



Creazione di un centro polifunzionale

Realizzazione di un'area polifunzionale dedicata alla localizzazione di funzioni e servizi per il cittadino. L'ambito si costituirà come un'area di transito tra il tessuto residenziale di Roncello ed il tessuto produttivo ad est.



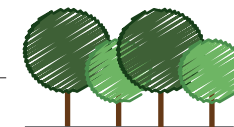
Schermatura

Dovranno essere messe in atto opportune misure di mitigazione e schermatura degli interventi verso le aree a nord.

Area di naturalizzazione

Dovrà essere predisposto un progetto per il trattamento del margine est dell'ambito per valutare le possibili soluzioni paesaggistiche di tutela e rinaturalizzazione del Torrente Vareggio.

Interventi di protezione dai rischi idraulici

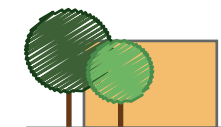


Ipotesi indicativa di sviluppo dell'edificabilità

La proposta è da considerarsi puramente indicativa.

Mitigazione ambientale e visiva degli interventi

Creazione di fasce di mitigazione alberate al fine di contenere gli impatti visivi ed acustici delle trasformazioni previste sui tessuti residenziali si localizzano ad ovest dell'area d'intervento.



Aree a parcheggio

Dovrà essere prevista un'adeguata dotazione di aree a parcheggio pubblico a servizio delle funzioni previste per l'area. La realizzazione del parcheggio dovrà tenere conto di eventuali misure di mitigazione visiva (alberature) e dovrà privilegiare l'utilizzo di materiali ad assorbimento degli inquinanti.

Bonifica dell'area dismessa

Prima degli interventi dovrà essere garantita la bonifica dell'area



Riqualificazione del Torrente Vareggio

Dovranno essere previste azioni per la riqualificazione dell'ambito del Torrente Vareggio attraverso interventi di riqualificazione ambientale e potenziamento del corridoio ecologico secondario al fine di salvaguardare l'equilibrio ecosistemico del corso d'acqua.

Il disegno è da considerarsi puramente indicativo. In fase di pianificazione attuativa verranno definite le modalità di realizzazione morfologica, tipologica e funzionale degli interventi.

PREVISIONI E DIMENSIONAMENTO

PARAMETRI URBANISTICI

Strumento attuativo	Piano attuativo
Superficie Territoriale (valore indicativo)	40.394,95 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale	0,50 mq/mq
SLP (valore indicativo)	20.197, 48 mq
Volume (altezza virtuale 3,20 m)	64.631,93 mc (valore indicativo)
Superficie Coperta (35% St)	14.138,23 mq (valore indicativo)
Aree a standard (parametro effettivo: 100% della SLP, previa verifica destinazioni)	20.197,48 mq (valore indicativo; possibilità di monetizzazione)
Superficie permeabile	vedi “Repertorio delle definizioni e delle norme”)
Altezza massima	11 m
Distanze	Df:10,00 m - Dm:5,00m - Ds:H/2 con un minimo di 5,00 m
Oneri di urbanizzazione primaria (63,31 €/mq)	1.278.702,46 € (valore indicativo)
Oneri di urbanizzazione secondaria (36,93 €/mq)	745.892,93€ (valore indicativo)
Costo di Costruzione	1.413.823,6 € (valore indicativo)

Opere ed interventi obbligatori: riqualificazione ambientale del Torrente Vareggio ed opere di risoluzione dei problemi idrogeologici dell'area ai bordi del confine comunale (vedi elaborati Componente Geologica alla Variante al PGT), bonifica dell'area dismessa; Dovranno essere realizzati collettori separati per acque nere e bianche con accorgimenti tecnici adeguati, con sistemi di recupero per riutilizzo e volanizzazione, recapito finale in corsi d'acqua superficiali salva autorizzazione enti preposti. Standard strategico minimo: 20€/mq per opere aggiuntive che verranno definite in fase di pianificazione attuativa, per un valore indicativo di 403.949,6 €. Prima della concreta attuazione dell'ambito polifunzionale dovrà essere garantita la risoluzione dei problemi idrogeologici dell'area e dovranno essere messe in atto azioni di riqualificazione del Torrente Vareggio. Gli interventi elencati dovranno essere obbligatoriamente realizzati prima della dichiarazione di prima agibilità degli edifici. Destinazione del 5% del Costo di Costruzione per la riqualificazione della città storica: 70.691,18 € (valore indicativo)

Destinazione del Fondo Religioso - Art.73 comma 1 Lr.12/2005 - (8% degli Oneri di urbanizzazione Secondaria): 59.671,43 € (valore indicativo)

FUNZIONI AMMESSE

Usi del territorio		Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso NON ammesse
ATTIVITA' RESIDENZIALI	R1	ABITAZIONI*	X	
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	ARTIGIANATO DI SERVIZIO	X	
ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1	ARTIGIANATO PRODUTTIVO		X
	PA2	DEPOSITI A CIELO APERTO		X
ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1	INDUSTRIA		X
	PI2	DEPOSITI A CIELO APERTO		X
ATTIVITA' COMMERCIALI	V	ESERCIZI DI VICINATO	X	
	MS	MEDIE STRUTTURE FINO A 1.500 M ²	X	
	GV	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**		X
ATTIVITA' DIREZIONALI	D1	UFFICI E STUDI PROFESSIONALI, ATTIVITÀ DIREZIONALI E TERZIARIE	X	
	D2	COMMERCIO ALL'INGROSSO, MAGAZZINI COMMERCIALI	X	
	D3	ATTIVITÀ PRIVATE	X	
ATTIVITA' RICETTIVE	RT1	ATTREZZATURE RICETTIVE	X	
	RT2	PUBBLICI ESERCIZI	X	
	RT3	ATTREZZATURE PER LO SVAGO E LO	X	
	RT4	SPETTACOLO ALTRE ATTIVITÀ	X	
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC	STAZIONI DI RIFORNIMENTO CARBURANTE		X
ATTIVITA' AGRICOLE	A1	ABITAZIONE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO		X
	A2	INFRASTRUTTURE AGRICOLE		X
	A3	ALLEVAMENTI		X
	A4	COLTIVAZIONE DEI FONDI		X
ATTIVITA' ESTRATTIVE	AE	ATTIVITÀ DI CAVA		X

* per un massimo del 15% della SLP destinata a edilizia convenzionata

** sono escluse anche le Grandi Strutture di Vendita in forma unitaria

SCHEDA D'AMBITO AT06 - AMBITO A DESTINAZIONE POLIFUNZIONALE

Classi di fattibilità geologica

AREE DI FATTIBILITÀ DI CLASSE 3A

Criticità

Terreni a granulometria principalmente limoso-argillosa passante a ghiaie molto alterate in matrice argillosa (spessore medio pari a circa 10-15 m.) con potenziale presenza di "occhi pollini" entro i primi 10 m dal p.c.

Norme, prescrizioni e indicazioni progettuali

L'edificabilità potrà comunque venire attuata mediante l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di tale classe. Particolare attenzione dovrà essere posta in merito alla possibilità di rilevare strutture polliniche in corrispondenza della quota di posa delle nuove fondazioni. Si dovranno inoltre adottare particolari accorgimenti costruttivi tali da favorire il regolare smaltimento delle acque meteoriche. In funzione delle caratteristiche granulometriche del suolo e del primo sottosuolo e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 9 delle N.d.a. del PTCP di Monza e Brianza è fatto divieto di procedere alla dispersione delle acque meteoriche in corrispondenza degli orizzonti stratigrafici caratterizzati dalla presenza di strutture polliniche.

Prescrizioni aggiuntive per l'area industriale dismessa

Ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Ambientale Preliminare e, qualora si rendesse necessario, del Piano di Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale); la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Vincoli sovraordinati

FASCIA DI RISPETTO DEL TORRENTE VAREGGIO E DEL FOSSO N° 3

Prescrizioni aggiuntive per l'area industriale dismessa

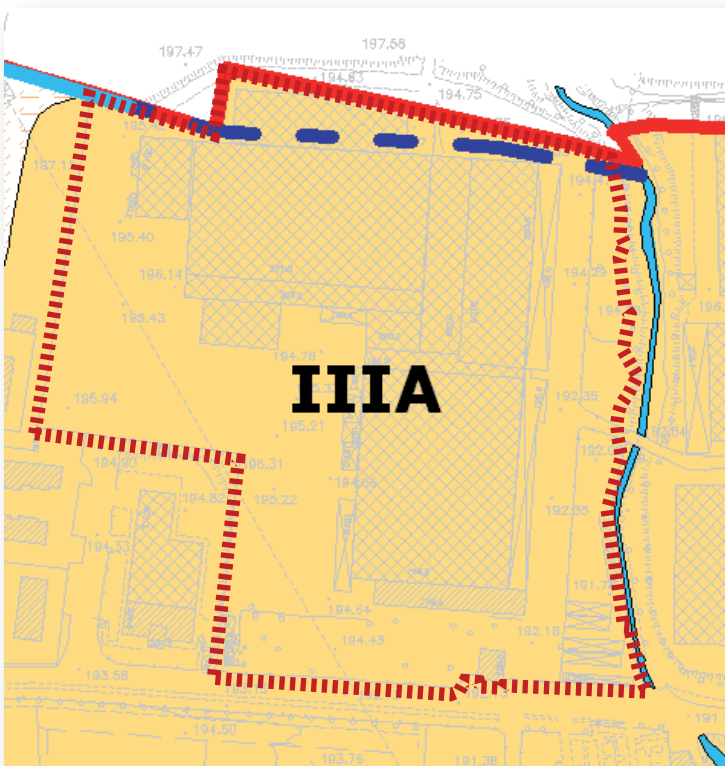
Il corso d'acqua, di competenza Regionale, presenta una fascia di rispetto pari a 10 m misurati per ciascuna sponda idrografica. Lungo le aste fluviali, i fossi ed i rii, la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dagli argini degli stessi, deve essere pari a m. 10. In corrispondenza dei tratti intubati appartenenti al reticolo idrografico minore tale fascia è pari a 10 m per ciascuna sponda idrografica. L'eventuale riduzione a 4 m è sospesa sino all'effettiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del documento di polizia idraulica inerente la determinazione del reticolo idrografico. Entro questo limite sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione e difesa dei corsi d'acqua e le opere pubbliche atte a garantire la messa in sicurezza della viabilità ordinaria.

Inoltre, entro la fascia dei 5 m dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni ed i movimenti terra.

Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99 è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela di pubblica incolumità. All'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrografico sono vietate le attività di cui all'art. 96 del R.D. 523/1904 e RD 368/1904. Valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art.10 delle N.d.a. del PTCP di Monza e Brianza.

ORLO DI TERRAZZO MORFOLOGICO PRINCIPALE (DA PTCP)

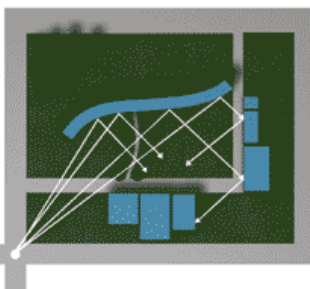
Nelle zone interessate dalla presenza dei terrazzi non è consentito alcun intervento infrastrutturale o di nuova edificazione a partire dall'orlo della scarpata dei terrazzi per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza della scarpata stessa, verso la piana. Per eventuali interventi edilizi e/o infrastrutturali che dovessero ricadere nelle immediate vicinanze dovrà essere definita puntualmente la fascia di in edificabilità, sulla base delle altezze delle scarpate, dell'orlo del terrazzo verso la piana. Valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art.11 delle Nda del PTCP di Monza e Brianza.



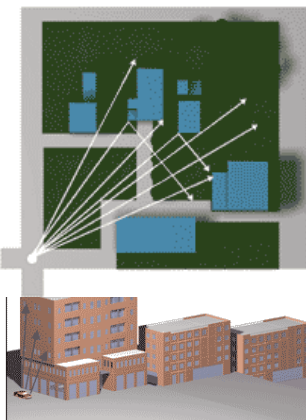
Stralcio della Carta di Fattibilità geologica per le azioni di piano



Stralcio del Piano di Classificazione Acustica



Schemi esemplificativi per il contenimento della propagazione delle onde sonore



Classi di zonizzazione acustica

CLASSE IV - AREE AD INTENSA ATTIVITÀ UMANA

Criticità

Non si segnalano possibili criticità.

Norme, prescrizioni e indicazioni progettuali

Ai sensi della Legge 447/1995 - Art. 8 Comma 3 è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- nuovi insediamenti residenziali prossimi ad opere ad elevato impatto acustico ossia aeroporti, discoteche, impianti sportivi, ferrovie e strade di tipologia A, B, C, D, E e F;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani.

La relazione, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale, riconosciuto con decreto regionale, deve contenere:

- descrizione, tramite misure e/o calcoli, dei livelli di rumore ambientale valutati in posizioni significative del perimetro esterno che delimita l'area interessata al nuovo insediamento;
- individuazione e descrizione delle sorgenti sonore e del loro effetto sui livelli di pressione sonora misurati nell'area;
- informazioni sulla disposizione spaziale dell'edificio, sulla sua destinazione d'uso, sulla collocazione degli impianti tecnologici e dei parcheggi;
- descrizione dei requisiti acustici degli edifici in progetto e dei loro componenti;
- descrizione di eventuali significative variazioni di carattere acustico indotte dalla presenza del nuovo insediamento;
- valutazioni relative alla compatibilità acustica dell'insediamento in progetto con il clima acustico preesistente nell'area e se la stessa è ottenuta tramite la messa in opera di sistemi di protezione dal rumore.

I livelli sonori previsti devono mirare all'ottenimento e rispetto dei valori di qualità indicati nella tabella D allegata al D.P.C.M. 14 Novembre 1997. Ai sensi della Legge 447/1995 - Art. 8 Comma 2 è fatto obbligo di produrre una valutazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:

- circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;

La relazione, redatta da tecnico competente in acustica, deve riportare la posizione, la tipologia e la rumorosità degli impianti che saranno installati ed eventuali interventi di bonifica acustica previsti. Inoltre deve comprendere la verifica dei limiti di legge in prossimità dei recettori sensibili circostanti all'intervento.

Requisiti acustici passivi degli edifici

La documentazione per il rilascio del titolo abilitativo edilizio per nuove costruzioni e ristrutturazioni (dove per ristrutturazione si intende il rifacimento anche parziale di impianti tecnologici, delle partizioni orizzontali e verticali degli edifici, delle facciate esterne, verniciatura esclusa) edifici adibiti a residenze, uffici, attività commerciali, ricreative o di culto e assimilabili deve contenere, una relazione redatta da un tecnico competente in acustica ambientale, che attesti con modalità previsionali il rispetto dei valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi dei componenti degli edifici e delle sorgenti sonore interne, secondo quanto disposto dal D.P.C.M. 5 Dicembre 1997.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati al fine di ottenere prestazioni acustiche pari o migliori alla classe acustica II come definita dalla norma UNI 11367:2010. Gli uffici comunali competenti, in fase di rilascio del certificato di agibilità, devono richiedere una valutazione strumentale del rispetto dei valori limite suddetti e la verifica dell'appartenenza dell'edificio alla classe acustica II o migliore, effettuate in conformità all'allegato A del D.P.C.M. 5 Dicembre 1997, alle norme tecniche UNI EN ISO 140-4-5 e UNI EN ISO 717-1 e alla norma UNI 11367:2010. E' necessario valutare la posizione dei futuri edifici all'interno dell'area realizzando gli edifici più alti in prossimità delle sorgenti acustiche al fine di creare barriere e limitare la propagazione delle onde sonore nell'ambiente retrostante l'edificio. Anche la disposizione degli immobili dovrà essere analizzata con attenzione al fine di evitare riflessioni e quindi la propagazione del rumore nell'ambiente.