

COMUNE DI BRUGHERIO
PIANO ATTUATIVO - AREA DI TRASFORMAZIONE C 1.3
ALLEGATO F
RELAZIONE

dicembre 2010

MODIFICATA A SEGUITO DELL'OSSERVAZIONE (prot. n° 34223 del 29.10.2010)
ACCOLTA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE (n° 94 del 12.11.2010)

PROPRIETA'
PROGETTO

Studio di Architettura
di Squadrito Calogero

Vimodrone - V.le Martesana n.173
tel. 0226701007-022533955

STUDIO MAGNI STRADA

arch. CARLO MAGNI arch. MARCELLO STRADA

20047 brugherio (mi) . viale lombardia n°233
telefono e fax: 039-883903

e-mail: architettura@studiomagnistrada.it

INDICE

- Premessa
- Dati urbanistici
- Superfici di progetto
- Luoghi
- Viste
- Progetto
- Indicazioni materiali di massima
- Elenco elaborati grafici

PREMESSA

Il P.R.G. vigente, approvato con Delibera n. 120 del 5.12.2005 prescrive per l'area in oggetto la predisposizione di Piano Attuativo.

L'area è perimetrata da lotti destinati a zona B1 e da due spazi pubblici corrispondenti ad un lotto di terreno a nord destinato a verde pubblico e da via Andreani.

La dimensione totale rilevata è pari ad una Superficie Territoriale di 11.337,00 mq (vedi Tav. 1).

Per la stesura del presente Piano Attuativo vengono utilizzati i dati prescrittivi come da scheda di P.R.G. mentre per le Verifiche Urbanistiche si considera la Superficie Territoriale Rilevata che è pari a 11.337,00 mq.

AREA DI TRASFORMAZIONE C1.3

Localizzazione: via Andreani

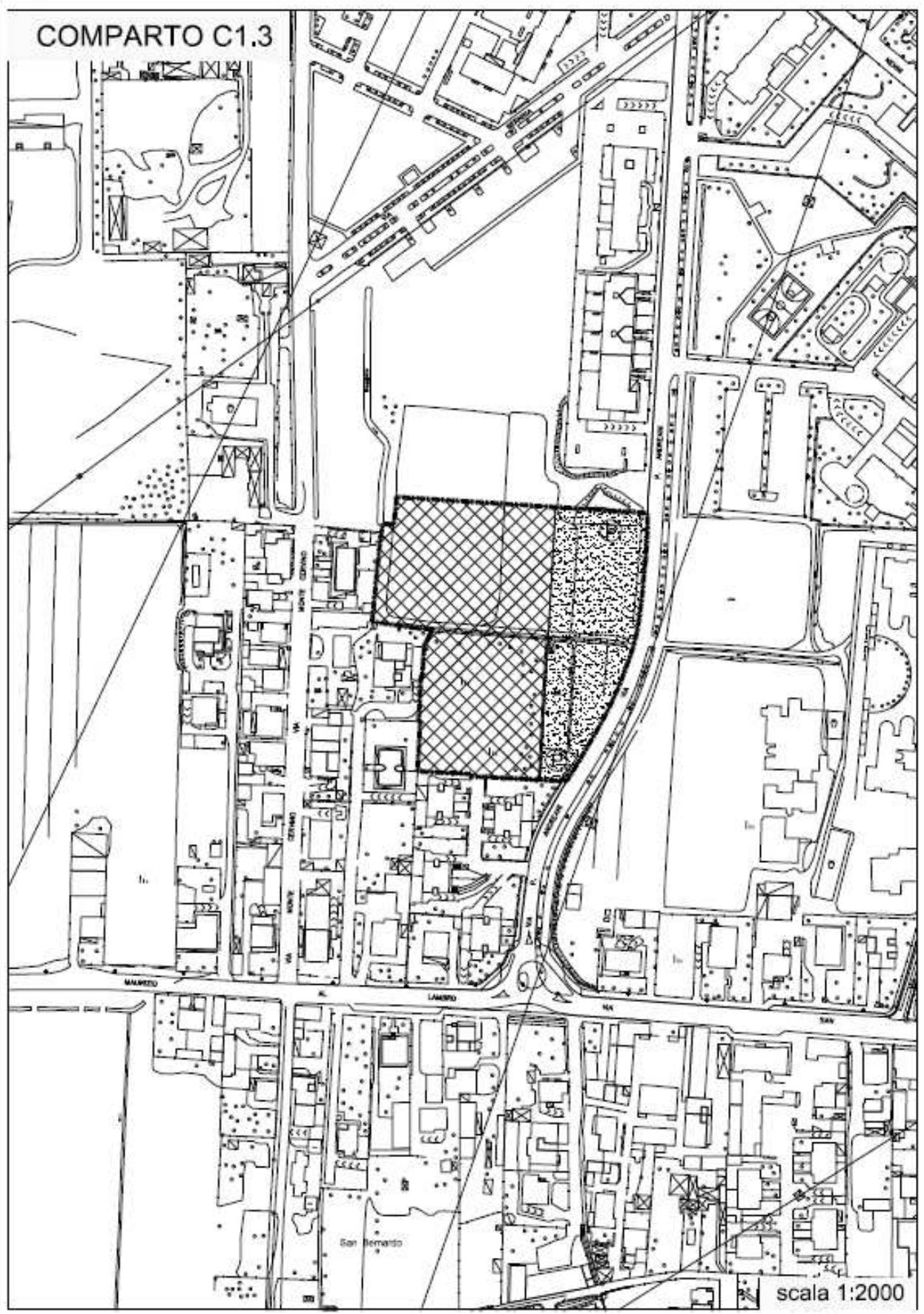
DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq. 11337
Destinazione funzionale prevista	
- 100 % residenza	
Volume edificabile	mc. 15000
Slu max ammissibile	mq. 5000
Standard minimo previsto	mq. 3400
- per residenza (34 mq/ab) = mq. 3400	
Standard individuato	mq. 3862
Superficie fondiaria	mq. 7475
N° piani fuori terra	4
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,44 mq/mq

PRESCRIZIONI

- 1) La volumetria residenziale è suddivisa in 4.000 mc di edilizia privata, 8.000 mc di edilizia economico-popolare e/o convenzionata, 3.000 mc in affitto a canone concordato oppure a riscatto, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.

COMPARTO C1.3



scala 1:2000

INDICI URBANISTICI

Le prescrizioni per l'area di trasformazione C1.3 contenute nel P.R.G. e allegate alle pagine precedenti si riferiscono alla superficie territoriale stimata in fase di stesura del P.R.G. stesso.

A miglior verifica, a seguito delle misurazioni effettuate in loco, la superficie territoriale risulta essere pari a 11.337,00 mq come indicato nella Tav. 1.

Vengono pertanto utilizzati tutti gli indici urbanistici prescritti dal P.R.G. e riportati nelle pagine precedenti.

SUPERFICI DI PROGETTO

	Superficie territoriale (mq) da rilevare	Percentuale spettante %	volume totale (mc)	Volume a residenza convenzionata	Volume a canone concordato o a riscatto	Volume edilizia privata
Da scheda comparto C1.3	11337,00		15000,00	8000,00	3000,00	4000,00
Proprietà						
Monguzzi/Di Noia	3302,00	29,13%	4369,50	2330,40	873,90	1165,20
Parrocchia San Carlo	5600,00	49,39%	7408,50	3951,20	1481,70	1975,60
Livio	1617,00	14,26%	2139,00	1140,80	427,80	570,40
Comune (Sup. per differenza)	818,00	7,22%	1083,00	577,60	216,60	288,80
Totale verifica	11337,00	100,00%	15000,00	8000,00	3000,00	4000,00

Riparto percentuale Comune	Superficie territoriale (mq)	Percentuale spettante %	Percentuale da Comune %	Nuova Percentuale %
Monguzzi/Di Noia	3302,0	29,13%	2,27%	31,40%
Parrocchia San Carlo	5600,00	49,39%	3,84%	53,23%
Livio	1617,00	14,26%	1,11%	15,37%
		92,78%	7,22%	
		100,00%		

	Percentuale spettante %	volume totale (mc)	Volume a residenza convenzionata	Volume a canone concordato o a riscatto	Volume edilizia privata
Riparto volume Comune		1083,00	577,60	216,60	288,80
Proprietà					
Monguzzi/Di Noia	31,40%	340,06	181,36	68,01	90,68
Parrocchia San Carlo	53,23%	576,48	307,46	115,30	153,73
Livio	15,37%	166,46	88,78	33,29	44,39
Totale verifica	100,00%	1083,00	577,60	216,60	288,80

	Percentuale spettante %	volume totale (mc)	Volume a residenza convenzionata	Volume a canone concordato o a riscatto	Volume edilizia privata
Nuova Volumetria		15000,00	8000,00	3000,00	4000,00
Proprietà					
Monguzzi/Di Noia	31,40%	4710,00	2512,00	942,00	1256,00
Parrocchia San Carlo	53,23%	7984,50	4258,40	1596,90	2129,20
Livio	15,37%	2305,50	1229,60	461,10	614,80
Totale verifica	100,00%	15000,00	8000,00	3000,00	4000,00

	Percentuale spettante %	superficie totale (mq)
Standard in cessione		3862,00
Proprietà		
Monguzzi/Di Noia	31,40%	955,82
Parrocchia San Carlo	53,23%	1620,32
Livio	15,37%	467,86
Comune		818,00
Totale verifica	100,00%	3862,00

LUOGHI

L'area d'intervento si configura libera e priva di volumi preesistenti; si ritiene comunque necessario effettuare delle indagini geotecniche sul terreno in modo da poter avere una dettagliata e puntuale relazione sulla consistenza del sottosuolo.

Le aree nell'immediato contorno a sud ed ad ovest sono individuate dal P.R.G. vigente come zone *B1 - edificato consolidato a medio-bassa densità edilizia*; infatti sono presenti degli edifici con destinazione prevalentemente residenziale da 1 a 4 piani fuoriterra.

Nell'area limitrofa a nord, destinata dal P.R.G. vigente a *Verde pubblico e verde sportivo*, è presente un giardino pubblico non recintato con dei percorsi pedonali che lambiscono il confine dell'area interessata.

Infine ad est l'area d'intervento confina direttamente con via Andreani.









PROGETTO

Una puntuale analisi dei luoghi ha permesso di tracciare una linea guida del progetto, che ha tenuto conto, in un primo tempo, delle indicazioni date dall'Amministrazione Comunale dopo un Preesame presentato in data 17/02/2009 con protocollo n°5544 e successivamente modificato in seguito all'Osservazione presentata in data 29/10/2010 con protocollo n° 34223 ed approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 94 del 12/11/2010.

Data l'estensione dell'area d'intervento rispetto a via Andreani, si è reso necessario prevedere la realizzazione di due strade carrabili private che permettessero di attraversare l'area d'intervento. Un primo accesso è previsto nella parte a sud dell'intervento e serve i Lotti 1 e 2. L'accesso ai Lotti 3 e 4 invece avviene attraverso un passaggio che tiene conto dell'esistenza e della conservazione del tracciato della viabilità agricola storica così come è stato richiesto dall'Amministrazione Comunale in fase di esame del Piano Attuativo.

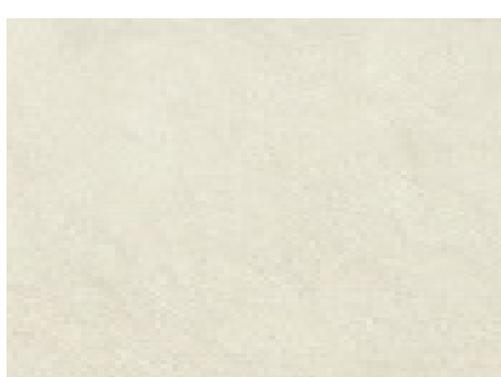
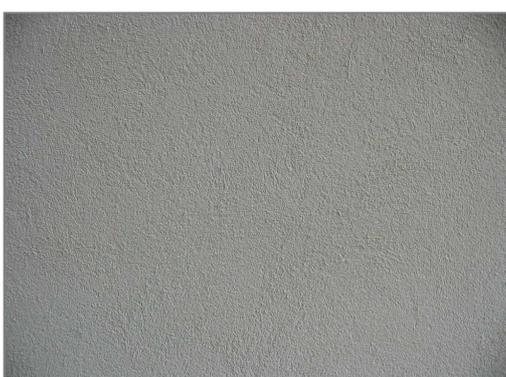
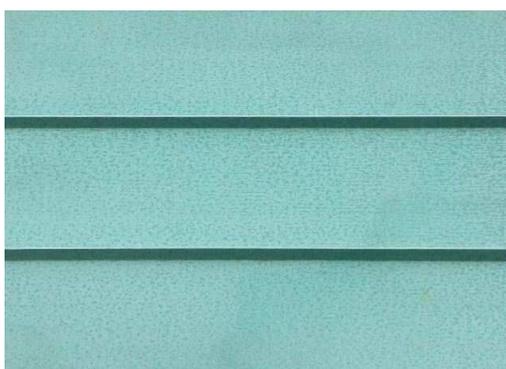
Il planivolumetrico generale sarà servito per gli impianti e gli allacciamenti, oltre che direttamente dalla via Andreani attraverso i due percorsi sopra citati, anche da una strada già esistente a sud dell'area d'intervento, così come risulta dagli atti notarili di provenienza.

L'impianto morfologico complessivo dell'intero planivolumetrico unitario risulta comunque, come meglio illustrano gli elaborati allegati di progetto, caratterizzato da un evidente disegno coordinato ed omogeneo negli elementi che lo compongono e gli edifici previsti hanno tipologie e profili altimetrici tali da dialogare con il costruito al contorno.

Infine si è reso necessario tenere l'edificio del Lotto 1 all'esterno della fascia di rispetto dell'elettrodotto di via Andreani, distanza indicata dall'ente gestore dell'energia elettrica.

INDICAZIONI MATERIALI DI MASSIMA

RIVESTIMENTI ESTERNI



PAVIMENTAZIONI



ELENCO ELABORATI GRAFICI

1. Estratto catastale. Stralcio di PRG – Rilievo Planimetrico;
2. Rilievo fotografico, profili stato di fatto e reti tecnologiche esistenti
3. Planivolumetrico di progetto e distanze;
4. Planimetria con destinazioni funzionali, suddivisione della volumetria e verifica S.U.L.;
5. Verifica dei parcheggi pertinenziali e superficie filtrante Lotto 1;
6. Verifica dei parcheggi pertinenziali e superficie filtrante Lotto 2 e 3;
7. Verifica dei parcheggi pertinenziali e superficie filtrante Lotto 4;
8. Verifica dei parcheggi pertinenziali e superficie filtrante Comparto C1.3;
9. Prospetti, sezioni indicative e viste prospettiche. Schema recinzioni;
10. Conteggi cessione aree standard comparto C1.3;
11. Conteggi superfici coperta comparto C1.3;