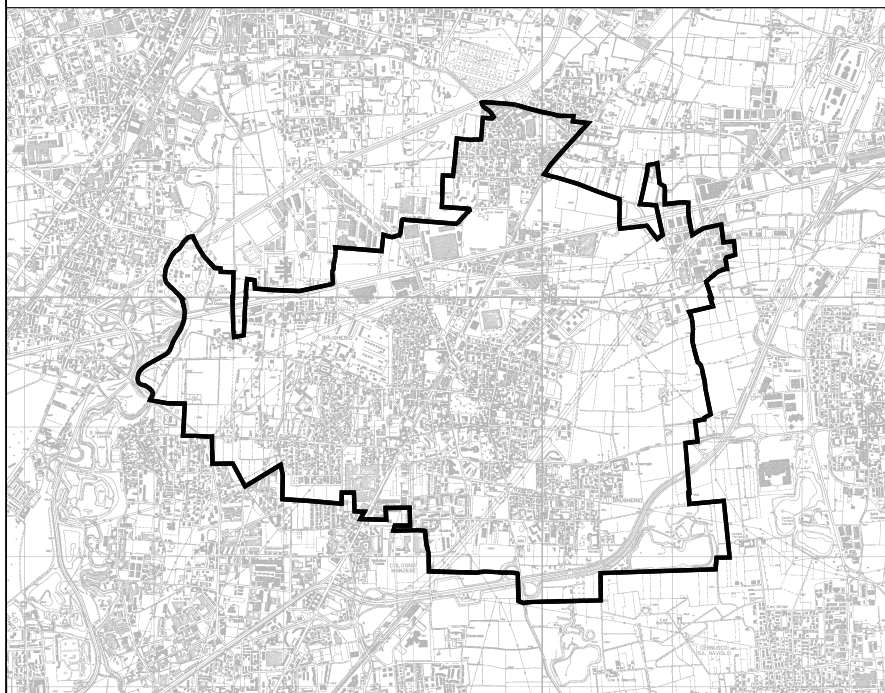




COMUNE DI BRUGHERIO  
Provincia di Monza e Brianza

VARIANTE PARZIALE AL  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
VIGENTE con procedura semplificata  
ai sensi della L.R. 23/97



Presidente del Consiglio Comunale:  
Elia Masi

Sindaco:  
Maurizio Ronchi

Segretario Generale:  
Dott.ssa Agata Papiri

Responsabile del Procedimento:  
Arch. Carlo Maria Nizzola

Tavola

**1**

## Relazione e rilievo aereo

Modificato a seguito della correzione di errore materiale e delle osservazioni pervenute

Scala

-----

Data: novembre 2010

Delibera Consiliare di adozione n. 66 del 15 luglio 2010

Delibera Consiliare di approvazione n. \_\_ del \_\_ \_\_\_\_\_ 2010

Progettista: Ufficio Servizio Urbanistica

**VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE, RIGUARDANTE AMBITI ALL'INTERNO DEI QUARTIERI CENTRO E OVEST, CON PROCEDURA SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 2, LETTERE "b"-“c”-“e”-“f”-“i” DELLA LEGGE REGIONALE 23 GIUGNO 1997, N. 23 E S.M.I.**

## **1 - Premessa**

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno rivedere l'attuazione di alcuni comparti di piano previsti negli ambiti dei quartieri centro e ovest, ritenendo le previsioni del P.R.G. vigente poco adeguate a più attuali valutazioni pianificatorie legate a nuove esigenze insediative, viabilistiche e localizzative.

Obiettivo principale della variante è permettere la realizzazione all'interno dei suddetti quartieri, di interventi che possano variare l'assetto funzionale previsto, garantendo un'attuazione diversificata delle tipologie insediative previste, della localizzazione nonché dello strumento di attuazione.

La variante proposta contiene elementi innovativi rispetto all'attuale previsione di P.R.G. ed in sintesi esplicitabili nei caratteri generali come :

- inserimento funzione residenziale e/o incremento volume residenziale e previsione di realizzazione edilizia convenzionata;
- ripermimetrazione ambiti di trasformazione;
- cambio strumento attuativo, attuazione mediante Programma Integrato d'Intervento (programma di iniziativa privata) in alternativa a Piano di iniziativa pubblica;
- variazione articoli N.T.A. quanto a parametri urbanistici ed edilizi e prescrizioni;
- modifica delle destinazioni aree omogenee.

Ai fini di una razionalizzazione e miglior destinazione delle funzioni previste dagli strumenti attuativi presenti negli ambiti territoriali di cui sopra, con la variante si procederà quindi ad una modifica ed attuazione degli interventi sopra riportati, come meglio descritti di seguito e negli elaborati di progetto.

## **2 – Descrizione della Variante**

Vengono coinvolti nella variante, tre comparti soggetti a piani attuativi e una zona omogenea produttiva, come previsti dal P.R.G. Vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 5 dicembre 2005 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.), serie inserzioni e concorsi dell'11 gennaio 2006. Nello specifico trattasi del Piano Particolareggiato PP4 ubicato in Largo Donatori del Sangue, a cavallo tra i quartieri centro e ovest dei Comparti D2.7a e D2.7b ubicati in via Bindelera sul quartiere ovest e delle zone D3 - Insediamenti terziario/direzionali e commerciali consolidati.

Entrambi i suddetti piani non essendo ancora oggetto di progettazione definitiva, potranno essere modificati, aggiornati e presentati nel rispetto dei contenuti della Variante in parola.

In riferimento a quanto sopra, si ritiene quindi opportuno procedere ad una Variante al P.R.G. Vigente, in merito agli argomenti così riassunti:

- **Ambito Territoriale Quartiere ovest**

- **Ambito d'Intervento Comparto D2.7a via Bindelera:**

- ripermimetrazione ambito di trasformazione;
    - variazione della relativa scheda urbanistica.

- **Ambito d'Intervento Comparto D2.7b via Bindelera:**

- ripermimetrazione ambito di trasformazione;
    - inserimento funzione residenziale;
    - inserimento funzioni pubbliche;
    - variazione della relativa scheda urbanistica con cambio di denominazione da Comparto D2.7b ad Area di Trasformazione B3.14.

- **Ambito Territoriale Quartiere ovest/centro**  
**Ambito d'Intervento Piano Particolareggiato PP4 Largo Donatori Sangue:**
  - cambio strumento attuativo, da P.P. di iniziativa pubblica a Programma Integrato d'Intervento P.I.I. (programma di iniziativa privata);
  - incremento volume residenziale e previsione realizzazione di edilizia convenzionata;
  - ripermimetrazione dell'area d'intervento;
  - variazione norme N.T.A. (art. 44.1) quanto a parametri urbanistici ed edilizi e prescrizioni;
  - variazione della relativa scheda urbanistica.
  
- **Zone D3 – Insedimenti terziario/direzionali e commerciali consolidati:**
  - previsione di un ampliamento massimo del 20% della superficie utile lorda attualmente in essere, da individuarsi all'interno della sagoma volumetrica esistente;
  - variazione art. 57. “Zone D3 – Insedimenti terziario/direzionali e commerciali consolidati” delle N.T.A. vigenti.

Si ritiene che tali modifiche all'azzonamento e alle Norme Tecniche di Attuazione siano attuabili con l'applicazione del comma 2 art. 2 L.R. n. 23 del 23.06.97 “Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio”.

Vengono descritte di seguito, per ogni ambito, in riferimento della tipologia di variante applicabile ai sensi delle singole lettere dell'art. 2 comma 2 della L.R. n. 23/97, le modifiche suddette.

**2.1 – Ambito Territoriale Quartiere Ovest – Ambito d'Intervento Comparto D2.7 (ex Comparto D2.7a)**

**2.1.3 - Variante ai sensi della lettera (f) della L.R. n. 23/97 art. 2 comma 2.**

*“varianti che comportino modificazioni dei perimetri degli ambiti territoriali subordinati a piani attuativi, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, opportunamente motivato e tecnicamente documentato, ovvero a modificare la tipologia dello strumento urbanistico attuativo”.*

**Variante ai sensi della lettera (c) della L.R. n. 23/97 art. 2 comma 2.**

*“varianti atte ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra zone omogenee diverse”*

Si procede ad una ripermimetrazione del suddetto comparto, considerato che :

- La ripermimetrazione del lotto tiene conto dell'esatta estensione dei mappali catastali interessati, escludendone la strada vicinale posta a nord-ovest.
- Tale ripermimetrazione permette una migliore definizione del tessuto urbano, includendo il residuo mappale azzonato come D2, quindi omogeneo con le previsioni del PL.

Si ritiene quindi opportuna una ripermetrazione nei termini a seguito descritti. Rispetto al P.R.G. vigente si prevede (come meglio illustrato negli elaborati grafici di progetto):

- a ovest: riduzione del perimetro del comparto che esclude la residua parte della strada vicinale presente non di proprietà (mappali 484 parte, 451, 453, 379, 380, 15 parte, 493 parte, 417 parte fg.12);
- a nord: riduzione del perimetro del comparto che esclude la residua parte della strada vicinale presente non di proprietà (mappali 107, 108 parte fg. 44, strada vicinale C.na Bindelera, mappale 490 fg.12);
- a nord/ovest: ampliamento del perimetro del comparto che comprende le residue parti di proprietà azzonate come D2 quindi omogenee con le previsioni del PL.

#### **2.1.4 - Variante ai sensi della lettera (i) della L.R. n. 23/97 art. 2 comma 2.**

*“varianti concernenti le modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree”.*

Si procede alla variazione della relativa scheda urbanistica di P.R.G., con cambio di denominazione da “Comparto D2.7a” a “Comparto D2.7” e alla modifica dei relativi dati urbanistici e delle prescrizioni.

### **2.2 – Ambito Territoriale Quartiere Ovest – Ambito d’Intervento Area di Trasformazione B3.14 (ex Comparto D2.7b)**

#### **2.2.1 - Variante ai sensi della lettera (b) della L.R. n. 23/97 art. 2 comma 2.**

*“varianti volte ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti”.*

Si attua un adeguamento delle originarie previsioni dello strumento urbanistico vigente relative ad “Aree per servizi ed attrezzature private di uso pubblico – Zone AP”, prevedendo la modifica della parte a nord di tale area in “Area per servizi ed attrezzature di livello comunale – Zone F1” con specifica destinazione ad “Attrezzature di interesse comune (AC)”.

Tale modifica, fornisce la possibilità di cambiare il regime dei suoli da privato a pubblico, al fine di consentire all’Amministrazione Comunale di acquisire tramite cessione gratuita le aree con le relative attrezzature.

#### **2.2.2 – Variante ai sensi della lettera (e) della L.R. n. 23/97 art. 2 comma 2.**

*“varianti di completamento interessanti ambiti territoriali di zone omogenee già classificate ai sensi dell’art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 come zone B, C, e D che comportino, con o senza incremento della superficie azzonata, un aumento della relativa capacità edificatoria non superiore al 10% di quella consentita nell’ambito oggetto della variante dal vigente P.R.G., ove necessario tali varianti potranno altresì prevedere il conseguente adeguamento della dotazione di aree a standard”.*

Si procede con la variante al fine di un riordino urbanistico dell'area, ubicata all'interno di una zona a vocazione residenziale.

Viene costituito un ambito edificatorio residenziale e per funzioni pubbliche, denominato "Area di trasformazione B3.14" prevedendo la trasformazione dell'azzoneamento dell'area di proprietà attualmente classificata come "zona AP – Area per servizi ed attrezzature private di uso pubblico", in parte a "zona F1 – Aree per servizi ed attrezzature di livello comunale" con la specifica destinazione ad "Attrezzature di interesse comune (AC)" ed in parte a zona da destinare prevalentemente alla residenza, con specifica destinazione a "zona B3 – Trasformazione integrata e riassetto urbano".

A tal proposito, sono state effettuate le verifiche del caso.

- Per la zona residenziale che si viene a creare, l'incidenza della volumetria rispetto ai parametri urbanistici esistenti nella zona e rispetto alla dotazione di standard è pari a 17.340 mc, che saranno realizzati all'interno del comparto e 13.027 mc di diritti edificatori privati e pubblici da realizzare esternamente, per un totale complessivo di 30.367 mc, come dimostrato dalle verifiche urbanistiche riportate nelle tavole del computo della capacità insediativa e della dotazione di servizi di interesse pubblico. L'aumento degli abitanti teorici per i quartieri Ovest e Centro, ambiti territoriali assunti come riferimento per la suddetta verifica è di 202 unità.
- Gli standard urbanistici di zona, anche dopo le varianti sono superiori ai limiti previsti dalle vigenti leggi. Le aree destinate ad "Attrezzature di interesse comune (AC)" confermano comunque una destinazione urbanistica di carattere pubblico e pertanto non mutano il fabbisogno di standard già considerato.
- Rispetto al P.R.G. vigente si prevede (come meglio evidenziato nell'elaborato grafico della relativa scheda urbanistica):
  - Inserimento nella parte sud del comparto della funzione residenziale.
  - Modifica della parte centrale con trasformazione da area privata per servizi in area per attrezzature pubbliche.

### **2.2.3 - Variante ai sensi della lettera (f) della L.R. n. 23/97 art. 2 comma 2.**

*“varianti che comportino modificazioni dei perimetri degli ambiti territoriali subordinati a piani attuativi, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, opportunamente motivato e tecnicamente documentato, ovvero a modificare la tipologia dello strumento urbanistico attuativo”.*

Si procede ad una ripermimetrazione del suddetto comparto, considerato che:

- Ai fini di una razionalizzazione della viabilità di progetto è necessario includere all'interno del piano la parte dei mappali posti a sud, attualmente esclusi.
- Tale ripermimetrazione permette una migliore definizione d'attuazione della viabilità locale, in considerazione del tessuto urbano e delle previsioni viabilistiche generali.

Si ritiene quindi opportuna una ripermimetrazione nei termini a seguito descritti. Rispetto al P.R.G. vigente si prevede (come meglio illustrato negli elaborati grafici di progetto):

- a sud: ampliamento del perimetro del comparto che comprende la residua parte della proprietà (mapp. 434 fg.12) destinata alla realizzazione di un passaggio pedonale pubblico;
- a sud/est e sud/ovest: ampliamento del perimetro del comparto che comprende le residue parti della proprietà (mapp. 434 fg.12) destinate alla viabilità locale.

#### **2.2.4 - Variante ai sensi della lettera (i) della L.R. n. 23/97 art. 2 comma 2.**

*“varianti concernenti le modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree”.*

Si procede alla variazione della relativa scheda urbanistica di P.R.G., con cambio di denominazione da “Comparto D2.7b” a “Area di Trasformazione B3.14” e alla modifica dei relativi dati urbanistici e delle prescrizioni.

### **2.3 – Ambito Territoriale Quartiere Ovest/Centro – Ambito d’Intervento Piano Particolareggiato PP4 Largo Donatori del Sangue**

#### **2.3.2 – Variante ai sensi della lettera (e) della L.R. n. 23/97 art. 2 comma 2.**

*“varianti di completamento interessanti ambiti territoriali di zone omogenee già classificate ai sensi dell’art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 come zone B, C, e D che comportino, con o senza incremento della superficie azionata, un aumento della relativa capacità edificatoria non superiore al 10% di quella consentita nell’ambito oggetto della variante dal vigente P.R.G., ove necessario tali varianti potranno altresì prevedere il conseguente adeguamento della dotazione di aree a standard”.*

Si procede con la variante al fine di un riordino urbanistico dell’area, ubicata all’interno di una zona sia a vocazione residenziale e commerciale/terziario che pubblica.

Vengono individuate all’interno dell’intero ambito due aree da destinare all’edificazione.

Si procede pertanto alla modifica delle capacità edificatorie del suddetto comparto. Rispetto al P.R.G. Vigente si prevede:

- Mantenimento nel comparto della funzione residenziale, con conseguente aumento della capacità edificatoria prevista, di cui circa il 65% in edilizia libera e il 35% in edilizia convenzionata.
- Mantenimento nel comparto della previsione di insediamento di funzioni per attività pubbliche, nello specifico della sede comunale, con decremento volumetrico rispetto a quello previsto dal P.R.G.
- Mantenimento della previsione della funzione commerciale/ terziario, con un leggero decremento volumetrico.

A tal proposito, sono state effettuate le verifiche del caso.

- Per la trasformazione dell’ambito in zona residenziale e conseguente incremento previsto, l’incidenza della volumetria rispetto ai parametri urbanistici esistenti nella zona è pari a 5.060 mc totali. Relativamente alla volumetria destinata a residenza, rispetto ai 5.000 mc già previsti, si ha un

incremento di 20.650 mc, con un aumento degli abitanti teorici per i quartieri Ovest e Centro, ambiti territoriali assunti come riferimento per la suddetta verifica, pari a 138 unità, il tutto come dimostrato dalle verifiche urbanistiche riportate nelle tavole del computo della capacità insediativa e della dotazione di servizi di interesse pubblico.

- Gli standard urbanistici di zona, anche dopo le varianti sono superiori ai limiti previsti dalle vigenti leggi. Le attrezzature di interesse comune previste, anche se in misura inferiore rispetto alle previsioni di piano, confermano comunque una destinazione urbanistica di carattere pubblico e pertanto non mutano il fabbisogno di standard già considerato.
- Rispetto al P.R.G. vigente si prevede:
  - Incremento nel comparto della funzione residenziale, con contestuale sostituzione delle aree destinate ad “Attrezzature di interesse comune (AC)”, con la residenza e le funzioni commerciali/terziarie.
  - Mantenimento nel comparto della previsione di insediamento di funzioni per attività pubbliche nello specifico della sede comunale.

### **2.3.3 - Variante ai sensi della lettera (f) della L.R. n. 23/97 art. 2 comma 2.**

*“varianti che comportino modificazioni dei perimetri degli ambiti territoriali subordinati a piani attuativi, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico nell’ambito dell’intervento, opportunamente motivato e tecnicamente documentato, ovvero a modificare la tipologia dello strumento urbanistico attuativo”.*

**Variante ai sensi della lettera (c) della L.R. n. 23/97 art. 2 comma 2.**

*“varianti atte ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell’effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra zone omogenee diverse”*

Si procede ad una riperimetrazione del suddetto comparto, considerato che:

- Ai fini di una razionalizzazione delle previsioni di progetto sono state escluse aree di proprietà privata di pertinenza di abitazioni private.
- Le previsioni d’intervento in tale area, in riferimento ad obiettivi di interesse comunale, prevedono un migliore assetto urbanistico della zona ed una più efficiente localizzazione dei servizi ai cittadini e delle attività di nuovo insediamento;
- Si vuol permettere una migliore definizione d’attuazione, al fine di dare ai piani attuativi un assetto maggiormente conforme ai perimetri dei lotti di proprietà ed al tessuto urbano.

Si ritiene quindi opportuna una riperimetrazione nei termini a seguito descritti. Rispetto al P.R.G. vigente si prevede (come meglio illustrato negli elaborati grafici di progetto):

- a sud/est: riduzione del perimetro del comparto per eliminare aree di proprietà privata, di pertinenza di abitazioni private – giardini privati (mapp. 244, 384, 385, 386, 245 parte fg. 20) destinata alla realizzazione di standard;
- al centro: riduzione del perimetro di aree di proprietà privata, di pertinenza di abitazioni private (mapp. 236 parte fg. 20).



- a ovest: ampliamento del perimetro del comparto che comprende le residue parti della proprietà interessata dall'intervento (mapp. 462 fg.19) destinate alla viabilità locale.

Si procede inoltre alla modifica della tipologia dello strumento urbanistico attuativo, ovvero si procede ad un cambio dello strumento attuativo previsto, permettendo l'attuazione mediante Programma Integrato d'Intervento (programma di iniziativa privata) in alternativa al previsto Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

La modifica viene effettuata in considerazione della presenza all'interno del piano di aree di proprietà privata, che possono portare alla presentazione di proposte progettuali di interesse per l'Amministrazione Comunale ancorché di iniziativa privata.

#### **2.3.4 - Variante ai sensi della lettera (i) della L.R. n. 23/97 art. 2 comma 2.**

*“varianti concernenti le modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree”.*

Si procede alla variazione della relativa scheda urbanistica di P.R.G., con modifica delle quantità riportate e delle prescrizioni.

Si procede inoltre alla modifica della norma di P.R.G. relativamente all'art. 44.1 “Ambiti di riqualificazione urbana e valorizzazione dei servizi pubblici, soggetti a piano attuativo” delle N.T.A. vigenti, con rinvio alla relativa scheda per quanto concerne i dati urbanistici, le modalità d'attuazione e le prescrizioni.

### **2.4 – ART. 57 – Zona D3 – Insediamenti Terziario/direzionali e commerciali consolidati**

#### **2.4.4 - Variante ai sensi della lettera (i) della L.R. n. 23/97 art. 2 comma 2.**

*“varianti concernenti le modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree”.*

Al fine di dare la possibilità di realizzare, all'interno della sagoma esistente, dei soppalchi che consentano di ampliare la superficie di pavimento senza consumo di suolo, si procede alla variazione della norma di P.R.G. relativamente all'art. 56 “Zona D3 – Insediamenti Terziario/direzionali e commerciali consolidati” delle N.T.A. vigenti.

Si inserisce per i lotti già edificati e saturi, la previsione di un ampliamento massimo un tantum, del 20% della Superficie Utile Lorda attualmente in essere, da individuarsi all'interno della sagoma volumetrica esistente.

### **3 – I dati a seguito della variante**

I parametri relativi agli ambiti d'intervento Area di Trasformazione B3.14 via Bindelera e Piano Particolareggiato PP4 Largo Donatori Sangue sono definiti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, sinteticamente nei seguenti termini (per la migliore definizione, vedasi le relative schede di piano allegate come elaborati alla presente variante):

**3.a – Ambito Territoriale Quartiere Ovest – Ambito d’Intervento Area di Trasformazione B3.14**

	<b>P.R.G. VIGENTE<sup>1</sup></b>	<b>VARIANTE</b>
SUP. TERRITORIALE	mq 14.821,26	mq 14.125
VOLUMETRIA AMMISSIBILE	mc 34.893	mc 34.893
<i>volumetria residenziale</i>	-	<i>mc 17.340</i>
<i>volumetria diritti edificatori</i>	-	<i>mc 13.027</i>
<i>volumetria funzioni private ad uso pubblico</i>	<i>mc 22.294,47</i>	-
<i>volumetria funzioni pubbliche</i>	-	<i>mc 4.526</i>

**3.b – Ambito Territoriale Quartiere Ovest/Centro – Ambito d’Intervento Piano Particolareggiato PP4 Largo Donatori del Sangue**

	<b>P.R.G. VIGENTE</b>	<b>VARIANTE</b>
SUP. TERRITORIALE	mq 42.383	mq 39.294
VOLUMETRIA AMMISSIBILE	mc 32.640	mc 37.700
<i>volumetria residenziale</i>	<i>mc 5.000</i>	<i>mc 25.650</i>
<i>volumetria commercio/terziario</i>	<i>mc 4.800</i>	<i>mc 4.050</i>
<i>volumetria attività pubbliche</i>	<i>mc 27.840</i>	<i>mc 8.000</i>

**4 – Standard**

La variante, come già descritto, comporta la variazione di alcune aree destinate a standard per la residenza nonché ne comporta in altre la variazione di tipologia di standard insediato.

In particolare, facendo riferimento alla tavola di azionamento del P.R.G. vigente, nella tavola di variante si riscontra quanto segue:

**4.a – Ambito Territoriale Quartiere Ovest – Ambito d’Intervento Area di Trasformazione B3.14**

*Standard, come da piano dei servizi approvato, di mq. 13.265, con specifica destinazione a “zona AP – Area per servizi ed attrezzature private di uso pubblico”*: viene trasformato parte in standard “zona F1 – Aree per servizi ed attrezzature di livello comunale” con la specifica destinazione ad “Attrezzature di interesse comune (AC)” e parte a zona da destinare prevalentemente alla residenza, con specifica destinazione a “zona B3 – Trasformazione integrata e riassetto urbano”.

	<b>PIANO SERVIZI</b>	<b>VARIANTE</b>
Superficie standard originario <i>zona AP - Area per servizi ed attrezzature private di uso pubblico</i>	mq 13.265	-
Superficie standard confermato <i>zona F1 – Aree per servizi ed attrezzature di livello comunale- “Attrezzature di interesse comune (AC)”</i>	-	mq 5.473
<b>TOTALE STANDARD PREVISTO</b>	mq 13.265	mq 5.473
<b>TOTALE STANDARD IN RIDUZIONE</b>	-	<b>mq 7.792</b>

<sup>1</sup> Sono confermati quali valori di partenza i dati come da P.L. approvato.

**4.b – Ambito Territoriale Quartiere Ovest/Centro – Ambito d’Intervento Piano Particolareggiato PP4 Largo Donatori del Sangue**

*Standard, come da piano dei servizi approvato, con specifica destinazione zona FI “Aree per servizi ed attrezzature di livello comunale” di mq. 26.945, di cui mq 8.700 per “Attrezzature di interesse comune (AC)” e mq 18.245 per “Parchi e verde attrezzato (V)”*: viene trasformato in parte a zona da destinare alla residenza.

	<b>PIANO SERVIZI</b>	<b>VARIANTE</b>
Superficie standard <i>zona FI – Aree per servizi ed attrezzature di livello comunale- “Attrezzature di interesse comune (AC)”</i>	mq 8.700	prevista la funzione ma non individuata la Superficie Fondiaria
Superficie standard in riduzione per AC		mq=8.700
Superficie standard del comparto – Superficie standard stralciato dal comparto ma non dal Piano dei Servizi <b>TOTALE STANDARD COMPARTO</b> <i>zona FI – Aree per servizi ed attrezzature di livello comunale- “Parchi e verde attrezzato (V)”</i>	mq 18.245 – mq 1.922  mq 16.323	   mq 15.292
Superficie standard in riduzione per V		mq 1.031
<b>TOTALE STANDARD PREVISTO di cui mq 1.922 esclusi dal comparto ma confermati nella destinazione a standard</b>	mq 25.023	mq 15.292
<b>TOTALE STANDARD IN RIDUZIONE</b>	-	<b>mq 9.731</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE A STANDARD IN RIDUZIONE RISPETTO AL P.R.G. VIGENTE (B3.14 +PP4)</b>		<b>mq 17.523</b>

La modifica della destinazione funzionale delle aree, come detto sopra, pertanto comporta:

- la trasformazione di aree a standard per insediamenti residenziali e quindi il contestuale aumento del numero di abitanti teorici insediati sul territorio;
- la diminuzione delle dotazioni di standard urbanistici previsti da P.R.G. a livello comunale.

Per entrambi gli ambiti sopra citati, si è deciso di considerare una dotazione minima pro-capite di standard pari a mq 56 per abitante, che si attesta a quanto previsto dal Documento d’Inquadramento per i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di nuova formazione.

Pertanto per un incremento di 340 abitanti, si è calcolata per la funzione residenziale una dotazione di standard complessiva pari a mq 19.040.

#### **4.1 – Verifiche relative al bilancio territoriale delle aree a “standard”**

Nella Relazione del Piano dei Servizi del P.R.G. vigente, viene riportato che le aree destinate alle attrezzature ed impianti di interesse comunale ammontano complessivamente a mq 1.983.043, di cui mq 1.464.820 solo per la residenza, con una previsione quindi di mq 41,26 per abitante.

Considerando l'incremento della capacità edificatoria prodotto dalla presente variante parziale (+ 340 ab.), che ha portato alla trasformazione di aree a standard in residenza e quindi la contestuale diminuzione delle quantità di standard previste dal Piano dei servizi, pari a mq 17.523, la dotazione pro – capite di standard, solo per la residenza, viene così ricalcolata:

$$(1.464.820 - 17.523) : (35.505 + 340) \text{ ab.} = 40,38$$

Si può ritenere quindi comunque garantita la dotazione pro – capite di standard prevista dal Piano Regolatore Generale vigente, nettamente superiore a quanto era richiesto dalla L.R. 1/2001, (in vigenza in fase di redazione del P.R.G.), nella misura minima di 26,5 mq/ab.

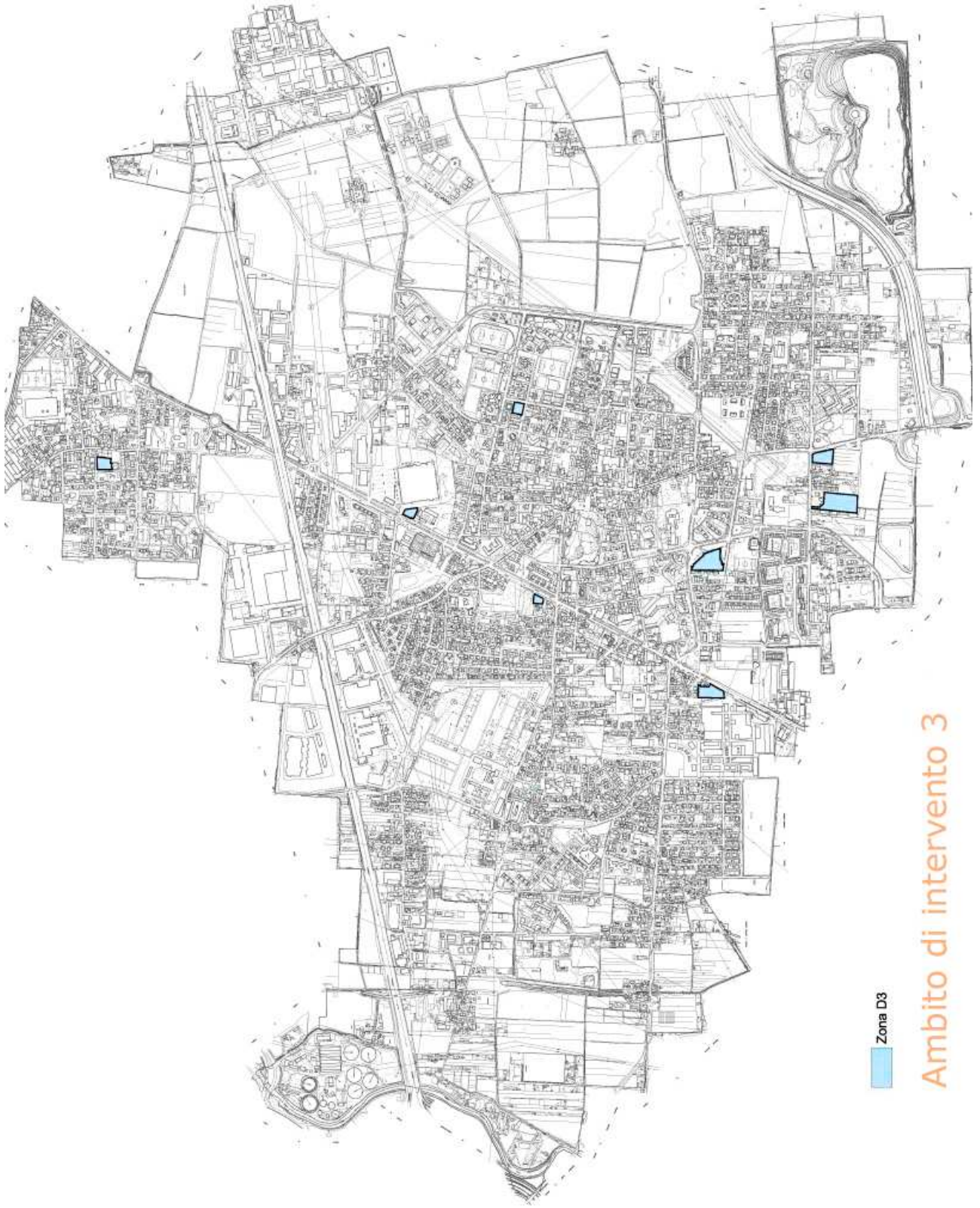
# **Rilievo Aereo**











Zona D3

### Ambito di intervento 3