

27 aprile 2018

COMUNE DI BRUGHERIO
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR-10

PROPOSTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

ELABORATO B

RELAZIONE TECNICA

L'ambito di intervento è posto nella frazione di San Damiano, in via Montello, nelle vicinanze di viale Lombardia. Si tratta di una superficie libera con la sola eccezione della presenza di una cabina elettrica. L'intorno è caratterizzato dalla presenza di edilizia residenziale e laboratori artigianali.

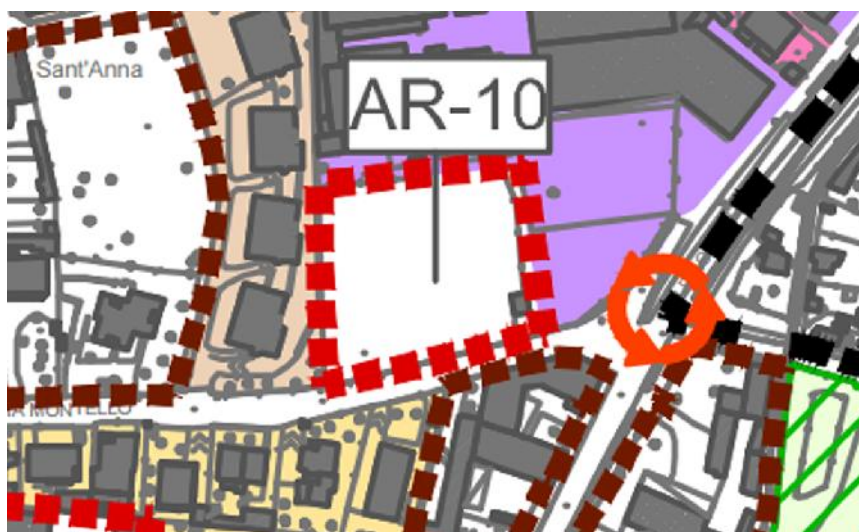


Individuazione area di intervento

In Catasto l'area in oggetto è individuata al Fg. 2, mappali 297 e 731.



Nel PGT vigente il compendio ricade nell'Ambito di riqualificazione denominato AR-10 con destinazione d'uso prevista residenziale.



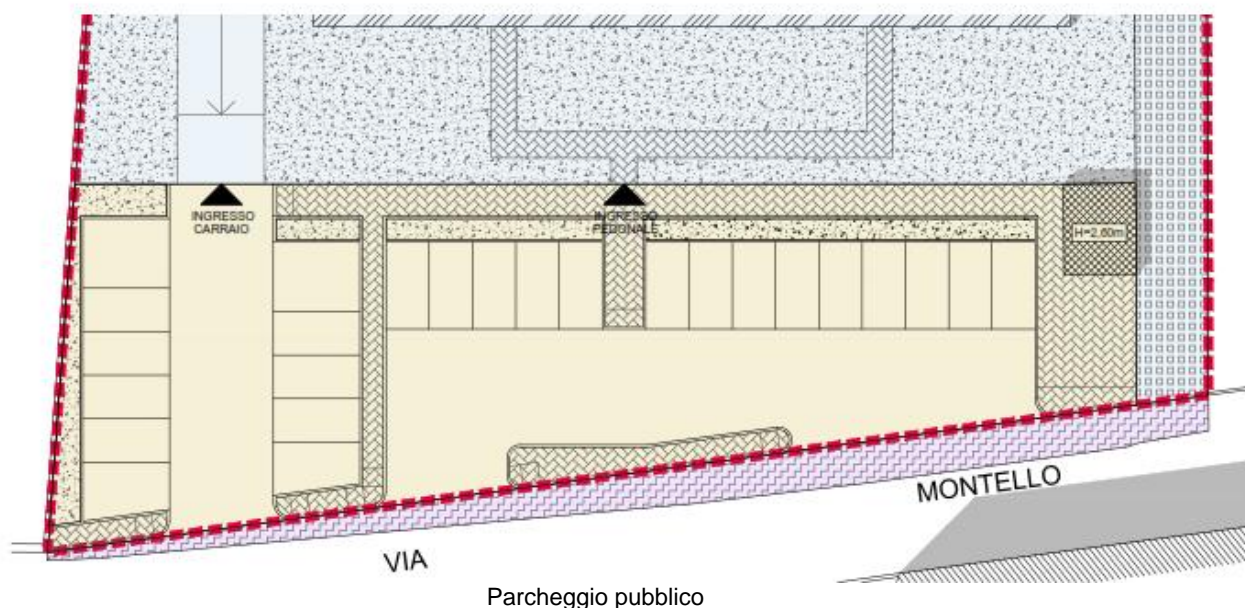
Estratto P.G.T. Vigente

La superficie territoriale è pari a mq 3.510,70 suddivisi a livello progettuale in :

- 1) Superficie Fondiaria mq 2.461,23;
- 2) Superficie area per urbanizzazione primaria mq 1.049,47.

La quantità di Standard residenziale previsto è pari a mq 648,00. La proposta progettuale ha accolto le richieste dell'Amministrazione comunale, comunicazione del 14.07.2017 prot. n. 24235, di monetizzare la totalità dello Standard previsto. Ai sensi dell'art. 4 comma 4 e dell'art.13 delle N.T.A. in alternativa alla corresponsione della monetizzazione sopra indicata si propone la cessione di un alloggio in Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) con relativo box.

Sull'area per urbanizzazione primaria in cessione è prevista, a scomputo oneri di urbanizzazione, la realizzazione di un parcheggio pubblico per 25 posti auto.



L'esecuzione di tale opera va ad incrementare la carente offerta di stalli lungo la via Montello. La configurazione del parcheggio prevede il posizionamento di ingresso ed uscita in due differenti punti in adiacenza alla sede stradale, grazie ai quali lo spazio di manovra risultante è idoneo a formare un anello di risvolto per permettere l'inversione di marcia in prossimità del fondo cieco di via Montello.

Tale zona terminale è infatti attualmente particolarmente stretta e disagiata, spesso tra l'altro compromessa da vetture in sosta su entrambi i lati. Il progetto del parcheggio garantisce il pieno recupero funzionale della viabilità di via Montello anche alla luce di eventuali spazi di manovra necessari per eventuali mezzi di soccorso.

Nella cessione è compresa anche la cabina elettrica esistente con il relativo sedime.



Cabina elettrica in cessione

In aggiunta è prevista una cessione esterna all'ambito riguardante una parte di un'area ricompresa tra il sedime stradale della via Montello prospiciente il terreno in oggetto, risultante a suo tempo occupata dall'opera pubblica viaria senza formalizzazioni.



Individuazione area esterna destinata nel P.G.T. a viabilità esistente

Come indicato dalla sopracitata comunicazione prot. n. 24235, date le dimensioni del lotto d'intervento e la prevista realizzazione del parcheggio pubblico, la quota dei posti auto privati denominati P2, così come prevista dall'art.3 lettera c delle N.T.A. del P.G.T. vigente per gli interventi edilizi residenziali, non è stata reperita.

Il fabbricato in progetto, al fine del raggiungimento di un elevato grado di prestazione energetica, sarà dotato di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) e impianto di riscaldamento a bassa temperatura, ciò permette di accedere agli incentivi volumetrici così come determinato dall'art.12 delle NTA del PGT e dalla Delibera di C.C. n. 35 del 01/04/2009.

In particolare con preciso riferimento alla Tab. B della Delibera di C.C. n. 35 del 01/04/2009, che riporta i requisiti delle costruzioni e le prestazioni dell'involucro, si ottiene quanto segue:

- Inserimento nell'edificio della ventilazione meccanica controllata con riferimento all'art.117 del R.E., 15 biopunti.
- La realizzazione di un impianto di riscaldamento a bassa temperatura con riferimento all'art.140 del R.E., 10 biopunti.

Il totale del punteggio pari a 25 biopunti porta ad un incremento volumetrico pari al 2% (compreso nella fascia 10-25 punti).

Si prevede la realizzazione di un edificio residenziale di 4 piani fuori terra più uno interrato con un volume di progetto di mc 5.369,94 di cui il 30%, pari a mc 1.610,98, sarà in edilizia privata convenzionata. La volumetria massima realizzabile pari a mc 5.371,37 è composta da: mc 5.266,05 generati dall'indice di fabbricabilità territoriale come indicato dalla scheda d'ambito (It 1,50 mc/mq) a cui si sommano mc 105,32, quale volumetria premiale come determinato dalla Delibera di C.C. n. 35 del 01/04/2009 e dalla sua applicazione come descritto nel precedente capoverso (2% del Volume edificabile previsto in scheda d'ambito).

Gli alloggi in edilizia libera convenzionata, saranno venduti al metro quadrato commerciale al prezzo di € 2.110,00 mentre le autorimesse al prezzo cadauna, rispettivamente di: box doppi a € 21.500,00, box singoli a € 16.500,00 e posti auto a € 7.000.

Per gli alloggi in edilizia libera convenzionata è previsto il raggiungimento della classe energetica B.