

AREA DI VIA VOLTURNO 41, BRUGHERIO
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Proprietà: Colibì s.r.l.




Relazione Tecnica Rev.2

ALLEGATO
prot. n. 3232 del 30/01/2017
fs. n.

La proprietà


Luca Bruni

Il Tecnico


Premessa

L'area di Via Volturmo 41 è attualmente edificata (vedi foto e planimetrie allegate) è presente una palazzina destinata in parte ad uffici ed in parte ad attività produttiva e un capannone industriale.

Sono stati effettuati dei carotaggi di concerto con Arpa che ha rilasciato un parere favorevole alla trasformazione dell'area da produttiva a residenziale, la documentazione è già stata prodotta in Comune e l'ufficio ambiente ha già dato parere favorevole alla trasformazione.

Non è presente Eternit sulle coperture dei fabbricati, ed è già stata rimossa, previa inertizzazione, la vecchia cisterna del gasolio con verifica da parte di Arpa del terreno sottostante che non ha riscontrato la presenza di idrocarburi.

L'area è posta a sud del territorio del Comune di Brugherio ed è ben servita dalle infrastrutture risulta essere in prossimità delle uscite della tangenziale est così come della fermata della Linea Metropolitana 2 Cologno Nord. Nell'area sono presente numerosi servizi di vicinato così come un grande complesso residenziale denominato Edilnord che caratterizza il quartiere.

Le proprietà confinanti ad ovest sono state tutte trasformate da attività produttive in direzionali e la residenza in progetto è stata considerata perfettamente compatibile dal Nuovo PGT di cui parleremo più avanti.

Individuazione dell'area

Individuazione toponomastica

L'area è toponomasticamente individuata nel comune di Brugherio al civico 41 della Via Volturmo ed è delimitata a nord dalla via stessa, a est da degli edifici produttivi, a sud da proprietà di terzi in edificata e ad ovest da proprietà di terzi in edificate.

Individuazione catastale e proprietà

- Fg.39 mappale 45 sub 703 704 e mappale 76 Nuda proprietà Sig. Brambilla Giorgio Usufrutto Sig.ra Fiandra Franca
- Fg.39 mappale 199 sub 1-2 Colibrì srl
- Fg. 39 mappale 263 sub 1-2 Colibrì srl in diritto di superficie su area di proprietà del Sig. Brambilla Giorgio Usufrutto Sig.ra Fiandra Franca .
- Fg.39 mappale 300 Nuda proprietà Sig. Brambilla Giorgio Usufrutto Sig.ra Fiandra Franca

Consistenza stato di fatto

Come detto in premessa, non sono stati effettuati rilievi diretti, pertanto i dati su cui si basa tale relazione sono desunti da alcune planimetrie fornite dalla proprietà.

Superficie territoriale

La misurazione del lotto effettuata sulle planimetrie della cartografia digitale di Brugherio la quantifica in un area pari a mq. 8125 .

Superficie Edificata

In base alle quantità desunte dalle planimetrie in ns. possesso possiamo esporre una consistenza sommaria del valore immobiliare nello stato di fatto attuale:

Edificio mapp. 45	Piano Interrato	Cantina	Mq. 101,43		
	Piano Terreno	Uffici	Mq. 104,37		
	Piano Terreno	Opificio 1	Mq. 279,50		
	Piano Terreno	Opificio 2	Mq. 558,28		
	Piano Primo	Uffici	Mq. 373,87		
Autorimessa	Piano terreno	Box	Mq. 227,99		
Edificio mapp. 263 199	Piano Terreno	Capannoni	Mq. 917,85		

Azzonamento indici e prescrizioni

La Variante Generale al PGT è stata definitivamente approvata dal Consiglio Comunale con delibera di C.C. n° 52 del 9-06-2016.

La data di pubblicazione sul B.U.R.L. n°37 del 14 settembre 2016 per la piena efficacia della Variante.

L'area oggetto intervento è disciplinata dalla scheda urbanistica Ambito AR-08 e in parte dall'art. 20 delle NTA comma c che si riporta integralmente.

c. Ambiti soggetti a riqualificazione (AR)

Riguardano le aree del territorio edificato, in particolar modo di dimensioni piccole e significative, che in considerazione di valutazioni di carattere morfotipologico e/o per specifiche esigenze di integrazione degli spazi pubblici disponibili, comportano la necessità di sottoscrivere una convenzione con la pubblica amministrazione. Gli interventi previsti di trasformazione e riassetto urbano, nonché di ridefinizione funzionale, sono finalizzati alla riqualificazione e ricucitura del tessuto urbano.

In queste zone gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri e indici:

If = 1,5 mc/mq

Ip = 0,5 mc/mq

Rc = 35% di Sf

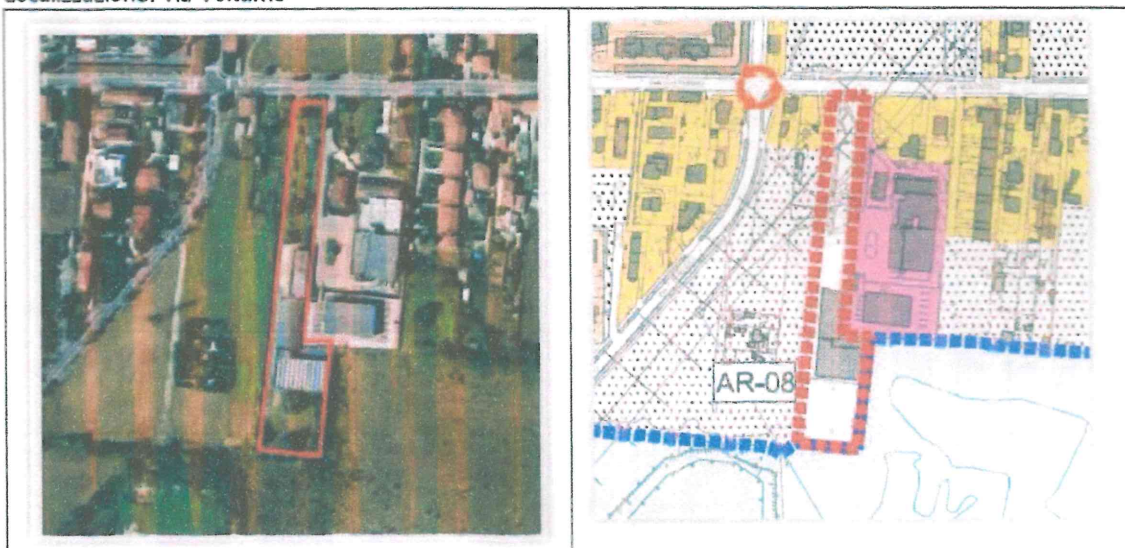
Sp = 30% di Sf

H = definita nella relativa scheda urbanistica prescrittiva degli ambiti

Destinazione d'uso: definita nella relativa scheda urbanistica prescrittiva degli ambiti

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: AR-08

Localizzazione: via Volturno



Ortofoto

Stralcio Tav. PR-02 - Azzonamento

DATI URBANISTICI:

Destinazione d'uso attuale	Produttivo
Destinazione d'uso prevista	Residenziale
Superficie territoriale (St)	8.125 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1,50 mc/mq
Volume edificabile (V)	12.187 mc
Indice Premiale (Ip)	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità (Vp)	16.250 mc
Standard residenziale previsto (Vp/150x18)	1.944 mq
Standard da monetizzare (50%)	972 mq
Superficie Fondiara (Sf)	7.153 mq
Altezza massima (H)	15,50 m

DESCRIZIONE:

L'edificio produttivo/artigianale esistente è ubicato nel quartiere sud della città. Vista la sua localizzazione, in ambito urbano residenziale ad assetto modificabile, appare più opportuna una funzione diversa da quella attuale prevedendo la riconversione a residenziale o funzioni compatibili.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

1. Riqualificazione e riutilizzo di un'area produttiva dismessa collocata in una zona parzialmente residenziale mediante la realizzazione di edifici caratterizzati da elevate prestazioni energetiche.

PRESCRIZIONI:

1. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
2. E' consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto.
3. Una quota minima pari al 30% della volumetria di progetto dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
4. Lo standard previsto dovrà essere destinato a parcheggio pubblico.
5. L'intervento dovrà prevedere un vincolo di salvaguardia delle aree dove potranno essere realizzate le strutture della metropolitana per evitare interferenze e di conseguenza rendere non fattibile il progetto di prolungamento della Metropolitana Milanese.
6. Al piano terra dovranno essere realizzate obbligatoriamente autorimesse private.

Incentivi volumetrici

Si evidenzia come la Volumetria assegnata è possibile aumentarla ai sensi dell'art.12 delle NTA della Variante al PGT che fa esplicito riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 2009 del 6% realizzando le seguenti opere:

- Inserimento negli edifici della ventilazione meccanica controllata con riferimento all'art.117 del R.E. che porta ad acquisire 15 biopunti.
- Utilizzo di materiali ecosostenibili con riferimento all'art.126 del RE che porta ad acquisire 10 biopunti.
- La realizzazione di un impianto di riscaldamento a bassa temperatura con riferimento all'art.140 del RE che porta ad acquisire 10 biopunti.
- La realizzazione di un impianto elettrico con riferimento all'art.144 del RE con un inquinamento elettromagnetico interno (<50 Hz) che porta ad avere 5 biopunti.

Fattibilità

La modalità operativa è quella del Permesso di Costruire Convenzionato con. Nella proposta da noi redatta si prevede quanto segue:

- La completa demolizione dei fabbricati a destinazione produttiva attualmente posti all'interno dell'area.
- La cessione al Comune di un area pari a mq. 975 su cui ci proponiamo di realizzare un piccolo parcheggio a scomuto oneri fronte strada.
- La realizzazione di quattro fabbricati di $\frac{3}{4}$ piani abitabili senza sottotetti SPP accessibili dagli appartamenti . I sottotetti sono progettati per il successivo recupero dopo 5 anni, con un piano interrato destinato a box e cantine.
- La geometria del lotto condiziona ovviamente la tipologia per le quantità da realizzare e si è scelto di realizzare quattro edifici per consentire anche tempi diversi di realizzazione.
- L'area destinata a riconversione residenziale genera la seguente volumetria:
Mc. 12.187 + 6% = Mc. 12.918
- E' fatto obbligo di realizzare una volumetria pari al 30% di edilizia convenzionata ; il prezzo di cessione per la residenza convenzionata è pari ad €. 2.110,00 al mq. di superficie commerciale ed i box singoli pari ad €.16.500 e quelli doppi pari ad €. 21.500.
- E' indispensabile monetizzare una superficie pari a mq. 1944 .
- In luogo della monetizzazione di cui sopra vengono realizzati e ceduti n° 3 alloggi con relative pertinenze box e cantine.
- L'importo a CME per la realizzazione del parcheggio è pari ad €. 116.685,93

- Il seguente schema riassume i dati dei singoli edifici in progetto con le relative Sup. commerciali :

	Volumetrie	Incentivi	Perc.	App.	Bo x	S.Comm.	S.Sott.
	mc.	6%					
Lotta A	3656,10	3875,47	30%	18	28	1644,62	407,68
Ed.conv.							
Lotto B1	1462,44	1550,19	12%	12	19	688,04	162,90
Lotto B2	3412,36	3617,10	28%	15	21	1550,02	394,00
Lotto C	3656,10	3875,47	30%	17	22	1730,60	394,00
Ed.libera		9042,76	70%	44	62	3968,66	950,90
Totali	12187,00	12918,22	100%	62	90	5613,28	1358,58

- Si precisa che i criteri di misurazione delle superfici commerciali delle unità immobiliari, sono i seguenti ; superficie al lordo dei muri esterni e al 50% verso le parti comuni; logge al 50% e balconi ad 1/3 cantine al 20 % sottotetti spp al 50% , parti comuni + 5% del totale.

Crono programma interventi previsti

La realizzazione del parcheggio pubblico avverrà entro sei mesi dalla presentazione della prima segnalazione certificata di agibilità e comunque entro e non oltre quattro anni dalla stipula della convenzione.

Il primo lotto di Edilizia Convenzionata con la relativa quota di ERP verrà realizzato per primo e terminato entro tre anni dal rilascio del relativo Permesso di Costruire o DIA che dovrà essere richiesto entro sei mesi dalla data di stipula della convenzione.

L'ultimo titolo abilitativo dovrà essere richiesto entro 5 anni dalla data di stipula della convenzione.