



COMUNE DI

Brenna

PROVINCIA DI COMO



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE GENERALE**

DIMENSIONAMENTO DI PIANO *

adozione delibera C. C. n° 25 del 27.07.2018
approvazione delibera C. C. n° del .2019

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgrol

il sindaco

Avv. Paolo Vismara

resp. Area Tecnica Urbanistica e L.L.P.P.

Arch. Massimo Petrollini

collaboratrice
Silvia Aragona

* elaborato modificato a seguito accoglimento
osservazioni e recepimento pareri

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

abc: testo modificato a seguito accoglimento osservazioni e recepimento pareri

CAPACITA' INSEDIATIVA DELLA VARIANTE DI P.G.T.

Il computo è riferito alla allegata “Tavola 7 – I servizi comunali stato di fatto”, e alla “Tavola 17 Piano dei Servizi - Dimensionamento di piano” ove sono indicate le aree da conteggiare a tal fine.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

La capacità insediativa degli insediamenti residenziali è articolata come segue:

1. AMBITI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO PREVISTI DALLA VARIANTE DI PGT APPARTENENTI AL DOCUMENTO DI PIANO**1.a) Ambiti sottoposti a Piano di Lottizzazione del Documento di Piano**

RIFERIMENTO	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	SUPERFICIE AREE ED ATTREZZATURE PER SERVIZI	VOLUMETRIA
PL 1	5.780,00 mq	1.060,00 mq	2.312,00 mc
PL 2	10.630,00 mq	2.935,00 mq	4.252,00 mc
PL 3	6.550,00 mq	1.270,00 mq	5.000,00 mq
TOTALE	22.960,00 mq	5.265,00 mq	11.564,00 mc

* gli ambiti industriali - commerciali – artigianali e gli standard privati non vengono computate ai fini del dimensionamento.

1.b) Ambiti sottoposti a Piano di Recupero del Documento di Piano

Il Comparto PdR 10 sottoposto a Piano di Recupero non viene computato in quanto la variante prevede la ristrutturazione di volumi già esistenti afferenti al Piano delle Regole.

1.c) Ambiti sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato del Documento di Piano

RIFERIMENTO	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	SUPERFICIE AREE ED ATTREZZATURE PER SERVIZI	VOLUMETRIA
PdC 1 Strutture accessorie alla ristorazione	1.280,00 mq	400,00 mq *	Esistente *
PdC 2	3.640,00 mq	0,00 mq	1.550,00 mc
TOTALE	4.920,00 mq	0,00 mq	1.550,00 mc

* gli ambiti industriali - commerciali – artigianali e gli standard privati non vengono computate ai fini del dimensionamento.

2. AMBITI DI COMPLETAMENTO PREVISTI DALLA VARIANTE DI PGT PPARTENENTI AL PIANO DELLE REGOLE

2.a) Ambiti sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato del Piano delle Regole

RIFERIMENTO	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	SUPERFICIE AREE ED ATTREZZATURE PER SERVIZI	VOLUMETRIA
PdC 3	2.300,00 mq	200,00 mq	1.000,00 mc
TOTALE	2.300,00 mq	200,00 mq	1.000,00 mc

I Comparto PdR 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 sottoposto a Piano di Recupero non vengono computati in quanto la variante prevede la ristrutturazione di volumi già esistenti afferenti al Piano delle Regole.

TOTALE VOLUMETRIA RESIDENZIALE DELLA VARIANTE DEL P.G.T. :

Comparti afferenti al Documento di Piano

- Piano di Lottizzazione: **11.564,00 mc**
- Permessi di Costruire Convenzionati **1.550,00 mc**

TOTALE **13.114,00 mc**

Comparti afferenti al Piano delle Regole

- Permessi di Costruire Convenzionati **1.000,00 mc**

TOTALE **14.114,00 mc**

3. AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO ESISTENTI

BRENNA - PIANO DEI SERVIZI			
AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE ESISTENTI			

N°	STRUTTURE PER L'ISTRUZIONE	VIA	SUPERFICIE mq
1	SCUOLA DELL'INFANZIA EMMA PEREGO SCOLATI (Brenna) SCUOLA PRIMARIA FRANCESCO CASATI (Brenna)	VIA GRIMELLO	3.888
			TOT. : 3.888 mq

N°	STRUTTURE SANITARIE	VIA	SUPERFICIE mq
1	AMBULATORIO COMUNALE (Brenna)	VIA GRIMELLO	vedi scheda Municipio
2*	AMBULATORIO COMUNALE (Brenna)	VIA STELVIO	112*
3*	FARMACIA (Brenna)	VIA ITALIA	68*
			TOT. : 180 mq

N°	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	VIA	SUPERFICIE mq
1	MUNICIPIO - UFFICIO POSTE ITALIANE (Brenna)	VIA GRIMELLO	582
2	SALA CIVICA - BIBLIOTECA - BOX COMUNALI (Brenna)	VIA GRIMELLO	787
3	LAVATOIO (Brenna)	VIA VALLONE	155,6
4	EX SCUOLA DELL'INFANZIA ORA CENTRO CIVICO (Brenna)	VIA MILANO	2.029
5	PIAZZA XXV APRILE (Brenna)	PIAZZA XXV APRILE	480
6	PIAZZETTA ALESSANDRO PEREGO (Brenna)	PIAZZA A. PEREGO	168,5
7	STAZIONE FERROVIARIA DI BRENNA - ALZATE	VIA DELLA STAZIONE	662
8	MAGAZZINO COMUNALE	VIA ITALIA	365
			TOT.: 5.229,1 mq

N°	PARCO - VERDE - PARCO GIOCHI	VIA	SUPERFICIE mq
1	VERDE (adiacente al Cimitero)	VIA ITALIA / S.P. 39	428
2	VERDE (Brenna)	VIA ITALIA / S.P. 39	1.048
3	VERDE (Brenna)	VIA ITALIA - VIA ROMA	185
4	VERDE IN PIAZZA DON MACCHI (Brenna)	VIA ITALIA - VIA VENEZIA	295
5	VERDE (Brenna)	VIA GIOVANNI XXIII	347,5
6	VERDE (Brenna)	VIA GIOVANNI XXIII	190,5
7	PARCO GIOCHI "IL CAMPETTO" (Brenna)	VIA GIOVANNI XXIII	2.041
8	VERDE (Brenna)	VIA STELVIO	2.700
9	VERDE (Brenna)	VIA MONVISO	814
10	VERDE (Brenna)	VIA MILANO	320
11	VERDE (Area industriale a confine con i comuni di Inverigo e Alzate)	VIA VALSORDA	3.460
12'	VERDE ATTREZZATO (Pozzolo Inferiore)	VIA PER CARUGO	592'
13*	VERDE (Olgelasca)	VIA S. ADRIANO	6.592*
14	VERDE (Olgelasca)	VIA AI CAMPI	452
			TOT. : 19.465 mq

N°	ATTREZZATURE SPORTIVE	VIA	SUPERFICIE mq
1	PALESTRA POLIVALENTE (Brenna)	VIA GIOVANNI XXIII	1.761
			TOT. : 1.761 mq

N°	ATTREZZATURE RELIGIOSE	VIA	SUPERFICIE mq
1'	CHIESA DI SAN GAETANO (Brenna)	PIAZZA DAVERIO	1.478'
2'	SALA TEATRO DON MAURIZIO MARIANI (Brenna)	PIAZZA DAVERIO	303'
3'	ORATORIO SAN GIOVANNI BOSCO / CENTRO SPORTIVO (Brenna)	PIAZZA DAVERIO	7.983'
4'	CASA PARROCCHIALE (Brenna)	PIAZZA DAVERIO	1.047'
5	MONUMENTO AI CADUTI (Brenna)	VIA GRIMELLO	63
6'	CHIESA DELLA BEATA VERGINE MARIA DI LORETO (Pozzolo Inferiore)	VIA POZZOLO	210'
7'	CAPPELLA CON AREA VERDE	VIA POZZOLO	592'
8'	CHIESETTA DI SANT'ADRIANO (Olgelasca)	VIA S. ADRIANO	385'
			TOT. : 12.061 mq

N°	CIMITERO	VIA	SUPERFICIE mq
C1 **	CIMITERO (Brenna)	VIA ITALIA / S.P. 39	4.965*
			TOT. : 4.965 mq

N°	STANDARD TECNOLOGICI	VIA	SUPERFICIE mq
A	SERBATOIO COMUNALE	VIA ITALIA	342
B	IMPIANTO PER LA TELEFONIA (Brenna)	VIA VALLONE	297
C	POZZO IDRICO (Brenna)	PIAZZA A. PEREGO	/
D	POZZO IDRICO (Pozzolo Inferiore)	VIA PER CARUGO	70
E	CABINA ENEL (Olgelasca)	VIA AI CAMPI	15
F	POZZO IDRICO (Olgelasca)	VIA KENNEDY	/
			TOT. : 724 mq

N°	PARCHEGGI	VIA	SUPERFICIE mq
1	PARCHEGGIO STAZIONE	VIA DELLA STAZIONE	518
2	PARCHEGGIO CIMITERO	VIA ITALIA / S.P. 39	973,5
3*	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA ITALIA	229*
4	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA ITALIA	497,5
5	PARCHEGGIO PUBBLICO - AREA MERCATO (Brenna)	PIAZZA DON MACCHI	938
6	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA VENEZIA	202,7
7	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA GIOVANNI XXIII	548
8	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA OSCULATI	142
9	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA MILANO	164
10	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA GARIBALDI	363
11	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA TRIESTE	37,5
12	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA TRIESTE	38,6
13	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA TRIESTE	130
14	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA ROMA	87,5
15	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA GIUSEPPE MAZZINI	43,55
16	PARCHEGGIO MUNICIPIO (Brenna)	VIA GRIMELLO	550

17	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	PIAZZA A. PEREGO	37,5
18	PARCHEGGIO SCUOLE (Brenna)	VIA GRIMELLO	680
19	PARCHEGGIO PUBBLICO PALESTRA E PARCO GIOCHI (Brenna)	VIA GIOVANNI XXIII	1.084
20	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA RESEGONE	204,7
21*	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA MILANO	58 *
22	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA MILANO	105
23	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA STELVIO	886
24	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA STELVIO	206
25	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA GRIMELLO	71,5
26	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA GRIMELLO	668
27	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA DON MAURIZIO MARIANI	616
28	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA DON MAURIZIO MARIANI	426
29	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA MILANO	36
30	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA MONVISO	804
31	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA MONVISO	403
32	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA MILANO	498
33	PARCHEGGIO PUBBLICO (Brenna)	VIA MONVISO	369
34	PARCHEGGIO PUBBLICO (Pozzolo Inferiore)	VIA PER CARUGO	82
35	PARCHEGGIO PUBBLICO (Pozzolo Inferiore)	VIA PER CARUGO	865
36*	PARCHEGGIO PUBBLICO (Pozzolo Inferiore)	VIA DEL CASTAGNO	52*
37	PARCHEGGIO PUBBLICO (Pozzolo Inferiore)	VIA DEL CASTAGNO	588,5
38*	PARCHEGGIO PUBBLICO (Olgelasca)	VIA OLGELASCA	404*
39	PARCHEGGIO PUBBLICO (Olgelasca)	VIA OLGELASCA	677,7
40	PARCHEGGIO PUBBLICO (Olgelasca)	VIA AI CAMPI	164
41	PARCHEGGIO PUBBLICO (Olgelasca)	VIA AI CAMPI	346,5
42	PARCHEGGIO PUBBLICO (Olgelasca)	VIA AI CAMPI	84
43	PARCHEGGIO PUBBLICO (Olgelasca)	VIA OLGELASCA	166
44	PARCHEGGIO PUBBLICO (Olgelasca)	VIA OLGELASCA	219
45	PARCHEGGIO PUBBLICO (Olgelasca)	VIA ALCIDE DE GASPERI	50
46	PARCHEGGIO PUBBLICO (Olgelasca)	VIA ALCIDE DE GASPERI	125
47	PARCHEGGIO PUBBLICO (Olgelasca)	VIA KENNEDY	53
48	PARCHEGGIO PUBBLICO (Olgelasca)	VIA KENNEDY	314
			TOT. : 16.806,25 mq

N°	PARCHEGGI INDUSTRIALI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	VIA	SUPERFICIE mq
1	PARCHEGGIO INDUSTRIALE	VIA F. CASATI	403
2	PARCHEGGIO INDUSTRIALE	VIA F. CASATI	345,6
3	PARCHEGGIO INDUSTRIALE	VIA DEL MORIOLO	387
4	PARCHEGGIO INDUSTRIALE	VIA VALSORDA	629
5	PARCHEGGIO INDUSTRIALE	VIA VALSORDA	1.127
			TOT. : 2.891,6 mq

* Servizi privati non computati ai fini delle verifiche del dimensionamento

'Attrezzature Religiose non computate ai fini delle verifiche del dimensionamento

** Servizi pubblici non computati ai fini delle verifiche del dimensionamento

SINTESI AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO E GENERALE LOCALIZZATE	TOTALE mq - COMUNALE	TOTALE mq - NON CONTEGGIATI
STRUTTURE PER L'ISTRUZIONE	3.888	
STRUTTURE SANITARIE		180
SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	5.229,10	
PARCO - VERDE - PARCO GIOCHI	12.281	7.184
ATTREZZATURE SPORTIVE	1.761	
ATTREZZATURE RELIGIOSE	63	11.998
CIMITERO		4.965
STANDARD TECNOLOGICI		724
PARCHEGGI PUBBLICI	16.063	743,25
PARCHEGGI INDUSTRIALI	2.891,60	
TOTALE Mq NON CONTEGGIATI		25.794,25 mq
TOTALE Mq CONTEGGIATI		42.176,7 mq

N°	AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE IN PROGETTO	VIA	SUPERFICIE mq
1	AMPLIAMENTO DELL'AREA CIMITERIALE CON PARCHEGGI ANNESSI	VIA ITALIA / S.P. 39	4.060
2	PARCHEGGIO	VIA GIUSEPPE MAZZINI	997
3	AMPLIAMENTO ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (PARCO)	S.P. 39	1.659
5	PARCHEGGIO	VIA S. ADRIANO	914
6*	VASCA DI LAMINAZIONE VALBE s.p.a.	BRENNA	5.079*
			TOT. : 7.830 mq 5.079 mq Impianto tecnologico

4. AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO IN PROGETTO DA VARIANTE P.G.T. :**Servizi previsti nei comparti afferenti al Documento di Piano**

• Piano di Lottizzazione:	5.265,00 mq
• Piano di Recupero	600,00 mq
TOTALE	5.865,00 mq

Servizi previsti nei comparti afferenti al Piano delle Regole

• Piano di Recupero	1.990,00 mq
• Permessi di Costruire Convenzionati	200,00 mq
TOTALE	2.190,00 mq

Servizi previsti dalla variante urbanistica: **7.630,00 mq**

TOTALE **15.685,00 mq**

AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO ESISTENTI

• Servizi esistenti	42.176,70 mq
---------------------	--------------

TOTALE AREE STANDARD ESISTENTI E IN PROGETTO: **57.861,70 mq**

Nota: Ambiti privati, commerciali, industriali non sono computati ai fini delle verifiche delle aree standard

SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

Il progetto che ha interessato la ridefinizione dell'azzoneamento del tessuto urbano consolidato, nel suo complesso ha definito una riduzione degli indici edificatori, andando a rappresentare lo stato rilevato del tessuto urbano consolidato. Quanto sopra anche in relazione al ruolo che i contesti assumono rispetto al progetto della rete ecologica comunale.

Dal confronto effettuato tra la vigente strumentazione urbanistica e la nuova proposta di azzoneamento di variante, nelle valutazioni che afferiscono al tessuto urbano consolidato rileva una riduzione del consumo di suolo e della popolazione insediabile rispetto alle capacità insediativa residua.

Il vigente piano del governo del territorio utilizza un parametro pari a circa 200 mq/ab.

La variante della strumentazione urbanistica vigente considera un parametro di 150 mq/ab. al fine della definizione dell'incremento degli abitanti derivanti dalla nuova pianificazione urbanistica.

- Abitanti residenti al 31.12.2017 **2.151 abitanti**

- Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti dalla variante di P.G.T.

Comparti afferenti al Documento di Piano:
13.114,00 mc : 150 mc/ab = 87,4 abitanti

88 abitanti

Comparti afferenti al Piano delle Regole
1.000,00 mc : 150 mc/ab = 6,66 abitanti

7 abitanti

TOTALE 95 abitanti

**TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON
ABITANTI INSEDIABILI A SEGUITO
DELLA VARIANTE AL P.G.T.**

TOTALE 2.246 abitanti

CONFRONTO CON PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE VIGENTE

Incremento abitanti previsto:

- Incremento abitanti previsti dal PGT vigente
 24.500,00 mc:203,6 mq/ab (valore dichiarato nel PGT vigente) **120 abitanti**
 24.500,00 mc:150 mq/ab. (valore utilizzato dalla Variante) **164 abitanti**

- Abitanti insediabili dalla variante di PGT
14.144,00 mc:150 mq/ab. (valore utilizzato dalla Variante) **95 abitanti**

La Variante Generale al PGT riduce di **69** abitanti le previsioni insediative del PGT Vigente con una riduzione di abitanti insediabili pari al **42 %**.

Rispetto alla validità del piano (5 anni) l'incremento annuo è di 19 abitanti

<u>Incremento annuo previsto P.G.T. vigente rispetto alle previsioni residue</u>		<u>Incremento annuo previsto dalla variante al P.G.T.</u>
33 abitanti	>	19 abitanti

**VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE
ESCLUSI I PARCHI**

- Aree di uso pubblico e generale dovute per
2.246 abitanti x 18 mq/ab. **40.428,00 mq**
- Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti **42.176,70 mq**
- Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto **15.685,00 mq**
- **TOTALE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO 57.861,70 mq**

57.861,70 mq > 40.428,00 mq

Pari ad una dotazione di 25,76 mq/ab > 18 mq/ab.