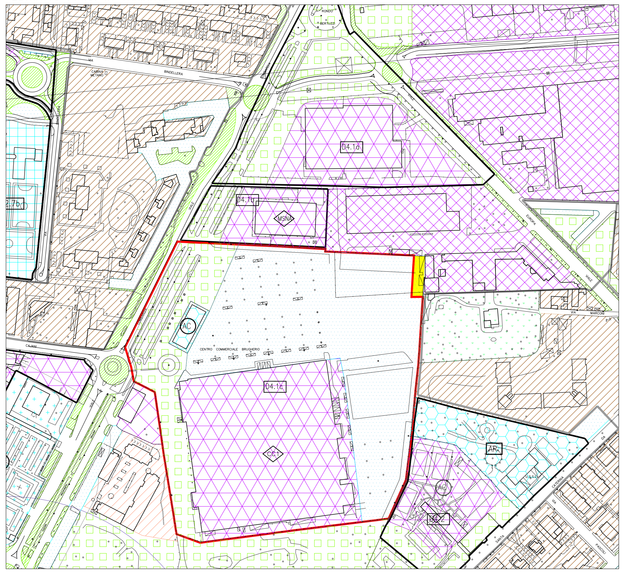
ESTRATTO P.R.G. IN VARIANTE 1:2.000



SISTEMA DEI SERVIZI

Aree per servizi ed attrezzature di livello comunale – Zone F1 – art. 44 – art. 65

- Istruzione dell'obbligo (AO) – art. 44.2
- Attrezzature di interesse comune (AC) – Attrezzature religiose (AR) – art. 44.3
- Parchi e verde attrezzato – art. 44.4 – Verde sportivo (VS) – art. 44.5
- Parcheggi pubblici e di uso pubblico – art. 44.6
- Attrezzature tecnologiche (AT) – art. 44.7
- Attrezzature cimiteriali (AM) – art. 44.8
- Servizi pubblici esistenti / Servizi privati esistenti
- Servizi pubblici previsti / Servizi privati previsti

Aree per servizi ed attrezzature di livello sovracomunale – Zone F2 – art. 45 – art. 65

- Istruzione superiore e ricerca (IS) – art. 45.1
- Attrezzature tecnologiche (T) – art. 45.2
- Parco, verde ambientale e attrezzato – art. 45.3

Aree per servizi ed attrezzature private di uso pubblico – Zone AP – art. 46 – art. 65

- Servizi ed attrezzature private di uso pubblico

SISTEMA DELLA MOBILITA' – art. 48

- Aree per la viabilità – Stazioni di rifornimento e servizio carburanti – art. 64
- Nuovi allineamenti stradali
- Strade di progetto
- Intersezioni di progetto e/o da riqualificare
- Verde di mitigazione e ambientazione infrastrutturale art. 48.4
- Fascia di rispetto stradale – art. 48.3
- Corridoi per le infrastrutture di trasporto su ferro – art. 48.2 – art. 48.3
- Stazioni della metropolitana – art. 48.2 – art. 48.3
- Delimitazione Centro Abitato

SISTEMA INSEDIATIVO

Aree di impianto storico – Zone A – art. 49

- Zona A1. Centri storici
- Zona A2. Edifici e parchi di interesse storico
- Zona A3. Cascine di impianto storico
- Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n° 490/99

Aree destinate prevalentemente alla residenza – Zone B e C

- Zona B1. Edificato consolidato a medio-bassa densità edilizia – art. 50
- Zona B1. Zona satura
- Zona B1.Soggetta a pianivolumetrico unitario
- Zona B2. Edificato consolidato a medio-alta densità edilizia – art. 51
- Zona B3. Trasformazione integrata e riassetto urbano – art. 52
- Zona C1. Insediamenti residenziali soggetti a piano attuativo – art. 53
- Zona C2. Insediamenti residenziali di edilizia economico-popolare – art. 54

Aree per attrezzature produttive, direzionali, commerciali e ricettive – Zone D

- Zona D1. Insediamenti produttivi e artigianali consolidati – art. 55
- Zona D2. Insediamenti produttivi e artigianali, soggetti a piano attuativo – art. 56
- Zona D3. Insediamenti terziario/direzionali e commerciali consolidati – art. 57
- Zona D4. Trasformazione integrata, recupero e riassetto urbano – art. 58
- Industrio a rischio di incidente rilevante – art. 5.3 D.Lgs. n°334/99
- Area sottoposta a bonifica
- Area bonificata con misure di sicurezza
- MSv Media struttura di vendita alimentare – art. 66
- MSnv Media struttura di vendita non alimentare art. 66
- CC1 Centro commerciale con grandi, medie strutture e negozi di vicinato – art. 66
- CC2 Centro commerciale con medie strutture e negozi di vicinato – art. 66
- CC3 Centro commerciale naturale – art. 66
- CC4 Centro commerciale con media struttura alimentare e negozi di vicinato – art. 66
- Esistente / Previsto

SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE

Aree agricole – Zone E – art. 59

- Zona E1. Cascine in aree agricole
- Zona E2. Aree di pianura irrigua di vocazione agricola
- Zona E3. Aree agricole di trasformazione
- Edifici residenziali in zona agricola –

Aree di salvaguardia ambientale

- Zona a verde privato tutelato da interesse ambientale – art. 60
- Corsi d'acqua e fontanili – art. 31

Zone di tutela e pregio ambientale – art. 61

- Zona S1. Zona soggetta a vincolo idrogeologico e di tutela ambientale – art. 61.1
- Zona S2. Zona di tutela dei fontanili e dei corsi d'acqua – art. 62.2
- Filari di alberi – art. 61.3
- Albero di interesse monumentale – art. 61.5
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro – art. 62
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale Est delle Cave – art. 62

Fasce di rispetto e aree a destinazione speciale

- Limite tra la Fascia A e la Fascia B – art. 33 – art. 33
- Limite tra la Fascia B e la Fascia C – art. 33 – art. 33
- Limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C – art. 33 – art. 33
- Limite esterno della Fascia C – art. 33 – art. 33
- Fascia di rispetto cimiteriale – art. 47
- Limite di inedificabilità dei pozzi d'acqua pubblici – art. 31 – art. 32
- Fascia di rispetto pozzi d'acqua – art. 31 – art. 32
- Fascia di rispetto depuratore art. 45.2
- Fascia di tutela ambientale

Impianti tele-radio diffusione e telecomunicazioni – art. 25.2

- Esistenti / Da ricollocare
- Previsti / Ambito di localizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO E PERIMETRAZIONI

- Ambiti per insediamenti territoriali strategici – art. 45.4
- PA Zone soggette a Strumento Attuativo (Permesso di Costruire Convenzionato – P.L. – P.R. – P.P. – P.I.L. – P.I.P.) – art. 38
- PdR Zone soggette a Piano Attuativo in fase di attuazione (P.L. – P.R. – P.P. – P.I.L. – P.I.P.) – art. 38
- Perimetro del Centro Storico e dei nuclei di interesse storico – art. 49
- Perimetro del Centro Edificato
- Confine comunale

AREA DI TRASFORMAZIONE D4.1

Localizzazione: viale Lombardia

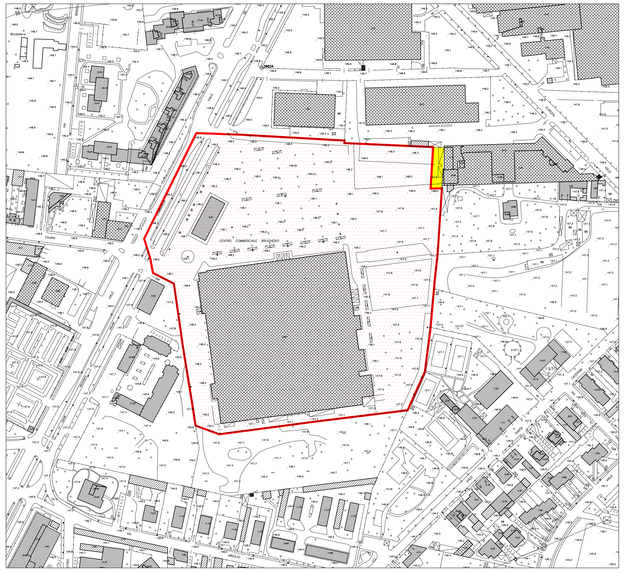
DATI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva	mq. 97460 ~~97170~~
Ambito D4.1a mq. 26039	
Ambito D4.1b mq. 4726	
Ambito D4.1c mq. ~~64695~~ 64405	
Superficie territoriale dell'**Ambito D4.1a**	mq. 26039
Destinazione funzionale prevista	
- 50% Terziario (pubblico/privato)	
- 30% Espositivo, show-room	
- 20% Commercio	
Slu max ammissibile totale	mq. 14321
- Terziario (pubblico/privato) = 7161 mq.	
- Espositivo, show-room = 4296 mq.	
- Commercio = 2864 mq.	
Standard minimo previsto dall'Ambito D41.a (100% slu)	mq. 14321
Standard individuato	mq. 10561
(è compresa la superficie per parcheggi interrati pari a 3000 mq.)	
Standard da monetizzare	mq. 3760
Urbanizzazioni primarie	mq. 1171
Superficie fondiaria	mq. 17307
Altezza massima	mt. 16,00
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,66 mq/mq

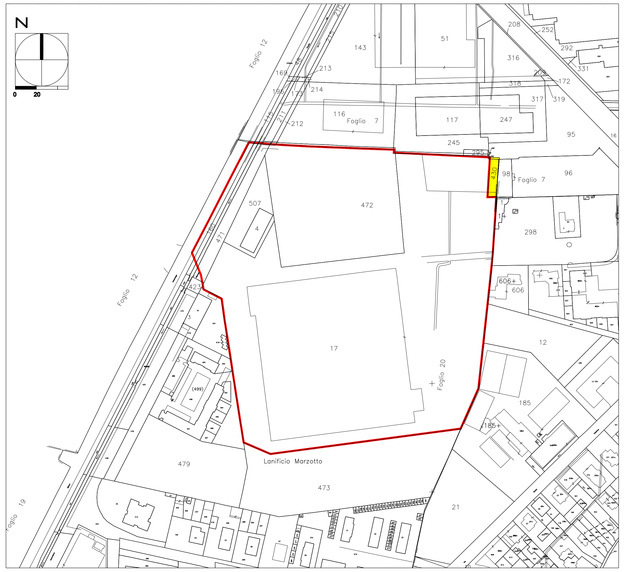
PRESCRIZIONI

1) L'attuazione degli interventi dovrà essere preceduta dalla redazione di uno studio preliminare all'attuazione del PRG, secondo quanto previsto dall'art. 37 delle NTA.
2) Per quanto riguarda l'ambito D4.1c è prevista la possibilità di realizzare una media struttura per la vendita di generi non alimentari, per una superficie utile lorda di 3.000 mq ed una superficie di vendita di 2.500 mq, nelle forme e nelle modalità stabilite dall'art. 66 delle NTA.
3) Per quanto riguarda l'ambito D41.b, la predisposizione di uno studio preliminare consentirà la possibilità di un incremento pari al 10% della superficie utile lorda esistente. In assenza di studio preliminare è consentito realizzare incrementi una-tantum pari al 5% della superficie utile lorda esistente per adeguamenti tecnologici e/o igienico-sanitari, solamente per le attività insediate alla data di adozione della variante generale.
4) Il progetto urbanistico dovrà prevedere un intervento ampio e complesso di riqualificazione urbana, rinnovo delle funzioni esistenti e miglior utilizzo degli spazi esistenti, anche con modifica delle destinazioni d'uso, incremento della dotazione di servizi ed aree pubbliche o di utilizzo pubblico.
5) E' rilevata la necessità di procedere ad una riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'intero fronte su viale Lombardia, mediante la creazione di una fascia a verde attrezzato, con un ridisegno delle rotatorie esistenti.
6) E' rilevata la necessità di procedere ad una riprogettazione dell'accesso e della viabilità interna all'intero ambito di intervento.
7) Il progetto dovrà prevedere la creazione di adeguati spazi protetti ed accessibili ai cittadini, intorno all'edificio di interesse pubblico, collocato lungo viale Lombardia, al fine di migliorare la permeabilità e fruizione delle aree di intervento.
8) Il progetto urbanistico dovrà prevedere la creazione di un sistema di percorsi ciclabili e pedonali protetti, connessi con quelli esistenti e di collegamento con i servizi pubblici esistenti e previsti.
9) Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione dell'attuale area destinata a parcheggio, finalizzata ad un rinnovo, riorganizzazione ed ampliamento delle funzioni commerciali, alla creazione di "luoghi" di relazione e di ritrovo, anche con la presenza di servizi pubblici, alla diversa localizzazione del parcheggi a servizio della struttura e ad un progetto unitario di arredo urbano in grado di valorizzare la percorribilità pedonale e ciclabile dell'intero comparto.
E' prevista la possibilità di realizzare parcheggi in edifici multipiano, fuori ed in sottosuolo, purchè correttamente inseriti nel contesto urbanistico ed ambientale dell'area interessata dall'intervento.

Estratto AEROFOTOGRAMMETRICO 1:2.000



COMUNE DI BRUGHERIO: ESTRATTO MAPPA – N.C.T.R. FG.20 1:2.000



MAPPALI COSTITUENTI IL COMPARTO D4.1c IN VARIANTE

ELENCO MAPPALI proprietà Bennet e Comune

Fg.	Mapp.	Proprietà	Superficie [mq]
20	17	BENNET S.p.a.	47.577
20	160	BENNET S.p.a.	519
20	471	COMUNE DI BRUGHERIO	1.704
20	472	COMUNE DI BRUGHERIO	12.276
20	507	COMUNE DI BRUGHERIO	1.783
20	4	COMUNE DI BRUGHERIO	546
		TOTALE SUPERFICIE [mq]	64.405

MAPPALE STRALCIATO IN VARIANTE di altra proprietà

20	430	IMMOBILIARE CONCHA S.r.l.	290
		TOTALE SUPERFICIE [mq]	290

Superficie Territoriale D4.1c in variante	64.405 mq

PERIMETRO COMPARTO D4.1C
FOGLIO 20: mappali n° 17, 160, 471, 472, 507, 4

MAPPALE 430 STRALCIATO DAL PERIMETRO DEL COMPARTO D4.1C

COMMITTENTE: BENNET S.p.A.
LOCALITA': BRUGHERIO (MI)
OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE AMBITO D41C

1 bis

DATA: 17/11/2008
SCALA: 1:2000
PROTOCOLLO: 03-21
FASE: P.L.
ARCH. GEN.: 30291

DESCRIZIONE DEL DISEGNO:
AZZONAMENTO IN VARIANTE: P.R.G.–MAPPA–AEROFOTOGRAMMETRICO

PROGETTISTI INCARICATI:
DOTT. ING. ENZO RAGNI

PROGETTISTI ASSOCIATI:
ARCH. GUILLERMO ARNAUDO

Sede e uffici:
25124 Brescia, Via Cefalonia 70
Tel. 030.2206921 030.2424177
Fax 030.2206555
E-mail: cotefa@tin.it

Cotefa.ingegneri&architetti