



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:

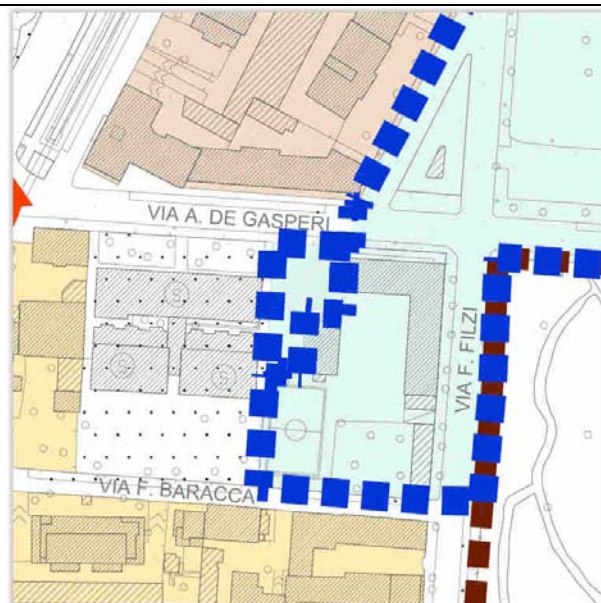
- Per la attività di cui è vietato l'insediamento, nonché per le attività compatibili con la funzione principale indicata nella schede si faccia riferimento alle NTA del PdR, art 5.
- In ogni AT vige l'obbligo di garantire il rispetto dell'indice minimo di superficie drenante definito dal vigente RLI.
- 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-02C

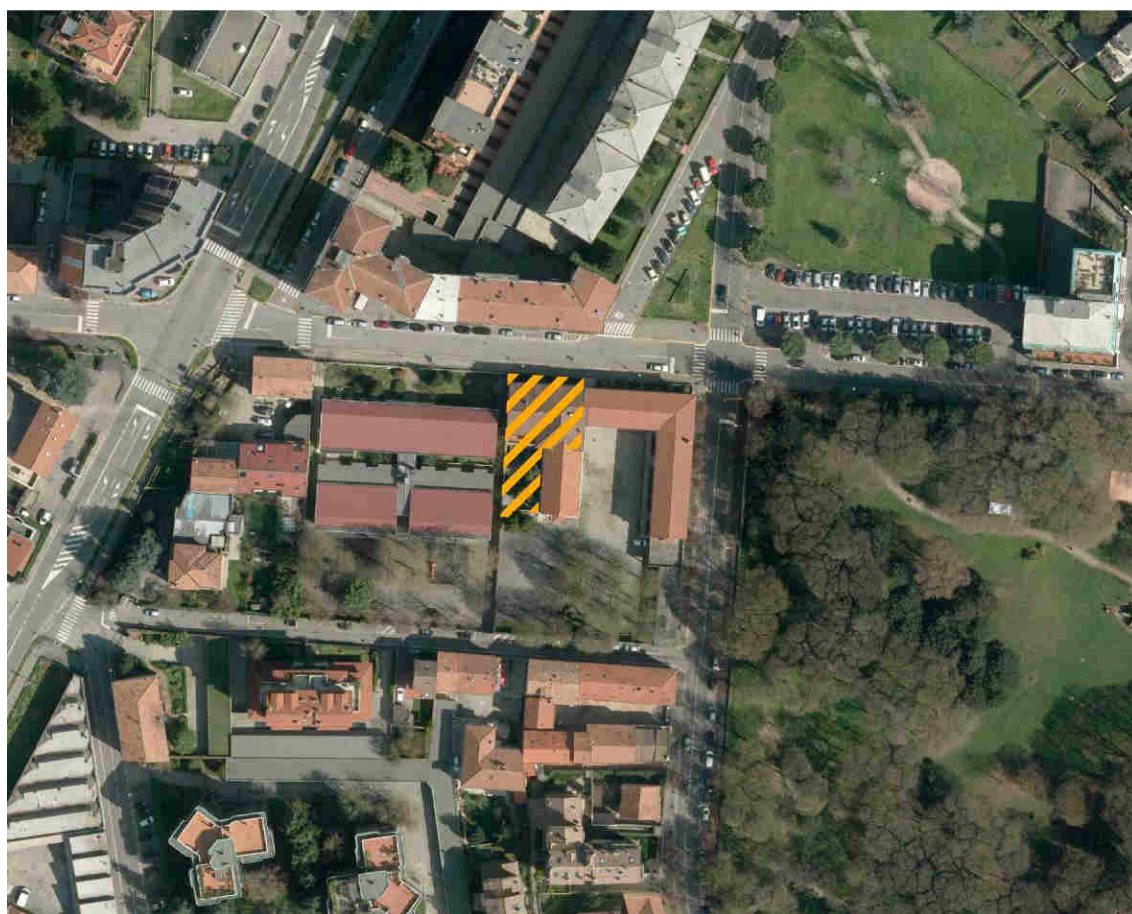
Localizzazione: via De Gasperi



AT-02C/C1 - Destinazione prevista nel PGT 2013

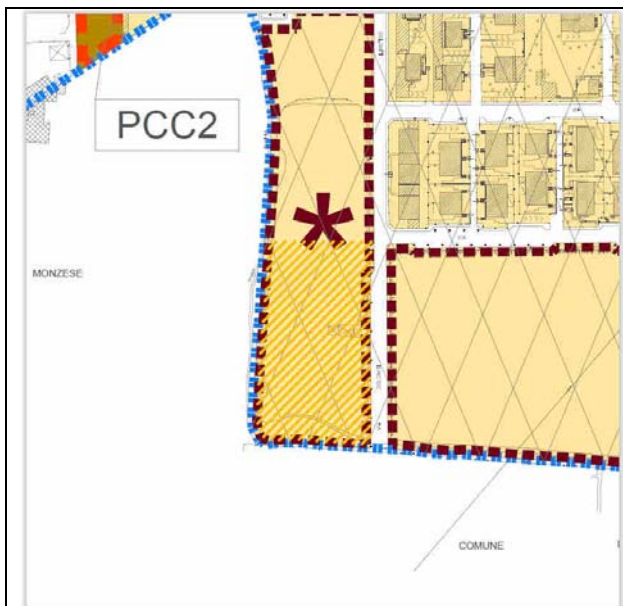


AT-02C/C1 - Destinazione prevista nella variante PGT

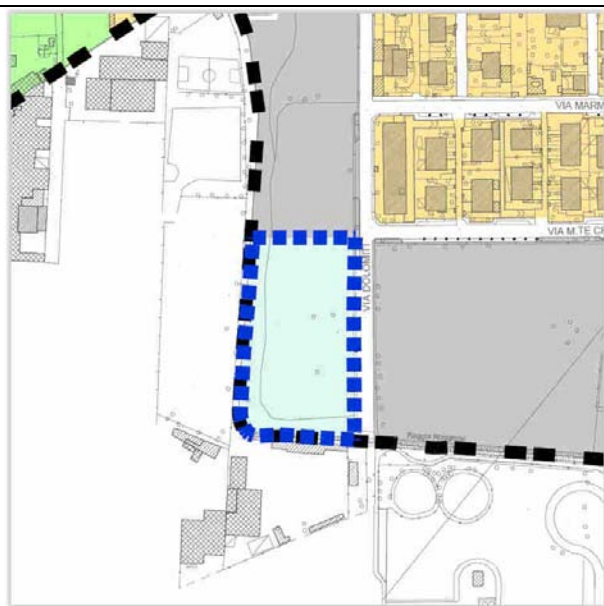


Ortofoto

Localizzazione: via Dolomiti



Destinazione prevista nel PGT 2013



AT-02C/C2 - Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto

DATI URBANISTICI:

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Ambito di trasformazione servizi e residenziale
Destinazione d'uso prevista	Ambito di trasformazione servizi e residenziale
Superficie territoriale (St)	7.180 mq
Indice di Fabbricabilità territoriale (It)	0,75 mc/mq
Volume edificabile (V)	5.400 mc
Standard residenziale previsto (V/150*18)	650 mq
Standard monetizzabile	100%
Superficie fondiaria (Sf)	Da definire in fase di attuazione
Altezza massima (H)	16.50 m

DESCRIZIONE:

L'ambito AT-02C è composto da due aree: un comparto (AT-02C/C1) situato all'incrocio tra via Filzi e via De Gasperi, occupato da un edificio che nel passato ha ospitato attrezzature religiose della congregazione "Suore di Carità" ed un comparto (AT-02C/C2) situato in via Dolomiti, in parte già coinvolto in processi attuativi legati ad altri comparti. Il PGT 2013 individuava il comparto AT-02C/C1 come ambito di trasformazione residenziale (AT-5) ed il comparto AT-02C/C2 a destinazione residenziale.

La variante al PGT prevede la realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da elevate prestazioni energetiche nel comparto AT-02C/C2, la cessione del comparto AT-02C/C1 e la sua destinazione a servizi. Sono ammesse le funzioni di cui all'articolo 20 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

1. Cessione dell'intero comparto AT-02C/C1 con l'edificio della Congregazione delle Suore, al fine di potenziare il sistema delle attrezzature di uso pubblico.

PRESCRIZIONI:

1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. E' consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto.
3. Almeno il 30% della volumetria dovrà essere di tipo convenzionato, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
4. Ove non specificate nella scheda, le indicazioni relative alle modalità di intervento e alle valutazioni di carattere morfotipologico dovranno assumere le indicazioni di cui al punto c) dell'articolo 20 delle Norme e disposizioni del Piano delle Regole relative agli Ambiti soggetti a riqualificazione.
5. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio nonché uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
6. Dovrà essere prevista una fascia di salvaguardia ambientale, avente funzione di zona filtro a separazione tra le zone con edifici artigianali e produttivi dagli edifici residenziali. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici, dovrà garantire una distanza tra gli edifici di larghezza di almeno 40 m. anche se gli ambiti sono separati da strade e dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente. Il PGT di Cologno Monzese, prevede per l'area adiacente, un comparto edificatorio a destinazione produttiva con relativa fascia di rispetto dal confine. In virtù di tale previsione la fascia di rispetto dal confine per il comparto AT02C/C2 dovrà essere almeno di 20 m.