

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO EDILIZIO SULL'AREA IN FREGIO ALLE VIE BRENNERO E VIALE DALL'ACQUA, DI PROPRIETA' DELLA SOC. SEGRATE IMMOBILI SRL E DEI SIGG. SPINELLI MARTA E MATTEO E SPINELLI ANNAMARIA E MAPELLI LIVIO PRIMO

1

L'area oggetto dell'intervento è collocata in prossimità della stazione Cologno Centro della MM, a nord del cimitero cittadino, in una zona della città caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di ridotta volumetria, principalmente collocati in lotti di piccole dimensioni. Sono presenti anche alcuni edifici di edilizia scolastica circondati da ampi spazi verdi. L'area ha forma rettangolare con il lato di minori dimensioni che fronteggia il Viale Dall'Acqua, mentre il fronte più esteso delimita il lato ovest della Via Brennero.

Attualmente sul terreno insistono alcune costruzioni, tutte libere da persone e cose ed in scadenti condizioni di manutenzione, delle quali è prevista la demolizione integrale, così da configurare l'intera area come un lotto di terreno libero. In particolare si tratta di una tettoia isolata verso il Viale Dall'Acqua (già con tetto in lastre di fibrocemento che hanno sostituito la precedente copertura in eternit) ed un edificio a forma di T in aderenza alla Via Brennero, dalla quale però non vi è accesso. E' costituito da un corpo di fabbrica centrale a 4 piani f.t con un appartamento per ogni piano, unito a sud e nord con due blocchi ad un piano f.t, già destinati ad ufficio e laboratorio/magazzino. Verso l'interno del terreno si estende un corpo di fabbrica ad un piano, già destinato a deposito domestico, con le caratteristiche del portico agricolo. Il tutto a formare una piccola corte interna il cui accesso avviene esclusivamente dal Viale Dall'Acqua.

Prima della demolizione verrà attivata l'indagine ambientale preliminare con il coinvolgimento di Arpa e con la trasmissione dell'esito all'Ufficio Igiene edilizia comunale.

Il complesso edificato risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 22 m. 21 sub. 1 via Dall'Acqua n. 31 piano T-I cat. C/3 cl. 5 mq. 287 sup. cat. mq. 296

Foglio 22 m. 21 sub. 701 via Dall'Acqua n. 31 piano T cat. A/3 cl. 2 vani 7 sup. cat. mq. 164;

Foglio 22 m. 22 sub. 3 via Dall'Acqua n. 31 piano T cat. A/3 cl. 4 vani 4,5 sup. cat. mq. 87;

Foglio 22 mappale 22 sub. 4 via Dall'Acqua n. 31 piano 1-S1 cat. A/3 cl. 4 vani 4,5 mq. 85;

Foglio 22 mappale 22 sub. 5 via Dall'Acqua n. 31 piano 2-S1 cat. A/3 cl. 4 vani 4,5 mq. 86;

Foglio 22 mappale 22 sub. 6 via Dall'Acqua n. 31 piano 3 cat. A/3 cl. 3 vani 2,5 mq. 47;

E

COMUNE DI COLOGNO MONZESE
Comune di Cologno Monzese

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0053480/2019 del 30/10/2019

Class. 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

Firmatario: MASSIMO BERTINI, VALENTINO PORTA, LUIGI VILLA

Foglio 22 mappale 22 sub. 7 via Dall' Acqua n. 31 piano T cat. C/3 cl. 5 mq. 105 mq. 122 ;
Foglio 22 mappale 91 sub. 4 via Dall'Acqua n. 31 piano T cat. C/2 cl. 4 mq. 115 mq. 228;
Foglio 22 mappale 176 via Dottore Carlo Dall'Acqua n. 31 piano T area urbana di are 25,75;
Foglio 22 mappale 208 via Dottore Carlo Dell' Acqua n. 31 piano T area urbana di are 12,35.

L'area descritta è identificata con il contorno rosso nella tav 1 allegata e risulta costituita al Catasto Terreni dalle seguenti particelle del Foglio 22: mappale 208 di ha 0.12.35, mappale 91 di ha 0.02.28, mappale 176 di ha 0.25.75, mappale 21 di ha 0.04.16, mappale 22 di ha 0.05.39. La superficie catastale è pertanto pari a mq. 4.993. Il rilievo sul posto ha permesso di verificare che la reale superficie del terreno è pari a mq. 4.985.40.

2

Nessuno degli edifici esistenti è dotato di caratteristiche costruttive o decorative o strutturali che ne permetterebbero la valorizzazione a seguito di un intervento di ristrutturazione.

L'area libera risulta in parte pavimentata con ghiaietto in corrispondenza dell'accesso dal viale Dall'Acqua, con crescita di alberature spontanee di nessun valore agronomico (sambuchi, ailanti, robinie). Nella parte nord, già adibita a orto familiare e giardino, sono presenti oltre ad arbusti spontanei infestanti anche due gruppi di alberi di grandi dimensioni – due cedri deodara e due abeti a sud ed un filare di cipressi dell'arizona, in cattive condizioni, presso la recinzione ovest – che in parte, nei limiti imposti dalla collocazione dei nuovi edifici, si intendono mantenere, salvo puntuali verifiche in fase di realizzazione dell'edificio. Inoltre due alberi di noce di medio fusto che però verranno rimossi in quanto posizionati sull'area di scavo del nuovo edificio.

L'area risulta attualmente inserita nel "Tessuto residenziale con assetto modificabile" - R4 - caratterizzata dalla presenza di edifici disomogenei e da vuoti per i quali sono previsti interventi volti a migliorare l'assetto tipo/morfologico. E' inoltre interessata da un vincolo di inedificabilità per rispetto cimiteriale. Il complesso edilizio del Cimitero cittadino è infatti collocato sul lato sud del Viale Dall'Acqua ed Il PGT prevede una distanza (circolare) di almeno 100 mt. nella quale non è possibile realizzare edifici di qualunque tipo. Inoltre, il disallineamento tra la cartografia del PGT e la mappa catastale fa emergere una piccola porzione del mappale 208, lungo il viale Dall'Acqua, che risulta destinata ad "Aree

E

COMUNE DI COLOGNO MONZESE
Comune di Cologno Monzese

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0053480/2019 del 30/10/2019

Class. 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

Firmatario: MASSIMO BERTINI, VALENTINO PORTA, LUIGI VILLA

della Viabilità". Si tratta di una porzione di terreno ora all'interno della recinzione esistente che ha una superficie di mq. 69,90 (vedi tav.5 allegata).

La superficie effettiva dell'area edificabile risulta pertanto pari a mq. 4.915,50 .

Il PGT prevede un indice fondiario di 0,6 mq/mq di SLP con una altezza max. di 15 mt, un RC max. del 50% ed un Rp min. del 30%. Nei Piani Attuativi è possibile incrementare la SLP max. fino a raggiungere l'indice di 1 mq/mq di SLP. assicurando nel contempo il reperimento di una idonea dotazione di aree a servizi per parcheggio e verde pubblico.

Parte della volumetria edificabile è già stata ceduta a terzi con atto stipulato e trascritto dalla precedente proprietà nell'anno 1982. Il volume trasferito è pari a mc. 2.766 ai quali corrisponde un consumo di SLP di mq. 838,18. Questa superficie viene detratta e quindi riduce quella massima possibile, anche se, in considerazione delle caratteristiche specifiche dell'area, l'utilizzo dell'indice massimo non risulta in ogni caso possibile.

3

L'intervento, dopo la demolizione di tutto l'attuale edificato, prevede la realizzazione di due edifici residenziali a 4 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato nel quale saranno ubicate le autorimesse, le cantine ed i locali tecnici al servizio delle abitazioni. I nuovi edifici, con il lato minore allineato alla Via Brennero, sono collocati nella parte nord del terreno, nel rispetto del limite di inedificabilità cimiteriale e della distanza dagli edifici esistenti sulle aree confinanti, e saranno costituiti ciascuno da un corpo scala per complessivi 18/20 nuovi appartamenti. L'altezza massima sarà inferiore ai mt. 15, con il pavimento del piano terra collocato alla quota di 40 cm sopra al piano del marciapiede della via Brennero, dalla quale avverrà l'accesso pedonale agli edifici.

Gli edifici saranno caratterizzati dalla presenza di ampi terrazzi con parapetti costituiti da fioriere in cemento bianco o chiaro e copertura piana con gronda perimetrale con tegole piane di colore scuro o pannelli in lamiera zincata grigio scuro. Le ampie finestre avranno infissi di colore chiaro e tapparelle di colore grigio. La gronda dell'ultimo piano renderà non visibile la dotazione impiantistica collocata in copertura. Il progetto definitivo verrà inoltre realizzato nel rispetto delle risultanze delle normative regionali per la riduzione delle dispersioni termiche e dell'utilizzo di fonti rinnovabili, nonché nel rispetto della valutazione del clima acustico che sarà allegata alla richiesta di PdC, in considerazione della vicinanza con la linea ferroviaria della metropolitana. Il complesso residenziale sarà dotato di un accesso pedonale dalla via Brennero, ed uno carraio e pedonale dal viale

E

COMUNE DI COLOGNO MONZESE
Comune di Cologno Monzese

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0053480/2019 del 30/10/2019

Class. 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

Firmatario: MASSIMO BERTINI, VALENTINO PORTA, LUIGI VILLA

Dall'Acqua, in proseguimento della strada interna della nuova area a parcheggio pubblico. La nuova rete di fognatura realizzata con riferimento alla DGR 7/2003, recapiterà le acque nere nella rete comunale esistente sulla Via Brennero. Le acque meteoriche confluiranno nella rete pubblica con le modalità previste dall'art. 7.7.6 delle Disposizioni Comuni nonché dalla Relazione idrogeologica sull' "Invarianza Idraulica" che verrà presentata ed autorizzata dal gestore della rete contestualmente alla presentazione della richiesta del o dei PdC degli edifici.

I due edifici, che potranno essere realizzati in tempi diversi, avranno una SLP complessiva pari a mq. 3.100. Sommando anche la SLP corrispondente alla volumetria già ceduta si ottiene una SLP impegnata di mq. 3.938,18, con un indice di edificabilità pari a 0,8 mq/mq inferiore di circa il 20% del massimo consentibile, e ciò in quanto i vincoli esterni e le Disposizioni normative rendono sostanzialmente non realizzabile una progettazione più estesa. Anche la Superficie Permeabile verrà realizzata nel rispetto della misura minima prevista del 30%, nonostante la vincolante normativa dell'art.10 delle D.C. che prevede la realizzazione di almeno 1,5 posti auto per alloggio, con la necessità di occupare nel sottosuolo ampi spazi esterni al profilo degli edifici, riducendo le aree effettivamente permeabili. Nel rispetto della prescrizione sono comunque previsti n° 57 posti auto, dei quali 4 collocati al piano terra in prossimità dell'accesso carraio da Viale Dall'Acqua, ed i restanti nel sottosuolo dell'area di intervento.

Gli edifici verranno realizzati all'interno di una area di galleggiamento, evidenziata con il tratteggio rosso nella tavola 6, costituita: a sud dalla linea curva di rispetto cimiteriale e dalla distanza minima di 10mt dall' edificio esistente in aderenza al confine, ad est, nord ed ovest da una distanza non inferiore alla massima altezza dei nuovi edifici, prevista in mt. 15,00, da tutti gli edifici presenti sui terreni confinanti o collocati sul lato est della Via Brennero, ed in ogni caso dalla distanza minima di 5 metri dalle recinzioni di confine esistenti o 10 mt. dagli edifici.

4

All'interno della ST oggetto del PA vengono interamente reperite le aree a standard previste dalla normativa in misura minima pari a 18 mq. per abitante teorico (1 ab. ogni 50 mq di SLP), corrispondenti ad una superficie minima di mq. 1.116,00. Sono in realtà previste cessioni per complessivi mq. 1.351,14. In particolare mq. 1.120,02 sono costituiti dall'area a parcheggi e verde adiacente il Viale Dall'Acqua, a cui si sommano, con la medesima

E

COMUNE DI COLOGNO MONZESE
Comune di Cologno Monzese

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0053480/2019 del 30/10/2019

Class. 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

Firmatario: MASSIMO BERTINI, VALENTINO PORTA, LUIGI VILLA

destinazione, anche i mq. 69,90 che risultano in zona AV. Su questa area, della quale è prevista la cessione a titolo gratuito al Comune, verranno realizzati n° 13 posti auto con relative aree di accesso e manovra, ed aiuole alberate. Il tutto con le caratteristiche dettagliate sulla tav. 10 e nel computo metrico allegato. Sarà inoltre realizzato anche l'allargamento di mt 2.20 di tutto il tratto della via Brennero che interessa l'area di intervento. La superficie interessata è pari a mq. 161,24, e sarà interamente destinata a percorso pedonale, come evidenziato sulla richiamata tav.10.

La piccola porzione di terreno lungo il Viale Dall'Acqua che risulta ricompresa nell'Area a Rischio Archeologico, non sarà interessata da opere per le quali è necessaria la preventiva comunicazione alla Soprintendenza.

Tutte le opere verranno realizzate nel rispetto delle disposizioni della DGR 7/12693, essendo l'area ricompresa all'interno della fascia di rispetto del pozzo di captazione dell'acqua potabile esistente sull'area comunale posta nelle vicinanze di quella oggetto di cessione, e successivamente collaudate dall'Ufficio LL.PP. comunale prima della richiesta di agibilità degli o del primo dei due edifici previsti, ed in seguito cedute con l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei Soggetti Attuatori per i 24 mesi successivi.

Cologno Monzese 28 ottobre 2019



E
COMUNE DI COLOGNO MONZESE Comune di Cologno Monzese
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0053480/2019 del 30/10/2019 Class. 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE» Firmatario: MASSIMO BERTINI, VALENTINO PORTA, LUIGI VILLA