



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

ANDREA MASSIMO
ROGARI
ARCHITETTO

923

ELABORATO A	PROGETTISTI Dott. Ing. Arch. MATTIA CAPROTTI Viale Lombardia 266 - Brugherio Tel.039.870045 - Fax.039.2875126 Dott. Arch. ANDREA MASSIMO ROGARI Via Sciviero 6 - Brugherio Tel.039.877584 - Fax.039.877543	COMMITTENTE MAGELLANO S.R.L. VIA CARLO ALBERTO 11, MONZA STEFANO SALA PEUP VIA QUARTO, BRUGHERIO <i>Sala Peup Stefano</i>
DATA 07-07-2017	OGGETTO COMUNE DI BRUGHERIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA MAGELLANO	TITOLO TAVOLA RELAZIONE TECNICA
SCALE :		

PROPOSTA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

AMBITO AT-06-VIA MAGELLANO

Relazione tecnica

Indice

1. *Premesse*
2. *Inquadramento territoriale*
3. *Elementi qualitativi e finalità dell'intervento*
4. *Individuazione catastale*
5. *Conformità legislativa e Urbanistica*
6. *Parametri urbanistici della proposta di intervento*
7. *Contenuti della proposta progettuale*
8. *Opere di urbanizzazione*
9. *Caratteristiche degli edifici a progetto*
10. *Edilizia convenzionata:*
11. *Attuazione diritti volumetrici premiali*

1 Premesse

Il P.G.T. vigente, approvato con Delibera n. 52 del 09.06.2016 prescrive per l'area in oggetto la predisposizione di Piano Attuativo.

Il P.A. in oggetto comprende l' area di via Magellano (Ambito AT-06), per la quale i proponenti hanno la piena disponibilità.

La proposta in oggetto è conforme alle previsioni del vigente PGT, in quanto tiene conto degli obiettivi disciplinati dallo strumento urbanistico generale, sviluppando i contenuti indicati nella scheda di comparto allegata al PGT stesso e dalle sue N.T.A..

2 Inquadramento territoriale area di via Magellano (Ambito AT-06)

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'ambito AT-06,*
- *documentazione fotografica che individua lo stato di fatto dell'area di intervento e delle aree circostanti (Tav. 2).*

Si tratta per lo piu' di aree ben infrastrutturate al contorno, ancorchè inedificate, poste ai margini dell'abitato.

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

Nella tavola 3 viene fornito il rilievo delle aree comprese nella proposta.

2.1. Contesto esistente

La tavola 2 (inquadramento - Rilievo fotografico -sviluppo matrice urbana - lettura analisi urbanistica) e la tavola 3 (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, circondata da quartieri residenziali ad alta e media densità, da aree artigianali e produttive.

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 via Magellano, della viabilità minore e del sistema dei percorsi pedonali, del sistema del verde e dei parcheggi.

La tavola 8 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'ambito AT-06, 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-est del territorio di Brugherio.

L'asse retto a livello di isolato si sviluppa lungo la direttrice est-ovest, come marcata dalla viabilità di accesso della via Magellano (a nord) e dalla fascia territoriale connettiva a verde (a sud), individuata dal vigente PGT parallelamente alla Tangenziale Est, e che rappresenta un corridoio interstiziale tra gli spazi aperti del Parco Est delle Cave e l'abitato. Viene ripresa quindi l'indicazione d'uso delle aree già contenuta nell'adiacente (ad ovest) ambito C1.6 del PRG, per garantire una continuità funzionale: area a parcheggio (a nord lungo via Magellano), edificato al centro e area aperta a verde (a sud).

La viabilità principale è costituita da via Magellano che, proseguendo verso ovest, si innesta in via Quarto da cui 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 Quarto, a ovest dell'area, che collega con la parte sud di Brugherio, con

l'ingresso della Tangenziale e in direzione sud con Cernusco sul Naviglio, e Cologno Monzese.

2.2 Analisi urbanistica dell'area (tra parentesi i riferimenti alla tavola 2- Lettura analisi urbanistica)

1- Le suddette aree risultano inserite in un contesto caratterizzato da un **tessuto urbano consolidato** ed ampiamente urbanizzato, che si sviluppa lungo la direttrice sud-est tra il centro storico di Brugherio (1A) e il tracciato viabilistico della Tangenziale Est di Milano (1B).

2-Il **quadrante urbano** è individuato tra la via dei Mille (2A) (direttrice Brugherio-Carugate) e la via Quarto (2B) (direttrice Brugherio-Cernusco S.N.), ed è costituito da un'urbanizzazione di impianto successivo all'ultimo dopoguerra, con destinazione prettamente **residenziale**.

3-La **zona limitrofa** al lotto di terreno in esame è caratterizzata dalla presenza di **palazzine residenziali**, rappresentate dal Villaggio Falck (3A) (via Quarto angolo via Dorderio) e dal confinante insediamento di edilizia economica e popolare in Piano di Zona (3B) (via Quarto, via Dorderio, via Vespucci, Via Magellano).

4-Il **lotto di terreno (4A)**, unitamente la lotto limitrofo ad est, costituisce un'area (4H) interposta tra due strade, perché a nord si sviluppa lungo la via Magellano (4B), e a sud confina con una strada privata asfaltata (4C) ed è interposto tra lotti fondiari edificati ed edificabili che lo circondano lungo i lati nord (4D), est (4E) ed ovest (4F), mentre il lato sud si attesta in continuità ed in adiacenza del margine meridionale del centro urbano (4G). Pertanto si tratta di un'area di risulta interclusa (4H), che rappresenta uno spazio urbano libero residuale, una lacuna del continuum edificato, con caratteri tali da costituire un ordinario **completamento dell'abitato esistente**.

5- L'area è **completamente urbanizzata** ed è interposta tra la via Magellano a nord (4B) ed una strada asfaltata privata a sud (4C). Infatti la stessa è dotata delle urbanizzazioni primarie e degli impianti a rete lungo via Quarto e via Magellano (5A), mentre nell'intorno e nel quartiere sono presenti le attrezzature ed urbanizzazioni secondarie - parco pubblico (5B), scuole dell'obbligo (5C), attrezzature di interesse comune (5D) e religiose (5E) - nonché la rete commerciale - negozi di vicinato e supermercato Conad in via Quarto/via Volturmo (5F) e Centro Commerciale Kennedy in via dei Mille/via Kennedy (5G).

6- Il lotto di terreno e l'area interclusa d'insieme sono poste a nord della Tangenziale Est di Milano (1B) e quindi risultano distaccate ed **estranee al paesaggio agricolo aperto intercomunale**

(6A), posto a sud dell'infrastruttura autostradale, che rappresenta in proposito una barriera di separazione tra territorio urbanizzato e territorio agrario.

7- Inoltre l'area in esame è ubicata esternamente al perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) Est delle Cave, come riportato lungo la strada privata citata (4C) nel vigente PGT, perimetro che si sviluppa al margine dell'area. Pertanto negli anni scorsi è stata già apprezzata dalla pubblica amministrazione la propensione dell'area in esame, durante il complesso iter amministrativo sovracomunale di definizione delle politiche in materia di parchi sovracomunali. Tali valutazioni hanno determinato l'esclusione dell'area in esame da politiche e regimi di tutela e valorizzazione agraria, paesistica e/o naturalistica territoriale.

Nella tavola 10 vengono riportati i vincoli presenti nel PA, richiamando quanto rilevato delle tavole del PGT vigente.

3 **Elementi qualitativi e finalità dell'intervento**

La collocazione dell'area di via Magellano, evidenzia la possibilità di raggiungere a piedi, oppure in bicicletta, la maggior parte dei luoghi di riferimento urbano, oltre alla maggior parte dei servizi di interesse pubblico.

Nella porzione di territorio limitrofa all'area di intervento vi è una presenza di strutture di vendita come il centro commerciale all'incrocio tra via Quarto e via Volturmo, alcuni negozi di vicinato, mentre i servizi pubblici vedono la presenza di edifici scolastici, strutture oratoriali, aree verdi a servizio del quartiere.

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

Il progetto sviluppa pertanto gli obiettivi di qualificazione fissati dal PGT vigente che prevedono da un lato l'**integrazione dell'offerta abitativa** comprendente l'edilizia residenziale convenzionata, 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 pedonali che interconnettono le aree pubbliche esistenti con quelle di nuova realizzazione caratterizzate da ampi spazi a verde pubblico e contestuale incremento dell'offerta di parcheggi pubblici.

4 Individuazione catastale

L'intervento di via Magellano è localizzato nel settore sud del comune di Brugherio, nell'ambito AT-06.

Le aree di proprietà, pari a complessivi 14.720 mq catastali, comprendono una superficie territoriale da rilievo di 14.636,89 mq, oltre ad area esterna al perimetro dell'ambito, prevista in cessione, pari a 252,83 mq.

La Tavola 3, unitamente all'elenco dei proprietari, rappresenta l'estratto di mappa catastale, che individua in maniera dettagliata le diverse proprietà.

Le aree anzidette costituiscono il compendio fondiario utile di pertinenza dei diritti edificatori, in base alla disciplina del P.G.T. prevista dalla scheda urbanistica dell'area di trasformazione AT-06 e delle N.T.A..

5 Conformità legislativa e urbanistica

Il progetto di intervento urbanistico affronta e formula risposte alle seguenti principali questioni:

- ridefinisce e progetta un'area collocata in posizione periferica, rispetto al contesto urbano;
- prosegue l'attività di recupero e riqualificazione ad usi urbani del fronte di via Magellano;
- 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 parcheggio pubblico, sono elementi che disegnano e regolano l'intero intervento urbanistico;

La proposta di piano attuativo in oggetto è conforme alle previsioni del PGT vigente e ne rispetta le quantità e prescrizioni contenute in particolare nella scheda riferita all'ambito AT-06 qui di seguito sintetizzate:

1. L'intervento viene attuato mediante Piano attuativo
2. E' garantita la quota di edilizia convenzionata
3. La sistemazione delle aree a verde e del parcheggio pubblico tiene conto del disegno urbanistico degli elaborati del PGT

6 Parametri urbanistici della proposta di intervento

In questa sezione sono riassunti i principali parametri del progetto.

6.1 Peso insediativo e capacità edificatoria complessiva.

- Superficie complessiva di intervento: **14.636,89 mq**
(comprensiva dell'area stradale in cessione a sud, esterna al perimetro del P.L.)
- Volume edificabile(V) di iniziativa privata **14.384,06 mc**
- Volume edificabile massimo consentito con premialità(VP) di iniziativa privata **21.576,09 mc**
- Volume edificabile con premialità di progetto di iniziativa privata **15.247,10 mc**
- Abitanti insediabili:
15.247,10 mc 150 mc/abitante: **102 abitanti**

6.2 Destinazioni funzionali

- **Edilizia Residenziale privata di cui il 30% convenzionata**

6.3 Reperimento standard urbanistici

Previsti dal PGT (VP/150x18) **1.836,00 mq**

Previsti dal Piano attuativo **1.856,76 mq**

6.4 Importo Oneri di urbanizzazione

TOTALE GENERALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Oneri di urbanizzazione primaria

tipologia

	Volume (mc)	€ / mc	Totale
○ Edilizia residenziale convenzionata:	4.574,13	18,33	€ 83.843,80
○ Edilizia residenziale libera:	10.672,97	18,33	€ 195.635,54
		Totale	€ 279.479,34

Oneri di urbanizzazione secondaria

tipologia

	mq SLP	€ / mc	Totale
○ Edilizia residenziale convenzionata:	4.574,13	25,91	€ 118.515,71
○ Edilizia residenziale libera:	10.672,97	25,91	€ 276.536,65
		Totale	€ 395.052,36

€ 674.531,70

6.5 Opere di urbanizzazione

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

Dette opere sono ubicate nell'ambito di via Magellano.

Per la descrizione specifica delle opere di urbanizzazione si rimanda al successivo capitolo 8.

7 *Contenuti della proposta progettuale*

La Tavola 4 contiene la proposta Planivolumetrica e la Tavola 6 la planimetria generale evidenziando l'insieme generale della proposta formulata.

Una puntuale analisi dei luoghi ha permesso di tracciare una linea guida del progetto, che riprende gli elementi prescritti dalla scheda dell'ambito.

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

*È prevista la creazione di relazioni urbane tra via Magellano 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 Magellano;
È garantita la creazione di un'area a verde a sud.*

8 Opere di urbanizzazione

8.1 Descrizione degli interventi

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

E' prevista l'estensione di tutte le reti e i sottoservizi relativi alle nuove utenze, garantendo il corretto dimensionamento delle reti di fognatura, gas, corrente telefono, ecc.

E' inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico.

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione ambientale e di integrazione sociale è prevista la realizzazione di uno spazio verde pubblico.

8.2 Opere di urbanizzazione

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

PARCHEGGIO

CABINA ELETTRICA

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

AREA VERDE DI QUARTIERE

Per l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione si fa riferimento alla tavola 7 e ai computi metrici (allegato B).

9 Caratteristiche degli edifici a progetto

Ottemperando a quanto previsto nel PGT vigente, nella progettazione degli edifici:

verranno tenuti presenti, i criteri dell'architettura bioclimatica, ponendo particolare attenzione ai sistemi passivi di ottimizzazione del calore, ventilazione e raffrescamento; verranno adottati, impianti centralizzati ad alta efficienza per la climatizzazione, abbinati all'uso di fonti rinnovabili di energia; verrà conseguita una elevata classe energetica, non inferiore alla classe B;

verranno recuperate le acque meteoriche in apposite vasche, per un loro successivo riuso; in alternativa, in ordine di priorità, si provvederà allo smaltimento negli strati superficiali del suolo lontano dalla fascia di rispetto dei pozzi, a scaricare in corpo idrico superficiale, a recapitare in fognatura;

verranno massimizzate le superfici drenanti e mantenuto un elevato livello di vegetazione nelle aree verdi pubbliche e private;

verranno previsti negli interventi edilizi appositi spazi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti; si prevede, nella realizzazione degli edifici, l'utilizzo di materiali facilmente riusabili o riciclabili.

10 Edilizia convenzionata

Ottemperando a quanto previsto nella scheda allegata al PGT, nell'ambito dell'intervento è prevista la realizzazione di unità immobiliari ad edilizia convenzionata, nella misura del 30% del volume di progetto. Le unità immobiliari interessate sono ubicate nei fabbricati, secondo le tipologie indicative schematicamente indicate nella tavola 5 del P.L. e constano di alloggi, suddivisi in bilocali, trilocali e quadrilocali.

11 Attuazione diritti volumetrici premiali

Per l'ambito di attuazione AT-06 è facoltà degli OPERATORI aggiungere all'indice di fabbricabilità territoriale (I_t) pari a 1mc/mq , un indice premiale (I_p) pari a $0,5\text{ mc/mq}$; in relazione all'attuazione del PA, la volumetria massima ammissibile relativa all'indice premiale I_p , è pari a 7.192 mc ; all'edificabilità propria assegnata alla superficie territoriale, può essere sommata tale edificabilità aggiuntiva, nelle forme indicate nel PGT vigente.

Gli Operatori, con il presente Piano di Lottizzazione, intendono attuare una parte di tale volumetria premiale, quantificata in $863,04\text{ mc}$ e pari al 6% della volumetria base assegnata, attraverso la realizzazione di edifici con le caratteristiche indicate dalla

delibera di Consiglio Comunale N.35 del 6/4/2009, come disciplinato dall'art.12 comma 1 delle NTA.

Gli appartamenti verranno realizzati con le caratteristiche indicate agli art.117 (ventilazione meccanica controllata), 126 (materiali ecosostenibili), 140 (sistemi a bassa temperatura), 144 (inquinamento elettromagnetico interno), del regolamento edilizio vigente del Comune di Brugherio; sarà facoltà degli OPERATORI, in sede esecutiva, sostituire le caratteristiche delle tipologie costruttive sopra indicate, con altre contenute in altri articoli del regolamento edilizio, previsti nella delibera N.35/2009 sopra richiamata, nel rispetto della percentuale di incentivo volumetrico convenzionato con il presente P.L. (6%).

Il fabbisogno di aree a standard urbanistici previsto dalla scheda (elaborato DP-05 di PGT), per l'ambito di trasformazione AT-06, risulta pari a VP/150x18; con le cessioni indicate ai punti 6 e 7, come meglio dettagliato nella tav. 4 del P.L., gli OPERATORI, hanno assolto anche alla dotazione degli standard previsti per la quota di volumetria premiale in progetto (mc 863,04).

I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi relativi al presente articolo, sono rilasciati previa corresponsione della relativa quota di contributo degli oneri di urbanizzazione.

PROPOSTA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

AMBITO AT-06-VIA MAGELLANO

Relazione tecnica

Indice

1. *Premesse*
2. *Inquadramento territoriale*
3. *Elementi qualitativi e finalità dell'intervento*
4. *Individuazione catastale*
5. *Conformità legislativa e Urbanistica*
6. *Parametri urbanistici della proposta di intervento*
7. *Contenuti della proposta progettuale*
8. *Opere di urbanizzazione*
9. *Caratteristiche degli edifici a progetto*
10. *Edilizia convenzionata:*
11. *Attuazione diritti volumetrici premiali*

1 Premesse

Il P.G.T. vigente, approvato con Delibera n. 52 del 09.06.2016 prescrive per l'area in oggetto la predisposizione di Piano Attuativo.

Il P.A. in oggetto comprende l' area di via Magellano (Ambito AT-06), per la quale i proponenti hanno la piena disponibilità.

La proposta in oggetto è conforme alle previsioni del vigente PGT, in quanto tiene conto degli obiettivi disciplinati dallo strumento urbanistico generale, sviluppando i contenuti indicati nella scheda di comparto allegata al PGT stesso e dalle sue N.T.A..

2 Inquadramento territoriale area di via Magellano (Ambito AT-06)

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'ambito AT-06,*
- *documentazione fotografica che individua lo stato di fatto dell'area di intervento e delle aree circostanti (Tav. 2).*

Si tratta per lo piu' di aree ben infrastrutturate al contorno, ancorchè inedificate, poste ai margini dell'abitato.

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

Nella tavola 3 viene fornito il rilievo delle aree comprese nella proposta.

2.1. Contesto esistente

La tavola 2 (inquadramento - Rilievo fotografico -sviluppo matrice urbana - lettura analisi urbanistica) e la tavola 3 (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, circondata da quartieri residenziali ad alta e media densità, da aree artigianali e produttive.

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 via Magellano, della viabilità minore e del sistema dei percorsi pedonali, del sistema del verde e dei parcheggi.

La tavola 8 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'ambito AT-06, 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-est del territorio di Brugherio.

L'asse retto a livello di isolato si sviluppa lungo la direttrice est-ovest, come marcata dalla viabilità di accesso della via Magellano (a nord) e dalla fascia territoriale connettiva a verde (a sud), individuata dal vigente PGT parallelamente alla Tangenziale Est, e che rappresenta un corridoio interstiziale tra gli spazi aperti del Parco Est delle Cave e l'abitato. Viene ripresa quindi l'indicazione d'uso delle aree già contenuta nell'adiacente (ad ovest) ambito C1.6 del PRG, per garantire una continuità funzionale: area a parcheggio (a nord lungo via Magellano), edificato al centro e area aperta a verde (a sud).

La viabilità principale è costituita da via Magellano che, proseguendo verso ovest, si innesta in via Quarto da cui 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 Quarto, a ovest dell'area, che collega con la parte sud di Brugherio, con

l'ingresso della Tangenziale e in direzione sud con Cernusco sul Naviglio, e Cologno Monzese.

2.2 Analisi urbanistica dell'area (tra parentesi i riferimenti alla tavola 2- Lettura analisi urbanistica)

1- Le suddette aree risultano inserite in un contesto caratterizzato da un **tessuto urbano consolidato** ed ampiamente urbanizzato, che si sviluppa lungo la direttrice sud-est tra il centro storico di Brugherio (**1A**) e il tracciato viabilistico della Tangenziale Est di Milano (**1B**).

2-Il **quadrante urbano** è individuato tra la via dei Mille (**2A**) (direttrice Brugherio-Carugate) e la via Quarto (**2B**) (direttrice Brugherio-Cernusco S.N.), ed è costituito da un'urbanizzazione di impianto successivo all'ultimo dopoguerra, con destinazione prettamente **residenziale**.

3-La **zona limitrofa** al lotto di terreno in esame è caratterizzata dalla presenza di **palazzine residenziali**, rappresentate dal Villaggio Falck (**3A**) (via Quarto angolo via Dorderio) e dal confinante insediamento di edilizia economica e popolare in Piano di Zona (**3B**) (via Quarto, via Dorderio, via Vespucci, Via Magellano).

4-Il **lotto di terreno (4A)**, unitamente la lotto limitrofo ad est, costituisce un'area (**4H**) interposta tra due strade, perché a nord si sviluppa lungo la via Magellano (**4B**), e a sud confina con una strada privata asfaltata (**4C**) ed è interposto tra lotti fondiari edificati ed edificabili che lo circondano lungo i lati nord (**4D**), est (**4E**) ed ovest (**4F**), mentre il lato sud si attesta in continuità ed in adiacenza del margine meridionale del centro urbano (**4G**). Pertanto si tratta di un'area di risulta interclusa (**4H**), che rappresenta uno spazio urbano libero residuale, una lacuna del continuum edificato, con caratteri tali da costituire un ordinario **completamento dell'abitato esistente**.

5- L'area è **completamente urbanizzata** ed è interposta tra la via Magellano a nord (**4B**) ed una strada asfaltata privata a sud (**4C**). Infatti la stessa è dotata delle urbanizzazioni primarie e degli impianti a rete lungo via Quarto e via Magellano (**5A**), mentre nell'intorno e nel quartiere sono presenti le attrezzature ed urbanizzazioni secondarie - parco pubblico (**5B**), scuole dell'obbligo (**5C**), attrezzature di interesse comune (**5D**) e religiose (**5E**) - nonché la rete commerciale - negozi di vicinato e supermercato Conad in via Quarto/via Volturmo (**5F**) e Centro Commerciale Kennedy in via dei Mille/via Kennedy (**5G**).

6- Il lotto di terreno e l'area interclusa d'insieme sono poste a nord della Tangenziale Est di Milano (**1B**) e quindi risultano distaccate ed **estranee al paesaggio agricolo aperto intercomunale**

(6A), posto a sud dell'infrastruttura autostradale, che rappresenta in proposito una barriera di separazione tra territorio urbanizzato e territorio agrario.

7- Inoltre l'area in esame è ubicata esternamente al perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) Est delle Cave, come riportato lungo la strada privata citata (4C) nel vigente PGT, perimetro che si sviluppa al margine dell'area. Pertanto negli anni scorsi è stata già apprezzata dalla pubblica amministrazione la propensione dell'area in esame, durante il complesso iter amministrativo sovracomunale di definizione delle politiche in materia di parchi sovracomunali. Tali valutazioni hanno determinato l'esclusione dell'area in esame da politiche e regimi di tutela e valorizzazione agraria, paesistica e/o naturalistica territoriale.

Nella tavola 10 vengono riportati i vincoli presenti nel PA, richiamando quanto rilevato delle tavole del PGT vigente.

3 **Elementi qualitativi e finalità dell'intervento**

La collocazione dell'area di via Magellano, evidenzia la possibilità di raggiungere a piedi, oppure in bicicletta, la maggior parte dei luoghi di riferimento urbano, oltre alla maggior parte dei servizi di interesse pubblico.

Nella porzione di territorio limitrofa all'area di intervento vi è una presenza di strutture di vendita come il centro commerciale all'incrocio tra via Quarto e via Volturmo, alcuni negozi di vicinato, mentre i servizi pubblici vedono la presenza di edifici scolastici, strutture oratoriali, aree verdi a servizio del quartiere.

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

Il progetto sviluppa pertanto gli obiettivi di qualificazione fissati dal PGT vigente che prevedono da un lato l'**integrazione dell'offerta abitativa** comprendente l'edilizia residenziale convenzionata, 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 pedonali che interconnettono le aree pubbliche esistenti con quelle di nuova realizzazione caratterizzate da ampi spazi a verde pubblico e contestuale incremento dell'offerta di parcheggi pubblici.

4 Individuazione catastale

L'intervento di via Magellano è localizzato nel settore sud del comune di Brugherio, nell'ambito AT-06.

Le aree di proprietà, pari a complessivi 14.720 mq catastali, comprendono una superficie territoriale da rilievo di 14.636,89 mq, oltre ad area esterna al perimetro dell'ambito, prevista in cessione, pari a 252,83 mq.

La Tavola 3, unitamente all'elenco dei proprietari, rappresenta l'estratto di mappa catastale, che individua in maniera dettagliata le diverse proprietà.

Le aree anzidette costituiscono il compendio fondiario utile di pertinenza dei diritti edificatori, in base alla disciplina del P.G.T. prevista dalla scheda urbanistica dell'area di trasformazione AT-06 e delle N.T.A..

5 Conformità legislativa e urbanistica

Il progetto di intervento urbanistico affronta e formula risposte alle seguenti principali questioni:

- ridefinisce e progetta un'area collocata in posizione periferica, rispetto al contesto urbano;
- prosegue l'attività di recupero e riqualificazione ad usi urbani del fronte di via Magellano;
- 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 parcheggio pubblico, sono elementi che disegnano e regolano l'intero intervento urbanistico;

La proposta di piano attuativo in oggetto è conforme alle previsioni del PGT vigente e ne rispetta le quantità e prescrizioni contenute in particolare nella scheda riferita all'ambito AT-06 qui di seguito sintetizzate:

1. L'intervento viene attuato mediante Piano attuativo
2. E' garantita la quota di edilizia convenzionata
3. La sistemazione delle aree a verde e del parcheggio pubblico tiene conto del disegno urbanistico degli elaborati del PGT

6 Parametri urbanistici della proposta di intervento

In questa sezione sono riassunti i principali parametri del progetto.

6.1 Peso insediativo e capacità edificatoria complessiva.

- Superficie complessiva di intervento: **14.636,89 mq**
(comprensiva dell'area stradale in cessione a sud, esterna al perimetro del P.L.)
- Volume edificabile(V) di iniziativa privata **14.384,06 mc**
- Volume edificabile massimo consentito con premialità(VP) di iniziativa privata **21.576,09 mc**
- Volume edificabile con premialità di progetto di iniziativa privata **15.247,10 mc**
- Abitanti insediabili:
15.247,10 mc 150 mc/abitante: **102 abitanti**

6.2 Destinazioni funzionali

- **Edilizia Residenziale privata di cui il 30% convenzionata**

6.3 Reperimento standard urbanistici

Previsti dal PGT (VP/150x18) **1.836,00 mq**

Previsti dal Piano attuativo **1.856,76 mq**

6.4 Importo Oneri di urbanizzazione

TOTALE GENERALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Oneri di urbanizzazione primaria

tipologia

	Volume (mc)	€ / mc	Totale
○ Edilizia residenziale convenzionata:	4.574,13	18,33	€ 83.843,80
○ Edilizia residenziale libera:	10.672,97	18,33	€ 195.635,54
		Totale	€ 279.479,34

Oneri di urbanizzazione secondaria

tipologia

	mq SLP	€ / mc	Totale
○ Edilizia residenziale convenzionata:	4.574,13	25,91	€ 118.515,71
○ Edilizia residenziale libera:	10.672,97	25,91	€ 276.536,65
		Totale	€ 395.052,36

€ 674.531,70

6.5 Opere di urbanizzazione

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

Dette opere sono ubicate nell'ambito di via Magellano.

Per la descrizione specifica delle opere di urbanizzazione si rimanda al successivo capitolo 8.

7 *Contenuti della proposta progettuale*

La Tavola 4 contiene la proposta Planivolumetrica e la Tavola 6 la planimetria generale evidenziando l'insieme generale della proposta formulata.

Una puntuale analisi dei luoghi ha permesso di tracciare una linea guida del progetto, che riprende gli elementi prescritti dalla scheda dell'ambito.

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

*È prevista la creazione di relazioni urbane tra via Magellano 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 Magellano;
È garantita la creazione di un'area a verde a sud.*

8 Opere di urbanizzazione

8.1 Descrizione degli interventi

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

E' prevista l'estensione di tutte le reti e i sottoservizi relativi alle nuove utenze, garantendo il corretto dimensionamento delle reti di fognatura, gas, corrente telefono, ecc.

E' inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico.

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione ambientale e di integrazione sociale è prevista la realizzazione di uno spazio verde pubblico.

8.2 Opere di urbanizzazione

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

PARCHEGGIO

CABINA ELETTRICA

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

AREA VERDE DI QUARTIERE

Per l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione si fa riferimento alla tavola 7 e ai computi metrici (allegato B).

9 Caratteristiche degli edifici a progetto

Ottemperando a quanto previsto nel PGT vigente, nella progettazione degli edifici:

verranno tenuti presenti, i criteri dell'architettura bioclimatica, ponendo particolare attenzione ai sistemi passivi di ottimizzazione del calore, ventilazione e raffrescamento; verranno adottati, impianti centralizzati ad alta efficienza per la climatizzazione, abbinati all'uso di fonti rinnovabili di energia; verrà conseguita una elevata classe energetica, non inferiore alla classe B;

verranno recuperate le acque meteoriche in apposite vasche, per un loro successivo riuso; in alternativa, in ordine di priorità, si provvederà allo smaltimento negli strati superficiali del suolo lontano dalla fascia di rispetto dei pozzi, a scaricare in corpo idrico superficiale, a recapitare in fognatura;

verranno massimizzate le superfici drenanti e mantenuto un elevato livello di vegetazione nelle aree verdi pubbliche e private;

verranno previsti negli interventi edilizi appositi spazi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti; si prevede, nella realizzazione degli edifici, l'utilizzo di materiali facilmente riusabili o riciclabili.

10 Edilizia convenzionata

Ottemperando a quanto previsto nella scheda allegata al PGT, nell'ambito dell'intervento è prevista la realizzazione di unità immobiliari ad edilizia convenzionata, nella misura del 30% del volume di progetto. Le unità immobiliari interessate sono ubicate nei fabbricati, secondo le tipologie indicative schematicamente indicate nella tavola 5 del P.L. e constano di alloggi, suddivisi in bilocali, trilocali e quadrilocali.

11 Attuazione diritti volumetrici premiali

Per l'ambito di attuazione AT-06 è facoltà degli OPERATORI aggiungere all'indice di fabbricabilità territoriale (I_t) pari a 1mc/mq , un indice premiale (I_p) pari a $0,5\text{ mc/mq}$; in relazione all'attuazione del PA, la volumetria massima ammissibile relativa all'indice premiale I_p , è pari a 7.192 mc ; all'edificabilità propria assegnata alla superficie territoriale, può essere sommata tale edificabilità aggiuntiva, nelle forme indicate nel PGT vigente.

Gli Operatori, con il presente Piano di Lottizzazione, intendono attuare una parte di tale volumetria premiale, quantificata in $863,04\text{ mc}$ e pari al 6% della volumetria base assegnata, attraverso la realizzazione di edifici con le caratteristiche indicate dalla

delibera di Consiglio Comunale N.35 del 6/4/2009, come disciplinato dall'art.12 comma 1 delle NTA.

Gli appartamenti verranno realizzati con le caratteristiche indicate agli art.117 (ventilazione meccanica controllata), 126 (materiali ecosostenibili), 140 (sistemi a bassa temperatura), 144 (inquinamento elettromagnetico interno), del regolamento edilizio vigente del Comune di Brugherio; sarà facoltà degli OPERATORI, in sede esecutiva, sostituire le caratteristiche delle tipologie costruttive sopra indicate, con altre contenute in altri articoli del regolamento edilizio, previsti nella delibera N.35/2009 sopra richiamata, nel rispetto della percentuale di incentivo volumetrico convenzionato con il presente P.L. (6%).

Il fabbisogno di aree a standard urbanistici previsto dalla scheda (elaborato DP-05 di PGT), per l'ambito di trasformazione AT-06, risulta pari a VP/150x18; con le cessioni indicate ai punti 6 e 7, come meglio dettagliato nella tav. 4 del P.L., gli OPERATORI, hanno assolto anche alla dotazione degli standard previsti per la quota di volumetria premiale in progetto (mc 863,04).

I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi relativi al presente articolo, sono rilasciati previa corresponsione della relativa quota di contributo degli oneri di urbanizzazione.