



LA PROPRIETA'

IL TECNICO

massimiliano spinelli architetto

via san rocco 85 lissone tel. 0392457151 email spinelliarch@alice.it

**area industriale dismessa
programma integrato d'intervento L.R. 12-2005
DOC. H RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

oeb brugola s.p.a.

GENNAIO 2011

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1. PREMESSA
2. AREA D'INTERVENTO E STATO DI FATTO
3. PROPRIETÀ FONDIARIA
4. SITUAZIONE URBANISTICA E PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
5. OBIETTIVI PROGETTUALI
6. PROGETTO
7. DATI PLANIVOLUMETRICI
8. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI
9. STANDARD QUALITATIVO
10. DISMISSIONE AREA

1. PREMESSA

La presente proposta di P.I.I. sostituisce quella depositata in data 13 novembre 2007, in quanto è stato modificato il Documento di Inquadramento sulla Programmazione Integrata con delibera del Consiglio n. 48 del 23/07/2009.

La proposta del P.I.I. prevede quindi la presentazione di elaborati volti a verificarne esclusivamente la coerenza alle linee programmatiche di indirizzo e ai criteri ed obiettivi indicati nel Documento di Inquadramento e le precondizioni di compatibilità ambientale.

La proposta del seguente P.I.I. rientra nei criteri per la disciplina transitoria dei programmi Integrati di Intervento approvati dalla Giunta Regionale. In questo documento il Governo regionale ha stabilito che si dovranno considerare strategici, e quindi ammessi, i P.I.I. che prevedono la realizzazione di opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico caratterizzate da una rilevanza territoriale estesa all'intero territorio comunale o, per i Comuni più grandi a parti significative di questo.

La seguente proposta di P.I.I. rientra pertanto nei criteri che prevedono:

- le infrastrutture di servizio generale alla comunità locale, con particolare riferimento alla necessità di superare eventuali deficit pregressi evidenziati nel Piano Comunale dei Servizi, nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, nel Piano Urbano dei Parcheggi o in altri strumenti di programmazione territoriale comunale;
- le opere infrastrutturali connesse al recupero di aree industriali dismesse e di aree urbane degradate, collocate all'intero dei centri abitati.

Il ricorso alla proposta di attuazione mediante il Programma Integrato d'Intervento, in alternativa al TR** individuata dallo strumento urbanistico vigente, è dovuto alla previsione della OEB Brugola Industriale S.P.A. della dismissione dell'edificio industriale di Via Matteotti, mantenendo attivo l'edificio di via Solferino/Tripoli andando di fatto a modificare il perimetro di attuazione.

Considerato che Le amministrazioni precedenti hanno sollecitato la dismissione dell'edificio, che causava, data la sua principale attività di magazzino spedizioni, problematiche alla viabilità circostante dovuta dagli autotreni in arrivo ed in partenza, la OEB Brugola si era impegnata nei confronti dell'Amministrazione

Comunale a spostare la propria attività presso il magazzino automatizzato di Via Pacinotti , all'interno dell'area industriale esistente.

2. AREA D'INTERVENTO E STATO DI FATTO

Il Programma Integrato d'Intervento è localizzato nell'isolato sito tra le Vie Matteotti, Via Dante, Via Dei Mille e Via Tripoli di proprietà della Società O.E.B. Frugola Commerciale e l'area confinante di proprietà del Sig. Brugola Giannantonio.

La superficie territoriale catastale dell'area oggetto di P.I.I. risulta pari a 9.148,95 mq; essa è oggi occupata in parte dalla villa di rilevanza storica con relativo giardino privato e da un edificio produttivo dismesso utilizzato in parte da una linea di imballaggio e in parte come magazzino spedizioni dei materiali prodotti dalla OEB Brugola Industriale S.p.a.. Quest'ultima destinazione comporta attualmente un notevole flusso viario di autoarticolati che compromettono seriamente la mobilità della zona circostante.

La tipologia edilizia degli edifici esistenti è stata rappresentata negli elaborati grafici e nel rilievo fotografico allegati al P.I.I., in cui emerge che il contesto in cui si trova inserito risulta prevalentemente edificato con la presenza di diverse tipologie con funzione prevalentemente residenziale come qui di seguito schematicamente esposto:

- Via Matteotti (posta ad est del P.I.I.) - sono presenti edifici con altezze diverse variabili da 2 a 6 piani fuori terra, in particolare per l'edificio posto all'intersezione delle Vie Dante/Matteotti con diverse destinazioni funzionali in particolare commerciale/residenziale.
- Via Dante (posta a sud del P.I.I.) - è presente un' edificio a 6 piani fuori terra a destinazione commerciale/terziaria/residenziale.
- Via dei Mille, posta a ovest, sono presenti edifici con altezze diverse variabili da 2 a 4 piani fuori terra e sottotetto in particolare l'edificio posto a nord in prossimità con Via Tripoli dove la destinazione funzionale prevalente è quella residenziale.
- Via Tripoli, posta nord, sono presenti edifici (ville) a destinazione funzionale prevalente residenziale.

Dall'analisi dello stato di fatto emerge che nell'intorno dell'ambito d'intervento esistono una pluralità di tipologie edilizie (edifici da quattro a sei piani fuori terra,

edifici a corte da due piani più sottotetto e ville, il tutto a prevalente destinazione residenziale.

Tutti gli elementi sopra richiamati vengono valutati al fine di un corretto inserimento nel contesto di appartenenza del progetto.

3. PROPRIETÀ FONDIARIA

L'area d'intervento oggetto di Programma Integrato d'Intervento è individuata catastalmente al Foglio, 27 mappale 22 e 26 è di proprietà della Società Brugola Commerciale s.p.a. con sede in Lissone in Piazza Giovanni XXIII pervenuto con atto notaio Dott. Pasquale Iannello Notaio, registrata in data 19.01.87 al n. 2445 serie 3; mentre, i mappali 23,24,25, sono di proprietà del Sig. Giannantonio Brugola, residente in Via Matteotti 65, Lissone, il tutto come da documentazione allegata.

4. SITUAZIONE URBANISTICA E PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

L'area di intervento è perimetrata, dal P.R.G. Vigente, quale ambito B1, residenziale con frammistione funzionale soggetta a Piano Attuativo TR** (trasformazione riqualificativa) con l'obbligo di un progetto unitario comprendente anche l'area a destinazione C espansione residenziale e inserita in sovrapposizione ad un ambito a Piano Attuativo ormai decaduto, posta a est dell'intervento e compresa tra la Via S. Martino, e Via Solferino attualmente utilizzata come attività produttiva della Società proponente il P.I.I..

L'art. 22.6.2 - Prescrizioni specifiche per gli ambiti TR prevede i seguenti parametri urbanistici:

- Per le aree comprese negli ambiti con simbologia TR - qualora si intenda intervenire mediante Piano di Lottizzazione convenzionata - valgono le seguenti prescrizioni specifiche oltre i normali parametri previsti dal P.R.G. per le zone B1:
- Obbligatorietà di ricorso alla redazione di Studio Unitario di Coordinamento;

- Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 1,00 mq/mq. dell'intera superficie dell'ambito, comunque l'indice fondiario non potrà superare il limite massimo di 5 mc/mq.;

· Quota di standard residenziali, pari a mq. 13,00/abitante teorico (10,00 mq./ab. per SR c) verde, gioco e sport + 3,00mq./ab. per SR d) parcheggi pubblici) da reperire all'interno del PA;

· Quota di standard residenziali, pari a mq. 13,5/abitante teorico da monetizzare o cedere all'esterno dei comparti, secondo le indicazioni dettate dall' A.C..

· Quota di standard SP, pari al 100% della Slp artigianale, terziaria e commerciale, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico, da reperire all'interno del P.A.

Per quanto riguarda l'area inserita nella zona VP2 (aree di pertinenza di edifici esistenti con particolare pregio storico, oltre che ambientale), per gli edifici residenziali esistenti inclusi in tali aree è ammessa per una sola volta la possibilità di incremento volumetrico come sotto specificato, da collocare sia in sopralzo che all'interno del lotto separatamente o in adiacenza agli edifici esistenti. L'intervento è subordinato all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un preprogetto che dovrà dimostrare, pena la non ammissibilità dell'intervento, la coerenza con i caratteri della composizione architettonica dell'esistente. L'intervento dovrà altresì salvaguardare il patrimonio arboreo esistente; a tale scopo occorre preventivamente all'intervento effettuare e allegare al progetto un rilievo delle alberature presenti, sovrapponendo i limiti dell'intervento progettato.

Non è ammessa la RU, la DR e la Nc oltre i limiti fissati dal presente articolo.

I parametri urbanistici e le funzioni ammesse sono quelle della zona B1 eccezion fatta per gli indici If ed Rc e superficie drenante che derivano dall'applicazione delle sottoesposte prescrizioni. E' ammesso l'incremento del 10% della S.l.p. esistente e del Rc pari al 15% del Rc esistente per gli interventi sopraindicati e per la realizzazione di autorimesse fuori terra da ubicare in posizione tale da non recare danno al patrimonio arboreo esistente.

Sono ammessi manufatti interrati purché non si superi complessivamente il 25% della superficie del lotto e non si alteri il patrimonio arboreo esistente da dimostrare con elaborati grafici esecutivi. Dovrà comunque sussistere una superficie drenante pari al 60% della superficie del lotto. Per gli edifici inseriti nelle zone VP2 per qualsiasi tipo di intervento è d'obbligo l'acquisizione del parere della soprintendenza ai beni culturali, artistici e ambientali.

Il P.I.I. proposto pur essendo inserito nel documento di Inquadramento dei P.I.I. attualmente vigente ne prevede la sua parziale modifica introducendo un nuovo perimetro prevedendo le seguenti varianti rispetto al P.R.G. Vigente :

- La modifica del perimetro con l'esclusione dell'area posta in corrispondenza di Via S. Martino e Via Solferino, l'accorpamento dell'area a nord est su Via Dante/Tripoli rispetto al TR**;
- La mancata previsione della quota del 30% della volumetria ammessa da destinare a edilizia convenzionata.
- La mancata previsione dello studio unitario di coordinamento, ma che di fatto viene sostituito dalla documentazione d'analisi prevista dal Documento d'Inquadramento.
- La previsione di una media struttura di vendita con tipologia alimentare in zona B1;
- Lo scorporo del TR** tra Via S. Martino e Via Solferino dalla previsione di unica attuazione o in alternativa l'inserimento quale P.I.I. nel Nuovo Documento d'Inquadramento con destinazione terziaria (sede amministrativa della OEB BRUGOLA S.p.a.) e la realizzazione di un Auditorium.

Per quanto riguarda le prescrizioni inserite con la variante parziale al P.R.G. del 2008 si precisa che:

1. L'area industriale di Via Pacinotti (nuovo magazzino automatizzato) è dotato di apposito parcheggio per il carico degli autotreni oltre una area di pertinenza antistante usufruibile mediante l'automazione di un cancello elettrico;
2. La piena disponibilità per l'individuazione del tragitto e degli orari dei movimenti degli automezzi tra Via Dante e Via Pacinotti;
3. L'ultimazione dell'edificio residenziale su Via Dante/San Martino previsto dal Piano Attuativo ha individuato un numero maggiore di parcheggi che soddisfano le esigenze della zona.

Bisogna ricordare che la Variante al P.R.G. 2008 ha recepito solo in parte le richieste della OEB Brugola senza considerare che la variante proposta prevedeva una diminuzione volumetrica di circa 40.000 mc rispetto alle previsioni del PRG variato.

Considerata la controtendenza della OEB Brugola rispetto alle normali richieste che pervengono ai Comuni la presente proposta di PII in variante non può considerarsi fuori luogo.

5. OBIETTIVI PROGETTUALI

La proposta urbanistica prevista nel P.I.I. assume il delicato compito di contribuire concretamente alla riqualificazione della zona definendo un complesso urbano in cui l'insediamento residenziale (costituito da un complesso di 4 piani fuori terra a L sviluppato lungo via dei Mille e via Dante Alighieri), le attività commerciali (tre unità rispettivamente di 120 – 120 e 110 mq collocati sotto il porticato, una media struttura commerciale di 1400 mq) e gli spazi ad uso pubblico risultano essere armonicamente integrate al contesto circostante.

Il Programma Integrato prevede quindi il recupero urbanistico attraverso la demolizione dello stabilimento industriale esistente con la conservazione della villa storica e del relativo giardino.

Il progetto è stato elaborato tenendo conto dei seguenti elementi territoriali:

- La previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni in quanto si prevede la realizzazione di un complesso a destinazione sia residenziale che commerciale; in particolare si prevede la realizzazione di una SIp pari a 5.177,60 mq. per la funzione residenziale e una SIp pari a 1.750,00 mq. per la funzione commerciale.
- L'incidenza sulla riorganizzazione urbana in quanto l'intervento, prevedendo la ristrutturazione e la riconversione di un ambito industriale, apporta notevoli miglioramenti ambientali al contesto urbano in cui è inserito tenuto conto della vicinanza al centro storico e ai servizi presenti in loco (area a mercato).
- L'inserimento di una struttura di media attività commerciale, sopperirà alla grave carenza di servizi commerciali, che da sempre ha caratterizzato l'intorno dell'area oggetto d'intervento.
- Realizzazione di spazi adibiti a parcheggio a servizio della collettività e delle strutture in progetto.
- L'allargamento della sede stradale lungo il tratto di via dei Mille di m 4,20 di cui 2,20 m strada e 2 m di parcheggio.

6. PROGETTO

Il progetto prevede la demolizione dell'edificio industriale e il mantenimento della villa esistente e del rispettivo giardino di proprietà al fine di realizzare interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale e commerciale/terziario lungo la Via Dante, Via Dei Mille e Via Tripoli, che prevedono la realizzazione di edifici pluripiano caratterizzati dalla presenza al piano terra di un porticato privato assoggettato all'uso pubblico e di tre attività commerciali, frontestanti Via Dante e Via dei Mille, rispettivamente di 120 - 120 e 110 mq. Tali edifici si configurano come una cornice lungo le vie pubbliche, all'interno dei quali verranno realizzati appartamenti con tipologia a bilocale, trilocale e quadrilocale. Il piano terra prevederà inoltre la realizzazione di giardini di pertinenza ad uso privato, ricavati all'interno del corpo di fabbrica a U, confinante con la nuova struttura commerciale.

L'intervento prevede inoltre la cessione di un'area a standard, posta tra le Vie G. Matteotti e Dante, destinata a parcheggio e a verde con ingresso ai parcheggi interrati oltre l'ampliamento della sede stradale sul tratto di Via Dei Mille.

Il progetto è composto dai seguenti elaborati grafici:

Tavola A	Inquadramento territoriale
Tavola B	Estratto PRG vigente
Tavola C1	Stato di fatto immobile
Tavola C2a	Profili altimetrici stato di fatto
Tavola C2b	Profili altimetrici stato di fatto
Tavola C3	Monumenti-Mobilità
Tavola C4	Evoluzione storica
Tavola C5	Urbanizzazioni
Tavola C6	Estratto mappa
Tavola C7	Rilevo quotato stato di fatto
Tavola D1	Planivolumetrico
Tavola D2a	Planimetria generale PT
Tavola D2b	Planimetria generale P1234
Tavola D2c	Planimetria generale P5
Tavola D3	Rapporto Morfologico
Tavola D4	Individuazione aree
Tavola D4a	Individuazione area esterna
Tavola D5	Profili altimetrici progetto
Tavola D6	Prospetti e rendering
Tavola E	Opere di urbanizzazione
Tavola E 1	Opere di urbanizzazione
Tavola G	Allegato fotografico

E dalla seguente documentazione:

- H Relazione Illustrativa
 - I/M Studio di fattibilità geologico e salubrità suolo
 - J Studio impatto sulla mobilità
 - K Esame impatto paesistico
 - L Clima acustico
 - N Quadro economico di fattibilità
 - O Atti di proprietà
 - P Schema convenzione urbanistica
 - R Dichiarazione irrevocabile di assenso
 - S Dichiarazione di congruenza
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Elenco prezzi opere di urbanizzazione

7. DATI PLANIVOLUMETRICI

L'area in progetto ha i seguenti dati urbanistici e proiettati sulle superfici rilevate in sito e verificate catastalmente:

ESISTENTE

Superficie territoriale catastale	mq	9.148,95
S.l.p. esistente di cui:	mq	5.254,00
industriale	mq	4.875,00
residenziale	mq	379,00
R.c. esistente		
Industriale	mq	4.875,00
Residenziale	mq	293,60

P.R.G. VIGENTE

AMBITO TR** B1

St	mq	6.889,70
Iut 1mq/mq	mc	20.669,10
S.l.p.	mq	6.889,70
R.c. 50%	mq	3.444,85

AMBITO VP2

St	mq	2.259,25
Slp esistente	mq	379,00
10% slp esistente	mq	37,90
R.c. +15%	mq	337,64

TOTALE AREA INTERVENTO da P.R.G.

Slp totale	mq	7.306,60
Vol. totale	mc	21.919,80
R.c.	mq	3.782,49

PROGETTO

Slp residenziale esistente	mq	379,00
Slp in progetto	mq	6.927,60
di cui:		
- residenziale	mq	5.177,60
- comm. attività di vicinato	mq	350,00
- commerciale media struttura di vendita	mq	1.400,00
Volume esistente	mc	1.137,00
Volume progetto	mc	20.782,80
Volume totale	mc	21.919,80

volume previsto dal documento di inquadramento

St x 2,5 mc/mq max	mc	22.872,38
R.c.	mq	3.192,53

VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

PARCHEGGIO PRIVATO

quota di parcheggio privato residenziale di legge

esistente $379,00 \times 3 =$ / 10	mq	113,70
nuovo $5177,60 \times 3 = 15.532,8$ / 10	mq	1.553,28

quota di parcheggio privato comm./ terziario di legge

nuovo $1.750,00 \times 3/7 =$	mq	750,00
Totale parcheggio privato	mq	2.416,98

Parcheggio privato in progetto

Residenziale esistente	mq	115,30
Residenziale nuovo	mq	2.050,61
Commerciale	mq	865,52
Totale	mq	3.031,43

Quota aggiuntiva parcheggio privato aperto al pubblico

$1.553,28 \times 20\% =$ da PRG	mq	310,66
Quota aggiuntiva P.P. in progetto	mq	364,30

AREA DRENANTE

20% della St = 2.744,69

area drenante in progetto = mq 2.886,36

STANDARD

Residenziale

Vol. esistente 1.137,00 mc/150 mc/ab=8 ab x 26,5= mq 212,00

Vol. in progetto 15.532,8 mc/150mc/ab=104 ab x 26,5 = mq 2.756,00

Commerciale

Attività di vicinato 350 x 150% mq 525,00

Media struttura di vendita 1400 x 200% mq 2800,00

Totale standard = 212,00+2.756,00 + 525,50 + 2800,00= mq 6.293,00

STANDARD DI PROGETTO

Standard in sito

- CEDUTO PT mq 1.925,00

- CEDUTO P.INT. mq 1.334,00

- Asservito porticato mq 511,00

- Asservito interrato mq 945,00

Standard totale in sito > 60% art. 2.3.3 Doc. Inq. Mq 4.715,00

VERIFICA STANDARD

di legge mq 6.293,00 – 4.715,00 mq in sito dovuto mq 1.578,00

Standard ceduto in area esterna (zona F1) mq 2.387,00

Quota scomputabile quale SR 1/2 di 2.387,00 mq 1.193,50

Standard da monetizzare 1.578,00 – 1.193,50 mq 384,50

8. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

a. Fabbisogno di Energia Elettrica

Le attività da insediare nell'area del Programma Integrato di Intervento non richiedono un fabbisogno di energia elettrica tale da necessitare la realizzazione di opere particolari.

Si stima che il fabbisogno residenziale sia inferiore o uguale rispetto alla funzione produttiva precedentemente insediata.

Il consumo di energia elettrica sarà compatibile con la rete esistente. Le nuove residenze realizzate verranno normalmente allacciate alla rete elettrica esistente.

La Villa è già fornita di regolare allacciamento ad uso residenziale.

b. Fabbisogno di Gas Naturale

Anche il fabbisogno di gas naturale per la nuova residenza non richiederà particolari interventi, considerato che l'edificio industriale era allacciato alla rete esistente per uso industriale, si stima il solo se non il normale allacciamento alla rete di gas esistente

c. Fabbisogno idrico

Il fabbisogno idrico si stima che verrà agevolmente soddisfatto dalla rete idrica comunale, già allacciata all'ambito di intervento. Il numero di abitanti teorici ed la quota di commerciale previsti dal Programma Integrato d'Intervento, fa comprendere che la situazione non richiederà lavori di adeguamento della rete idrica, considerata la vicinanza al pozzo comunale di via Cesare Battisti.

d. Effetti sull'aria

Il ridotto consumo di energia primaria non potrà che avere un effetto migliorativo sulle emissioni in atmosfera. L'eliminazione della zona ad uso produttivo avrà sicuramente un effetto positivo sull'inquinamento atmosferico. La demolizione degli edifici esistenti e lo smaltimento della copertura esistente (eternit) porterà sicuramente un miglioramento della qualità ambientale della zona.

e. Effetti sul suolo

Come da relazione del Geologo, l'intervento non avrà alcuna conseguenza sulla conformazione del suolo.

Le analisi e le prove condotte sul terreno hanno escluso qualsiasi problematica ambientale in riferimento al progetto previsto. La falda acquifera non subirà alcuna interferenza in considerazione della previsione del piano interrato previsto.

f. Effetti sulle acque

Anche la quantità di acque nere immesse nella fognatura pubblica con il nuovo insediamento residenziale saranno di gran lunga inferiori a quelle immesse dall'attuale insediamento produttivo, il che significa che l'attuale fognatura è sicuramente compatibile con il progetto del PII.

g. Produzione di rifiuti

Tutte le macerie provenienti dalla demolizione dei fabbricati e dagli scavi per realizzare le autorimesse interrate, verranno regolarmente smaltiti nelle discariche autorizzate.

h. Impatto Acustico

Si stima che l'insediamento residenziale in progetto porterà ad un miglioramento della problematica acustica rispetto ai capannoni produttivi esistenti attualmente.

Indubbiamente le nuove costruzioni ad uso residenziale verranno dotate degli adeguati isolamenti onde migliorare l'impatto acustico, il tutto secondo la normativa vigente.

i. Effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica

Si stima che non vi saranno effetti sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, se non un miglioramento dovuto al parcheggio pubblico che verrà realizzato.

I sottoservizi tecnologici, la mobilità e l'accessibilità trasportistica non subiranno effetti, in quanto l'intervento non comporterà modifiche da questo punto di vista.

j. Risultati attesi in rapporto agli obiettivi e gli indirizzi del documento di inquadramento

In coerenza con i requisiti previsti dalla vigente legislazione regionale e con le indicazioni del Documento di Inquadramento approvato dal Comune con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 23 luglio 2009, il Programma Integrato di Intervento relativo all' "area ex OEB BRUGOLA di via Matteotti – Dante – Mille e Tripoli " risponde sia ai requisiti della vigente normativa regionale in fatto di pluralità di destinazioni e funzioni, di compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate e può assumere rilevanza alla scala territoriale se la si inserisce nel programma di riqualificazione della zona ovest di Lissone mediante la previsione di infrastrutture commerciali di servizio alla persona, secondo le indicazioni del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali.

Nello specifico, è dimostrata la coerenza con gli obiettivi generali del Piano Regolatore, assunti dal Documento di Inquadramento come indirizzi della programmazione integrata, altresì risulta conforme alle specifiche disposizioni del Documento di Inquadramento, sulla sostenibilità ambientale degli interventi e sulla città costruita.

L'intervento non comporta un incremento della capacità edificatoria rispetto alle previsioni di Piano Regolatore, accompagnato dalla proposta di standard qualitativo e dalla monetizzazione delle aree non cedute e dalle aree asservite in sito, porta un contributo aggiuntivo per il finanziamento di opere e lavori pubblici che l'Amministrazione riterrà più opportuni. Inoltre è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'intervento. Si registra, quindi, un punto di coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbana indicati dal Documento di Inquadramento, al paragrafo sulla sostenibilità ambientale ivi a quello sulla città costruita.

9. STANDARD QUALITATIVO

Considerato che il programma integrato di intervento non supera la quota volumetrica prevista sia dal piano regolatore generale vigente che dal nuovo documento di inquadramento lo standard qualitativo che si propone, in funzione della variante richiesta corrisponde:

1. alla riqualificazione funzionale dell'area destinata ad attività produttiva posta in zona strategica e in stretta relazione con il centro storico;
2. la funzione commerciale prevista compensa un deficit storico di servizi destinati alla cittadinanza nel settore commerciale;
3. alla realizzazione, da parte del soggetto attuatore, delle opere di urbanizzazione previste nell'attuale progetto a scomputo oneri per una quota superiore di euro 67.100,54;
4. maggiore cessione di aree a standard in zona F1;
5. monetizzazione della quota di aree non cedute e di quelle asservite ad uso pubblico per euro 119.680,00;
6. riconoscimento mediante corresponsione di euro 300.000,00 per la mancata realizzazione della quota del 30% di edilizia convenzionata previsto negli ambiti TR del P.R.G..

10. DISMISSIONE AREA

Come previsto dal Documento d'Inquadramento l'area oggetto di Programma Integrato d'Intervento è stata ufficialmente dismessa il 1 Giugno 2007 data in cui la Brugola O.E.B. Industriale ha disdetto il contratto d'affitto con la proprietà, spostando la propria attività di deposito presso altra azienda.

La dimostrazione di tale impegno è comprovata dai documenti allegati .

Lissone 14 gennaio 2011

IL TECNICO