



# COMUNE DI BRUGHERIO

Provincia di Monza e della Brianza

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. n.12/2005

### VARIANTE PARZIALE AL DOCUMENTO DI PIANO

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni  
alle osservazioni e del parere degli Enti.

IL SINDACO:  
Antonio Marco Troiano

IL SEGRETARIO GENERALE:  
Dott.ssa Nunzia Francesca Tavella

IL PROGETTISTA:  
Arch. Claudio Roberto Lauber

IL GRUPPO DI LAVORO: Arch. Francesca Sala Arch. Emanuela Biffi Arch. Carlo Teruzzi

Elaborato:

**DP-05**

OGGETTO:

**SCHEDE DI ATTUAZIONE DEGLI  
AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

DATA: MAGGIO 2018

Deliberazione Consiliare di ADOZIONE

n° 91 del 14 dicembre 2017

Deliberazione Consiliare di APPROVAZIONE

n° \_\_ del \_\_\_\_\_



**AMBITI DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE DI ATTUAZIONE**

AT-01: via Maestri del Lavoro

\* AT-02A: Piano del Centro: Centro

\* AT-02B: Piano del Centro: viale Lombardia

AT-02C: Piano del Centro: via De Gasperi – via Dolomiti

AT-04: Porta Sud

AT-05: Tangenziale Est - via Quarto / Incea

AT-06: via Magellano

AT-07: via Trombello

ATS-01: via Turati

\* ATS-02: via Kennedy

|                              |
|------------------------------|
| * Ambiti oggetto di variante |
|------------------------------|

La variante consiste nella ridenominazione e modifica di alcuni Ambiti di Trasformazione, senza variazioni delle volumetrie e senza modifiche nelle quantificazioni delle dotazioni a standard in previsione. Nello specifico gli ambiti interessati dalla variante sono i seguenti:

▪ **AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-02A**

L'Ambito viene ridefinito in tre sottoambiti mediante l'inserimento dell'ex comparto ATS-02/C2. L'AT-02A risulta quindi così composto da:

- AT-02A/C1 = invariato
- AT-02A/C2 = variato per quanto concerne il collegamento con l'ex ATS-02/C2, ora ridenominato AT-02A/C3 e per la redistribuzione con il medesimo dei volumi e degli standard senza variazioni nella somma
- AT-02A/C3 = ex ATS-02/C2, variato e collegato come sopra descritto all'AT-02A/C2

▪ **AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-02B**

L'Ambito viene ridefinito in due sottoambiti mediante l'inserimento dell'ex comparto ATS-02/C3. L'AT-02B risulta quindi così composto da:

- AT-02B/C1 = ex AT-02B variato nella destinazione d'uso che passa da edilizia privata libera a edilizia convenzionata e housing sociale
- AT-02B/C2 = ex ATS-02/C3

▪ **AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS-02**

L'ATS-02 si compone di un solo Ambito a seguito della ricollocazione e la ridenominazione dei due sottoambiti (ATS-02/C2 e ATS-02/C3) come sopra specificati.

Per l'ambito di trasformazione AT-05 vengono unicamente definiti gli stralci funzionali così come previsto dall'art. 12 comma 1 della L.R. 12/2005.

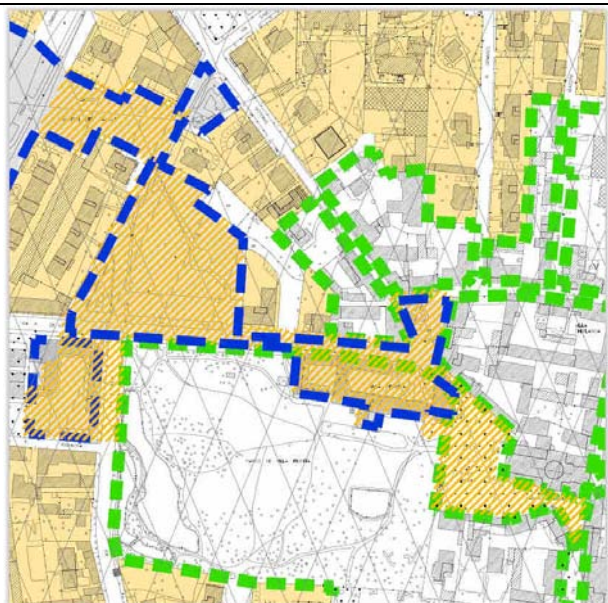
## **PREMESSA GENERALE**

Per tutti gli Ambiti di Trasformazione valgono le seguenti precisazioni di carattere generale:

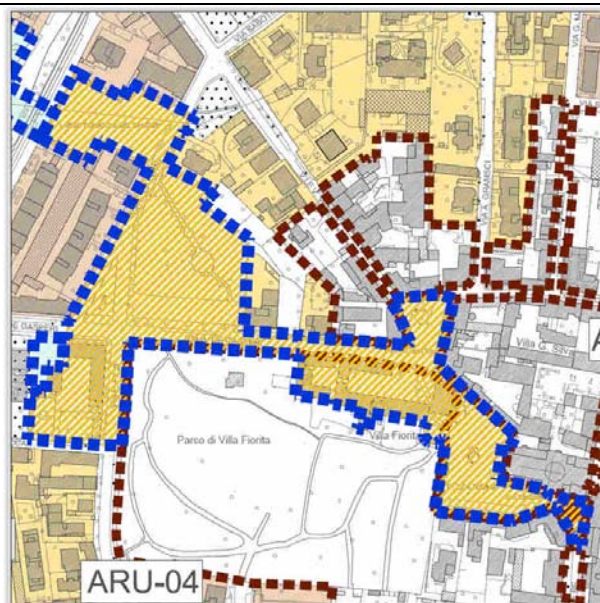
- Per la attività di cui è vietato l'insediamento, nonché per le attività compatibili con la funzione principale indicata nella schede si faccia riferimento alle NTA del PdR, art 5.
- In ogni AT vige l'obbligo di garantire il rispetto dell'indice minimo di superficie drenante definito dal vigente RLI.
- Si richiama la verifica e il rispetto del disposto del RLI in merito al rapporto altezza/distanza tra edifici prospicienti, anche se esistenti, aventi almeno una parete finestrata, al fine di garantire il rispetto dei rapporti illuminanti minimi nei locali ad uso di abitazione.
- L'approvazione dei piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione deve essere subordinata alla verifica della disponibilità di acqua per gli usi previsti, della capacità delle reti di reggere i nuovi carichi e della capacità residua del depuratore.
- L'approvazione dei piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione deve essere subordinata alla compatibilità con le previsioni o criticità evidenziate dal PGTU.
- Per gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale valgono le prescrizioni specifiche per ciascun ambito di trasformazione proposte nelle schede contenute nel Rapporto Ambientale.
- Al fine di ricostituire e/o potenziare la Rete Verde anche nel tessuto urbano, nell'attuazione degli AT dovranno essere previsti adeguati interventi di mitigazione con essenze arboree autoctone, da collocarsi preferibilmente in continuità con le altre aree a verde esistenti o in progetto.
- Nella progettazione degli edifici:
  - dovranno essere tenuti presenti i criteri dell'architettura bioclimatica, ponendo particolare attenzione ai sistemi passivi di ottimizzazione del calore, ventilazione e raffrescamento; dovranno essere adottati impianti centralizzati ad alta efficienza per la climatizzazione, abbinati all'uso di fonti rinnovabili di energia; si dovrà conseguire una elevata classe energetica; si dovranno realizzare piste ciclabili, stalli per la sosta delle biciclette e marciapiedi per favorire la riduzione dell'uso dell'automobile;
  - si dovrà provvedere al recupero delle acque meteoriche in apposite vasche, per un loro successivo riuso, ove possibile; in alternativa, in ordine di priorità, provvedere allo smaltimento negli strati superficiali del suolo lontano dalla fascia di rispetto dei pozzi, scaricare in corpo idrico superficiale, recapitare in fognatura;
  - dovranno essere massimizzate le superfici drenanti e mantenere un elevato livello di vegetazione nelle aree verdi pubbliche e private, nel caso di presenza di corsi d'acqua dovrà essere evitata la tombinatura e dovrà essere rispettata la naturalità delle sponde;
  - si dovrà prevedere che negli interventi edilizi siano individuati appositi spazi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti; favorire, nella realizzazione degli edifici, l'utilizzo di materiali facilmente riusabili o riciclabili;
  - qualora l'altezza consentita dovesse superare la media delle altezze degli edifici circostanti, si sottolinea la necessità di approfondimenti progettuali degli interventi in termini di congruità e compatibilità rispetto al contesto di inserimento.

# **AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-02A**

Localizzazione: P.zza Roma – via Galvani



Destinazione prevista nel PGT 2013

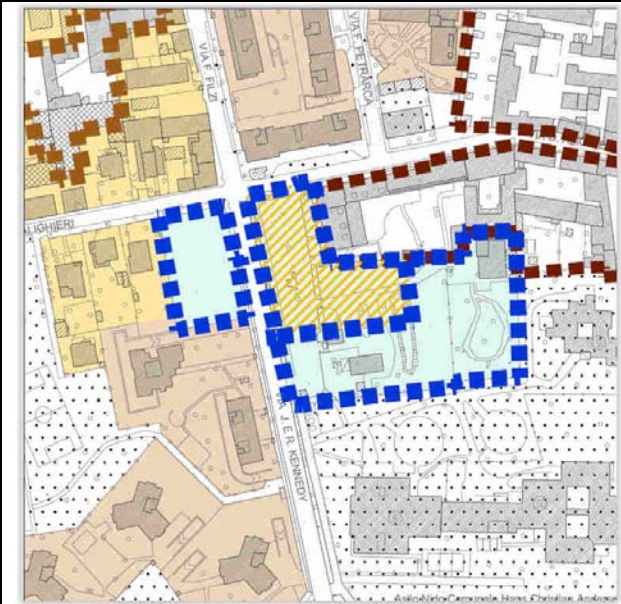


AT-02A/C1 - Destinazione prevista nel PGT 2016

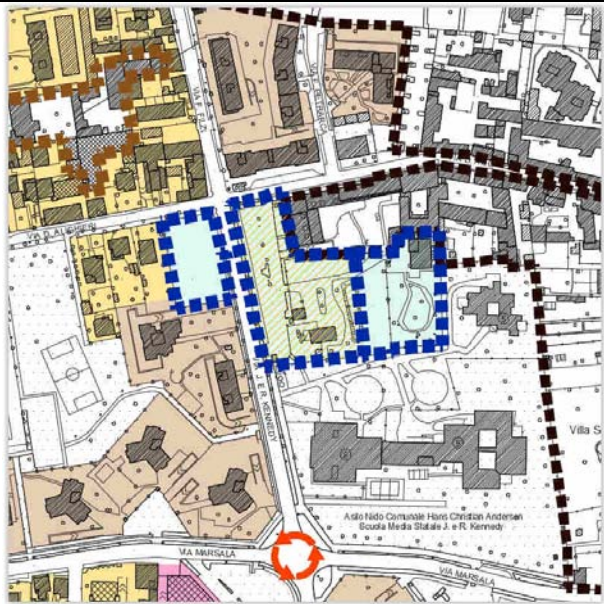


Ortofoto

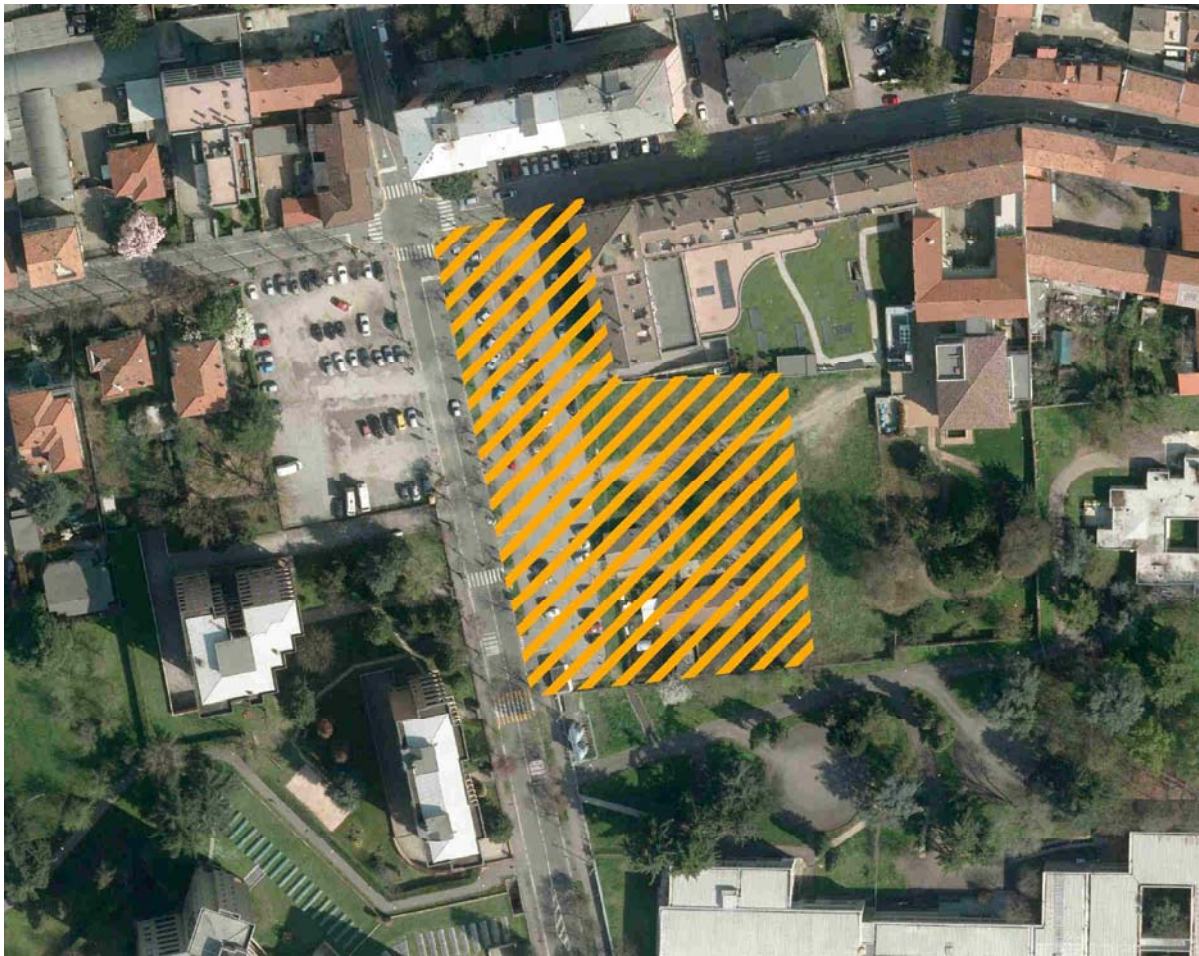
Localizzazione: via Dante - Kennedy



AT-02A/C2 - Destinazione prevista nel PGT 2016

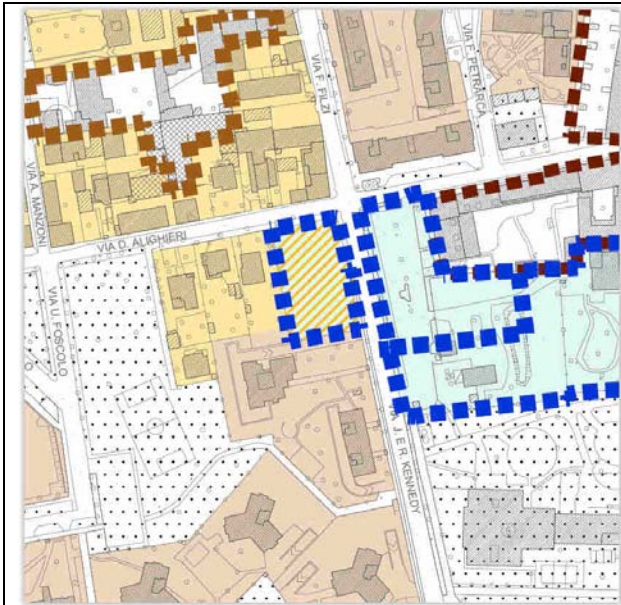


AT-02A/C2 - Destinazione prevista nella variante parziale al PGT 2018

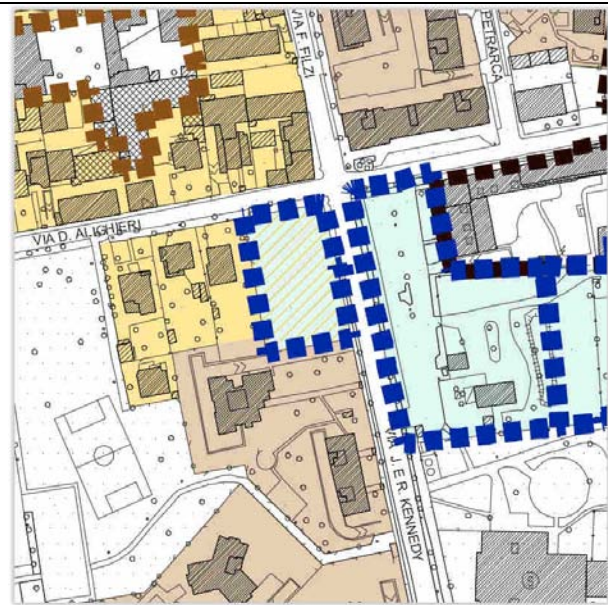


Ortofoto

Localizzazione: via Dante - Kennedy



ATS-02/C2 - Destinazione prevista nel PGT 2016



AT-02A/C3 Destinazione prevista nella variante parziale al PGT 2018



Ortofoto

**DATI URBANISTICI:**

|                                              |                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinazione d'uso attuale (PGT 2016)        | Attività e funzioni pubbliche - Residenza – Commerciale (no struttura di vendita organizzata) – Direzionale                                 |
| Destinazione d'uso prevista                  | Attività e funzioni pubbliche – Residenza – Commerciale (no struttura di vendita organizzata) – Direzionale                                 |
| Superficie territoriale (St)                 | 39.400 mq                                                                                                                                   |
| Indice di Fabbriabilità territoriale (It)    | 0.15 mq/mq                                                                                                                                  |
| Superficie Lorda Pavimento edificabile (SLP) | 5.790 mq<br>La quota di SLP edificabile è così suddivisa:<br>- comparto AT-02A/C1: 2.650 mq<br>- comparto AT-02A/C2 e/o AT-02A/C3: 3.140 mq |
| Standard previsto                            | Da definire in fase di attuazione in relazione alle destinazioni che si andranno ad insediare con i parametri previsti nelle NTA            |
| Standard monetizzabile                       | -                                                                                                                                           |
| Superficie fondiaria (Sf)                    | Da definire in fase di attuazione                                                                                                           |
| Altezza massima (H)                          | Da definire in fase di attuazione                                                                                                           |

**DESCRIZIONE:**

L'ambito AT-02A, soggetto a piano attuativo, è composto da tre comparti:

- un comparto (AT-02A/C1) strutturato lungo l'asse piazza Roma - piazza Cesare Battisti – via De Gasperi – via Filzi e via Galvani. Nel comparto è ricompreso anche un edificio che nel passato ha ospitato attrezzature religiose della congregazione "Maria Bambina";
- un comparto (AT-02A/C2) che comprende un'area collocata all'incrocio tra le vie Dante e Kennedy, attualmente ineditata;
- un comparto (AT-02A/C3) situato in corrispondenza di via Kennedy e via Dante.

La variante al PGT prevede una ricomposizione della progettualità dell'ambito che risultava solo parzialmente coerente e frammentata.

In particolare si prevede:

- la cessione, ed eventuale sistemazione, all'Amministrazione Comunale dell'edificio di "Maria Bambina" con la relativa area cortilizia di pertinenza da adibire a pubblici servizi;
- la sistemazione degli spazi a parcheggio lungo via Galvani e largo Donatori del Sangue;
- la riqualificazione e sistemazione degli spazi pubblici relativi a piazza Cesare Battisti e piazza Roma;
- la riqualificazione dell'attuale parcheggio posto lungo via De Gasperi che potrà prevedere anche la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato;
- la riqualificazione dell'attuale Parco Miglio, al fine di incrementarne la fruizione da parte dei cittadini;
- la sistemazione della viabilità con realizzazione di una nuova piazza tra via Galvani e via De Gasperi.

La realizzazione della volumetria (residenziale e commerciale) prevista dalla presente scheda urbanistica è funzionale all'attuazione dell'intero comparto e al raggiungimento degli obiettivi sopra descritti.

Sono ammesse le funzioni di cui all'articolo 20 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

1. La cessione, quale standard qualitativo, all'Amministrazione Comunale dell'edificio di "Maria Bambina" con la relativa area cortilizia di pertinenza da adibire a pubblici servizi.
2. Le cessioni e le realizzazioni delle opere pubbliche a standard andranno puntualmente definite in sede negoziale in funzione delle caratteristiche degli interventi da realizzare.

**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a Programma Integrato d'Intervento.
2. Stante la valenza di particolare e preminente interesse pubblico dell'ambito, la cui trasformazione urbanistica, oltre a rivestire carattere di strategicità generale, è finalizzata a opere o interventi di particolare rilevanza per la città sotto il profilo dell'interesse pubblico generale, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare l'efficacia delle soluzioni progettuali proposte in sede attuativa.
3. Nel crono-programma degli interventi, da definire in convenzione, dovrà essere data priorità alla riqualificazione e sistemazione degli spazi pubblici relativi a piazza Cesare Battisti e piazza Roma, alla riqualificazione dell'attuale Parco Miglio, al fine di incrementarne la fruizione da parte dei cittadini, e alla sistemazione della viabilità con realizzazione di una nuova piazza tra via Galvani e via De Gasperi.
4. L'edificio da realizzare nel comparto AT-02A/C1 dovrà essere in aderenza all'edificio esistente posto lungo la via De Gasperi, ed averne preferibilmente la stessa caratteristica ad L, la stessa altezza e spazi commerciali al piano terra; in sede attuativa i proponenti potranno sottoporre una diversa soluzione progettuale all'Amministrazione, fatti salvi in ogni caso gli obiettivi definiti nella descrizione dell'intervento.
5. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio.
6. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGTU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
7. Non potranno essere realizzate medie e grandi strutture di vendita.
8. L'importo complessivo delle opere pubbliche previste, comprensive dell'acquisizione e cessione all'Amministrazione Comunale dell'edificio di Maria Bambina con relativa area cortilizia di pertinenza, quale standard qualitativo, ammonta a € 3.650.000.
9. Il valore dell'edificio di Maria Bambina con la relativa area cortilizia, stimato in circa € 1.500.000, dovrà essere validato da apposita perizia giurata.
10. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla qualità progettuale dei nuovi fabbricati che dovrà essere attenta all'edificato preesistente, realizzando edifici caratterizzati da elevate prestazioni energetiche.
11. L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare la migliore soluzione progettuale circa la quota di SLP residenziale pari a 3.140 mq che potrà essere realizzata nel comparto AT-02A/C2 e/o nel comparto AT-02A/C3, previa regolamentazione delle relative obbligazioni.