



COMUNE DI CAVENAGO BRIANZA

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

*AMBITO DI COMPLETAMENTO
RESIDENZIALE ACR2
PIANO ATTUATIVO*

*VIA PASTEUR
CAVENAGO BRIANZA*

FASCICOLO N. **02**

RELAZIONE TECNICA

GIUGNO 2025

IL PROGETTISTA:

ARCH. DANILO STUCCHI

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO COMUNALE:

IL PROPRIETARIO:

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO
3. PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO
4. INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA'
5. RELAZIONE TECNICA
 - 5.1 DESTINAZIONI AMMESSE
 - 5.2 PARAMETRI URBANISTICI
6. PROGETTO DI PIANO
 - 6.1 VERIFICHE URBANISTICHE
 - 6.2 AREE A STANDARD URBANISTICO
 - 6.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI DELLA SCHEDA D'AMBITO ACR2
 - 6.4 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI
 - 6.5 OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE
 - 6.6 TAVOLA RIASSUNTIVA DEI COSTI
 - 6.7 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
 - 6.8 DATI DI PROGETTO PER IL LOTTO EDIFICABILE
7. OBBLIGHI AI FINI DELLO SCARICO IN FOGNATURA
8. ELABORATI DI PIANO ATTUATIVO
9. RELAZIONE IMPATTO AMBIENTALE
10. RELAZIONE RETE FOGNARIA
11. RELAZIONE ILLUSTRATIVA AI FINI ENERGETICI

1. PREMESSA

La presente relazione illustra sinteticamente il progetto di Piano Attuativo residenziale di iniziativa privata denominata "ACR2".

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO – rif. Tav. 1

Il Comune di Cavenago di Brianza è dotato di PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale il 01 dicembre 2016. Nel suddetto PGT le aree interessate sono inserite in un Ambito di completamento residenziale denominato "ACR2" con indice di edificabilità stabilito da apposita scheda d'ambito. Il piano attuativo "ACR2" è compreso anche in un Ambito di Interesse Provinciale (AIP) e pertanto è stato stipulato un protocollo di intesa istituzionale tra il Comune di Cavenago di Brianza e la Provincia di Monza e Brianza (protocollo n. 12268 del 24/08/2023).

Si precisa che L'Ambito ACR2 comprende, a nord, una zona parzialmente edificata (identificata catastalmente al Fg. 8 mapp. 37-159 parte -191-192-193-194-195-197-198) estranea al presente piano attuativo. Tale zona è stata edificata in esecuzione del Permesso di Costruire Convenzionato denominato "P.C.C. VIA S.ANTONIO A EST DEL CAVA", convenzionato con atto del notaio Brienza in data 15.10.2008 rep. 35251/14059.

Il presente Piano Attuativo è stato progettato in ottemperanza alla scheda d'ambito sopraccitata, le cui previsioni edificatorie riguardano specificatamente ed esclusivamente l'area oggetto di Piano.

3. PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO

Il piano attuativo "ACR2" è interno al perimetro del centro abitato definito dalla tavola Pr.4.5 del PGT.

4. INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA' – rif. Tav. 2

PROPRIETARI	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICIE (m ²)
Ronchi Marco	8	53-54-77-182-184	2527,53
Comune d Cavenago B.za	8	160P-161P-190P	621,08
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE			3148,61

5. RELAZIONE TECNICA

Il piano attuativo "ACR2" interessa un'area posta in Cavenago di Brianza, in adiacenza alla R.S.A. "LE QUERCE".

L'accesso all'area avviene da sud per la via Pasteur,

Il PGT vigente prevede per l'Ambito "ACR2" le seguenti indicazioni:

5.1 destinazioni ammesse – rif. Tav. 1

La destinazione prevalente è quella residenziale (GF1), ma sono ammesse anche esercizi commerciali di vicinato appartenenti alla categoria GF5.1 e attività para-commerciali della categoria GF5.9, fino ad un massimo del 10% della capacità edificatoria.

Non sono ammesse tutte le altre categorie di attività indicate nell'allegato B delle NTA del PGT.

5.2 parametri urbanistici ed indici di zona (estratto dalla scheda d'ambito del PGT vigente) – rif. Tav. 1

Superficie territoriale = 3100 mq

Superficie utile di pavimento minima = 970 mq

Superficie incentivazione = 97 mq

Superficie utile di pavimento massima = 1067 mq

Volume massimo = 3201 mc

Altezza massima = 6,50 mt

Abitanti teorici (1abitante/150 mc.) = 21 ab.

Aree di interesse pubblico (standard) = 1300 mq

Dal rilievo strumentale, eseguito sul posto (rif. Tav.2), risulta che la Superficie territoriale reale è pari a 3148,61 mq.

6. PROGETTO DI PIANO

6.1 Verifiche urbanistiche - rif. Tav. 3

Aree di interesse pubblico (standard) = 1301,17 mq > 1300,00 mq

6.2 Aree a standard urbanistico - rif. Tav. 3

Aree a standard di proprietà Ronchi Marco in cessione mq 680,09

Aree a standard di proprietà Comunale in monetizzazione mq 621,08

Aree a standard totale mq 1301,17

6.3 Prescrizioni particolari della scheda d'ambito ACR2 – rif. Tav. 1

- Le aree lungo il torrente Cava e il torrente Cavetta sono già dotate di un filare di alberi esistente. L'area tra il Cava e il confine del nuovo Lotto edificabile verrà livellata e seminata a prato – rif. Fascicolo 1, penultimo capitolo del computo estimativo.
- La facciata est dell'edificio in progetto, prospiciente la casa di Riposo, verrà posizionata ad una distanza regolamentare non inferiore a mt. 5,00. La presenza di una alta siepe esistente garantisce la riservatezza reciproca degli immobili.
- La pista ciclopeditonale lungo il torrente Cava è già stata eseguita. La pista ciclopeditonale lungo il torrente Cavetta non è graficamente indicata nella planimetria. Tuttavia verrà realizzato un percorso pedonale per garantire l'accesso al nuovo fabbricato e alla Casa di Riposo.

6.4 Descrizione degli interventi – rif. Tav. 4

Le tipologie che verranno realizzate è quella della palazzina plurifamiliare a 2 piani, più eventuale sottotetto non abitabile come definito dall'art. 10, comma 1, del capo II, dell'allegato A, del P.G.T..

6.5 Opere ed oneri d'urbanizzazione primaria – rif. Tav 5 e 6

Le opere d'urbanizzazione primaria e gli impianti tecnologici necessari alla lottizzazione saranno realizzati a cura e spese del lottizzante secondo le quantità deducibili dal computo metrico estimativo allegato.

In breve le opere consistono in:

parcheggi e marciapiede

fognature

reti tecnologiche

nuovi cancelli carraio e pedonale della R.S.A. "LE QUERCE"

Le reti tecnologiche e gli allacciamenti necessari, saranno eseguite a spese del lottizzante dagli Enti competenti o, su indicazione di questi, dal Lottizzante medesimo tramite affidamento diretto a ditte specializzate.

6.6 Tavola riassuntiva dei costi – rif. Fascicolo 1

I costi delle opere d'urbanizzazione, ricapitolati in questa pagina, sono quantificati nel computo metrico estimativo allegato:

Demolizioni, scavi e riporti	€ 45.572,17
Fognatura	€ 970,80
Cordoli e asfalti	€ 35.410,72
Telecom	€ 2.100,00
Illuminazione pubblica	€ 14.862,00
Nuovi cancelli RSA	€ 40.065,05
Sistemazione Verde	€ 7.264,00
Oneri sicurezza	€ 2.924,89
Totale	€ 149.169,63

6.7 Abbattimento delle barriere architettoniche – rif. Tav. 6

Il progetto è conforme alla legge n. 13 del 09.01.89, ad D.M. n.236 del 14.06.1989 e alla L.R. 20/02/1989 n°6 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, i marciapiedi saranno dotati di idonee rampe di raccordo in corrispondenza degli attraversamenti.

E' prevista la realizzazione di un posto macchina conforme al punto 8.2.3 del citato D.M. Per i percorsi pedonali è previsto l'uso di materiali antisdruciolevoli. La verifica del rispetto della normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche nei singoli

edifici dovrà essere eseguita al momento della richiesta del Permesso di costruire o della S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire.

6.8 DATI DI PROGETTO PER IL LOTTO EDIFICABILE – rif. Tav. 3

Superficie fondiaria (SF) = 1.847,44 mq

Volume massimo (Vmax) = 3.201,00 mc

Superficie utile di pavimento massima (SUP max) = 1.067,00 mq

Copertura massima (Cmax) = 950,00 mq

Verde privato filtrante (VPmin) = Verrà calcolato come da R.L.I. = 30% di (SF-SC), con 1 albero ogni 50 mq di Verde Privato Filtrante. I suddetti indici (VPmin e N. alberi) verranno verificati in sede di presentazione della richiesta del Permesso di Costruire per il nuovo fabbricato o della S.C.I.A. alternativa al P.d.C.

Altezza massima (Hmax) = 6,50 mt

Parcheggio privato (SPPmin) = 1,00 mq / 10,00 mc. Da verificare in sede di presentazione della richiesta del Permesso di Costruire per il nuovo fabbricato o della S.C.I.A. alternativa al P.d.C.

7. OBBLIGHI AI FINI DELLO SCARICO IN FOGNATURA

Il Lottizzante dovrà assumersi l'obbligo, per se o aventi causa, sia a titolo generale che particolare, di osservare tutte le norme in materia di scarichi nonché le prescrizioni che venissero impartite con l'autorizzazione a lottizzare.

In particolare il Lottizzante, essendo previsto l'allacciamento alla pubblica fognatura, si impegna a realizzare una rete di fognatura immettente nel civico condotto come da allegata relazione e previa richiesta di autorizzazione all'ente competente (Brianzacque). Il tutto al momento della richiesta del P. di C. o della S.C.I.A. alternativa al P.d.C. per l'esecuzione del nuovo fabbricato.

E' presente una servitù perpetua di acquedotto di scarico (fognatura), gravante su parte dei mappali 77 e 182, a favore della società "IDRA PATRIMONIO S.P.A.", con sede i Vimercate, costituita con atto in data 01.07.2005 rep. n. 6273/1857 del Dott. Marco Ravasi, notaio in Arcore. Lo stesso atto individua una fascia di rispetto inedificabile di mt 1,50 dalla superficie esterna del tubo di fognatura. Il presente Piano Attuativo, su indicazione della Società Brianzacque, prevede un ampliamento di tale fascia fino a mt. 3,00 dall'asse del tubo stesso (rif. Tav. 3).

In base ai contatti avuti con i tecnici di Brianzacque l'allacciamento verrà eseguito direttamente da Brianzacque con spese a carico del Lottizzante. Il recapito sarà il collettore fognario (di cui alla servitù precedente) come indicato nella Tavola n. 5.

8. ELABORATI DI PIANO ATTUATIVO

Il progetto di piano di lottizzazione si compone dei seguenti elaborati:

Fascicolo n. 01- SCHEMA DI CONVENZIONE E COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Fascicolo n. 02 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO DI PIANO

Fascicolo n. 03 – IMPATTO PAESISTICO

Tavola 01 - STRALCIO DI PGT – ESTRATTO MAPPA – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Contiene l'estratto mappa catastale, l'estratto della tavola di azzonamento del PGT ed alcune foto significative del sito.

Tavola 02 - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

In scala 1:200 è riprodotto il rilievo quotato delle triangolazioni necessarie a sviluppare la superficie complessiva del Piano Attuativo.

Tavole 03 - PLANIVOLUMETRICO

In scala 1:200 è formulata la proposta di progetto che risulta essere vincolante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, gli accessi carrai e tutto quanto concerne gli spazi pubblici, mentre le sagome degli edifici potranno essere variate nel rispetto dell'area di galleggiamento e degli indici urbanistici.

Tavola 04 - SCHEMI TIPOLOGICI

Vi sono evidenziate le varie tipologie di esecuzione dei futuri edifici e una sintetica verifica planivolumetrica.

Tavola 05 e 06 - ESTENSIONE IMPIANTI TECNOLOGICI E PROGETTO URBANIZZAZIONI

Vi sono rappresentate strade, fognature, impianti tecnologici e i nuovi accessi da eseguire.

Tavole 07 - RAPPRESENTAZIONE TRIDIMENSIONALE

Vi sono rappresentate alcune viste prospettiche dell'intero P.A. ed il fotoinserimento.

9. RELAZIONE IMPATTO AMBIENTALE – rif. Tav. 4-7 e Fascicolo 3

Trattandosi di un Piano attuativo l'edificio indicato nelle tavole 4 e 7 e nel fotoinserimento è puramente indicativo e l'impianto architettonico è da intendersi non vincolante ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/05.

Il contesto di riferimento prevede un edificio di 3 piani posto sul fronte est (R.S.A. LE QUERCE), che presenta corpi di fabbrica e architettura tradizionale con copertura a due falde o padiglione. Gli edifici esistenti posti sul fronte nord sono a 1/2 piani con copertura a falde e anch'essi con architettura tradizionale. Sul fronte ovest e sud sono presenti aree verde con filari alberati a coronamento di due torrenti (CAVA e CAVETTA).

L'intervento edilizio, da definire nel dettaglio con Permesso di Costruire o S.C.I.A., prevede un edificio a due piani con copertura piana o inclinata con possibilità di sottotetti.

E' consigliato l'uso di colori caldi che armonizzino con gli edifici adiacenti.

E' consigliato un impianto planimetrico a "C" con corte centrale, come quello dell'edificio confinante a est.

All'interno delle indicazioni tipologiche sopraccitate (comunque non vincolanti) è consentito anche l'utilizzo di un linguaggio architettonico più essenziale e contemporaneo.

10. RELAZIONE RETE FOGNARIA - rif. Tav 5 e 6

Ampliamento strada

L'impianto sarà separato con acque nere ed acque bianche meteoriche della sede stradale.

Acque nere

E' previsto il solo allaccio del nuovo fabbricato alla fognatura esistente, come previsto al precedente articolo 7 ultimo comma.

La fognatura acque nere interna del nuovo edificio sarà oggetto di autorizzazione separata, presso Brianzacque, in sede di richiesta di P.d.C. o S.C.I.A. alternativa al P.d.C.

Acque bianche – rif. Tav. 6 e dichiarazione del geologo

Essendo l'ampliamento stradale inferiore a 150,00 mq, ai sensi di quanto citato nell'Art.3 comma 2 lettera d) e comma 2bis del R.R. 7/2017 e s.m.i., l'intervento non ricade nell'ambito di applicazione del regolamento sull'invarianza idraulica.

Le acque bianche relative ai parcheggi e ai marciapiedi saranno raccolte con nuove caditoie grigliate in ghisa collegati alla fognatura principale esistente mediante tubi in P.V.C.

La fognatura acque bianche interna del nuovo edificio ricadrà certamente nell'ambito di applicazione del regolamento sull'invarianza idraulica e sarà oggetto di autorizzazione separata, presso Brianzacque, in sede di richiesta di P.d.C. o S.C.I.A. alternativa al P.d.C.

11. RELAZIONE ILLUSTRATIVA AI FINI ENERGETICI

Il progetto riguarda la costruzione di un edificio residenziale situato nel territorio del comune di Cavenago di Brianza in zona climatica E.

In sede di presentazione di Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa al P.d.C., dovranno essere rispettate tutte le norme di carattere nazionale e regionale vigenti riguardanti l'efficienza ed il risparmio energetico. Dovrà essere rispettata anche l'appendice al regolamento edilizio comunale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 16.02.2011.