore dell'elettrodotto, Terna, la possibilità di interrare l'elettrodotto, riducendo in tal caso la fascia di rispetto al fine di consentire l'occupazione con edifici pluripiano su tale area previo nuovo assenso da richiedere all'ente gestore.

Per quanto concerne la parziale sovrapposizione dell'area di galleggiamento dell'edificazione con la zona di rispetto autostradale, la proprietà chiederà deroga per quanto riguarda il rispetto di tale distanza in quanto zona interessata dalla sola uscita di emergenza.

In ogni caso per l'edificazione degli edifici avverrà nel rispetto delle normative e dai pareri degli enti competenti.