

PII SAN CRISTOFORO

Relazione

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. Premesse	pag. 3
2. Contesto territoriale	pag. 6
3. Finalità e contenuti	pag. 8
4. Illustrazione dell'intervento	pag. 18
5. Verifiche urbanistiche e P.R.G.	pag. 29
6. Presupposti di legge	pag. 34
7. Documento di Inquadramento	pag. 36
8. Fattibilità Economica e Finanziaria	pag. 39
9. Cronoprogramma interventi previsti	pag. 42

1. Premesse

La presente proposta di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), fa seguito all'approvazione degli indirizzi urbanistici da parte del Consiglio comunale, con propria deliberazione n. 25 del 06/05/2008, e riguarda l'ambito denominato **San Cristoforo C1.4.**, nonché l'area a servizi di **via Bernina**.

Il presente programma è in variante al P.R.G. ed è stato elaborato conformemente ai contenuti della proposta iniziale approvata dal comune di Brugherio e secondo i disposti della Legge Regionale n° 12 del 11 marzo 2005 di cui all'articolo 25 che consente l'approvazione di programmi integrati di intervento in variante al P.R.G.

Va precisato che metodologicamente la presente proposta si colloca quindi a valle di un percorso procedurale che è iniziato con l'esame e la sostanziale approvazione da parte del comune dello Studio di Fattibilità del **18 luglio 2006**, ed ha avuto ulteriore seguito ed impulso con la presentazione della proposta di P.I.I. del **30 ottobre 2007**.

Tale percorso ha quindi rappresentato un'ampia e lunga fase preliminare di valutazione e concertazione tra proponenti e Amministrazione Comunale dei contenuti e degli obiettivi di intervento urbanistico per l'ambito di interesse, che hanno trovato compimento con l'approvazione della proposta iniziale caratterizzata dagli elementi qui di seguito riportati:

- a. accoglibilità di una proposta in variante al P.R.G., eliminando l'obbligo dello Studio Preliminare di cui all'articolo 37 delle N.T.A.;
- b. individuazione e cessione di un'area con destinazione a Piano di Zona per l'edilizia Economica e Popolare a sud della via San Cristoforo, per una capacità insediativa prevista di circa 8.000 mc, aggiuntiva a quella già prevista per la zona C1.4, da integrare nel P.I.I. in contestuale variante al P.R.G.;
- c. realizzazione e cessione di appartamenti, al piano terra di edifici da definire, per una superficie lorda di pavimento (s.l.p.) massima di 210 mq (orientativamente 2 da 45 mq e 2 da 60 mq o 5 da 40 mq) con relative pertinenze, da considerare extra volumetria, aggiunta a quella già prevista per la zona C1.4;
- d. incorporazione in capo ai proponenti il P.I.I. della quota di diritti volumetrici afferenti l'area di proprietà comunale a parziale compensazione della cessione al comune senza corrispettivo monetario delle aree a Piano di Zona e degli alloggi di cui al punto precedente;
- e. riduzione della quota delle funzioni compatibili al 5% e conseguente ridefinizione della quota residenziale al 95%;
- f. mantenimento, per la quota di funzioni residenziali (95%), del rapporto percentuale 20% residenza convenzionata e 80% residenza libera, con conseguente incremento della volumetria della residenza convenzionata da realizzare;

g. attuazione dell'ambito (in zona C1.4) di cui al perimetro individuato con la proposta iniziale di P.I.I approvata il 06/05/2008 con delibera di consiglio comunale n, 25 e rappresentante circa il 97% della zona C1.4 originaria.

Con la presentazione dell'attuale proposta di programma integrato di intervento (P.I.I.) si vuole concludere l'esame di rito per giungere all'approvazione dello strumento attuativo con la procedura di variante al P.R.G.

La presente proposta di **Programma Integrato di Intervento**, comprende tutte le aree per le quali i proponenti hanno la piena disponibilità, nonché le aree di proprietà del Comune di Brugherio, per le quali si è tenuto conto dell'assenso espresso dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di approvazione della proposta iniziale di P.I.I..

Con riguardo alla zona C1.4 sono disponibili aree per un totale di circa **57.622 mq** di superficie che, rapportata alla Superficie Territoriale (ST) rilevata (dell'intero C1.4) pari a 59.442 mq costituisce il **96,94 %** della totalità dell'originario ambito previsto dal P.R.G..

Come meglio esplicitato in seguito, nel paragrafo dei parametri urbanistici, sono state calcolate proporzionalmente alla superficie territoriale interessata tutte le quote dei parametri urbanistici di competenza, come stabilito all'articolo 38 delle N.T.A. del P.R.G..

2. Contesto territoriale

Si tratta di aree collocate nel settore ovest del territorio comunale di Brugherio per buona parte inedificate, come si evince dagli elaborati grafici allegati alla proposta iniziale di P.I.I..

Sull'area ove è previsto l'insediamento infatti si rileva la presenza di un'abitazione unifamiliare ubicata a Nord dell'area interessata dal P.I.I., a cui è connesso un edificio rurale, di cui è prevista la demolizione. A Nord della via San Cristoforo è presente uno stabilimento con impianti di betonaggio condonato di cui è prevista la completa rimozione, infine a Sud è collocato un edificio condonato da demolire. L'area restante, risulta inedificata.

Nella valutazione della proposta si deve tenere conto che l'area è fortemente caratterizzata dalla presenza di vincoli ed in particolare è attraversata da quattro diverse linee di elettrodotto. Ciò è rilevabile negli elaborati dalla tavola dei vincoli, rappresentata in base alle risultanze dello Studio di impatto elettromagnetico



effettuato.

Il contesto al contorno è urbanizzato e caratterizzato dalla presenza per lo più di residenze più o meno recenti nella zona Sud ed Est, mentre più a Nord è collocata la zona produttiva.

Sono presenti la via San Cristoforo, per la quale è previsto un potenziamento e un sostanziale rifacimento, la via Andreani e la via Monte Cervino, per la quale si attua il prolungamento previsto dal P.R.G. per consentire il collegamento con via Moia.

La struttura viabilistica sopra descritta garantisce all'area un più che buono grado di accessibilità urbana per la zona di intervento.

L'area a servizi di via Bernina nella parte ad est è attualmente sistemata a verde elementare, ed è stato di recente demolito un manufatto ad anfiteatro danneggiato dai vandalismi, proprio dove è previsto il nuovo plesso scolastico. Nella parte ad ovest invece, lungo il corso della roggia, è presente una dotazione vegetazionale più interessante rappresentata da un gruppo di alberi.

3. Finalità e contenuti

Il Programma Integrato di Intervento in oggetto, si basa sui contenuti, le indicazioni, le quantità e i parametri del P.R.G. vigente e li integra modificandoli secondo le esigenze emerse nella predetta fase preliminare di esame a riscontro delle richieste formulate da parte dell'Amministrazione Comunale. L'intervento complessivo oggetto del programma comprende l'attuazione delle previsioni insediative di P.R.G. per la zona Cl.4, di via San Cristoforo, nonché la previsione sull'area di via Bernina, in zona F1 di P.R.G., di un plesso scolastico, al quale viene finalizzato il contributo monetario a "standard qualitativo" portato in dote dal P.I.I..

La ripерimetrazione dell'ambito proposta con il P.I.I. non pregiudica in alcun modo il raggiungimento degli obiettivi fissati dal P.R.G. e non contiene alcun legame diretto con le altre modificazioni richieste dall'Amministrazione Comunale e che discendono dalle mutate esigenze emerse dopo oltre due anni dall'approvazione del P.R.G. e dopo quasi quattro anni dalla sua adozione.

In via San Cristoforo è prevista l'attuazione delle aree corrispondenti a circa il 96,94% della superficie territoriale complessiva della zona Cl.4, raggiungendo pertanto oltre agli obiettivi qualitativi espressi dal P.R.G. anche in sostanza quelli quantitativi.

La sussistenza di numerosi vincoli ha condizionato fortemente la proposta progettuale planivolumetrica

formulata, la quale tiene altresì conto dei fattori qui di seguito illustrati sinteticamente:

- 1.rilocalizzazione della scuola media su area comunale a servizi;**
- 2.rimodulazione dell'insediamento tra funzioni principali e funzioni compatibili;**
- 3.potenziamento dell'insediamento con integrazione della tipologia di intervento di Edilizia Economico e Popolare (E.E.P.) in Piano di Zona (P.d.Z.).**

Il primo fattore recepisce la precisa indicazione fornita dalla Giunta Comunale che ha ritenuto di prevedere la realizzazione della scuola media nell'area di via Bernina, anziché all'interno della zona C1.4, per il principio di precauzione, atto a migliorarne la localizzazione sotto il profilo del clima ambientale (riduzione dell'esposizione a campi elettromagnetici e a fonti di inquinamento acustico veicolare ed industriale).

Il tema della rimodulazione delle destinazioni è stato invece posto e sollevato dai proponenti durante la fase preliminare, al fine di ridurre la quota delle funzioni compatibili ed il conseguente aumento della quota residenziale.

Nella fase preliminare è stato rilevato che la quota del 20% di funzioni compatibili prevista dal PRG non risultava adeguata e credibile alla luce di diverse considerazioni e dell'ubicazione periferica dell'ambito San Cristoforo, che non giustifica l'applicazione delle medesime quantità previste per gli altri PII del P.R.G.. Infatti sia per

l'ex Rista (zona B3.11.2) e Bettolino Freddo (zona B3.11.1) sia per San Damiano ex Pirelli (zona B3.10.1) si può rilevare un'ubicazione più centrale e un'accessibilità territoriale lungo l'asse commerciale di viale Lombardia, che rappresenta una vetrina urbana e che consente sicuramente una migliore appetibilità e localizzazione delle funzioni compatibili. Le funzioni artigianali invece mal si conciliano con l'ambito C1.4, in quanto la presenza di elettrodotti condiziona fortemente l'individuazione delle aree fabbricabili, impedendo la loro collocazione a nord dell'area, in quella che risulterebbe la posizione più consona e obbligando invece a localizzarle in pieno contesto residenziale, con evidenti risvolti negativi a livello insediativo e ambientale.

Un ulteriore elemento di sperequazione, nonché di ridotta credibilità della predetta previsione del 20% di funzioni compatibili per il C1.4, deriva da una semplice osservazione dei contenuti assegnati dallo stesso P.R.G. agli ambiti in zona omogenea C1 della parte ovest del territorio, posti sulla stregua del C1.4, sull'asse ideale definito dalla circonvallazione ovest lungo lo spaccato della via Andreani, e rappresentati dalle zone C1.2, C1.3 e C1.8, per i quali nella scheda urbanistica è prevista in via esclusiva al 100% la sola funzione residenziale.

Tale situazione risulta ulteriormente aggravata dalla espressa volontà dell'A.C. di spostare la struttura scolastica, in quanto questa sottrae alla zona C1.4 un importante elemento attrattore per le funzioni commerciali

integrate, venendo meno il potenziale indotto e riducendosi la già bassa appetibilità della zona.

E' utile rilevare che se il ruolo indiscusso delle funzioni compatibili è appunto quello di fornire una necessaria integrazione del tessuto prevalentemente residenziale, l'ubicazione dell'ambito oggetto di intervento suggerisce l'integrazione con funzioni di servizio (scuola media, asilo nido, verde e parcheggi pubblici) che sicuramente si possono meglio integrare con il tessuto esistente e di nuova realizzazione.

In considerazione delle caratteristiche peculiari dell'ambito, a seguito dell'esame delle proposte già presentate, è stata fissata così una percentuale più corretta e coerente di funzioni compatibili pari al 5%.

Tale rimodulazione funzionale ha consentito l'inserimento del terzo fattore, l'Edilizia Economico Popolare in piano di zona. Infatti la riduzione delle funzioni compatibili ha determinato una riduzione degli spazi occupati dalle relative tipologie edilizie, associate ad ampie aree di sedime (capannoni e/o strutture commerciali). Per ciò si è potuto ivi localizzare utilmente una quota di volumetria residenziale aggiuntiva in Piano di Zona, integrata con il resto dell'insediamento.

Tale soluzione nasce dalla volontà espressa tra le parti con l'avvenuta approvazione della proposta iniziale di P.I.I. di dare un'offerta abitativa diversificata che consenta di introdurre differenti tipologie edilizie e di

mercato per una maggior rispondenza alle diverse esigenze abitative, senza penalizzare le classi più deboli.

Alla luce delle considerazioni qui formulate si procede con l'indicazione sintetica delle principali finalità che caratterizzano la proposta:

1. Riqualificazione urbana;
2. Sviluppo territoriale e Certificazione ambientale;
3. Sostanziale completa attuazione delle previsioni del P.R.G.;
4. Offerta abitativa differenziata ed integrata;
5. Potenziamento delle strutture viabilistiche e di parcheggio;
6. Incremento degli spazi e dei servizi pubblici offerti;
7. Maggiori benefici pubblici aggiuntivi.



Oltre agli alloggi in edilizia libera verranno realizzati alloggi di edilizia convenzionata, ed alloggi E.E.P. in Piano di zona, l'insieme dei quali consentirà l'immissione

sul mercato di una gamma di soluzioni abitative offerte a prezzi differenziati.

Saranno incrementati i percorsi ciclopedonali creando un sistema di connessione tra il nuovo insediamento e la struttura urbana al contorno.

Saranno realizzate le infrastrutture e generate le risorse per la realizzazione della scuola media da realizzarsi nell'area di via Bernina.



In questo caso la proposta si limita ad individuare la localizzazione del plesso, in quanto la realizzazione della scuola sarà definita dal Comune nell'ambito della specifica progettazione esecutiva.

Si riportano in sintesi gli elementi salienti di pubblica utilità, di interesse pubblico e generale, nonché i maggiori benefici pubblici aggiuntivi apportati dalla proposta di P.I.I..

OBIETTIVI E INTERESSI GENERALI

- **Attivazione** convenzionata pubblico-privato **delle politiche territoriali** amministrative locali pianificate e delle relative risorse, con ricorso all'innovativo modello della **programmazione negoziata**.
- **Attuazione quadrante urbano** previsto dal vigente P.R.G., ricompreso tra i tre ambiti di intervento integrato più significativi del territorio comunale.
- **Miglioramento e rivisitazione** delle previsioni insediative di base dello strumento generale.
- Rispondenza alle finalità perseguite dal **Documento di inquadramento** delle politiche urbanistiche per i P.I.I..
- **Recupero insediativo e ambientale** di aree degradate e di insediamenti abusivi oggetto di condono edilizio.
- **Ricucitura urbana** cittadina con potenziamento delle infrastrutture e servizi di ambito e inclusione di un ambito di frangia.
- Contributo significativo al soddisfacimento della domanda sottesa al **fabbisogno abitativo** del P.R.G..
- Previsione di una **struttura commerciale** di supporto al servizio della popolazione del quartiere.
- Realizzazione delle **urbanizzazioni** primarie d'ambito e sistemazione e delle aree a standard urbanistico.
- Creazione di un **percorso spinale protetto** di quartiere, quale asse rettore pregnante di innesto e sviluppo dell'insediamento e di inserimento di elementi ambientali e valorizzazione delle acque.
- Realizzazione di un'edicola votiva.

MAGGIORI BENEFICI PUBBLICI

- **Dotazione di aree a servizi superiore** (56 mq/abitante) a quella minima di legge (prima 26,5 mq/ab ora 18 mq/ab), a quella media di riferimento del P.R.G. (34 mq/ab), nonchè a quella già importante individuata per l'ambito urbano (44 mq/ab).
- Offerta di una quota significativa di **edilizia residenziale convenzionata** privata in regime di vendita calmierato, ad assegnazione pubblica, con incremento della quantità assoluta prefissata nello stesso P.R.G..
- Programmazione attuativa integrata di un **plesso scolastico**, con rilocalizzazione del sito di previsione originaria, per conseguire il **miglioramento delle condizioni ambientali** di esposizione della popolazione scolastica alle fonti inquinanti elettromagnetiche, sonore e aeree (elettrodotti, zona industriale, autostrada, viabilità di circonvallazione cittadina).
- Previsione di una quota insediativa ulteriore destinata a **Edilizia residenziale Economica e Pololare** in Piano di Zona con significativo ulteriore ampliamento della gamma di offerta abitativa calmierata alla popolazione, con integrazione insediativa e sinergia di attuazione pubblico-privato.
- Fornitura di un contributo economico aggiuntivo per le opere di urbanizzazione, a titolo di **potenziamento** delle infrastrutture cittadine.
- Conferimento di **risorse** economiche, aggiuntive agli oneri di urbanizzazione, versate a titolo di **standard**

urbanistico qualitativo, finalizzate alla realizzazione pubblica della scuola media al servizio di un importante zona cittadina.

- **Cessione** senza corrispettivo monetario di **aree aggiuntive extra** per l'insediamento degli edifici e delle aree a servizi del **Piano di Zona**, come già detto con assolvimento integrale e contestuale dei superiori livelli di dotazione di aree a servizi pubblici (56 mq/ab), nonché **con apporto di notevoli benefici per le casse comunali**, quale contributo aggiuntivo in natura, il cui rilievo figurativo economico risulta elevato, pure alla luce dei maggiori oneri pubblici comunali necessari scaturenti dalle recenti sentenze della Corte Costituzionale, con il quale poi è stata elevata l'ammontare dell'indennità di esproprio delle aree da corrispondere in misura pari almeno al valore venale effettivo delle aree fabbricabili, e che a suo tempo genererà l'incameramento di entrate (senza esborso di spese di acquisizione) per l'assegnazione delle aree stesse all'A.L.E.R. e/o alle cooperative edilizie.
- Realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore e cessione senza corrispettivo monetario di alcuni **alloggi comunali**, da destinare alla risposta pubblica alla domanda abitativa sociale.
- Realizzazione di insediamenti con **maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale e socio-economica** determinati dalla natura di programma integrato d'intervento, dai requisiti attuativi dati dal Documento di Inquadramento comunale e dagli specifici

studi specialistici di compatibilità ambientale da condurre con il P.I.I..

- Possibilità di integrare i servizi pubblici con **servizi privati di interesse pubblico (asilo nido)** per la cittadinanza, in attuazione dei principi di sussidiarietà dell'azione della pubblica amministrazione e secondo le indicazioni contenute nella Legge regionale di governo del territorio L.R. n. 12/2005.

4 Illustrazione dell'intervento

Vengono qui illustrati i principali contenuti della proposta di Programma Integrato d'Intervento elaborato sulla base delle indicazioni fornite dalla Giunta Comunale nell'ambito della fase preliminare, avviata con l'esame dello Studio di fattibilità, nonché dal Consiglio Comunale con la delibera di indirizzo del 06/05/2008 che approva i contenuti concertati. La proposta di P.I.I. è da ritenersi strategica nell'ottica di sviluppo di un'area degradata ed inutilizzata, collocata ai margini del contesto urbano.



Il Programma Integrato di Intervento si sviluppa su differenti livelli cercando di coniugare le molteplici esigenze per sviluppare un'ipotesi progettuale che prenda in esame tutti gli elementi critici e qualificanti del contesto urbano in cui si inserisce.

In primo luogo si è cercato di sviluppare un'idea di quartiere che si integrasse con il contesto esistente e al contorno, dando estrema importanza alla progettazione degli spazi

pubblici e alle relazioni ed ai percorsi d'ambito. Per questo l'impianto urbanistico si innesta sulla definizione di un'asse longitudinale spinale pedonale protetto (nord-sud) come prosecuzione di un percorso che parte dal "centro di vita" del quartiere (chiesa San Carlo e Piazza Togliatti) dell'ambito Torazza (lotto PdZC BR2), prosegue nella zona Andreani (lotto PdZC 2BR4) e attraverso il percorso spinale dell'ambito San Cristoforo giunge all'estremo settentrionale nello spazio ove sarà posta l'edicola votiva.

In secondo luogo si è dovuto tener conto della situazione di fatto che come detto condiziona fortemente la progettazione. Infatti oltre alla presenza dei vincoli inerenti le linee di elettrodotto si è dovuto rispettare tutte le prescrizioni derivanti dal fatto che l'area è in gran parte compresa nella fascia C del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del fiume Po (AdbPo) e inoltre è in parte interessata dalla presenza nelle vicinanze di un'attività di allevamento che comporta un ulteriore vincolo al nuovo insediamento residenziale.

La descrizione della proposta progettuale evidenzia in sintesi tali fattori, determinando un quadro di risultati attesi sulla scena urbana. In proposito il racconto incomincia proprio da questo livello dello spazio e dei servizi pubblici, cercando di evidenziarne gli aspetti peculiari e qualificanti.

SERVIZI PUBBLICI

L'attuazione dell'ambito C1.4, oggetto del presente P.I.I., permetterà di dotare la zona di un'importante quantità di servizi tali da consentire l'integrazione delle nuove funzioni insediate con quelle già presenti nell'intorno.



Per quanto riguarda gli standard si rileva che le quantità richieste dal P.R.G. sono significativamente superiori ai minimi, soprattutto se si tiene conto della recente entrata in vigore della legge regionale 12/2005. La presente proposta prevede inoltre il reperimento di tutte le aree a standard dovute, senza alcuna monetizzazione, così da attribuire all'intervento una significativa dotazione di aree per servizi pubblici.

Lo spostamento della scuola media, richiesto dall'Amministrazione Comunale, consentirà inoltre di dotare l'area di una quantità di area a verde pubblico

attrezzato, significativamente superiore a quanto dovuto in termini di legge, migliorando sensibilmente il contesto ambientale.

Viabilità e Sottoservizi



E' previsto il potenziamento della via San Cristoforo mediante il rifacimento del tratto compreso nell'intervento, la

realizzazione del nuovo tratto di viabilità che prosegue la via Monte Cervino a Nord della via San Cristoforo e la creazione della rotatoria prevista dal P.R.G. nell'intersezione delle stesse o in alternativa, la messa a disposizione delle aree necessarie alla sua realizzazione. In funzione della conformazione dei tracciati viari sarà al caso necessario acquisire alcune porzioni di aree da parte del Comune.

Parcheggi Pubblici e Privati

E' prevista la realizzazione di diverse aree a parcheggio pubblico, a cui andranno ad aggiungersi i parcheggi privati pertinenziali che saranno realizzati all'interno

delle superfici fondiari (1,5 posti/alloggio) e nel sottosuolo delle due aree (0,5 posti/alloggio) individuate nella proposta planivolumetrica, in pieno rispetto delle disposizioni normative del P.R.G. vigente.

Il Programma Integrato di Intervento prevede la realizzazione di circa centosettanta posti auto ad uso pubblico.

Le autorimesse e i posti auto ad uso privato saranno realizzate, come detto, nelle aree di pertinenza dei fabbricati e principalmente nel sottosuolo.

Verde pubblico

E' prevista la cessione al comune e la sistemazione a parco attrezzato, con opere a scomputo degli oneri di



urbanizzazione, di aree a verde aventi un'estensione complessiva di circa un ettaro.

Scuola Media

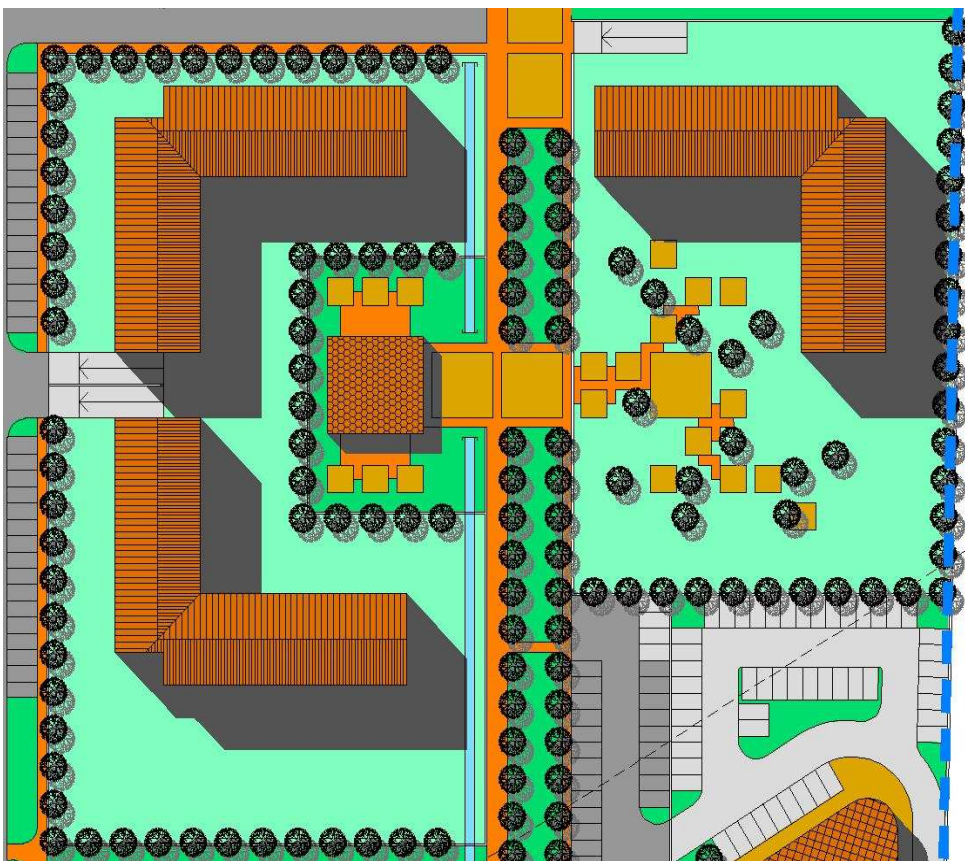
E' previsto il trasferimento al comune delle risorse economiche corrispondenti all'importo dello standard qualitativo, per la realizzazione a carico del comune della struttura scolastica, presso l'area di via Bernina. Tra gli impegni dell'Amministrazione Comunale sarà quindi definita la relativa soluzione insediativa, in fase di progetto edilizio dell'opera pubblica, nel rispetto della programmazione e delle pattuizioni relative da assumere nell'ambito della convenzione urbanistica del presente P.I.I..



Asilo Nido e servizi privati di uso pubblico

Dall'analisi del contesto urbanizzato in cui si inserisce la proposta si è ritenuto di arricchire l'impianto urbano di un'offerta di funzioni qualificanti che possa integrare le diverse esigenze generate sia dai nuovi insediamenti residenziali, che si andranno a formare con la realizzazione degli interventi programmati per l'ambito C1.4, sia per il contesto urbanizzato esistente al contorno.

E' prevista la possibilità di realizzare una struttura di circa 400 mq su due livelli da localizzarsi nella superficie fondiaria.



Lo scopo è essenzialmente quello di incrementare l'offerta di servizi, facendo attenzione alle necessità ad esempio delle giovani coppie che potrebbero usufruire di

un asilo nido posto nelle vicinanze delle abitazioni.

In questa direzione quindi si vuole dare una risposta sociale concreta di servizi privati, orientati alla persona e alla famiglia, applicando il principio di sussidiarietà introdotto a livello del nuovo ordinamento costituzionale, e declinato nella legge di governo del territorio per la Lombardia (L.R. n. 12/2005) con l'istituzione della figura giuridica dei "servizi di interesse pubblico o generale", parificato a livello urbanistico in toto a quella classica dei "servizi pubblici".

AREE PER IL PIANO DI ZONA

Nel programma è stata inserita la previsione di mc 8.010 di edilizia economico popolare, il cui assetto urbanistico è stato studiato in forma integrata con l'intervento privato, e l'ubicazione è prevista in lotto fondiario lungo la via Monte Cervino, in adiacenza e continuità all'esistente insediamento 2BR4 del Piano di Zona Consortile (PdZC). Il complesso sarà realizzato nell'ambito delle procedure amministrative di attuazione di Piano di



Zona (PdZ), su aree messe a disposizione e cedute al Comune dal soggetto privato attuatore del presente P.I.I.. L'impianto edilizio e piani volumetrico è stato delineato in forma armonica ed integrata con gli edifici privati a comporre la "corte sud" della zona.

FUNZIONI PRIVATE

Funzioni compatibili

La quota di funzioni compatibili del 5% (della capacità insediativa di competenza privata) corrisponde ad una volumetria di 2.615 mc pari 817 mq di slp. E' previsto l'insediamento di una struttura commerciale per una Superficie di circa 800 mq e una superficie di vendita massima inferiore a 800 mq. A questo scopo il calcolo del fabbisogno degli standard è stato condotto nel senso peggiorativo, tenendo conto di poter realizzare tutte funzioni commerciali.

Residenza privata: libera e convenzionata

La proposta prevede la realizzazione di 39.748 mc di edilizia residenziale privata libera e di 9.937 mc di edilizia convenzionata, per un totale di 49.685 mc, suddivisi in tre lotti. Gli alloggi in edilizia convenzionata potranno essere di diverso taglio e saranno oggetto delle successive scelte di maggior dettaglio.

Il primo lotto di intervento è a Nord dell'area in prossimità di via Moia. Questo è costituito da un abitazione monofamigliare esistente alta un piano con una

consistenza di circa mc 324, che la proposta planivolumetrica conferma con la sua area di pertinenza.

Nel secondo lotto residenziale, posto nella zona centrale a Nord di via San Cristoforo, si colloca la gran parte del volume per circa 35.000 mc. L'impianto edilizio forma la "corte nord", con edifici alti 5/6 piani.

La rimanente volumetria, per circa 14.000 mc è collocata nel terzo lotto residenziale lungo la via Monte Cervino, a sud della via San Cristoforo, creando con l'edificato del citato lotto di PdZ la "corte sud".

ALLOGGI PUBBLICI

In risposta alla richiesta dell'A.C. nell'ambito delle aree di intervento privato è prevista la realizzazione a cura e spese dei soggetti attuatori di alloggi pubblici per una Slp di 210 mq e una volumetria di 630 mc, aggiuntiva (extra) rispetto a quella di competenza privata. L'individuazione degli alloggi verrà definita successivamente al piede di uno degli edifici residenziali in progetto.

DETERMINAZIONE DELLO STANDARD QUALITATIVO (S.Q.)

I proponenti si impegnano mediante la convenzione attuativa al versamento al comune della somma di 1.046.000 € corrispondenti all'importo dello Standard Qualitativo determinato secondo il Documento di Inquadramento vigente che prevede di moltiplicare il volume privato da realizzare (52.300 mc) per l'importo di 20 €/mc. Il calcolo è stato determinato sulla base dei criteri di

ammissibilità (paragrafo 8.1 lettera f) del Documento di Inquadramento approvato.

5 Verifiche urbanistiche e P.R.G.

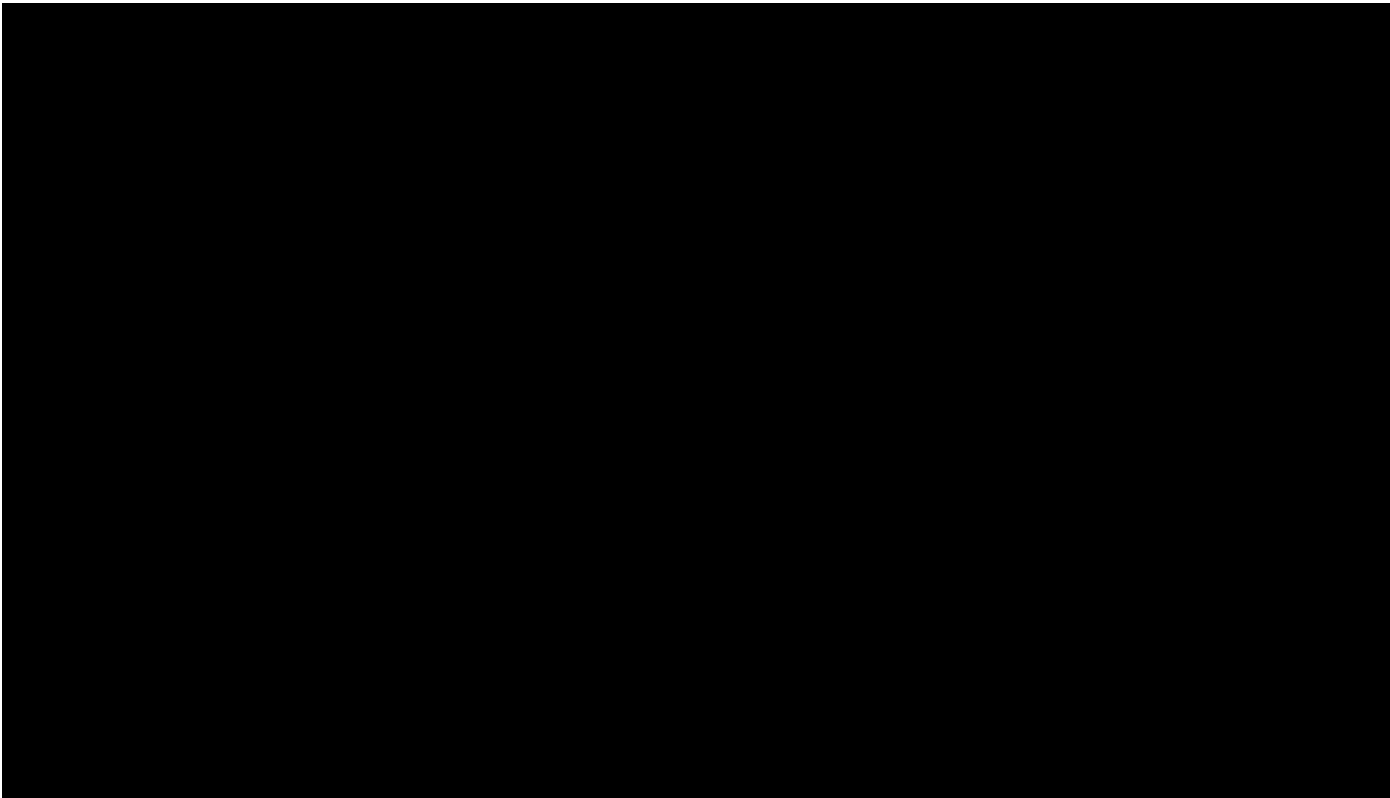
La verifica dei parametri urbanistici è stata formulata nel pieno rispetto delle indicazioni contenute nella proposta iniziale di Programma Integrato di Intervento approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 06/05/2008 che prevede altresì l'incremento della capacità insediativa finalizzata al solo inserimento dell'Edilizia Economico Popolare in Piano di Zona e degli alloggi comunali, nonché una rimodulazione delle quote percentuali delle funzioni private insediabili riducendo quelle compatibili (previste al 5%), a favore della funzione residenziale principale (prevista al 95%). Viene inoltre confermata la suddivisione della quota di edilizia residenziale privata tra edilizia libera (80%) ed edilizia convenzionata (20%). Inoltre si provvede ad adeguare l'ambito di intervento con l'inclusione dell'area a servizi di via Bernina (zona F1 di P.R.G.) che il programma di intervento riqualifica mediante la localizzazione della scuola media prevista dal Piano dei Servizi del P.R.G..

Sulla base della volumetria e dei dati parametrici assegnati attualmente dalla Scheda Urbanistica del P.R.G. (vedi Allegato 2.5) al Comparto C1.4 sono ricalcolate le quote proporzionali spettanti di competenza alle aree a disposizione (pari al 96,94%) in zona C1. Vengono poi aggiunte le quantità relative alla capacità insediativa del Piano di Zona (8.010 mc) e degli alloggi comunali (630 mc) stabilita con la fase di concertazione intercorsa tra

le parti. In questo modo si ottengono quindi i nuovi riferimenti parametrici per la Zona C1.4.

Ripartizione delle proporzioni sulla base dell'attuale Scheda urbanistica

	Intero C1.4		Quota P.I.I.	%
Sup. Territoriale - ST (mq)	59.442		57.622	96,94%
Volume Totale (mc)	53.951		52.300	
Standard individuato (mq)	21.531		20.872	
RIPARTIZIONE DATI	Volume mc	SLP mq	Volume mc	SLP mq
Residenza privata - 95%	51.253	17.084	49.685	16.562
Residenza Convvenz. (20% del Tot.)	10.251	3.417	9.937	3.312
Residenza Libera (80% del Tot.)	41.003	13.668	39.748	13.249
Funzioni compatibili - 5%	2.698	843	2.615	817
			52.300	17.379



In allegato alla presente relazione è stata riscritta la Scheda urbanistica di P.R.G. relativa all'ambito C1.4 inserendo anche la zona F1.

Nella tabella sotto riportata sono riassunti i principali parametri urbanistici della soluzione progettuale del Programma Integrato di Intervento.

	mq	mc	mc	mc/mq
Fondiarie	Superficie	Volume Residenziale	Volume Compatibili	Indice Fond
C1	3.641		2.615	0,72
R 1	2.535	324		0,13
A1			1.280	2,81
R 2 - R 4	8.831	23.574		
R 3	5.555	11.787		2,12
R 5				2,99
R 6	4.687	14.000		
PDZ	3.205	8.010		2,50
Alloggi Comunali	---	630		---
SF Totale	28.454	58.325	3.895	2,19
Superficie a standard	mq			
ST1	3.769			
ST2	1.753			
ST3	305			
ST4	431			
ST5	5.030			
ST6	366			
ST7	6.202			
ST8	1.728			
PDZ2	1.947			
Sup. Standard totale	21.531			
Urbanizzazione primaria	6.665			
Urb. primaria PdZ	972			
Totale St zona C1.4	57.622			

Il Programma Integrato di intervento promosso è in variante al P.R.G vigente ai sensi dell'articolo 92 della Legge Regionale 12/2005, e la sua approvazione comporta l'aggiornamento e l'integrazione dei contenuti e dei valori dei parametri urbanistici dello strumento generale.

In sintesi si riportano i principali contenuti di variante.

In primo luogo vi è l'incremento della capacità insediativa complessiva conseguente all'inserimento ex novo dell'Edilizia Economico e Popolare in regime di **Piano di Zona** (8.010 mc) e in parte minore sotto forma di cessione di **alloggi comunali di nuova realizzazione** (630 mc).

Per la capacità edificatoria privata invece il P.I.I. rispetta i limiti e le quantità stabiliti dal Piano Regolatore Generale, con una rimodulazione delle quote di **destinazioni d'uso** indicate, come meglio esplicitato nel paragrafo inerente i parametri urbanistici, con la conseguente coerente modifiche della disciplina riportata all'art. 66 delle N.T.A. del P.R.G. ed in particolare per quanto previsto per il centro commerciale "della zona ad ovest di viale Lombardia" al punto 66.2.

Rispetto ai contenuti originari dello strumento urbanistico generale è prevista la rilocalizzazione dell'Attrezzatura scolastica (**scuola media**), con la conseguente inclusione nel programma dell'area a servizi in Zona F1 posta in via Bernina. Vi è poi l'inserimento di una quota di **servizi privati** di interesse pubblico (400 mq di slp) principalmente per l'insediamento di un asilo nido di quartiere e di eventuali strutture di supporto alla persona.

Viene eliminato l'assoggettamento a Studio Preliminare (ai sensi dell'art. 37 delle N.T.A.), prescritto nelle schede urbanistiche di P.R.G. dell'ambito C1.4 e C1.8, in conseguenza degli argomenti già esposti in relazione alle mutate esigenze, ai fattori innovativi emersi, ai più ampi obiettivi di pubblica utilità perseguiti, nonché all'esame dello Studio di Fattibilità e della proposta iniziale di P.I.I. già approvata.

Un altro elemento di variante, già contenuto nella proposta iniziale approvata dal comune, riguarda la **riperimetrazione** dell'ambito in zona C1.4, sulla base degli argomenti descritti in precedenza e della piena disponibilità del 96,94% delle relative aree.

A seguito della concertazione nella proposta di P.I.I. si è scelta la scuola media e quindi viene eliminata nella scheda urbanistica il riferimento al centro civico.

I contenuti modificativi delle previsioni di P.R.G. sono riassunti ed esplicitati nella proposta di nuova Scheda urbanistica di P.R.G. allegata al presente P.I.I..

6 Presupposti di legge

Il presente Programma Integrato di Intervento è presentato ai sensi dell'articolo 25 della legge Regionale 12/05.

La proposta si caratterizza per la presenza di tutti e tre gli elementi indicati dall'articolo 87 comma 2 della richiamata, Legge Regionale n°12/05.

▪ ***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 infatti prevede l'insediamento di un mix di funzioni comprendenti l'edilizia residenziale (libera e convenzionata), edilizia pubblica comunale e in Piano di Zona, le funzioni compatibili con la residenza, le infrastrutture pubbliche di urbanizzazione, la scuola media, l'asilo nido e/o i servizi privati di interesse pubblico;

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

La proposta prevede la compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate sia in riferimento alle modalità con funzioni insediate di tipo privato e privato a regime convenzionato, che di tipo pubblico, sia in relazione alle tipologie costruttive. Inoltre in merito al potenziamento delle opere di urbanizzazione si precisa che l'attuazione del comparto Cl. 4, oggetto del presente P.I.I. consentirà

la realizzazione di tutte le infrastrutture viabilistiche previste dal P.R.G. per il comparto C1.4, la realizzazione di parcheggi pubblici, oltre che di un'area a parco e/o verde attrezzato, nonché la realizzazione di due nuovi percorsi ciclo pedonali. Infine il reperimento delle risorse per la realizzazione di un'opera a titolo di standard qualitativo (scuola media) che sarà realizzata a cura del Comune;

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

Tale condizione è già stata verificata dallo strumento urbanistico generale, che ha quindi ritenuto di subordinare l'attuazione del comparto C1.4 - San Cristoforo proprio mediante P.I.I., in relazione alla scala ed al valore urbano dell'intervento.

7. Documento di Inquadramento

Il Programma Integrato di Intervento in oggetto rispetta tutti i criteri di ammissibilità del paragrafo 8.1 del Documento di Inquadramento come meglio specificato qui di seguito:

- a) Indice di utilizzazione territoriale per le zone già edificabili in PRG:
 - $0,30 < \max 0,60 \text{ mq/mq}$.
- b) Interventi relativi ad aree industriali dismesse: Non pertinente
- c) Diritti volumetrici per le aree non edificabili: Non pertinente
- d) Fabbisogno minimo di aree a standard generato dal P.I.I. e da reperire complessivamente:
 - 56 mq per ogni nuovo abitante insediabile, calcolato secondo il parametro di 150 mc/abitante;
 - 150% della Sul a destinazione commerciale, fino al negozio di vicinato e alla media struttura di vendita con superficie di vendita massima di 800 mq per i nuovi P.I.I. che verranno presentati;
- e) Dotazione minima di aree a standard da garantire con l'attuazione del P.I.I. e da reperire all'interno del perimetro o nell'immediato intorno dell'intervento: Verificato.
- f) Standard qualitativo. Vedi paragrafo specifico
- g) Accessibilità e parcheggi. Verificato.
- h) Mix funzionale. Rispettato (vedi paragrafo presupposti di legge)
- i) Attività in atto, e' prevista l'eliminazione e trasferimento delle attività con demolizione delle strutture esistenti

j) Relazione sulle caratteristiche prestazionali degli edifici in progetto. Nella progettazione definitiva degli edifici si verificherà il corretto orientamento degli stessi e degli ambienti di maggior fruibilità, al fine di minimizzare l'ombreggiamento. Le finestre avranno idonei sistemi di oscuramento, mentre 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.

k) Indice di permeabilizzazione. Verificato.

l) Salvaguardie: Non pertinente

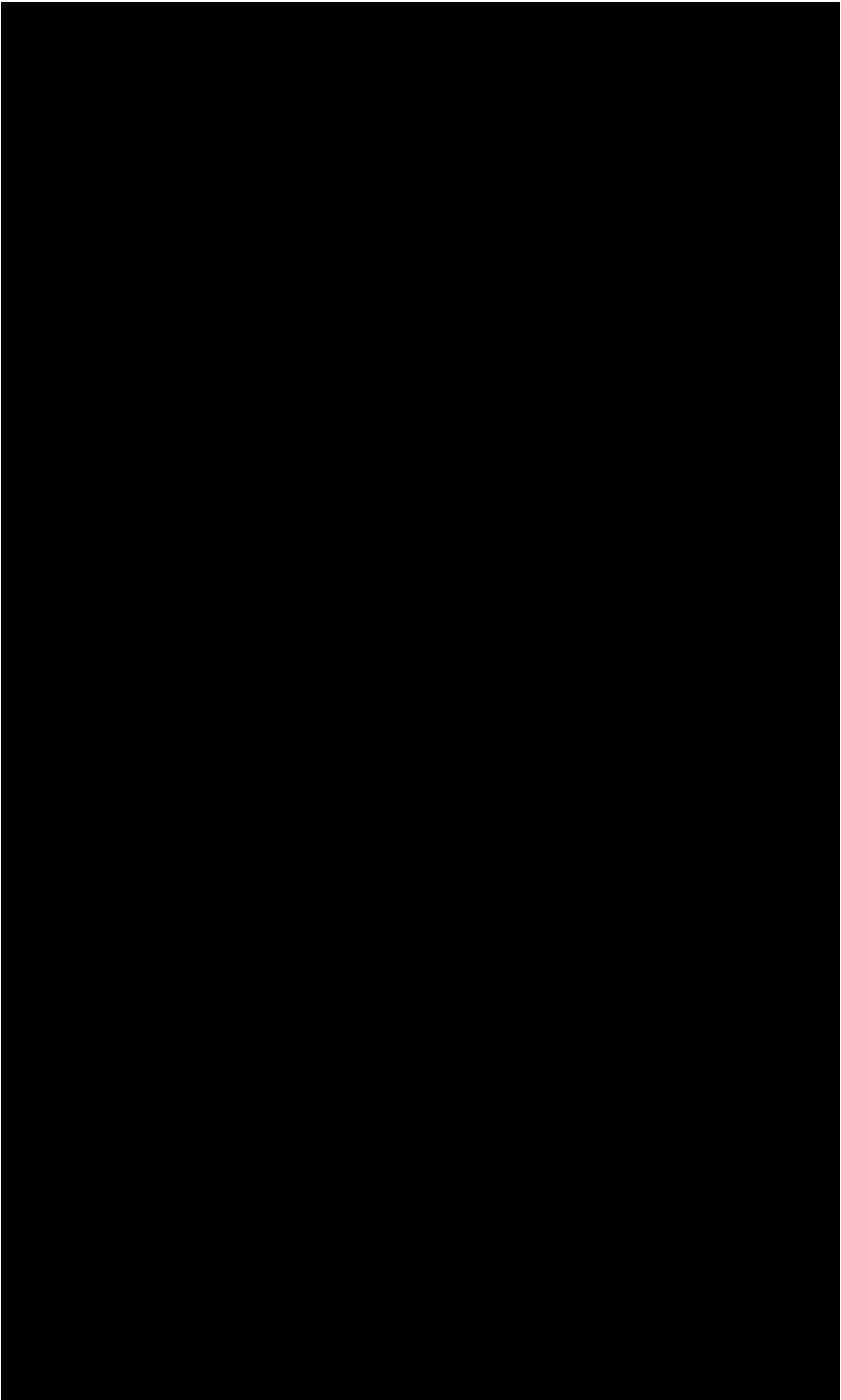
8.Fattibilità Economico Finanziaria

OPERE DI URBANIZZAZIONE DA ESEGUIRE A SCOMPUTO:

Opere di urbanizzazione primarie a scomputo	costo in Euro	
1_ NUOVA STRADA - PROLUNGAMENTO VIA MONTE CERVINO	€	288.130,31
2_ VIA SAN CRISTOFORO: Fognatura-Ciclabile-Marciapiede	€	176.108,18
3_CABINA DI DISTRIBUZIONE ELETTRICA	€	25.000,00
4_PARCHEGGIO P1	€	65.191,23
5_PARCHEGGIO P2	€	29.770,51
6_PARCHEGGIO P3	€	50.155,74
7_PARCHEGGIO P4	€	77.978,45
TOTALE U1	€	712.334,42
Opere di urbanizzazione secondarie a scomputo		
8a/b _ ARREDO URBANO A VERDE	€	172.887,76
9_ARREDO URBANO A VERDE	€	194.797,11
10_ARREDO URBANO A VERDE	€	12.242,41
11_ARREDO URBANO A VERDE	€	219.223,80
TOTALE U2	€	599.151,08
TOTALE OPERE A SCOMPUTO	€	1.311.485,50
OPERE DI URBANIZZAZIONE DA ESEGUIRE NON A SCOMPUTO:		
12_EDICOLA VOTIVA	€	15.000,00
13_ROTONDA E RACCORDO STRADA VIA M.TE CERVINO	€	96.832,51
14_AREE SU CUI ESEGUIRE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SU TERRENI DA ACQUISIRE A CURA DELL'AMM. COMUNALE	€	8.420,22
TOTALE OPERE NON A SCOMPUTO	€	120.252,73
TOTALE COMPLESSIVO	€	1.431.738,23

Calcolo contributo di costruzione

Residenza libera			
mc		€ / mc	Totale
39.748	oneri di urbanizzazione primaria	8,61	€ 342.230
39.748	oneri di urbanizzazione secondaria	21,08	€ 837.888
39.748	Potenziamento	8,61	€ 342.230
39.748	Costo di Costruzione	13,00	€ 516.724
	Totale		€ 2.039.072
Residenza Convenzionata			
mc		€ / mc	Totale
9.937	oneri di urbanizzazione primaria	8,61	€ 85.558
9.937	oneri di urbanizzazione secondaria	21,08	€ 209.472
9.937	Potenziamento	-	-
9.937	Costo di Costruzione	-	-
	Totale		€ 295.030
Funzioni Compatibili Commerciali			
mq		€ / mq	Totale
817	oneri di urbanizzazione primaria	79,99	€ 65.352
817	oneri di urbanizzazione secondaria	38,40	€ 31.373
817	Potenziamento	79,99	€ 65.352
817	Costo di Costruzione	48,00	€ 39.216
	Totale		€ 201.292
Servizi privati di interesse pubblico			
mq		€ / mq	Totale
400	oneri di urbanizzazione primaria	16,00	€ 6.400
400	oneri di urbanizzazione secondaria	7,68	€ 3.072
400	Potenziamento	16,00	€ 6.400
400	Costo di Costruzione	48,00	€ 19.200
	Totale		€ 35.072
TOTALE GENERALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE			€ 2.535.394
mc		€/mc	
52.300	STANDARD QUALITATIVO	20	€ 1.046.000
	Oneri di urbanizz. Primarie		€ 499.540
	Oneri di Urbanizz. Secondarie		€ 1.081.805
	Potenziamento		€ 413.982
	TOTALE CONTO URBANIZZAZIONE		€ 3.041.326
	costo di costruzione		€ 575.140



9.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 18 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 18 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 18 mesi richiesta di almeno un titolo abilitativi per la realizzazione del 10% della sul degli edifici in edilizia convenzionata
4. Entro 36 mesi richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati , corrispondente ad almeno il 40% della sul di nuova edificazione
5. 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
6. Entro 36 mesi richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione del 40% della sul degli edifici in edilizia convenzionata
7. 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
8. Entro 84 mesi richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non ancora eseguite