

COMUNE DI BRUGHERIO
AREA DI TRASFORMAZIONE B3.6



RELAZIONE e N.T.A. del PdL

Marzo 09

il tecnico

Premessa

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera n°120 del 5-12-05, classifica le aree di proprietà all'interno dell'area di trasformazione B3.6 assoggettando l'intervento a Piano Attuativo e conglobando nella perimetrazione proprietà di terzi prospicienti la Via dei Mille.

L'intero comparto fatto salve le misurazioni di dettaglio ha una superficie pari a mq. 2974; la destinazione funzionale di progetto è residenziale per il 90% e per funzioni compatibili per il rimanente 10%. La volumetria realizzabile totale sull'area è pari mc. 5838 per un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,65 mq./mq.

E' prevista la cessione per l'intero comparto di mq. 924 a standard, precisamente individuato nelle schede relative ai piani attuativi allegati al piano. E' prevista inoltre una monetizzazione parziale di aree standard pari a mq. 452.

La situazione immobiliare delle proprietà inserite nel comparto B3.6 è molto diversa; una parte oggetto della presente richiesta è di fatto un'area dimessa da alcuni anni; mentre la rimanenza del comparto è occupata da immobili che hanno subito recentemente delle trasformazioni edilizie.

Sono presenti lungo Via Dei Mille alcune attività commerciali attive che, contattate informalmente, non intendono porre in atto le trasformazioni previste dal Piano Regolatore se non in tempi successivi.

Dal punto di vista patrimoniale inoltre le superfici esistenti poste a nord del comparto non troverebbero nell'attuazione del Piano un rilevante incremento tale da giustificare la trasformazione urbanistica e la dismissione delle attività in questo momento in atto.

Il progetto

Viste le premesse si rende necessario scindere in tempi diversi l'attuazione del comparto senza andare a modificare i parametri urbanistici contenuti sia nel Piano che nelle Schede.

Avvalendosi delle facoltà previste dalla Legge Regionale 23/97 art.2 al comma 2 lettera f si propone di individuare due sub comparti in maniera tale da risolvere le differenti esigenze delle proprietà. Tutti i parametri urbanistici sono stati ridistribuiti proporzionalmente sulla superficie territoriale di competenza pari rispettivamente a mq.1678 pari al 56,43% per il sub comparto B.3.6.a e pari a mq. 1296 pari al 56,43% per il sub comparto B3.6.b

Il comparto d'intervento che vedrà anticipatamente l'attuazione, non dovrà in alcun modo influire o condizionare l'attuazione del confinante; per questo motivo le cessioni a standard sono state equamente ripartite.

L'accesso al comparto B.3.6.b. avviene come già nello stato di fatto da Via Garibaldi e tale ingresso è riconfermato dal progetto che utilizza inoltre la rampa attualmente esistente per l'accesso al piano box.

Al fine di verificare la coerenza del progetto con la proposta urbanistica del comparto ex Bettolino Freddo è stata individuata (come dalla scheda tra l'altro) una fascia a standard perimetrale all'interno del comparto che viene a saldarsi con quella prevista dal planovolumetrico di massima approvato dal Comune di Brugherio.

E' stata effettuata dalla Soc. CESNIR la valutazione previsionale dei campi elettromagnetici vista la presenza dei fili dell'alta tensione che ha condizionato l'edificazione sul lotto rendendo necessario uno slittamento verso sud dell'intervento.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMPARTO B3.6

Articolo 1 - Riferimento alla vigente disciplina urbanistica -

L'esecuzione delle opere edilizie di qualsiasi natura nell'ambito dell'area interessata dal Piano di Lottizzazione, è soggetta alla disciplina urbanistica vigente nel Comune di Brugherio, al Regolamento Edilizio e alle presenti Norme di Attuazione che fanno parte integrante della convenzione di cui al presente Piano.

Articolo 2 – Procedura per l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione-
Non sono previste opere di urbanizzazione

Articolo 3 – Elementi vincolanti ed elementi indicativi della Lottizzazione –

Al fine di consentire una minima elasticità esecutiva del Piano, pur nel rispetto assoluto delle norme vigenti in materia, la lottizzazione presenta elementi vincolanti da rispettare tassativamente ed elementi indicativi che potranno subire varianti nel rispetto delle caratteristiche urbanistiche di fondo del piano originario.

Gli elementi vincolanti del Piano sono:

- area totale lottizzata
- area in cessione per opere di urbanizzazione secondaria.
- La superficie fondiaria
- Il numero massimo dei piani
- Le distanze dal confine verso terzi.
- I rapporti di copertura le densità fondiarie ed il volume complessivo.

Gli elementi indicativi sono:

- Disposizione e forma ed ampiezza del fabbricato.

Articolo 4 – Varianti alla lottizzazione –

Sono ammesse varianti alla disposizione del fabbricato senza dover ripercorrere l'intero iter di approvazione di cui all'originario progetto di lottizzazione.

Tale condizione è realizzabile solo a condizione che le varianti proposte non sconvolgono l'assetto originariamente previsto sull'intera area, non ne snaturino l'impostazione urbanistica e siano rispettose sia del R.E. di Brugherio, quanto delle presenti Norme di Attuazione.

Articolo 5 – Recinzioni.

Verso lo spazio pubblico sarà realizzata una recinzione in parte cieca in parte aperta h. mt. 2,50 con zoccolatura di mt.0,5.

Articolo 6 – Autorimesse -

Le autorimesse saranno collocate ai piani interrati in misura non inferiore a quanto previsto dalle NTA vigenti.

Articolo 7 – Vigili del Fuoco -

La costruzione delle opere previste dovrà avvenire in conformità alle norme antincendio ed in particolare sarà richiesto apposito benessere dei V.V.F.F. ove necessario.

Articolo 8 – Aree scoperte –

Le aree scoperte dovranno essere , di norma , sistemata a prato con piantumazione di essenze compatibili con la natura del terreno da scegliersi all'interno della Allegato delle NTA.

Articolo 9 – Materiali –

La finitura delle facciate sarà eseguita con intonaco colorato in pasta a frettazzo fine, con parti in mattone pieno faccia vista. I serramenti saranno in legno tinto noce. Le persiane se previste saranno in legno.

Le opere in ferro saranno verniciate o zincate. Le strade interne saranno in masselli autobloccanti, i percorsi pedonali in porfido.

Articolo 10 –Interventi di bioedilizia ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili –

E facoltà dei lottizzanti, al momento della richiesta dei Permessi di Costruire in attuazione della lottizzazione, avvalersi degli incentivi previsti dall'art.26 delle N.T.A. vigenti, una volta che l'A.C. avrà stabilito i criteri.

Articolo 11 – N.T.A.

Le presenti norme fanno parte integrante del progetto planovolumetrico esecutivo del piano di lottizzazione.