

**PROPOSTA DI PROGRAMMA
INTEGRATO DI INTERVENTO**

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.11 1

Relazione tecnica

Quadro di fattibilità economica

**Caratteristiche prestazionali
degli edifici**

Cronoprogramma

Indice

1. *Premesse*
2. *Inquadramento territoriale*
3. *Elementi qualitativi e finalità dell'intervento*
4. *Individuazione catastale*
5. *Compatibilità legislativa*
6. *Conformità Urbanistica*
7. *Parametri urbanistici della proposta di intervento*
8. *Conformità al Documento di Inquadramento*
9. *Contenuti della proposta progettuale*
- 10 *Opere di urbanizzazione*
- 11 *Caratteristiche prestazioni degli edifici*
- 12 *Edilizia convenzionata: determinazione del prezzo di assegnazione*
- 13 *Cronoprogramma degli interventi*

1 Premesse

Il presente Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) riguardante le aree del Comparto 1 denominato GARIBALDI B3.1.1 , è presentato ai sensi dell'articolo 87 della Legge Regionale n° 12 del 11 marzo 2005 e fa seguito all' approvazione in data 16/04/04 da parte del Consiglio Comunale con delibera n.37, della proposta iniziale.

L'istanza risulta corredata della documentazione prevista dalla delibera di G.C., come indicato dal comma 2 dell'articolo 91 della LR 12/05.

Va precisato che metodologicamente il presente progetto si pone come elemento conclusivo di un percorso che ha visto l'approvazione del PRG da una parte e l'approvazione della proposta iniziale di P.I.I. dall'altra.

La proposta in oggetto tiene conto degli obiettivi prefissati dal PRG sviluppando i contenuti come indicato dalla scheda di comparto allegata al PRG stesso.

Il P.I.I. in oggetto comprende tutte le aree per le quali i proponenti hanno la piena disponibilità, nonché le aree di proprietà del Comune di Brugherio comprese nel perimetro di pianificazione.

La proposta risulta coerente con le disposizioni urbanistiche del Documento di Inquadramento approvato dall'Amministrazione Comunale con delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 24 gennaio 2003 come meglio esplicitato nella apposita sezione della presente relazione.

La proposta in oggetto è conforme alle previsioni del vigente PRG, in quanto tiene conto degli obiettivi disciplinati dallo strumento urbanistico generale, sviluppando i contenuti indicati nella scheda di comparto allegata al PRG stesso e nel pieno rispetto delle indicazioni della proposta iniziale approvata dal Consiglio Comunale.

2 Inquadramento territoriale

Questo capitolo ha l'obiettivo di fornire un quadro esaustivo in merito agli aspetti di inquadramento territoriale dell'intervento, con indicazione dei sistemi ambientali, infrastrutturali, delle funzioni e dei servizi urbani, territoriali e dell'accessibilità, cui si aggiunge un esame dello stato di fatto relativo all'ambito di studio, contenente le indicazioni relative alle caratteristiche morfologiche e funzionali del contesto urbano interessato dall'intervento.

La descrizione della situazione esistente si avvale di due supporti:

- elaborati che rappresentano i principali elementi urbanistici edilizi, ambientali, infrastrutturali e di contesto urbano del territorio limitrofo all'area Bettolino Freddo,
- documentazione fotografica che individua lo stato di fatto dell'area di intervento e delle aree circostanti (Tav. 3).

La proposta si sviluppa su tre Ambiti distinti come possibile rilevare dalla tavola 1 di inquadramento territoriale.

L'Ambito principale e' situato in prossimità del Viale Lombardia, all'altezza di via Marsala, sino a via Garibaldi e a confine con il lato Nord del Comparto B311 - Comparto 2 Rista.

Il secondo Ambito è un'area destinata a standard e sita in via Cazzaniga.

Il terzo Ambito è costituito da una porzione dell'area di proprietà comunale posta in via Dolomiti.

Si tratta per lo piu' di aree ben infrastrutturate al contorno, ancorchè inedificate, poste ai margini dell'abitato e caratterizzate da un elevato valore strategico.

Nella tavola 2 sono indicate le relazioni dell'intervento con il sistema dei servizi e delle infrastrutture.

Il sistema di trasporto è caratterizzato da un lato dalla presenza delle linee ATM Vimercate Cologno e la linea autobus circ. sinistra che hanno le proprie fermate nelle immediate vicinanze dell'area assicurando un elevato livello del servizio di trasporto pubblico, al quale si andrà ad aggiungere la futura realizzazione del prolungamento della MM2.

La proposta di PII si colloca in un ambito urbanizzato caratterizzato tuttavia dalla carenza di servizi e di spazi pubblici. L'attuazione del comparto consentirà di sviluppare significativamente gli spazi e le strutture pubbliche.

Nella tavola 4 viene fornito il rilievo delle aree nei tre Ambiti comprese nella proposta per una sup. complessiva di 64.655 mq.

Si sottolinea che la superficie di via Cazzaniga è di 5.655 mq mentre l'area di via Dolomiti di 7.515 mq è stata determinata calcolando proporzionalmente le competenze del Comparto 1 e del Comparto 2 come definito dalla scheda del comparto B3.11. allegata al vigente PRG.

L'Ambito di via Lombardia risulta di 51.486 mq anziché di 51.648 mq, come indicato dalla scheda del PRG.

Non si è provveduto al ricalcolo delle competenze volumetriche e degli standard relativi, in quanto si è rilevata una differenza di superficie pari a mq 162 e pertanto inferiore al 10% della ST, come precisato dall'art. 38 delle NTA del PRG vigente.

2.1. Contesto esistente

La tavola 3 Rilievo fotografico, e la tavola 4 Rilievo Planimetrico dell'area rappresentano in modo esaustivo la situazione attuale dell'area di intervento; si tratta di un'area libera, già utilizzata per l'attività agricola, seppure in misura ridotta, circondata da quartieri residenziali ad alta e media densità, da aree artigianali e produttive, alcune dismesse ed altre utilizzate.

La documentazione fotografica evidenzia alcuni punti di riferimento esterni e le relazioni urbane con il contesto che costituiscono elementi su cui è stata fondata la successiva fase di progettazione: si tratta di viale Lombardia, della viabilità minore e del sistema dei percorsi ciclabili e pedonali, del sistema esistente delle rogge e dei corsi d'acqua e, infine, delle preesistenze di interesse storico ed architettonico nelle vicinanze (Tempietto di Moncucco e villa con giardino adiacente).

La tavola 5 riporta la situazione dei sottoservizi e delle reti tecnologiche esistenti evidenziandone la relazione con la proposta progettuale.

2.2 Caratteristiche morfologiche e tessuto edilizio

Questo paragrafo approfondisce in misura più precisa la struttura urbana dell'ambito territoriale circostante l'area Bettolino Freddo, mettendo in evidenza il sistema delle aree e degli spazi di utilizzo pubblico, il tessuto esistente ed il sistema viabilistico, le relazioni ed i luoghi di riferimento della parte sud-ovest del territorio di Brugherio.

La viabilità principale è costituita da viale Lombardia che, proseguendo verso Monza, divide in due parti ben distinte il territorio di Brugherio in direzione sud-ovest e nord-est; da questa arteria, che costituisce l'elemento portante dell'intero sistema viabilistico comunale, si diparte il sistema della viabilità secondaria che distribuisce il traffico all'interno del territorio comunale.

La viabilità di quartiere che compone la porzione di territorio limitrofo all'area di intervento è costituita da via Marsala, a nord dell'area, che collega con la parte est di Brugherio, con l'ingresso della Tangenziale e con Carugate, da via San Maurizio al Lambro, sempre a nord dell'area, che collega con la parte ovest di Brugherio e prosegue in direzione di Cologno Monzese e Sesto S.Giovanni e, infine, via Garibaldi che attraversa l'intero ambito di intervento in direzione nord-sud, ma non ha ancora una prosecuzione in direzione sud, così come previsto dall'attuale strumento urbanistico.

3 Elementi qualitativi e finalità dell'intervento

La collocazione dell'area, evidenzia la possibilità di raggiungere a piedi, oppure in bicicletta, la maggior parte dei luoghi di riferimento urbano e in modo particolare del centro storico, oltre alla maggior parte dei servizi di interesse pubblico.

Nella porzione di territorio limitrofa all'area di intervento vi è una presenza significativa di strutture di vendita come il centro commerciale Kennedy, alcuni negozi di vicinato, mentre i servizi pubblici vedono la presenza di edifici scolastici, strutture oratoriali, aree verdi a servizio del quartiere, tutte collocate nella parte est di viale Lombardia.

Si può quindi affermare, che l'area Bettolino Freddo si colloca come "cerniera" tra il sistema residenziale della zona sud del comune di Brugherio e le aree industriali ed ex industriali collocate lungo i due fronti di viale Lombardia che negli anni ha visto una crescente trasformazione di tipo commerciale e artigianale.

Il tessuto edilizio esistente vede la presenza di diversi edifici residenziali con una consistenza volumetrica significativa lungo via Marsala e nelle vie circostanti, lungo via Volturmo con il quartiere "Edilnord"; mentre ad est dell'area di intervento, nelle vicinanze del centro commerciale, il tessuto urbano è costituito prevalentemente da case mono o bifamiliari.

Il progetto sviluppa pertanto gli obiettivi di qualificazione fissati dal Piano Regolatore Generale vigente che prevedono da un lato l'**integrazione dell'offerta abitativa** di tipo differenziato comprendente l'edilizia residenziale libera e l'edilizia residenziale convenzionata, da insediarsi principalmente nel settore ovest del comparto, mentre lungo l'asse di viale Lombardia è previsto l'insediamento di funzioni commerciali e di servizio che da un lato confermano la vocazione allo sviluppo della attività lungo questa arteria e dall'altro hanno un preciso scopo di **rivalutazione architettonica e ambientale dell'area**.

Il tutto è accompagnato dalla **realizzazione di ampi spazi di relazione** caratterizzati da collegamenti ciclopedonali che interconnettono le aree pubbliche esistenti con quelle di nuova realizzazione caratterizzate da ampi spazi a verde pubblico e piazze pedonalizzate e contestuale incremento dell'offerta di parcheggi pubblici.

La zona, come detto, vede anche la presenza di aree industriali in parte dismesse, che verranno certamente riconvertite con diversa destinazione d'uso, come ad esempio la vicina area ex-Rista, confinante a sud con l'area di intervento. Si tratta di un tessuto produttivo ormai inserito in un contesto a prevalente destinazione residenziale, commerciale e di servizi che, in prospettiva futura, potrà subire ulteriori modifiche e ridefinizioni della destinazione urbanistica.

Infine, è stata individuata la presenza di un sistema di rogge e canali esistenti, che costituiscono elementi da salvaguardare e valorizzare, nella fase di progetto. La presenza del vicino Tempietto di Moncuoco, lungo viale Lombardia e della vicina villa storica, con annesso giardino interno, edifici ed aree vincolate ai sensi del Decreto legislativo n° 42/2004, costituiscono importanti elementi di interesse storico ed architettonico, che possono sicuramente trarre benefici dall'attuazione degli interventi di riqualificazione urbana previsti dal PII.

4 Individuazione catastale

L'intervento è localizzato nel settore sud del comune di Brugherio, nell'area Bettolino Freddo.

L'area di proprietà dei proponenti sita in via Lombardia/Garibaldi conta una superficie catastale complessiva pari a 49.214 mq oltre alle rogge (di cui 15.153mq di proprietà della Brugherio sud srl, 11.343mq dei Sigg.Fumagalli-Gironi e 22.718mq della Imm.Marsala srl), per la maggior parte coperta da appezzamenti incolti ed abbandonati di verde, è attraversata da via Garibaldi, via a fondo cieco, e da una roggia che costeggia la viabilità interna; mentre un'altra roggia è presente nella parte ovest dell'area di intervento, collocata a confine con la viabilità primaria di via Lombardia.

La Tavola 6, unitamente all'elenco dei proprietari, rappresenta l'estratto di mappa catastale, che individua in maniera dettagliata le diverse proprietà e gli specifici lotti di pertinenza.

Si sottolinea che nel perimetro del comparto di PRG risulta compresa inoltre un'area di proprietà comunale avente una superficie di mq 1.451, oltre alle rogge, e che pertanto costituisce il 2,91 % della superficie territoriale complessiva. Si tratta di aree destinate a spazi pubblici secondo la proposta planivolumetrica qui formulata e pertanto si propone l'acquisto da parte dei proponenti il PII delle quote volumetriche comunali secondo le modalità definite in convenzione.

Le aree anzidette di via Lombardia/Garibaldi costituiscono il compendio fondiario utile di pertinenza dei diritti edificatori, in base alla disciplina del P.R.G. prevista dalla scheda urbanistica dell'area di trasformazione B3.11.1.

Completano l'ambito territoriale di intervento del P.I.I. due aree esterne poste una in via Dolomiti di 7.092 mq, oltre alle rogge, di proprietà del comune ed una in via Cazzaniga di 5.682 mq, oltre alle rogge, di proprietà della Imm.Oberdan srl.

5 Compatibilità legislativa

La presente proposta di Programma Integrato di Intervento si caratterizza per la presenza di tutti e tre gli elementi indicati dal comma 2 dell'articolo 87 della Legge Regionale n°12/05.

Pertanto la proposta di PII è conforme al disposto normativo che richiede la presenza di almeno 2 delle predette condizioni.

Peraltro detta condizione è già stata verificata nell'ambito dell'approvazione del piano regolatore generale che rendendo obbligatoria l'attuazione del comparto mediante PII ha riconosciuto all'area il valore strategico che la legislazione regionale attribuisce agli interventi da attuarsi mediante atti di programmazione negoziata. Nello specifico sono qui di seguito indicati gli elementi che caratterizzano il progetto di PII:

- *previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale e paesistica:*

La proposta prevede, infatti, l'insediamento di un mix di funzioni comprendenti l'edilizia residenziale libera e convenzionata (di cui una quota in via Dolomiti), le funzioni non residenziali - nel rispetto delle quantità previste dal PRG - e infine il reperimento delle aree per la realizzazione delle attrezzature civiche verde pubblico, parcheggi pubblici, percorsi ciclopedonali, integrando in modo significativo i servizi esistenti e promuovendo una significativa riqualificazione ambientale, come previsto dal PRG;

- *compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria*

Le tipologie edilizie e funzionali della proposta sono diversificate e si integrano con un sistema di servizi polifunzionale che, nel rispetto delle previsioni del PRG vigente, integra sia il sistema di servizi di quartiere (verde pubblico attrezzato), sia le attrezzature pubbliche di livello comunale quali la realizzazione di una struttura di interesse pubblico destinata a auditorium polifunzionale.

E' altresì prevista la realizzazione di parcheggi pubblici aventi una superficie complessiva di mq 5.300 circa per un totale di circa 160 posti auto (vedi tav.12), oltre che la sistemazione di circa 30.000 mq (vedi tav.10) di superficie a parco e/o verde e spazi pubblici attrezzati, nonché la realizzazione di due nuovi percorsi ciclabili aventi la lunghezza pari a mt 450 circa a cui si aggiunge una considerevole realizzazione di percorsi pedonali fruibili al pubblico.

- *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

Risulta evidente che la proposta di PII interessa una porzione di territorio che, seppur collocata in una posizione semiperiferica, ha una forte rilevanza territoriale e un importante connotato strategico. Costituisce infatti da un lato la porta d'ingresso del Comune di Brugherio e dall'altro svolge un ruolo di cerniera e di saldatura tra la periferia e il centro sviluppando il territorio in un sistema di riqualificazione urbana e di connessione territoriale già esplicitato nella proposta iniziale approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 37 del 16/04/2004.

Inoltre la rilevanza territoriale della proposta è da intendersi prioritariamente in senso qualitativo, per la significatività degli interventi inclusi, tali da incidere sulla riqualificazione e valorizzazione di un intero ambito

urbano, riflettendosi oltre i limiti territoriali degli interventi individuati. Ad esempio, la presenza delle funzioni compatibili, oppure la realizzazione del parco che risolve la situazione di carenza di aree verdi attrezzate, oppure la presenza dell'edificio pubblico a destinazione auditorium polifunzionale, come luogo di attrazione di livello comunale e sovracomunale.

Con l'insediamento proposto si persegue quindi la finalità di insediare attività di interesse vario ed articolato, creare un "nuovo" luogo urbano di relazioni diversificate, aperte ad un'utenza proveniente anche da altri comuni per quanto riguarda le funzioni pubbliche e quelle private con particolare riferimento alle funzioni compatibili e, infine, collegato funzionalmente all'ambito urbano di Brugherio da un sistema di infrastrutture viarie, ciclabili e pedonali che agevolano le relazioni con il resto della città.

Pertanto, il progetto di intervento urbanistico affronta e formula risposte alle seguenti principali questioni:

- ridefinisce e progetta un'area collocata in posizione strategica, rispetto al contesto urbano;
- prosegue l'attività di recupero e riqualificazione ad usi urbani del fronte di viale Lombardia;
- prevede la presenza di attività "compatibili" e "variegate", articolate in residenza, terziario/direzionale, ricettivo/alberghiero, spazi di interesse pubblico e per il tempo libero;
- attribuisce un ruolo fondamentale e di fulcro agli spazi ed alle aree pubbliche che costituiscono elementi di cerniera tra le diverse funzioni: parco urbano, spazi pedonali e piazze, sono elementi che disegnano e regolano l'intero intervento urbanistico. A questo si aggiunge la riqualificazione e valorizzazione ambientale delle rogge esistenti, ripensate come elemento naturale di ricomposizione tra il contesto urbano e le nuove funzioni previste;
- crea un sistema articolato e coerente di percorsi ciclabili e pedonali, coerenti con la rete di percorsi esistenti;
- migliora e razionalizza il sistema della viabilità sovracomunale e locale, con l'obiettivo di garantire adeguati livelli di accessibilità alle funzioni previste ed ai nuclei urbani circostanti, garantendo alle diverse tipologie di infrastrutture viarie idonei ed adeguati flussi di traffico, in relazione al servizio che dovranno svolgere.

6 Conformità urbanistica

La proposta di PII in oggetto è conforme alle previsioni del PRG vigente e ne rispetta le quantità e prescrizioni contenute in particolare nella scheda riferita al comparto 1 dell'ambito B3.11. qui di seguito sintetizzate:

1. L'intervento viene attuato mediante PII e secondo le indicazioni espresse dal C.C. nell'ambito dell'approvazione della proposta iniziale
2. La proposta risulta coerente con i contenuti essenziali della proposta iniziale approvata dal C.C. a seguito dell'approvazione del PRG , e con la quale sono stati definiti gli elementi di coordinamento delle due proposte riguardanti il Comparto 1 e il Comparto 2 e che rimangono invariati. Alcune piccole variazioni si limitano a elementi progettuali marginali e rientrano tra gli approfondimenti consentiti dalle norme in sede di PII e dipendono da un maggior livello di dettaglio della proposta, da cui scaturiscono diverse esigenze di tipo puntuale senza modifica sostanziale dei contenuti.
3. E' garantita la quota minima di edilizia convenzionata che è stata incrementata nel rispetto delle quantità previste dal Documento di Inquadramento approvato.
4. E' garantita la realizzazione di una quota di edilizia convenzionata calcolata proporzionalmente e da realizzarsi sull'area di via Dolomiti di proprietà comunale.
5. La sistemazione delle aree a verde di via Dolomiti tiene conto del disegno urbanistico degli elaborati del PRG, mentre la sistemazione dell'area viene concordata con l'Amm. Comunale nell'ambito del presente PII
6. E' prevista la monetizzazione di standard in quanto non è garantito il reperimento di tutto il fabbisogno
7. Gli operatori garantiscono la messa a disposizione delle risorse fino alla concorrenza di euro 3.360.000,00, di cui 680.000 euro da versare con le modalità definite in convenzione e un valore complessivo di 2.680.000 per la realizzazione dell' auditorium polifunzionale.
8. Le opere a scomputo sono coerenti, ad un livello maggiore di dettaglio, con quelle della proposta iniziale di PII approvata dal C.C..

7 Parametri urbanistici della proposta di intervento

In questa sezione sono riassunti i principali parametri del progetto.

7.1 Peso insediativo e capacità edificatoria complessiva.

- Superficie complessiva di intervento: **64.656 mq**
- Volume complessivo di iniziativa privata **96.000 mc**
(di cui con destinazione residenziale mc 76.800)
- Abitanti teorici insediabili:
76.800 mc /100 mc/abitante: **768 abitanti**

7.2 Destinazioni funzionali

- **Funzioni residenziali:** 80% della volumetria complessiva:
96.000,00 x 80%: 76.800 mc
- **Funzioni compatibili**
(terziario/direzionale, commerciale di vicinato, ricettivo/alberghiero, servizi):
20% della volumetria complessiva:
96.000,00 x 20%: 19.200 mc
- **Edilizia Residenziale Convenzionata:**
15% volumetria totale:
96.000,00 x 15%: 14.400 mc
Come prescritto dal Documento di inquadramento di cui **9.838** in via Dolomiti
come prescritto dalla scheda allegata al PRG
- **Edilizia Residenziale Libera:**
76.800 mc - 14.400 mc : 62.400 mc
(65% della volumetria complessiva)

7.3 Reperimento standard urbanistici

Previsti dal PRG **39.792 mq**

Di cui 28.702 Standard individuato da verificare in sede di PII e 11.090 mq monetizzabili.

Previsti dal PII **36.867 mq**

Di cui:

- Standard di via **Dolomiti** 2.737 mq
- Standard di via **Cazzaniga** 5.655 mq
- Standard di via **Lombardia** 28.475 mq

36.867 mq

L'area di via Cazzaniga di mq 5.655 è stata calcolata al 50% della superficie reale, come specificato nella tavola n. 10 del P.I.I., sulla base della richiesta formulata dalla Amministrazione Comunale con lettera del Comune di Brugherio in atti p.g.17121 del 21/05/2010.

Standard apportato dai proponenti (via Lombardia - via Cazzaniga calcolata al 50%)

o Standard di via **Cazzaniga al 50%** 2.827 mq
o Standard di via **Lombardia** 28.475 mq

31.303 mq < 39.792 mq

Differenza monetizzabile 39.792 mq - 31.303 mq = 8.490 mq

Nel computo delle aree utili è ricompresa l'area di via Cazzaniga ed è escluso lo standard urbanistico di via Dolomiti, seppur a tutti gli effetti area di standard resa fruibile dagli interventi di sistemazione previsti dal PII, e ciò esclusivamente per considerare l'apporto puro effettivo, economico ed in aree, garantito nella partita dai soli privati proponenti.

In base alle considerazioni espresse nelle istruttorie tecniche comunali intercorse, qualora il COMUNE ritenesse di realizzare, nell'ambito della infrastruttura pubblica a Standard Qualitativo, un parcheggio pubblico interrato ad esso funzionale, la superficie dello stesso verrà a tutti gli effetti computata nella dotazione utile per il soddisfacimento del fabbisogno di standards urbanistici e quindi verrà aggiornata la superficie da monetizzare, e aggiornati i relativi costi (vedi conteggi soprariportati).

E' inoltre soddisfatta la verifica ai sensi dell'art.8.1.e, del D.I. relativo alla dotazione di standard da reperire all'interno del perimetro o nell'immediato intorno dell'intervento:

ambito viale Lombardia:

residenza:

76.800 mc - 9.838 mc (via Dolomiti) = 66.962 mc

66.962 mc x 20 mq/ab. / 100 mc/ab = 13.392,40 mq

funzioni compatibili:

19.200 mc /3,2 m x 175% (ipotesi peggiore) = 10.500,00 mq

Totale mq standard interni richiesti = 23.892,40 mq

Totale mq standard interni individuati = 28.475,00 mq

ambito via Dolomiti:

residenza: 9.838 mc

9.838 mc x 20 mq/ab. / 100 mc/ab = 1.967,60 mq

Totale mq standard interni richiesti = 1.967,60 mq

Totale mq standard interni individuati = 2.737,10 mq

7.4 *Importo Oneri di urbanizzazione*

Oneri di urbanizzazione primaria

tipologia	mc o mq	€/mc		importo
○ Edilizia residenziale libera:	62.400	€ 18,33	€	1.143.792,00
○ Edilizia residenziale convenzionata:	14.400	€ 18,33	€	263.952,00
○ Funzioni compatibili:	6.000	€ 175,73	€	1.054.380,00
		Totale	€	2.462.124,00

Oneri di urbanizzazione secondaria

tipologia	mc o mq	€/mc		importo
○ Edilizia residenziale libera:	62.400	€ 25,91	€	1.616.784,00
○ Edilizia residenziale convenzionata:	14.400	€ 25,91	€	373.104,00
○ Funzioni compatibili:	6.000	€ 48,00	€	288.000,00
○ Totale		Totale	€	2.277.888,00

Totale Complessivo €	4.740.012,00
-----------------------------	---------------------

7.5 Opere di urbanizzazione e standard qualitativo

Gli operatori si impegnano a realizzare a scomputo oneri le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come indicate negli elaborati che costituiscono il PII.

Dette opere sono per lo più ubicate nell'ambito di viale Lombardia e una parte minore nell'ambito di via Dolomiti, mentre esternamente al perimetro di attuazione è ubicata la rotonda di innesto tra viale Lombardia, la nuova strada di PRG e la strada di arroccamento (su aree messe a disposizione a cura e spese dell'Amministrazione Comunale).

Per la descrizione specifica delle opere di urbanizzazione si rimanda al successivo capitolo 10

Per quanto riguarda gli aspetti relativi allo "standard qualitativo", in relazione alle richieste ed alle esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale, gli operatori rendono disponibile all'Amministrazione Comunale la somma di complessiva di € 3.360.000,00 (dicionsi tremilioni trecentosessantamila /00); La somma di € 680.000,00 sarà versata nelle modalità previste in convenzione, mentre la restante somma per un valore complessivo di € 2.680.000,00, sarà corrisposta al comune dagli operatori mediante la realizzazione di una struttura pubblica destinata a **auditorium polifunzionale;**

8 Conformità con i contenuti del Documento di Inquadramento

Il Documento di Inquadramento - Quadro Strategico Progettuale, approvato dal Consiglio Comunale di Brugherio nella seduta del 24 gennaio 2003 e sue s.m.i., ha fornito gli indirizzi per la formulazione delle proposte di Programmi Integrati di Intervento da presentare all'Amministrazione Comunale.

Nello specifico va sottolineato che detti elementi sono intrinsecamente garantiti dall'obbligo contenuto nel PRG di procedere mediante PII.

Nel merito si rimanda a quanto indicato nella relazione allegata alla proposta iniziale della quale si riporta uno stralcio significativo.

"il Documento di Inquadramento ha indicato gli obiettivi urbanistici da conseguire nella formazione ed attuazione dei PII:

"....

- **Riqualificazione urbana**, da perseguire in particolare mediante le seguenti iniziative:
 - o trasformazione di viale Lombardia da strada di transito e di intenso traffico a viale urbano in cui prevalga la funzione e l'identità di luogo pubblico e di incontro, attuabile con provvedimenti di deviazione e decompressione del traffico, con interventi di arredo

urbano e con la qualificazione delle funzioni presenti e da insediare, con particolare a quelle di carattere pubblico e di servizio;

- o creazione di un sistema viario alternativo e sostitutivo delle attuali strade di transito ed attraversamento (viale Lombardia e via della Vittoria);
- o ridestinazione a diverso e più opportuno utilizzo di comparti e destinazioni azionate rimaste inattuato nell'ambito del PRG, in particolare di quelle localizzate in un contesto urbano considerato significativo alla luce degli obiettivi urbanistici enunciati;
- o incentivazione alla trasformazione e alla ridestinazione degli insediamenti produttivi presenti in ambito urbano, in particolare di quelli con caratteristiche di incompatibilità con il contesto residenziale e con i relativi servizi: loro possibile ricollocazione nell'ambito dei PIP e delle zone industriali.

- **Insedimenti commerciali:** stop alla grande distribuzione ampiamente rappresentata sul territorio; razionalizzazione dell'attuale rete commerciale con l'obiettivo di una corretta distribuzione degli esercizi di vicinato.

- **Indici urbanistici:** nelle proposte di PII, è opportuno che in linea di principio, densità edilizie e altezze non si discostino da quelli comparabili previsti dal PRG vigente e siano tali da consentire armoniche integrazioni con il contesto urbano circostante.

.....".

I soggetti proponenti ritengono che la proposta di P.I.I., così come formulata, possa rientrare appieno all'interno del sistema di obiettivi urbanistici fissati dal Documento di Inquadramento e nel pieno rispetto di indici e parametri fissati dal vigente Piano Regolatore Generale che prevede specificatamente l'attuazione mediante Programma Integrato di Intervento.

La successiva approvazione da parte del C.C. della proposta iniziale mediante la già più volte richiamata delibera 37 del 16/04/2004 sancisce l'accoglimento della proposta stessa da parte dell'Amm. Comunale indicando i contenuti essenziali e specifici e che sono stati ripresi nella presente proposta.

9 *Contenuti della proposta progettuale*

La Tavola 9 contiene la proposta Planivolumetrica e la Tavola 8 la planimetria generale evidenziando l'insieme generale della proposta formulata. Tale assetto ha tenuto conto delle relazioni con il comparto 2.

La proposta planivolumetrica riprende gli elementi della proposta iniziale ed in particolare:

- È prevista la creazione di relazioni urbane tra viale Lombardia ed il tessuto urbano esistente, mediante la formazione di un sistema di spazi e luoghi pubblici ed aree verdi, in grado di ridare relazioni urbane alle aree circostanti viale Lombardia;*
- Si persegue il ridisegno della viabilità di livello locale, con la realizzazione di un accesso a sud, lungo viale Lombardia, ed uno a nord, lungo via Marsala, con prosecuzione in via Garibaldi, solamente a servizio dell'ambito di intervento,;*
- È garantita la creazione di un ampio parco urbano ad est di via Garibaldi, entro cui collocare le attività e le funzioni pubbliche previste, che costituiscono "centralità" dell'intero disegno urbano del contesto;*
- Dal parco pubblico si genera un sistema articolato e coordinato di percorsi pedonali e ciclabili che garantiscono l'intera permeabilità e percorribilità dell'area, verso il centro storico, verso i servizi pubblici ed i quartieri residenziali collocati ad est e a sud, ed anche verso i quartieri residenziali collocati ad ovest;*
- Recupero e riqualificazione del sistema delle rogge esistenti.*

10 Opere di urbanizzazione

10.1 Descrizione degli interventi

Il progetto prevede la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione qui meglio specificate, da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti.

E' prevista, per quanto riguarda la viabilità, la realizzazione di due sistemi viari, di cui uno posto ad Est di via Garibaldi e l'altra è parallelo al viale Lombardia.

Entrambe soddisfano gli obiettivi fissati dal PRG e ripresi nella proposta iniziale approvata dal Consiglio Comunale che prevedono da un lato l'inserimento di una viabilità sul lato est dell'intervento e dall'altro si chiede di studiare una soluzione che pur relazionandosi con le nuove funzioni pubbliche e private che si andranno a insediare lungo l'asse di viale Lombardia consenta di non sovraccaricare questo tratto evitando l'introduzione di fonti di conflitto e di pericolo.

Sempre in merito alla viabilità sono altresì previsti interventi di sistemazione di via Garibaldi, l'esecuzione della rotonda di innesto tra viale Lombardia, la nuova strada di PRG e la strada di arroccamento (su aree messe a disposizione a cura e spese dell'Amministrazione Comunale), nonché la realizzazione di tutte le reti e i sottoservizi relativi alle nuove strade e alle nuove utenze, garantendo il corretto dimensionamento delle reti di fognatura, gas, corrente telefono, ecc.

E' inoltre prevista la realizzazione di diverse zone destinate a parcheggio pubblico.

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione ambientale e di integrazione sociale è prevista la realizzazione di uno spazio pedonale pubblico e relativa piazza con pavimentazione dei percorsi e dei collegamenti, nonché la realizzazione di un parco verde attrezzato, e di un sistema di piste ciclopedonali di collegamento degli spazi pubblici.

Infine sono previsti i lavori di sistemazione delle rogge di via Garibaldi e Lombardia così come si prevede la sistemazione dell'area di via dolomiti mediante realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento, secondo le quote di competenza.

10.2 Opere di urbanizzazione

OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL PERIMETRO DI ATTUAZIONE DA ESEGUIRE A SCOMPUTO

- 1 - NUOVA STRADA DI ARROCCAMENTO VIALE LOMBARDIA
- 2 - NUOVA STRADA AD EST DI VIA GARIBALDI
- 3.- SISTEMAZIONE VIA GARIBALDI
- 4 - CABINE DI DISTRIBUZIONE ELETTRICA
- 5 - SISTEMAZIONE ROGGIA VIALE LOMBARDIA
- 6 - PISTE CICLABILI
- 7 - PARCHEGGI PUBBLICI VIALE LOMBARDIA P1a-P1b-P2-P3-P4-P5
- 8 - PARCHEGGI PUBBLICI VIA DOLOMITI P6
- 9 - VERDE STRADALE
- 10 - MODIFICA FOGNATURA VIA DOLOMITI
- 11 - ESTENZIONE RETI, MARCIAPIEDE VIA DOLOMITI
- A - ARREDO URBANO E VERDE
- B - ARREDO URBANO E VERDE
- C - ARREDO URBANO E VERDE
- D - ARREDO URBANO E VERDE
- E - ARREDO URBANO E VERDE
- H - ARREDO URBANO E VERDE
- Z - ARREDO URBANO E VERDE
- G - SISTEMAZIONE ROGGIA VIA GARIBALDI

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATTUAZIONE DA ESEGUIRE A SCOMPUTO

- * - ROTONDA DI INNESTO TRA VIALE LOMBARDIA, LA NUOVA STRADA DI PRG E LA STRADA DI ARROCCAMENTO

OPERE DI URBANIZZAZIONE DA ESEGUIRE NON A SCOMPUTO

- W - ARREDO URBANO E VERDE
- X - ARREDO URBANO E VERDE

Per l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione si fa riferimento alla tavola 14 e ai computi metrici (allegato C).

11 Caratteristiche prestazionali degli edifici a progetto

Ottemperando a quanto previsto al punto 8.1.j) del documento di inquadramento dei P.I.I. indichiamo qui di seguito in linea preliminare le caratteristiche costruttive e dei componenti tecnici utilizzati per gli edifici a progetto, coerentemente con le indicazioni fornite dalla Provincia di Milano "Linee guida per la definizione di un Regolamento Edilizio tipo Provinciale" su procedure, metodiche di diagnosi e implementazione di schemi di certificazione energetica degli edifici.

Nella progettazione definitiva degli edifici si verificherà il corretto orientamento degli stessi e degli ambienti di maggior fruibilità, al fine di minimizzare 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 e 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 regolazione della temperatura nei singoli ambienti, sistemi di regolazione autonoma e di contabilizzazione 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 sulle coperture con orientamenti favorevoli impianti a pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e, ove possibile, di impianti solari fotovoltaici allacciati alle reti elettriche 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. Le acque piovane, captate dalle coperture e convogliate, quando possibile, in apposite vasche d'accumulo, verranno riutilizzate per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.

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

12 Edilizia convenzionata

Come dinanzi indicato, ottemperando a quanto previsto al punto 8.2 h) del Documento di Inquadramento, nell'ambito dell'intervento è prevista la destinazione di unità immobiliari ad edilizia convenzionata, in rapporto del 15% della volumetria complessiva a progetto, pertanto di mc. 14.400 sui 96.000 complessivi.

Le unità immobiliari interessate sono ubicate in tre fabbricati in via Dolomiti e in un fabbricato in viale Lombardia, secondo quanto schematicamente indicato nella tavola 11 del P.I.I e constano di circa 66 alloggi, suddivisi in bilocali, trilocali e quadrilocali.

13 Cronoprogramma interventi previsti

Gli operatori eseguiranno le opere previste dal P.I.I., dalla data della stipula della convenzione, secondo i seguenti termini:

1. Entro 10 mesi richiesta di almeno un titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati , corrispondente ad almeno il 10% della sul di nuova edificazione privata
2. Entro 10 mesi richiesta di almeno un titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in funzione della necessità di garantire che agli edifici privati per i quali è stato richiesto il rilascio di titolo abilitativo, corrisponda la realizzazione delle opere di urbanizzazione ad essi funzionali
3. Entro 10 mesi richiesta di almeno un titolo abilitativi per la realizzazione del 10% della sul degli edifici in edilizia convenzionata
4. Entro 10 mesi richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al tratto di strada lungo viale Lombardia, per garantire l'accessibilità e la funzionalità degli edifici inseriti nei comparti B311.1 e B3.11.2
5. Entro 36 mesi richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati , corrispondente ad almeno il 40% della sul di nuova edificazione
6. Entro 36 mesi richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in funzione della necessità di garantire che agli edifici privati per i quali è stato richiesto il rilasci di titolo abilitativi, corrisponda la realizzazione delle opere di urbanizzazione ad essi funzionali
7. Entro 36 mesi richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione del 40% della sul degli edifici in edilizia convenzionata
8. 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
9. Entro 84 mesi richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non ancora eseguiti