



COMUNE DI BRUGHERIO

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
PER LE AREE COMPRESSE NELL' AMBITO D 2.2
VIA S. MARGHERITA - BARAGGIA**

**RELAZIONE TECNICA
RELAZIONE INERENTE LA VARIANTE AL PRG
STUDIO DELLA VIABILITA'
CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI
RELAZIONE ECONOMICA SULLA FATTIBILITA' DEL
PROGRAMMA
DICHIARAZIONE DI CONGRUENZA CON I CRITERI E LE
MODALITA' DI CUI AL COMMA 7 ART.25 L.R. 12-05**

I PROPONENTI:

**SANTAMARGHERITA 2008 s.r.l.
COOPERATIVA BRUGHERIO 82
COOPERATIVA XXV APRILE**



Indice

- Premesse
- Obbiettivi e finalità del programma
- Stato di fatto e natura delle aree oggetto d'intervento
- Dati urbanistici iniziali
- Lo schema di massima del progetto
- Dati urbanistici della proposta e verifica criteri di ammissibilità
- Relazione sulle caratteristiche prestazionali degli edifici in progetto
- Relazione inerente la variante al PRG
- Studio della viabilità
- Crono programma degli interventi
- Relazione economica sulla fattibilità del programma
- Dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7 art.25 LR 12-05.

Premesse

La presente proposta viene presentata congiuntamente dalla Soc. Santamargherita 2008 s.r.l., dalla Cooperativa Brugherio 82 e dalla Cooperativa XXV Aprile. Cooperative da anni operanti sul territorio nel settore dell'Edilizia Economica Popolare.

Attualmente le aree oggetto della proposta hanno destinazione terziaria produttiva assoggettate a Piano Attuativo e ricomprese all'interno del comparto D2.2.

L'Amministrazione Comunale ha proposto al CIMEP con delibera n° 27 del 6-5-08 all'interno del comparto D2.2 di inserire un nuovo lotto nel vigente Piano di Zona per una volumetria pari a mc. 9.500.

Il Cimep con Delibera Consortile n°63 del 1 luglio 2008 ha adottato la variante in riduzione ed in ampliamento al vigente Piano di Zona Consortile per l'Edilizia Economica Popolare, accogliendo la proposta comunale.

A seguito del periodo di deposito e di presentazione delle osservazioni alla suddetta variante, in data 23-12-08 i proponenti hanno presentato uno Schema Preliminare di Fattibilità per la totalità delle aree.

In data 30-3-09 con Delibera di Consiglio Comunale n°27 è stato approvato lo schema preliminare di cui la presente proposta rappresenta l'evoluzione.

Obiettivi e finalità del programma

Riteniamo che la presente proposta possa portare a dei consistenti benefici per la collettività rispetto alle procedure che erano state intraprese come verrà dimostrato in dettaglio.

I vantaggi dell'Amministrazione nell'accettazione della presente proposta sono i seguenti:

- Tempi certi e più brevi nell'attuazione del programma di Edilizia Economica Popolare in atto con consistente aumento delle quantità in gioco.
- Nessun impiego di risorse economiche, neanche future, per l'acquisizione delle aree, e quindi nessun conguaglio per l'esproprio.
- Adozione del prezzo di assegnazione con i criteri CIMEP, così come applicati dall'Amministrazione Comunale di Brugherio in altri PII e/o piani attuativi approvati o in corso di approvazione.
- Dal punto di vista urbanistico il completamento residenziale del borgo di Baraggia.
- La realizzazione di importanti infrastrutture quali la famosa "bretella" di Via S. Margherita con relative rotonde, realizzate direttamente dagli operatori a scomuto degli oneri di urbanizzazione primaria.
- La realizzazione di un'importante pista ciclabile e la valorizzazione di un'antica strada vicinale.
- La possibilità di indirizzare lo standard qualitativo su importanti infrastrutture necessarie per la città ed in particolare del quartiere come l'ampliamento della scuola di Baraggia ed il miglioramento della viabilità.
- L'occasione per risolvere la problematica a tutti nota dei container con le opportune risorse che verranno fornite dal presente programma.

Stato di fatto e natura delle aree oggetto d'intervento

Le aree sono attualmente libere ad esclusione di una porzione di circa mq. 3.000 di proprietà comunale in cui sono posizionati dei container con la presenza di n° 12-14 occupanti.

L'area è intersecata da 2 linee dell'alta tensione una di potenza pari a 220 KW la seconda pari a 380KW i proponenti allegano la valutazione previsionale sui campi elettromagnetici redatta dalla Soc. CESNIR con le opportune valutazioni sull'inquinamento elettromagnetico.

Dalle risultanze la presenza delle fasce di rispetto degli elettrodotti rendono non attuabile la previsione di Piano Regolatore in quanto l'edificazione terziario produttivo prevista a nord a ridosso di Via S. Margherita è di fatto impossibile da realizzare.

Un ulteriore approfondimento da parte della Soc. Cesnir sulla valutazione dei campi elettromagnetici ha causato un leggero slittamento verso sud e verso nord dei fabbricati al fine di non avere interferenze con le isolinee del campo elettromagnetico.

La proprietà delle aree e l'individuazione catastale è la seguente:

fg.8 mapp. 28 proprietà A.C.
per una superficie pari a mq. 2.480

fg.8 mapp. 122 parte proprietà A.C.
per una superficie pari a mq. 142

fg.8 mapp. 124 parte proprietà A.C.
per una superficie pari a mq. 19

fg.8 mapp. 153 parte proprietà A.C.
per una superficie pari a mq. 176

fg.8 mapp. 144 proprietà A.C.
per una superficie pari a mq. 3.000

fg.8 mapp. 146 proprietà A.C.
per una superficie pari a mq. 1.730

fg.8 mapp. 155 proprietà A.C.
per una superficie pari a mq. 2.084

fg.7 mapp. 387 parte proprietà A.C.
per una superficie pari a mq. 205

Per una superficie totale all'interno del Comparto pari a mq. 9.836

definitivo

fg. 8 mapp. 27-29-31-32-33-164-168-171-174-133parte, fg. 7 mapp.203 parte proprietà Brivio Sforza ora Santamargherita 2008 s.r.l. per una superficie all'interno del comparto pari a mq. 44.001 da verificare.

Strade esistenti per mq. 1.322 (da verificare nella fase esecutiva)

La competenza volumetrica dell'amministrazione nella presente proposta è la seguente: mq. $9.836 \times 0,235 \times 3h = mc. 6.934,38$

(dove 0,235 mq./mq. è l'indice di utilizzazione proposto)

Dati urbanistici iniziali

Dati comparto D2.2 come da PRG vigente prima del PdZ

- Superficie territoriale mq. 55.159
- Destinazione funzionale prevista 50% terziario direzionale 50% produttivo artigianale
- Slu max mq. 16.548 (mq. 8274 terziario mq. 8274 produttivo)
- Volumetria mc. 49.644
- U2 individuate mq. 28.554
- U1 individuate mq. 6.598
- Indice utilizzazione territoriale 0,30 mq./mq.

Lo schema del progetto

Il progetto consiste nel realizzare il completamento residenziale del Borgo di Baraggia. L'edilizia privata si attesta lungo la Via S. Margherita con un edificio che conferma l'allineamento attualmente esistente nel Borgo.

Le cooperative completano l'intervento con un edificazione a coorte aperta verso est accessibile solo pedonalmente da sud.

Viene traslata rispetto alle previsioni di PRG la così detta "bretella" e vengono realizzate due rotonde per favorire l'innesto dalla Via S. Margherita con particolare attenzione all'innesto di Via Degli Artigiani.

Verrà valorizzata la vecchia strada vicinale di Baraggia e si prevede un suo utilizzo esclusivamente ciclo pedonale.

Viene realizzato un importante percorso ciclopedonale che favorirà il collegamento con l'area industriale posta a nord ed il collegamento con Agrate

definitivo

L'edificazione rimarrà contenuta in altezze comprese tra i 13-15mt. 3-4 piani fuori terra, con altezze compatibili con le nuove edificazioni di Baraggia e con le preesistenze.

L'accesso viario al complesso avverrà dalla nuova strada a nord del complesso senza interferenza con i tratti esistenti di Via S. Margherita.

Verranno realizzati dei parcheggi pubblici sia per i nuovi residenti che per quelli esistenti.

Il progetto prevede tempi differenziati nell'attuazione il Lotto C in cui è previsto un secondo intervento di Edilizia Convenzionata che avverrà solo quando le aree verranno messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

Particolare attenzione verrà posta negli interventi alle caratteristiche prestazionali degli edifici, sull'uso di materiali ecocompatibili, sul risparmio energetico avendo come obbiettiva la classe energetica A/B.

Nella fase esecutiva verrà predisposta idonea relazione sulla sostenibilità ambientale dell'intervento, sull'uso delle fonti energetiche rinnovabili e sulle caratteristiche prestazionali degli edifici.

L'architettura che verrà proposta si integrerà con i recenti interventi realizzati all'interno del Piano Particolareggiato di Baraggia; sia per tipologia che per scelta dei materiali.

Dati urbanistici della proposta e verifica criteri di ammissibilità

- Superficie territoriale mq. 55.244
-
- Slu totale max mq. 12.993
 - Destinazione funzionale edilizia libera mq.6.183
 - Funzioni compatibili mq. 650
 - Destinazione edilizia convenzionata mq. 6.167
- Volumetria totale mc. 39.109
 - Destinazione funzionale edilizia libera mc. 18.549 pari al 47,42%
 - Funzioni compatibili mc. 2.080 pari al 5,31%
 - Destinazione edilizia convenzionata mc. 18.500 pari al 47,25%
- Indice utilizzazione territoriale 0,23 mq./mq. circa diminuito rispetto allo 0,30 mq./mq. di PRG comunque inferiore a 0,60 mq./mq.
- U2 individuate mq.24.731,91
- U1 individuate mq. 4.745,91
- Superficie fondiaria mq. 25.766,40

- Indice utilizzazione territoriale (zona già edificabile in PRG) inferiore a 0,60mq./mq.
- Fabbisogno minimo aree a standard mc. $37.029/150 \times 56 \text{ ab} = \text{mq. } 13.824 + \text{mq. } 650 \times 100/100 = \text{mq. } 14.474 < \text{mq. } 24.731$ cessione superiore per mq. 10.257,91.
- Standard qualitativo proposto. Si propone la realizzazione di infrastrutture e servizi di particolare rilevanza in particolare la realizzazione dell'ampliamento della scuola di Baraggia secondo gli importi contenuti nella relazione economica
- Accessibilità e parcheggi. L'accessibilità verrà garantita dalla nuova strada di Piano Regolatore e dalle rotonde, e verranno realizzati anche dei parcheggi pubblici al servizio del quartiere. Le verifiche della dotazione di parcheggi sono state verificate sia secondo le N.T.A. che secondo il documento di inquadramento.
- Mix funzionale. Viste le quote rilevanti di Edilizia Convenzionata si propone di inserire solo una piccola quota di funzioni compatibili considerato anche il contesto periferico. Sono pertanto presenti mq. 650 di funzioni compatibili pari al 5%.
- Indice di permeabilizzazione. Le aree a standard individuate sono superiori al 40% della SF parametro più restrittivo rispetto a quanto previsto nel Documento di Inquadramento.(40% della S.T.)
- Densità fondiaria dell'intervento pari a 1,51 mc./mq. con densità fondiaria inferiore a 5mc./mq.
- Perimetrazione dell'intervento. L'intervento si propone di considerare in maniera unitaria l'ambito con il superamento delle attuali destinazioni di Piano Regolatore.
- Integrazione con il tessuto urbano. L'intervento con il completamento del Borgo di Baraggia con la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrabili si relaziona positivamente con il tessuto circostante.
- Edilizia Convenzionata. L'intervento si caratterizza per la proposta di realizzare circa il 47% della volumetria totale in Convenzione con prezzi analoghi a quelli CIMEP. Verrà presentato il Piano finanziario in cui verrà verificato il valore della SU e della S.C. applicato dal Consorzio in recenti Convenzioni stipulate dal Comune di Brugherio.
- Il numero degli alloggi e di circa 70 che rispetto al PdZ approvato sulle stesse aree porta circa ad un raddoppio delle quantità inizialmente previste.

Relazione sulle caratteristiche prestazionali degli edifici in progetto

Le caratteristiche costruttive e dei componenti tecnici utilizzati per gli edifici a progetto saranno conformi al Regolamento Edilizio del Comune di Brugherio.

Nella progettazione definitiva degli edifici si verificherà il corretto orientamento degli stessi e degli ambienti di maggior fruibilità, al fine di minimizzarne l'ombreggiamento.

Per le finestre saranno previsti idonei sistemi di oscuramento. L'isolamento termoacustico degli involucri perimetrali (facciate e coperture) sarà tale da garantire un contenimento delle dispersioni inferiori ai limiti massimi fissati. I serramenti, in alluminio o legno saranno del tipo a taglio termico, e comunque tali da garantire valori di trasmittanza idonei, con cassonetti isolati a tenuta.

Per i materiali costruttivi e le finiture verranno utilizzati materie naturali e riciclabili con bassi consumi di energia e un contenuto impatto ambientale.

Verrà assicurata un'alta efficienza energetica degli impianti, con sistemi di produzione di calore centralizzati e ad alto rendimento, sistemi di riscaldamento a bassa temperatura, sistemi di regolazione della temperatura nei singoli ambienti, sistemi di regolazione autonoma e di contabilizzazione dei consumi individuali e frazionati.

Le condizioni ambientali degli spazi abitativi saranno tali da consentire anche un contenimento dei meccanismi di illuminazione artificiale, sempre assicurando un adeguato livello di benessere visivo. Nelle parti comuni saranno collocati impianti a risparmio energetico, con interruttori crepuscolari o a tempo. I livelli di inquinamento luminoso per le aree esterne saranno contenuti, mediante l'utilizzo di corpi illuminanti orientati verso il basso e riduzione al minimo delle dispersioni luminose.

Saranno privilegiate le fonti energetiche rinnovabili, installando sulla copertura con orientamenti favorevoli impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica delle parti comuni, per il recupero e lo sfruttamento di energia elettrica.

La contabilizzazione del consumo di acqua potabile sarà frazionata per le singole unità mentre il consumo della stessa sarà contenuto mediante l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso e delle portate.

Idonei sistemi di ventilazione meccanica controllata all'interno delle abitazioni ed altri opportuni accorgimenti saranno utilizzati per ridurre l'emissione e la propagazione di gas Radon entro i limiti prescritti.

Relazione inerente la variante al PRG

La variante si rende necessaria vista l'impossibilità di attuare il PRG vigente a causa delle fasce di rispetto degli elettrodotti.

Viene richiesto il cambio di destinazione d'uso da Terziario/direzionale/produttivo a residenziale con una diminuzione dell'indice di utilizzazione territoriale.

E' stata tralata la bretella di Via S. Margherita in maniera tale che la rotonda prevista a nord abbia un riscontro con la viabilità esistente.

Particolare attenzione verrà portata a sud nell'unione col vecchio Borgo di Baraggia.

Si riportano di seguito per un raffronto la scheda urbanistica vigente e quella in variante.

COMPARTO D2.2

Localizzazione: via S. Margherita

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq. 55159
Destinazione funzionale prevista	
- 50% Terziario/direzionale, artigianato di servizio, espositivo, show-room (ambito 1)	
- 50% Produttivo/artigianale (ambito 2)	
Slu max ammissibile totale	mq. 16548
- Slu ambito 1 = 8274 mq	
- Slu ambito 2 = 8274 mq	
Standard minimo previsto	mq. 9929
- Ambito 1 = 100% slu = 8274 mq.	
- Ambito 2 = 20% slu = 1655 mq.	
Standard individuato	mq. 28554
Urbanizzazioni primarie	mq. 6598
Superficie fondiaria	mq. 20007
Altezza massima	ml. 12,00
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,30 mq/mq

PRESCRIZIONI

- 1) Particolare attenzione dovrà essere riposta nella progettazione del lato sud dell'area di intervento, lungo cui dovrà essere creata una fascia verde alberata di adeguate dimensioni.
- 2) Particolare attenzione dovrà essere riservata alla qualità progettuale dell'intervento nel suo complesso e degli edifici previsti in modo particolare.

definitivo

- 3) È escluso l'insediamento di attività di logistica, magazzini e depositi, senza la presenza di attività artigianali/produttive.
- 4) L'attuazione delle previsioni di PRG comporta la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree a standard individuate dalla scheda urbanistica, come previsto dall'art. 63.4 delle N.T.A.

P.I.I. BARAGGIA

Localizzazione: via S. Margherita

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq. 55244
Destinazione funzionale prevista	
- 95% Residenza	
- 5% Funzioni compatibili	
Slu max ammissibile totale	mq. 12993
- Slu residenza libera = 6183 mq	
- Slu funzioni compatibili = 650 mq	
- Slu residenza convenzionata = 6160 mq	
Standard minimo previsto	mq. 14474
- Per residenza = 13824 mq. (mc 37050/150 x 56 ab.)	
- Per funzioni compatibili = 100% slu = 650 mq.	
Standard individuato	mq. 24731
Urbanizzazioni primarie	mq. 4745
Superficie fondiaria	mq. 25766
Altezza massima	ml. 15,00
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,23 mq/mq

PRESCRIZIONI

- 1) Particolare attenzione dovrà essere riposta nella progettazione del lato sud dell'area di intervento, lungo cui dovrà essere creata una fascia verde alberata di adeguate dimensioni.
- 2) Particolare attenzione dovrà essere riservata alla qualità progettuale dell'intervento nel suo complesso e degli edifici previsti in modo particolare.
- 3) L'attuazione delle previsioni di PRG comporta la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree a standard individuate dalla presente scheda urbanistica.

Studio della viabilità

Attualmente l'area è accessibile dalla via S. Margherita sia ad ovest che a nord.

Il PRG vigente si è posto il problema di risolvere l'accessibilità all'area industriale posta a nord a ridosso dell'autostrada.

Attualmente l'accesso all'area industriale avviene attraverso una curva a gomito in corrispondenza di un nucleo residenziale di antica formazione.

I residenti da anni manifestano la loro contrarietà a questo attraversamento di mezzi pesanti.

La soluzione proposta dal nuovo PRG è quella di creare una bretella che faccia da by-pass alla curva a gomito e si inserisca con due rotonde sulla Via S. Margherita.

La rotonda a sud si innesta sulla nuova via degli artigiani da poco realizzata mentre quella a nord si innesta in corrispondenza di una via senza nome perpendicolare alla Via S. Margherita.

E' evidente l'intento di liberare dal traffico pesante sia la parte a sud di via S. Margherita che di limitare il passaggio a ridosso della residenza posta a nord.

Il PII conferma sostanzialmente la viabilità prevista dal PRG e la presente relazione deve esclusivamente dimostrare come con il cambio di destinazione d'uso dell'area in oggetto da terziario-produttiva a residenziale la viabilità prevista sia idonea a distribuire il nuovo insediamento.

Si deve evidenziare innanzi tutto che la previsione di PRG 50% terziario 50% produttivo anche dal punto di vista normativo rende la dotazione di parcheggi pubblici e pertanto di prevedibile afflusso) di gran lunga superiori alla destinazione residenziale.

Esempio

PRG vigente totale mq 6.894,95,00

Terziario mq. $8274/100 \times 50 =$ mq. 4.137

Produttivo St mq. $55159 \times 50\%/100 \times 10 =$ mq. 2757,95

PII in variante mq. 1.760,00

Res mc. $37029/100 \times 3 =$ mq. 1.110,00

f.c. mq. $650 \times 100/100 =$ mq. 650,00

Facendo pertanto una semplice analogia tra la dotazione di parcheggi necessaria ed il traffico generato si dimostra come nel ns. caso sia possibile pensare ad una diminuzione del traffico veicolare nella zona a seguito del cambio di destinazione d'uso rispetto alle previsioni di PRG

definitivo

Se la viabilità di progetto è stata dimensionata correttamente per l'insediamento previsto in PRG tanto più sarà idonea per il PII che vede diminuire sensibilmente sia il traffico pesante che quello veicolare nella zona.

La soluzione di progetto prevede l'accesso veicolare dalla nuova bretella di attraversamento e ciò avviene attraverso degli spazi privati ad uso pubblico di parcheggio e di distribuzione dell'intervento.

Nessuna interferenza pertanto con la viabilità esistente ad esclusione dell'accessibilità all'edificio C che seppur avvenendo da nord della Via S. Margherita non sembra interferire significativamente con la viabilità esistente.

Cronoprogramma degli interventi

Gli operatori eseguiranno le opere previste dal PII dalla data di approvazione del PII secondo i seguenti termini:

Entro 6 mesi dalla data di approvazione del PII verrà redatto il progetto esecutivo a cura dei proponenti dell'infrastruttura pubblica strategica.

Entro 36 mesi dalla data di approvazione del PII verrà completata l'infrastruttura pubblica strategica e consegnata all'Amministrazione Comunale.

Entro 24 mesi dalla data di rilascio del titolo abilitativo verrà completata l'infrastruttura pubblica strategica e consegnata all'Amministrazione Comunale.

Il primo titolo abilitativo per gli edifici di edilizia sia privata che convenzionata avverrà entro 180 gg. dalla data di stipula della convenzione.

Entro 12 mesi dalla data di approvazione del PII avverrà la richiesta del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione interne al comparto in funzione della necessità di garantire che agli edifici privati per i quali è stato richiesto il rilascio dei titoli abilitativi, corrisponda la realizzazione delle opere di urbanizzazione ad essi funzionali.

Entro 84 mesi richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati e in edilizia convenzionata, corrispondente alla sul di nuova edificazione non ancora eseguita.

Entro 84 mesi richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non ancora eseguite.

Relazione economica sulla fattibilità del programma

Opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomuto

1	Strade	€.	364.237,52
2	Parcheggi	€.	248.452,62
3	Marciapiedi	€.	103.768,59
4	Rete acque bianche	€.	138.690,16
5	Rete acque nere	€.	60.941,55
6	Rete distribuzione gas	€.	45.524,20
7	Rete distribuzione idrica	€.	28.348,57
8	Rete distribuzione energia elettrica	€.	45.075,76
9	Rete distribuzione telefonica	€.	18.540,88
10	Strade	€.	84.643,27

Totale €.

1.138.223,11

Opere di urbanizzazione secondaria

1	Strada vicinale Baraggia	€.	93.887,32
2	Pista ciclopedonale	€.	123.535,62
3	Aree a verde	€.	303.666,57

Totale €.

521.089,51

Totale complessivo €.

1.659.312,62

Calcolo Contributo di Costruzione

Residenza Libera

mc.18.549 oneri di urbanizzazione primaria	x €./mc. 18,33 =	€.	340.003,17
mc.18.549 oneri di urbanizzazione secondaria	x €./mc. 25,91 =	€.	480.604,59
mc.18.549 Costo di Costruzione (stimato)	x €./mc. 15,00 =	€.	278.235,00

Residenza Convenzionata

mc.18.501 oneri di urbanizzazione primaria	x €./mc. 18,33 =	€.	339.123,33
mc.18.501 oneri di urbanizzazione secondaria	x €./mc. 25,91 =	€.	479.360,91

Funzioni Compatibili

mq. 650 oneri di urbanizzazione primaria	x €./mq.175,73 =	€.	114.224,50
mq. 650 oneri di urbanizzazione secondaria	x €./mq. 48,00 =	€.	31.200,00
mq. 650 Costo di Costruzione (stimato)	x €./mq. 48,00 =	€.	31.200,00

Standard Qualitativo mc.39.130 x €.30 mc. = €.

1.173.900,00

Totale oneri €.

3.267.851,50

Dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7 art.25 LR 12-05.

Il comma 7 dell'art.25 della LR 12-05 così come integrato dalla lettera b) comma 1, dell'art.1 della LR 5-09 stabilisce che: " fino all'approvazione del PGT, i Comuni non possono dar corso all'approvazione di Programmi Integrati di Intervento in variante, non aventi rilevanza regionale, fatta eccezione per i casi di PII che prevedano la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale."

La giunta regionale in data 18 maggio 09 ha emanato i criteri per l'applicazione della norma.

Il Comune di Brugherio non si è dotata di PGT, che è ancora in corso di redazione, ed essendo il presente PII in variante al PRG vigente la presente relazione ha lo scopo di dimostrare come la proposta rientri a pieno titolo all'interno dei criteri emanati dalla giunta regionale.

La norma in questione pone come condizione necessaria per l'approvazione del PII la previsione e la realizzazione (contestualmente all'intervento complessivo) di una o più infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, specificatamente qualificate come di " carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale"

Gli elementi previsti all'interno del PII che possono a ns. giudizio rientrare nella fattispecie sono:

- la realizzazione di un'importante infrastruttura viaria che svincola le aree industriali esistenti dal nucleo antico con la contestuale realizzazione di viabilità dolce (pista ciclopedonale) e parcheggi.
- L'ampliamento della scuola elementare Manzoni opera già inserita nel programma triennale delle opere pubbliche.

E' evidente che entrambe le opere che verranno realizzate sono considerate come strategiche ed essenziali per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione dell'ambito interessato.

Altro elemento che rientra a pieno titolo nei criteri regionali è la presenza di una quota di edilizia convenzionata pari al 50% della volumetria totale che viene equiparata ad "infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico".

I criteri sottolineano come espressamente previsto dal comma 1, dell'art.9 della LR 12-05 l'edilizia residenziale pubblica (edilizia convenzionata, residenza temporanea universitaria ecc.) così come l'edilizia sociale nella accezione di cui al DM 22-4-08 rientrando tra i servizi di interesse pubblico, possono rappresentare un importante elemento di riqualificazione di contesti urbani degradati. (le baracche attualmente presenti)

Per concludere si ritiene approvabile la proposta seppur in variante al PRG vigente ed in carenza di PGT rientrando almeno tre elementi della proposta all'interno dei criteri della giunta regionale.

