

Spett.le  
**Comune di Ronco Briantino**  
Via IV Novembre 30  
20885 Ronco Briantino (MB)

Alla C.A. Ufficio Edilizia Privata

Rif.: Istanza per l'approvazione del piano attuativo (PA) da attuarsi sull'area sita a Ronco Briantino (MB)  
in Via Cesare Battisti n.42  
Ai sensi dell'articolo 12 e seguenti della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12

**OGGETTO: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**INDICE:**

- 1 INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO**
  - 1.1 Inquadramento urbanistico
  - 1.2 Inquadramento ambientale
  - 1.3 Descrizione sommaria dell'intervento
  
- 2 URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE**
  - 2.1 Opere di urbanizzazione primaria
  
- 3 CONFORMITÀ ALLE NORME SPECIALI**
  - 3.1 Approvvigionamento idrico e scarichi fognature
  - 3.2 Accessibilità (superamento barriere architettoniche)
  - 3.3 Disciplina degli accessi e della circolazione
  - 3.4 Distacchi e distanze
  
- 4 SPECIFICAZIONI TECNICHE**
  - 4.1 Proposta di suddivisione lotti





## 1 INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

Il sito oggetto di intervento si colloca a Ronco Briantino (MB) in via Cesare Battisti n.42 ed è identificato al catasto terreni al foglio 2 mappale 37.

### 1.1 Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di intervento si colloca nel P.G.T. vigente in ambito "UR2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale" ed è normato dall'art. 53 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole.

Ai sensi dell'art. 53.2 del medesimo documento, dato che l'intervento in oggetto consiste nella nuova edificazione che interessa lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 3.000 e che riguardano la realizzazione di edifici aventi superficie lorda di pavimenti maggiore di mq 1.000, il P.G.T. si attua mediante Piano Attuativo nel rispetto dei seguenti parametri:

let indice di edificazione territoriale	0,333 mq/mq
RctRapporto di copertura territoriale	25 %
Rpt Rapporto di permeabilità territoriale	25 %
Hmax Altezza massima	8 m

Ai fine della determinazione della dotazione minima di aree destinate ad attrezzature pubbliche, le Norme di Governo dei Servizi del Piano dei Servizi, all'art. 9.2 "Dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da assicurare nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione" calcolano tale dotazione per gli insediamenti residenziali, come segue:

insediamenti residenziali	= 26,5 mq ogni abitante teorico dove:
abitante teorico	= rapporto tra il volume virtuale e 150 mc
volume virtuale	= prodotto della S.L.P. moltiplicata per l'altezza virtuale di interpiano considerata pari m.3,00

### 1.2 Inquadramento ambientale

Il sito si colloca in area prevalentemente residenziale caratterizzata da un edificio vario che spazia da edifici monofamiliari a fabbricati plurifamiliari a costruzioni tipo casine.

L'area in oggetto è occupata da un fabbricato a destinazione residenziale monofamiliare, collocato nella parte più interna del lotto ed è caratterizzata da una pendenza degradante da Ovest verso Est.

### 1.3 Descrizione sommaria dell'intervento

L'intervento consiste nella demolizione dell'edificio esistente e nella successiva realizzazione di due fabbricati residenziali disposti su tre livelli e nella realizzazione di opere pubbliche su porzione di area da cedere.

In particolare l'area di progetto è stata suddivisa in quattro lotti, a partire da Via Cesare Battisti, sfruttando la naturale pendenza del terreno e adagiandoli su un livello di quota differente:

- 1) Area a parcheggio e a parco attrezzato;
- 2) Area di pertinenza edificio n.1;
- 3) Distribuzione stradale interna
- 4) Area di pertinenza edificio n.2.

L'accesso ai vari lotti sarà realizzato da Via Cesare Battisti tramite viabilità interna realizzata sul lato meridionale del comparto.

Nel dettaglio, il lotto n.1 "Area a parcheggio e a parco attrezzato" è suddiviso a sua volta in due comparti, disposti su due differenti livelli di quota, opportunamente recintati, atti a separare le funzioni. Lungo via Cesare Battisti trova posto l'area a parcheggio, accessibile dalla strada e disposta alla medesima quota della stessa. L'area di sosta è composta da un corsello di accesso e distribuzione a doppio senso di marcia che permette il raggiungimento dei n. 17 posti auto di cui uno dimensionato a norma disabili. Il livello superiore è invece destinato a parco giochi, nel quale lo spazio è stato studiato in modo da creare un percorso di attraversamento dell'area da sud a nord con la disposizione delle attrezzature lungo tale passaggio. Il percorso pedonale di accesso, realizzato in autobloccanti, presenta all'imbocco del parco una rampa a norma disabili di pendenza pari a 7% necessaria per il superamento del dislivello presente con l'area a parcheggio. Le aree in cui sono stati collocati i giochi sono pavimentati con pavimentazione antitrauma di colore giallo. Le restanti aree sono a verde, piantumate e dotate di panchine. Il raggiungimento del parco avviene tramite percorso sicuro e accessibile che dal marciapiede esistente si collega al parco attrezzato.

I lotti n.2 "Area di pertinenza edificio n.1" e n. 3 "Area di pertinenza edificio n.2", accessibili da viabilità interna, sono posti a quote differenti tali per cui il piano terra dell'edificio n.1 è posto quasi alla medesima quota del piano interrato dell'edificio n.2, situazione necessaria per lo sfruttamento della naturale pendenza del terreno. Gli edifici che verranno realizzati saranno disposti su tre piani (più un piano interrato) e ospiteranno 11 unità immobiliari ciascuno. Ai fini di promuovere lo sviluppo sostenibile, il progetto dei fabbricati oggetto di successivo permesso di costruire, prevede l'utilizzo di strumenti e materiali atti a ridurre il consumo energetico e l'uso razionale delle materie prime, con, ad esempio, l'impiego di sistemi di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria ed energia elettrica mediante lo sfruttamento delle risorse naturali quali geotermia e pannelli solari, nonché la contabilizzazione dei consumi per ogni unità immobiliare. In materia riduzione dell'inquinamento acustico, verrà redatta opportuna relazione necessaria alla costruzione dei fabbricati in modo da limitare il più possibile questo aspetto. Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, verranno usati accorgimenti atti a non sovra illuminare lo spazio, ovvero limitando i livelli di luminanza e illuminamento delle superfici a quanto effettivamente necessario, e diminuendo livelli di luminanza e illuminamento negli orari in cui le caratteristiche d'uso lo consentono. Infine verranno utilizzati corpi illuminanti, sia negli spazi comuni interni che esterni del fabbricato, di tipo a LED e gli apparecchi di illuminazione posati minimizzeranno la dispersione diretta di luce verso l'alto o verso parti che non necessitano di illuminazione.

I due lotti dispongono di una distribuzione stradale interna, collocata tra i due fabbricati, che permette il raggiungimento dei parcheggi privati interni al comparto, nonché il piano interrato del fabbricato n.2.

Per quanto riguarda la raccolta dei rifiuti, al piano interrato dei fabbricati sarà previsto idoneo locale rifiuti, dimensionato secondo le normative vigenti. I rifiuti verranno trasferiti in apposita area prevista nel lotto 1 per la raccolta settimanale.

Infine, per limitare l'impatto visivo e acustico del complesso, verrà realizzata una barriera verde tra il parco giochi e l'area di pertinenza dell'edificio n.1 oltre al posizionamento di altre essenze arboree da piantare all'interno delle aree a verde privato.

## 2 URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE

Il progetto prevede la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie al corretto funzionamento del comparto.

### 2.1 Opere di urbanizzazione primaria

Il progetto prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie, qui di seguito elencate:

- A.1 strade veicolari di accesso all'area, agli spazi a parcheggio e all'intero comparto – la stessa sarà realizzata a partire da Via Cesare Battisti, parallela al lato meridionale del comparto e garantirà l'accesso all'area parcheggio (punto B.1), al parco attrezzato (punto H) e agli edifici residenziali;

- B.1 spazi di sosta e parcheggio – gli stalli e la relativa area di manovra saranno realizzati in apposita area posta lungo Via Cesare Battisti, con accesso dalla strada di cui al punto A.1. Il suddetto parcheggio sarà pubblico. Un ulteriore luogo di sosta, privato, sarà realizzata nell'area posta tra gli edifici;
- C.1 fognatura per acque nere – la linea sarà realizzata secondo le disposizioni di Brianzaque S.r.l.;
- C.2 fognature per acque meteoriche con rete di raccolta acque stradali - la linea sarà realizzata secondo le disposizioni di Brianzaque S.r.l.;
- C.3 allacciamento e recapito delle fognature delle acque nere e delle acque meteoriche – l'allacciamento sarà realizzato secondo le disposizioni di Brianzaque S.r.l.;
- D.1 rete idrica acqua potabile – la rete idrica sarà realizzata in conformità alle norme vigenti in materia;
- F.1 rete di distribuzione dell'energia elettrica - la rete di distribuzione dell'energia elettrica sarà realizzata in conformità alle norme vigenti in materia;
- F.2 rete di pubblica illuminazione - la rete di pubblica illuminazione sarà realizzata in conformità alle norme vigenti in materia;
- H spazi a verde - l'area verde sarà realizzata tra lo spazio a parcheggio e il primo edificio. La stessa è stata progettata pensando ad un percorso interno rettilineo che conduca l'utente verso le varie aree in cui sono presenti le attrezzature. Lo spazio è completato con la piantumazione di essenze arboree che permettono l'ombreggiatura delle aree giochi.

### **3 CONFORMITÀ ALLE NORME SPECIALI**

#### **3.1 Approvvigionamento idrico e scarichi fognature**

Gli edifici saranno allacciati all'acquedotto comunale per l'approvvigionamento idrico e alla pubblica fognatura. L'autorizzazione allo scarico sarà richiesta a Brianzaque S.r.l.

#### **3.2 Accessibilità (superamento barriere architettoniche)**

Ogni lotto sopra citato è accessibile da rampa con pendenza a norma disabili.

In dettaglio:

- L'accesso al parco giochi avviene da percorso protetto ed è posto alla medesima quota del marciapiede esistente. All'interno dell'area recintata è presente una rampa a norma disabili di pendenza pari a 7% per il raggiungimento dell'area su cui sono previsti i giochi. Visto il salto di quota tra l'accesso e lo spazio di fruizione pari a 0,50 m, si è reso necessario dividere la rampa in due parti, così da permettere un percorso più agevole;
- L'accesso all'edificio n.1 è permesso tramite apposita rampa che conduce sia al piano terra del fabbricato. Visto il rilevante dislivello da colmare, il progetto prevede la divisione della rampa in tre porzioni, aventi pendenza pari a 7%;
- L'accesso all'edificio n.2 è garantito a piano interrato dalla viabilità interna che presenta due rampe aventi pendenza rispettivamente 7%.

Ogni edifici è dotato di ascensore a norma disabile che raggiunge tutte le unità immobiliari in tutti i piani del fabbricato.

### 3.3 Disciplina degli accessi e della circolazione

Gli spazi sono raggiungibili come segue:

- 1) Area a parcheggio – accessibile da Via Cesare Battisti - lo spazio di manovra e circolazione interno è a doppio senso di marcia con unico ingresso sul lato Nord-Est del lotto;
- 2) Area a parco attrezzato – accessibile da marciapiede prospiciente area parcheggio - il parco attrezzato è raggiungibile tramite un percorso provvisto di apposita rampa a norma disabili;
- 3) Edificio n.1 – accessibile da viabilità interna - l'edificio n.1 è raggiungibile tramite apposita rampa a norma disabili e tramite camminamenti interni pavimentati;
- 4) Edificio n.2. – accessibile da viabilità interna - l'edificio n.2 è raggiungibile a piano interrato dalla viabilità interna che ha pendenza a norma disabili o, a piano terra, da scala che conduce a camminamenti interni pavimentati.

Entrambi gli edifici sono dotati di n.2 corpi scale con vani ascensore per il raggiungimento di tutti i piani del fabbricato.

### 3.4 Distacchi e distanze

Gli edifici sono stati progettati rispettando la normativa in materia di distanze, sia di confini, che dagli spazi pubblici che tra costruzioni, come meglio illustrato nelle tavole di progetto allegate alla presente.

## 4 SPECIFICAZIONI TECNICHE

### 4.1 Proposte di suddivisione dei lotti

L'area di progetto è suddivisa in tre lotti posti ciascuno su un livello di quota differente a partire dalla quota strada e così suddivisi:

- 1) Area a parcheggio e a parco attrezzato;
- 2) Area di pertinenza edificio n.1;
- 3) Area di pertinenza edificio n.2.

Per esigenze di cantiere, si prevede che la realizzazione avverrà a partire dal lotto n.3, ovvero quello più distante dalla strada, per poi proseguire con il punto n. 2 ed il punto n.1.

Il tutto come meglio illustrato nelle tavole di progetto allegate alla presente.

Merate, 20/08/2019

