

## **RELAZIONE TECNICA GENERALE**

*(AGGIORNAMENTO A SEGUITO CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 06/11/23 E 15/11/23  
E A SEGUITO PARERE COMMISSIONE PAESAGGIO DEL 07/02/2024)*

### **PREMESSA**

Il Piano di Governo del Territorio vigente sostituisce la vecchia strumentazione urbanistica, la cui filosofia di sviluppo ancora affondava le sue radici nelle attività artigianali a conduzione familiare prevalenti, diffuse su tutto il territorio comunale e insediatesi a partire dal secondo dopoguerra sino alla fine degli anni '80.

Crebbero, negli anni '60/'70, tipologie edilizie le più varie –laboratori con residenza, residenza con esposizioni di mobili, fabbriche con uffici ed abitazioni annesse, ecc.- tali da disegnare un tessuto urbano tipologicamente disomogeneo la cui massima espressione sul territorio è rappresentata ancora oggi dalle aree edificate comprese tra la Via Desio e la Via Bertacciola da Nord a Sud e la Via Comasinella e superstrada Milano/Meda da Ovest a Est.

A sud della strada sovracomunale Monza/Saronno incastrata tra questa e la ferrovia Nord Milano, confinante a Est e Sud con un quartiere residenziale a tipologia mista, è ubicata l'area oggetto di intervento. In posizione marginale rispetto alla capacità di accesso ai servizi e alle infrastrutture viarie del Comune con accesso e scarico da Via Boccherini in Comune di Bovisio Masciago ma raggiungibile dal territorio di Varedo. E' un'area di medie dimensioni, rimasta inedificata, che è andata assumendo nel tempo l'aspetto di una grossa lacerazione all'interno di un tessuto urbano già fortemente compromesso.

L'Amministrazione Comunale, attraverso lo strumento urbanistico vigente (P.G.T.), molto opportunamente ha ritenuto di consentire l'edificabilità su dette aree mediante Piano Attuativo (Ambito di Trasformazione Urbanistica T1) con le destinazioni e le prescrizioni che seguono, potendo così orientarne gli interventi secondo una logica di ricucitura e completamento della maglia edificata e viaria esistente. Affermando, nel contempo, una spiccata sensibilità ambientale, affidando in dotazione al comparto ampie aree a verde, pari a circa il 50% dell'intera superficie disponibile.

<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>	<b>N. T1</b>
<b>UBICAZIONE:</b> Via L. Boccherini	

Definizione

Corrisponde alla zona interclusa tra la SS. 527 "Bustese", la via Boccherini, l'asta ferroviaria Milano – Asso e i tessuti edilizio del Comune di Varedo (via Ponchielli).

Previsioni

- attuare il corridoio ecologico primario provinciale individuato dal P.T.C.P.;
- consentire la realizzazione del sottopasso veicolare in sostituzione del passaggio a livello esistente su C.so Milano ed il conseguente raccordo veicolare con la rotatoria posta sulla SS 527;
- caratterizzare l'area con un contenuto ad alta valenza ambientale con la previsione di un grande ambito a verde a completamento del corridoio ecologico previsto;
- per il sistema insediativo la previsione di una prevalenza terziaria commerciale integrata con una quota residenziale da collocarsi in continuità di comparti già edificati.

Destinazioni d'uso

Vedi tabella C

Parametri di edificabilità

Vedi tabella C

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere

Vedi tabella C

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle indicazioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- L'intero ambito dovrà garantire una folta piantumazione a contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico generato dal nastro stradale della SS. 527 "Bustese" nonché a contenimento dell'inquinamento acustico generato dalla linea ferroviaria adiacente. Le essenze arboree dovranno rispettare i requisiti individuati dal piano comunale del verde.

- Dal punto di vista dell'organizzazione stradale dovrà essere rispettato l'impianto previsto e riportato negli elaborati grafici.
- Il piano attuativo dovrà prevedere opportune relazioni con l'Amministrazione provinciale e con il comune di Varedo, per la definizione esecutiva della viabilità, mediante l'indicazione di opportune conferenze di servizio.
- Il carico urbanistico sulla rete della mobilità e conseguenti sue eventuali proposte di integrazione/modifica dovranno essere verificati con specifici studi da effettuarsi congiuntamente con il Comune e la Provincia. La stessa dovrà esprimere parere in merito a eventuali nuove soluzioni viabilistiche concernenti la ex SS 527.
- Data la presenza del corridoio ecologico primario a carattere provinciale, che interessa la porzione nord dell'area d'intervento, questa dovrà essere realizzata al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi indicati dal P.T.C.P. In tal senso le aree ricadenti all'interno del corridoio ecologico dovranno garantire una fascia di folta piantumazione con caratteristiche di naturalità. Le essenze arboree dovranno rispettare i requisiti individuati dal piano comunale del verde e le opere dovranno seguire le linee progettuali individuate, a titolo esemplificativo, nel repertorio B "Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale" del PTCP in particolare quanto riportato nelle schede delle tipologie d'intervento.

TABELLA C

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA SOGGETTI AL CRITERIO PEREQUATIVO														
N° PIANO ATTUATIVO	SI-SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio mq	VOLUME TOTALE	volume residenziale mc	volume terziario e commerciale mc	SLP mq	Icr - INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATURE mc/mq	ATTREZZATURE DOVUTE mq	ATTREZZATURE INTERNE mq	ATTREZZATURE ESTERNE mq	N° PIANI	Re - RAPPORTO COPERTURA %	Spd SUPERFICIE PERMEABILE %	DESTINAZIONE D'USO NON AMMESSE	N° UTENTI PREVISTI
T1	57.390	30.000	12.000	18.000	4.000	1,97	7.880	26.105	465	4	30	30	GI 2-GI 4.1.3-GI 4.1.4-GI 4.2.2-GI 4.3-GI 4.4	260
T16	35.684	16.000 esistente	-	16.000	5.333	2,96	15.786	17.337	-	esistente	esistente	30	GI 2-GI 4.1.3-GI 4.1.4-GI 4.2.2-GI 4.3-GI 4.4	161
<b>TOTALE</b>	<b>93.074</b>	<b>46.000</b>	<b>12.000</b>	<b>34.000</b>	<b>15.333</b>		<b>41.426</b>	<b>43.442</b>	<b>465</b>					<b>421</b>

Le unità terziario/commerciali avranno superfici di vendita uguali o inferiori a mq. 2.500,00 ciascuna, corrispondenti alle "medie strutture di vendita di secondo livello (MS2)".



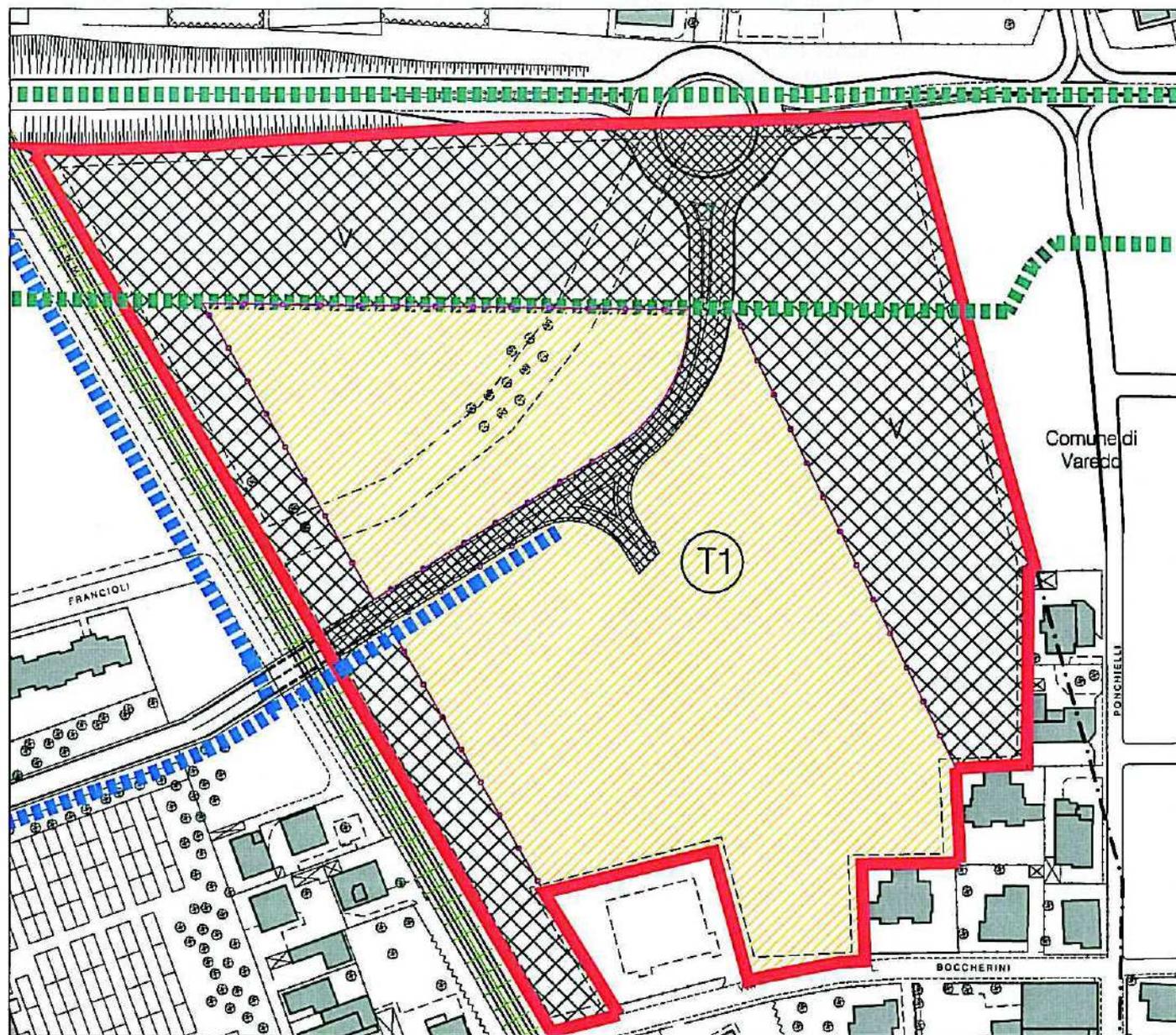
COMUNE DI BOVISIO MASCIAGO  
Provincia di Monza e Brianza



Scala 1:2000

DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Variante 2010



AMBITO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE URBANISTICA Via L. Boccherini

T1

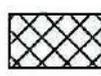
 PERIMETRO AMBITO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

 CORRIDOIO ECOLOGICO (PTCP)

 PISTE CICLABILI IN PROGETTO

 LINEA FERROVIARIA F.N.M. MILANO-ASSO

 SUPERFICIE EDIFICABILE

 AREE VERDI, GIOCO SPORT, SPAZI PUBBLICI ALL' INTERNO DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

 VIABILITA' ALL' INTERNO DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

## **CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DEL COMPARTO**

Il comparto sottoposto a P.A. è ubicato all'estrema periferia Sud del Territorio Comunale, al di là della strada di grande comunicazione Monza/Saronno, in parte confinante col territorio di Varedo, con accesso e scarico dalla Via Boccherini in territorio di Bovisio Masciago a Sud. La sua conformazione è trapezoidale regolare pur con i due lati Est e Sud frastagliati e spezzati da frazionamenti effettuati negli anni '70/'80 a seguito di trasferimenti di piccoli lotti ad alcune proprietà confinanti.

L'espansione degli isolati circostanti, sia nel Comune di Bovisio Masciago che nel Comune di Varedo, è avvenuta a partire dagli anni '60, risentendo di una oggettiva carenza di strumenti di pianificazione del territorio capaci di programmare interventi di riqualificazione urbanistica che prevedessero dotazioni e realizzazione di aree per lo svago, lo sport, i parcheggi e quant'altro di fatto potesse contribuire al miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini.

Il nostro comparto (T1) è al centro di questa vasta conurbazione estesa tra i due comuni e ben si presta ad accogliere un intervento a destinazione mista terziario, commerciale, residenziale a bassa densità edificatoria, in grado di riqualificare urbanisticamente quella porzione di città diffusa contribuendo a razionalizzarne la struttura viaria.

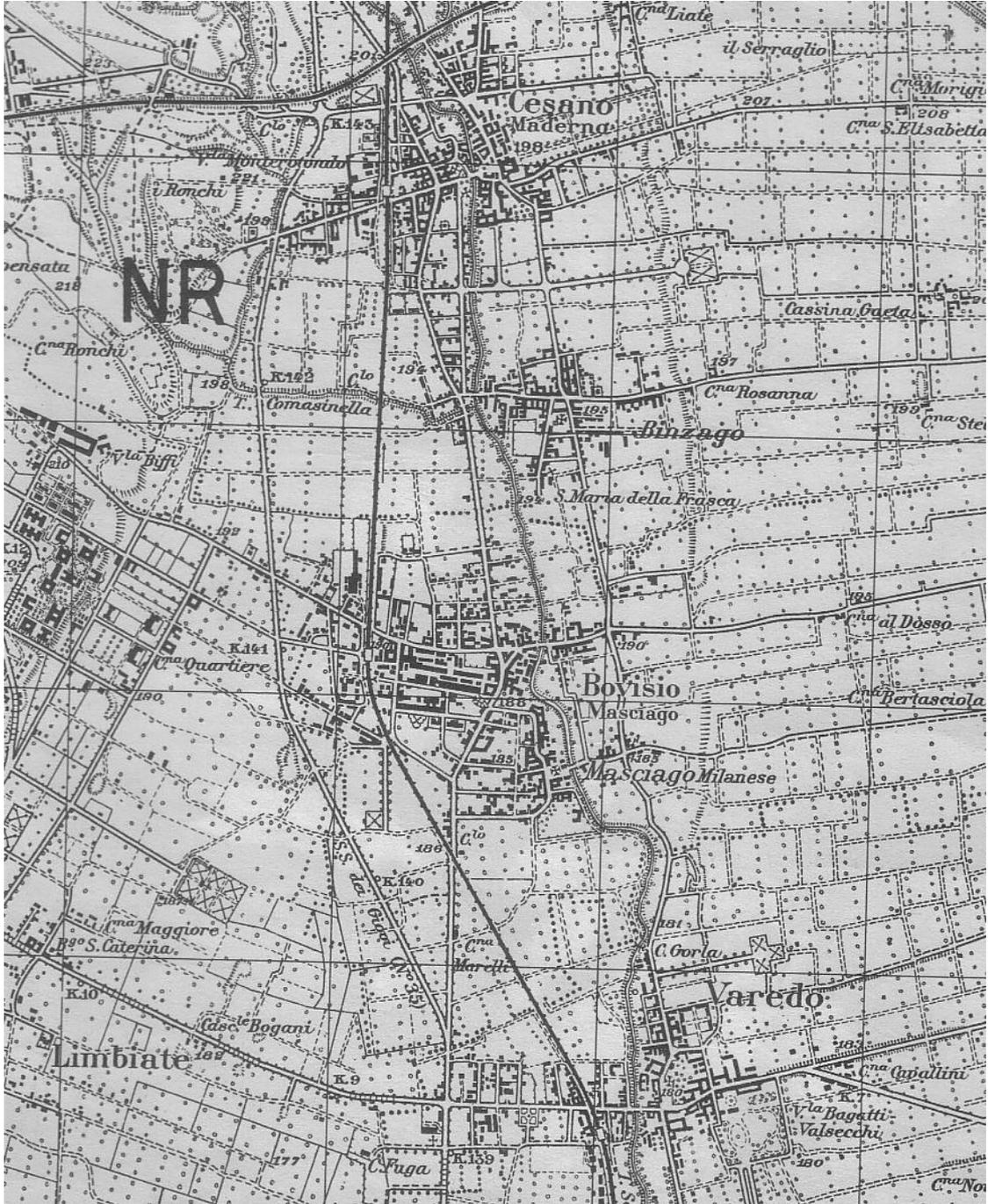
L'isolato e l'intero quartiere sono dotati di fognatura e di tutte le linee generali dei servizi. Questi ultimi, ai quali dovrà allacciarsi l'intero comparto, appaiono sufficientemente dimensionati e comunque se ne è verificata l'idoneità in sede di stesura del presente progetto di P.A. presso gli Enti gestori, impegnandosi il Soggetto Attuatore a realizzare gli eventuali interventi di completamento, ove necessari.

Tutta l'area oggetto di intervento è pianeggiante, attraversata da Ovest a Nord diagonalmente da un sentiero vicinale (ex Strada vicinale del Seveso), un tempo al servizio delle attività rurali, oggi interrotto dalla ferrovia ad Ovest e dalla Monza/Saronno a Nord, inutilizzabile e aggredito dalla vegetazione spontanea. E' una porzione di sentiero residuale sul quale si affacciano esclusivamente le aree interne al comparto di P.A. per il quale l'Amministrazione Comunale dovrà procedere alla sdemanializzazione a favore dello stesso Soggetto Attuatore.

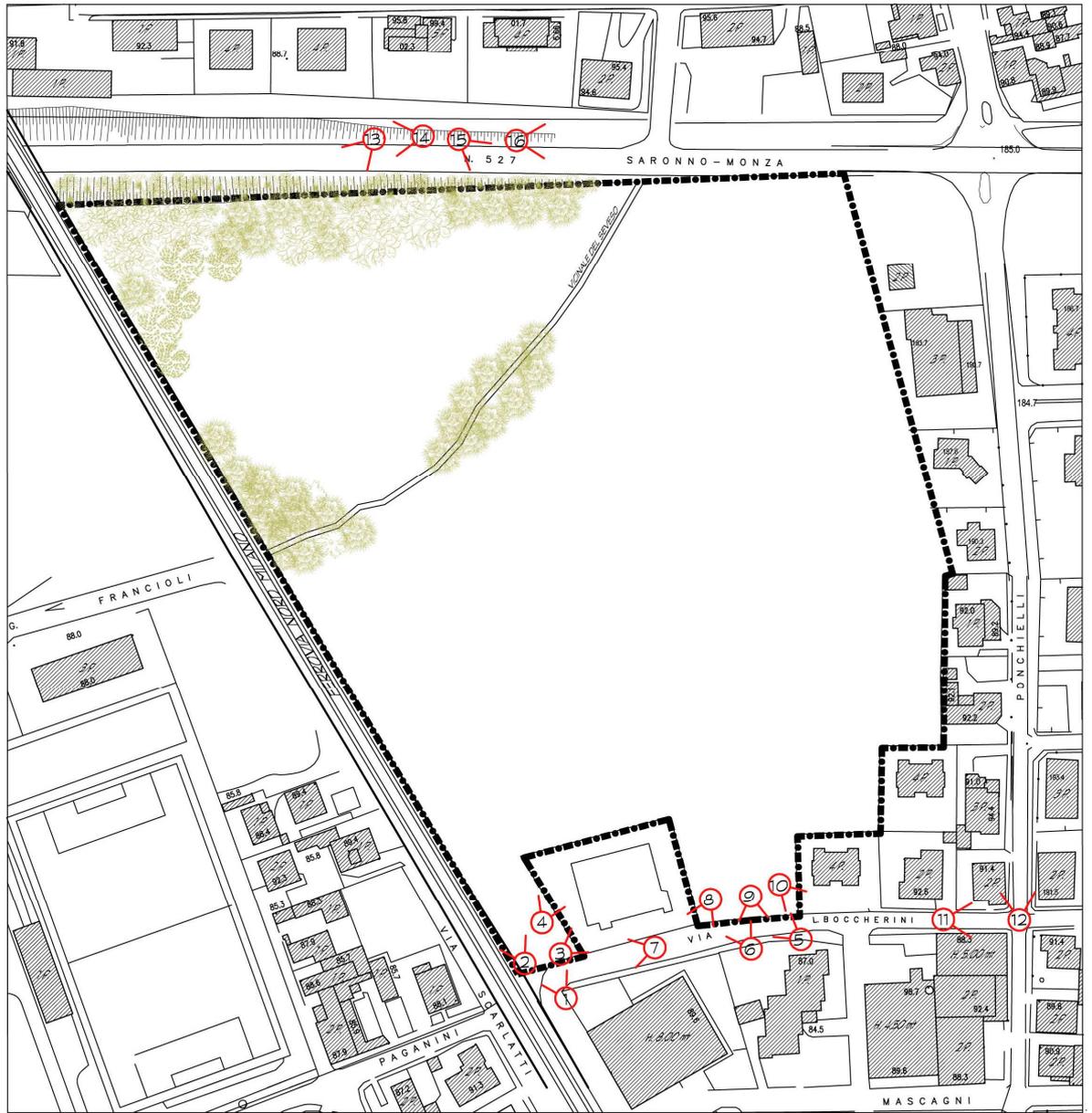
L'inquadramento urbanistico rispetto al contesto sovracomunale è quello rappresentato nella tavola che segue.

Le fotografie documentano lo stato dei luoghi alla data di oggi.

# INQUADRAMENTO 1:25.000



PLANIMETRIA  
PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



**1**



**2**



**3**



**4**



**5**



**6**



7



8



9



10





11



12



13



14

15



16



## DIMENSIONI DEL P.A.

La superficie territoriale di competenza del P.A. è pari a mq. 57.390,00 come da scheda di Piano.

La superficie reale, rilevata celerimetricamente, è pari a mq. 57.398,76.

Tali superfici assumono valori puramente indicativi e non determinanti ai fini del dimensionamento del Piano, essendosi predeterminate in ambito di P.G.T., sia la volumetria complessiva edificabile (Residenziale S.L.P. = mq. 4.000 – Terziario/Commerciale S.L.P. = mq. 6.000) che le aree a standard da cedere e già individuate graficamente e dimensionalmente (vedi Tav. 4 di progetto).

I dati cui si è fatto riferimento nel presente progetto sono pertanto quelli riportati nello stralcio “TAB. C – Ambiti di Trasformazione urbanistica a prevalente destinazione terziaria soggetti al criterio perequativo” qui di seguito riportati:

### DATI DI PIANO:

N. Piano Attuativo	T1
St – Superficie territoriale ambito edificatorio	<u>mq. 57.390,00</u>
Volume totale	<u>mc. 30.000,00</u>
	dei quali
	mc. 12.000,00 pari a SLP mq. 4000 residenziale
	mc. 18.000,00 pari a SLP mq. 6000 terziario/comm
Attrezzature interne dovute	<u>mq. 26.105,00</u>
	dei quali
	mq. 7.880,00 residenziale
	mq. 17.760,00 terziario/commerciale
Attrezzature esterne	<u>mq. 465,00</u>
N. Piani	4
Rc – Rapporto copertura %	30
Spd – Superficie permeabile %	30

A fronte quindi di una superficie a standards di complessivi mq. 26.105,00 richiesta dallo strumento urbanistico vigente, nel presente Piano Attuativo sono stati individuati mq. 31.913,55 (verde mq. 28.212,93 – parcheggio di uso pubblico mq. 3.700,62) con una eccedenza di mq. 5.808,55 di superficie a standards disponibile.

La superficie effettivamente ceduta col presente progetto è pari pertanto a mq. 31.913,55 (vedi Tav. 4) e soddisfa abbondantemente sia la dotazione minima prevista dall'art. 22 della L.R. n. 51 del 15/04/1975, che la dotazione prevista e individuata nelle norme di P.A. pari a mq. 26.105,00.

Vengono ceduti ulteriori mq. 6.761,18 per la formazione di nuova viabilità di progetto, non computabili ai fini degli standard urbanistici.

## **IL PROGETTO**

La proposta di progetto qui presentata è informata a linee di progettazione estremamente semplici ed in parte già codificate dalla normativa di P.G.T..

Gli standards urbanistici (attrezzature interne) individuati nelle previsioni di Piano lungo i tre lati Ovest-Nord-Est del comparto garantiscono abbondantemente la dotazione prevista dalla Legge per gli interventi mediante Piani Attuativi.

L'impianto viabilistico previsto nel documento di Piano è ampiamente rispettato. La doppia rotatoria sulla Monza/Saronno (condivisa con gli Enti partecipanti alla Conferenza dei Servizi) sarà realizzata con le dimensioni e le modalità previste in progetto.

Nello spirito del documento di Piano, sarà realizzata la nuova strada che, partendo dalla rotonda sulla Monza/Saronno, attraverserà longitudinalmente l'intero comparto raccordandosi con la Via Boccherini a Sud del comparto stesso.

Il percorso ciclopedonale previsto per un piccolo tratto nel documento di piano sarà esteso lungo tutto il percorso della nuova strada di piano, mettendolo in relazione con il corridoio ecologico a margine della Monza/Saronno, con le aree a parcheggio degli edifici terziario/commerciali e collegandolo con la Via Boccherini esterna al comparto.

Lungo il percorso veicolare costituito dalla nuova strada di penetrazione longitudinale N/S saranno realizzati parcheggi pubblici e ad uso pubblico, accessibili da corsie di accesso appositamente dedicate per un totale di circa mq. 3.700,62 complessivi, pari a N. 130 posti auto a servizio dell'intervento, oltre i parcheggi privati di Legge (122/89).

Il viale centrale, con le ampie aiuole laterali caratterizzate da filari alberati assume importanza fondamentale nel disegno complessivo del nuovo quartiere. Assieme alla pista ciclopedonale che collega le zone edificate con le aree verdi ed il suo prolungamento sino alla doppia rotatoria, costituiscono l'anima e il cuore del nuovo quartiere, luoghi di incontro e di relazione per gli abitanti, privo di interferenze con la viabilità primaria.

Tutta la vasta area verde a Nord ed Est del comparto sarà trattata a prato con modesti rilievi artificiali ed alcuni invasi, ove previsti dal progetto di invarianza idraulica.

Il lato del comparto lungo la ferrovia sarà piantumato con essenze a medio fusto in adiacenza ad argini in rilievo a costituire barriera visiva e acustica rispetto alla arteria di grande comunicazione regionale.

Tutte le superfici a verde e parcheggio, come rappresentate nella tav. 4 (mq. 31.913,55), unitamente alle aree per la viabilità pubblica (mq. 6.761,18), come rappresentate nella stessa tav. 4, saranno cedute all'Amministrazione Comunale in sede di stipula della Convenzione Urbanistica.

I nuovi interventi sono qui proposti a livello planivolumetrico e verificati analiticamente sia rispetto alla volumetria massima consentita che rispetto ai rapporti di copertura e della dimensione della superficie filtrante.

Tutto l'intervento, sia per quanto attiene le opere pubbliche, che per ciò che riguarda gli interventi privati, sarà oggetto di approfondimento architettonico in sede di presentazione di Istanza di Permesso di Costruire.

In quella sede saranno possibili varianti che non stravolgano l'impianto viabilistico e planivolumetrico e comunque contenute nel poligono di intervento (area di galleggiamento) indicato nella tav. n. 8 di progetto del quale è parte integrante e sostanziale.

Il dimensionamento del progetto, per quanto attiene le nuove volumetrie realizzabili, è sancito dallo strumento urbanistico vigente in complessivi mq. 10.000,00, ovvero: mq. 6000 di S.L.P. a destinazione terziario/commerciale – mq. 4000 di S.L.P. a destinazione residenziale.

Complessivamente, le aree che saranno cedute all'Amministrazione Comunale, come evidenziato nella tav. n. 4, hanno la seguente consistenza:

- Aree per standards urbanistici (verde)	<u>mq. 28.212,93</u>
- Area per parcheggi di uso pubblico	<u>mq. 3.700,62</u>
- Area per nuova viabilità di progetto	<u>mq. 6.761,18</u>

**TOTALE AREE DA CEDERE** **mq. 38.674,73**

- Aree per attrezzature esterne (da monetizzare)	<u>mq. 465,00</u>
--------------------------------------------------	-------------------

Il Soggetto Attuatore assumerà a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie alla funzionalità dell'intervento, opere il cui importo sarà scomputato dall'importo degli oneri primari e secondari dovuti.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a scomputo oneri primari e secondari sono le seguenti:

- Doppia rotatoria stradale sulla S.S. Bustese (Monza/Saronno) in parte sul territorio del Comune di Varedo;
- Asse stradale di attraversamento Nord/Sud del comparto completo di aiuole alberate, parcheggi e marciapiedi, compresi marciapiedi e parcheggi sulla Via Boccherini;
- Percorsi ciclopedonali;
- Piantumazione aiuole lungo la nuova strada e sulla fascia di rispetto ferroviario;
- Semina prato su tutte le aree verdi non piantumate;
- Opere sub-orizzontali (impianti fognari, rete idrica, gas, energia elettrica, cavedi multiservizi, ecc.) e illuminazione pubblica, compreso cabine elettriche da realizzarsi lungo la Via Boccherini o altra diversa ubicazione su aree cedute all'Amministrazione Comunale e successivamente da trasferire all'ente per l'energia elettrica.

La doppia rotonda e la strada di attraversamento saranno pavimentate in asfalto.

I marciapiedi e i percorsi ciclopedonali saranno realizzati con cordoli di contenimento parte in pietra e parte in cemento vibrocompresso con pavimento in asfalto, in parte colorato.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare a proprie spese tutti i parcheggi pubblici o di uso pubblico previsti in progetto, senza far luogo a scomputo da oneri di urbanizzazione, fatta eccezione per i parcheggi lungo la nuova strada di Piano che saranno quantificati nel computo metrico allegato e scomputati.

Potranno essere realizzati alcuni elementi di arredo urbano, da collocarsi lungo il percorso ciclopedonale, che saranno meglio individuati in sede di progetto esecutivo delle OO.PP.. Il computo metrico estimativo allegato al P.A. contiene descrizione e importi delle opere primarie e secondarie da realizzare.

Sulla porzione d'area verde posta a Sud del comparto con accesso da Via Boccherini, è prevista la realizzazione di una cabina elettrica, ove ritenuta necessaria a garantire la funzionalità dell'intervento proposto.

L'importo di dette opere, stimato in € **1.293.433,50**,= già scontate del 10% (vedi computo metrico estimativo allegato), sarà scomputato dalla somma dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sino alla concorrenza di detta somma.

Gli importi degli oneri dovuti, calcolati con le tariffe oggi in vigore, sono i seguenti:

**- Oneri Urbanizzazione primaria:**

- Residenziale	mc. 12.000,00 x € 15,12	=	€ 181.440,00.=
- Terziario/Commerciale mq.	6.000,00 x € 85,33	=	€ 511.980,00.=
<b>- Totale Oneri primari</b>			<b><u>€ 693.420,00.=</u></b>

**- Oneri Urbanizzazione secondaria:**

- Residenziale	mc. 12.000,00 x € 29,52	=	€ 354.240,00.=
- Terziario/Commerciale mq.	6.000,00 x € 42,67	=	€ 265.020,00.=
<b>- Totale Oneri secondari</b>			<b><u>€ 610.260,00.=</u></b>

**TOTALI ONERI PRIMARIA E SECONDARIA** **€ 1.303.680,00.=**

Pertanto, a fronte di Oneri complessivamente dovuti pari a € **1.303.680,00.=** verranno realizzate opere per € **1.293.433,50.=** (già scontate del 10%), con una differenza a carico dell'Operatore di € **10.246,50.=** (€ 1.303.680,90 – €1.293.433,50)

Sin da ora, è possibile affermare che i nuovi edifici, la cui tipologia è pressoché obbligata dai limiti posti dagli indici planivolumetrici e dalla dimensione dell'area disponibile, saranno progettati con attenzione alle nuove tecnologie per la produzione di energie alternative e rinnovabili, sia pure integrate con impiantistica tradizionale.

Fermo restando il rispetto delle norme di P.G.T. e al fine di perseguire, nell'attuazione dell'intervento, un'immagine complessivamente coerente ed architettonicamente omogenea, in sede di progettazione esecutiva dei singoli edifici, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Le soluzioni planivolumetriche previste nelle tavole di progetto possono subire modificazioni in sede di progetto edilizio, esclusivamente nei limiti consentiti dall'Art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005, all'interno dell'area di galleggiamento indicata nella Tav. 8.
- I parcheggi previsti in progetto, ubicati su residue aree di proprietà del Soggetto Attuatore, potranno essere computati ai fini della dotazione di posti auto, così come previsto nelle norme di P.G.T. per gli edifici residenziali e commerciali, nonché ai sensi della Legge 24/03/1989 n. 122.
- La rappresentazione delle opere interne ai lotti di proprietà residui (parcheggi, percorsi carrabili, ecc.) è puramente indicativa e sarà oggetto di approfondimento in sede di progettazione definitiva degli edifici. I lotti di proprietà privata potranno essere frazionati, in funzione delle dimensioni degli interventi, al momento delle singole istanze di edificabilità.

- L'eventuale piano terreno, nel quale potranno essere consentiti volumi accessori non abitabili, non costituisce "Piano" ai fini del numero dei piani consentiti dalla normativa di P.G.T.. Pertanto il numero di piani deve intendersi: N. 4 piani + pilotis e volumi accessori.

Cesano Maderno il 4 marzo 2024

## I PROGETTISTI

Arch. Giuliano Montagner



Geom. Luciano Canavesi



## IL SOGGETTO ATTUATORE

---