











Parte IV
Le scelte operative del Documento di Piano

1. La definizione delle strategie della variante generale e la soglia di consumo di riduzione del consumo di suolo

La variante al Piano di governo del territorio di Bregnano assume, quale strategia di base, quella di una ridefinizione puntuale di alcune scelte urbanistiche del PGT vigente con l'obiettivo, nelle more di redazione del nuovo PTCP in adeguamento alla Lr. 31/2014 smi, di **mantenere un bilancio ecologico almeno pari a zero con obiettivi di riduzione rispetto alle attuali previsioni di PGT.** In tale prospettiva, nell'aggiungere alcune aree di trasformazione che fattivamente consumano suolo agricolo - in taluni casi anche di natura strategica nonostante l'ordinarietà delle lavorazioni primarie - rispetto alle previsioni previgenti (AT01 e AT10) ci sono altre aree che invece vengono riportate da una previsione di urbanizzazione a destinazione agricola e di rete ecologica (riferimento REP 2006)

ambiti di trasformazione e ambiti di completamento residenziali	RETE ECOLOGICA 2006 Approvazione PTCP	SUPERFICIE (residenziale considerata al 100%)
	 GEOPORTALE DELLA PROVINCIA DI COMO	2.008,5 mq
	 GEOPORTALE DELLA PROVINCIA DI COMO	3.613,8 mq
	 GEOPORTALE DELLA PROVINCIA DI COMO	4.756,9 mq
	Tot.	10.379,2 mq

ambiti di trasformazione e ambiti di completamento produttivi	RETE ECOLOGICA 2006 Approvazione PTCP	SUPERFICIE (produttiva considerata al 20%)
		2.627,13 mq
		10.807,41 mq
	Tot. X 20%	2.686,90 mq

A seguito di tali calcoli possiamo identificare un **bilancio ecologico positivo in termini ambientali di 10.249 mq**. Nel Piano delle regole è possibile approfondire le dinamiche in merito ai calcoli di consumo di suolo rispetto a quanto previsto dal PTCP vigente ovvero dal PTR in conformità alla Lr. 31/2014.

Alcune scelte di nuova previsione ovvero confermate dalla pianificazione previgente, sono volte a **potenziare il sistema commerciale** sul territorio, come ad esempio l'AT01 (nuova previsione) che riveste un ruolo importante per soddisfare la domanda della frazione di Puginate e della residenza a nord dell'edificato di Bregnano ma anche ARU1 dove una media struttura di vendita fino a 600 mq di SV potrebbe rispondere a esigenze locali. Questi interventi permetteranno anche di intervenire nell'ambito del tessuto con azioni puntuali di miglioramento viario e del contesto urbano (standard qualitativi).

La variante al PGT **conferma le previsioni di sviluppo industriale** di cui al PGT previgente al fine di garantire una certa dinamicità economica del territorio anche in virtù della presenza dell'autostrada Pedemontana Lombarda. Infatti la maggior parte delle aree di trasformazione (AT4, AT5, AT6, AT7, AT8, AT9) hanno una vocazione industriale. Questa scelta amministrativa vuole porsi in contrapposizione a quell'idea di considerare il territorio solo un "dormitorio" cercando così di renderlo frizzante principalmente con il mantenimento e potenziamenti delle aree industriali esistenti.

Le previsioni di trasformazione, prevedono inoltre una serie di azioni funzionali al **potenziamento quantitativo e qualitativo di alcuni servizi** sia per quanto riguarda il tema della sosta, sia per quanto riguarda il tema della mobilità e delle aree verdi. L'occasione delle aree di trasformazione e delle aree di rigenerazione pertanto rappresenta anche una leva per chiedere standard qualitativi aggiuntivi rispetto alle previsioni del Piano dei servizi al fine di incrementare le prestazioni dei servizi offerti.

Parallelamente si è proceduto a confermare la messa in sicurezza di buona parte del tessuto agricolo mediante **l'ampliamento del perimetro del PLIS del Lura per una superficie di quasi 1,5 milioni di mq.** Si opera inoltre nell'ambito di un sostegno alle azioni di **recupero e rigenerazione del tessuto urbano** testimoniato dall'individuazione di 7 grandi aree ARU che nel cercare di ridare nuova vita al tessuto urbano forniranno parallelamente nuovi servizi e permetteranno di migliorare il sistema della viabilità in alcuni punti critici del territorio.

Strategie della variante in pillole:

- 1) Bilancio ecologico almeno pari a zero;
- 2) potenziamento del sistema commerciale;
- 3) conferma e potenziamento delle previsioni industriali;
- 4) potenziamento del sistema dei servizi;
- 4) conferma delle previsioni di ampliamento del PLIS Lura;
- 5) sostegno alle azioni di rigenerazione urbana.

Le strategie assunte dalla variante sono un punto di equilibrio tra le previsioni del PGT previgente, parzialmente confermate da questa variante, e le nuove previsioni di governo del territorio al fine di ottenere non solo un bilancio ecologico coerente con le indicazioni di cui alla Lr. 31/2014 e al PTR, ma anche un'adeguata offerta commerciale e di prestazionalità dei servizi.



1.1. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo, miglioramento e conservazione

Abbiamo già richiamato alcuni dati che definiscono sommariamente le strategie che la variante al Piano di governo del territorio porta in grembo. In particolare i conteggi possono essere qui sinteticamente richiamati:

Descrizione	Valore
Ambiti di Trasformazione (AT)	9 di cui 6 ove non è consentita la residenza per una superficie complessiva di 89.696 mq (ST). Dai calcoli si esclude AT4 per compensazione ambientale.
Aree di Rigenerazione Urbana (ARU)	7 per una superficie complessiva di 58.133 mq (ST)
Popolazione prevista per le AT	115 (compreso AT01 e AT07)
Popolazione prevista per le ARU	Applicando un indice medio di 0,5 mq/mq otteniamo un incremento massimo di popolazione di 581 abitanti.
Servizi	Oltre alla dotazione di servizi previsti dall'omonimo Piano potranno essere attuati ulteriori standard qualitativi e prescrizioni nell'attuazione delle aree (cfr. schede). Servizi che potranno essere anche in parte monetizzati al fine di poter attuare le previsioni di bilancio ovvero del Piano delle Opere Pubbliche. Servizi esistenti: 223.034 mq Dimensionamento (pop 2022): 34,63 mq/ab Incremento servizi progetto: 54.008 mq Dimensionamento nuovo: 43.03 mq/ab Dimensionamento (pop 2030): 40.81 mq/ab
Compensazioni ambientali	Prevista un'area di compensazione ambientale della superficie di 10.664 mq (AT04) al fine di realizzare un bosco urbano utile al potenziamento e valorizzazione della rete ecologica a scala locale
Incremento aree soggette al PLIS del Lura	1,5 milioni di mq abbracciando così l'intero territorio di Bregnano

1.2. I criteri di costruzione delle schede degli AT e ARU

I criteri assunti per la definizione delle scelte di piani derivano da un'approfondita analisi dello stato di fatto e delle caratteristiche del tessuto urbano esistente. In particolare, le schede degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana, descritti e argomentati nelle apposite schede prevedono, oltre alla descrizione del contesto, alcuni **indirizzi progettuali** articolati sia per lo **spazio costruito**, sia per lo **spazio aperto** che per la **mobilità e sosta**. Ad esempio in tutte le trasformazioni siano esse residenziali che industriali o commerciali si chiede un'attenzione particolare all'efficienza energetica degli edifici in conformità alle normative vigenti in materia, ovvero la realizzazione se necessaria, di piantumazioni con essenze autoctone per la realizzazione di quinte alberate di mascheramento soprattutto per quei fronti che si affacciano direttamente su aree agricole. Inoltre, nei casi di salti di classe acustica tra differenti funzioni urbanistiche si prevede, nell'ambito delle aree oggetto di trasformazione, la predisposizione di zone verdi tampone anch'esse realizzate con essenze autoctone in modo di fornire anche un minimo, seppur importante, contributo per la costruzione della rete verde locale. Sempre nell'ambito degli indirizzi progettuali, viene posta attenzione al tema della mobilità e sosta specificando, qualora sia necessario anche con riferimento alle caratteristiche di contesto, attenzioni che dovranno essere poste dal progettista ad esempio per gli accessi ai parcheggi ovvero prescrizioni per l'installazione di colonnine per la ricarica di auto elettriche. Tali colonnine, anche in virtù delle scelte europee in materia di auto a zero emissioni, dovranno avere una potenza tale da poter caricare la batteria in tempi ragionevoli. Si ipotizza una potenza di carica di 44Kw meglio se superiore.

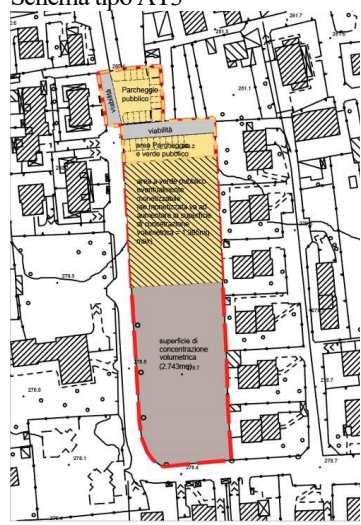
Nella scheda vengono definite inoltre le modalità di intervento che sono quelle previste dalla normativa vigente in materia (pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato) nonché i vari parametri urbanistici ovvero le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse. I parametri sono quelli che servono per la progettazione dell'area quali la superficie territoriale (che potrà essere oggetto di rettifica a seguito di rilievo sul campo), il rapporto di copertura, l'altezza massima, la superficie lorda, il verde etc...

L'Amministrazione comunale nel consentire la monetizzazione dei servizi in coerenza con la normativa vigente in materia, individua anche una serie di standard qualitativi che dovranno essere realizzati a cura e spese dell'operatore al netto di eventuali collaborazioni pubblico/privato. Le opere sono identificate nella scheda e riportate nell'ambito della progettualità del Piano dei servizi. Con particolare riferimento alle 2 aree che consumano suolo (AT01 e AT10) e che sono ambiti di nuova previsione rispetto alle previsioni del PGT previgente, sono state previste azioni di compensazione ambientale da attuarsi sull'AT04. In particolare, in virtù degli esiti di cui alla Valutazione Ambientale Strategica, si è attuata una compensazione ambientale sul'AT04 mediante sistemazione e piantumazione con essenze autoctone di almeno la metà della superficie trasformata nelle AT01 e AT10. Questa azione si rende necessaria non solo per compensare l'azione di trasformazione su aree attualmente libere, ma anche per poter riqualificare un'area che attualmente risulta in uno stato degradato e che potrebbe, una volta riqualificata, assumere la funzione di piccolo parco/bosco urbano e strumento di potenziamento della rete ecologica a scala locale.

Anche per quanto riguarda il tema della rigenerazione urbana i criteri adottati sono quelli di favorire le trasformazioni nel tessuto edificato garantendo, come da normativa, il recupero del volume esistente per le **SOLE** azioni di ristrutturazione edilizia ovvero offrire una premialità quale ad esempio la possibilità di ricollocazione dei volumi non utilizzati (ARU01) in altri ambiti del territorio mediante l'istituzione del registro dei diritti edificatori. Nell'ambito delle azioni di rigenerazione si dovrà trovare quella leva capace di migliorare e riqualificare la viabilità di contesto oltre ad incrementare la dotazione di servizi.

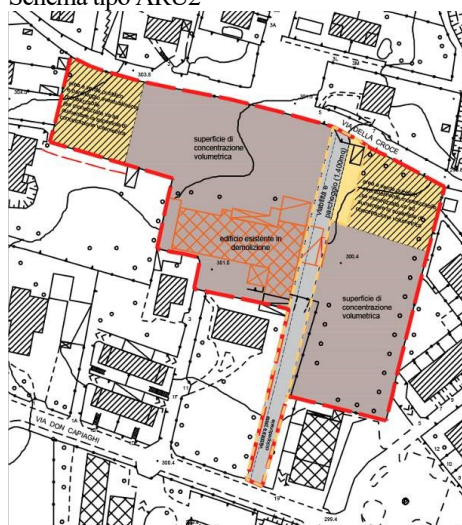
Inoltre per alcune AT e ARU sono previsti schemi attuativi a cui è necessario riferirsi per le azioni di trasformazione.

Schema tipo AT3



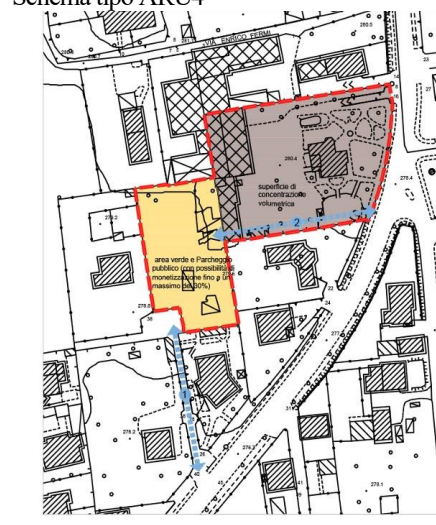
- perimetro ambito di trasformazione
- superficie minima per servizi viabilità, parcheggio e verde
- ▨ superficie per servizi (verde di quartiere) eventualmente monetizzabile (se monetizzata va ad aumentare la superficie di concentrazione volumetrica = 1.985mq max)
- superficie di concentrazione volumetrica

Schema tipo ARU2



- perimetro ambito di trasformazione
- superficie minima per servizi viabilità, parcheggio e verde
- ▨ superficie di concentrazione volumetrica
- superficie di concentrazione volumetrica
- ▨ superficie per servizi (verde di quartiere e parcheggi) eventualmente monetizzabile (fino a max 2.000 mq se monetizzata va ad aumentare la superficie di concentrazione volumetrica)

Schema tipo ARU4



- perimetro ambito di trasformazione
- superficie per servizi viabilità, parcheggio e verde
- superficie di concentrazione volumetrica
- ipotesi punti di accesso al parcheggio pubblico :
1 - in via prioritaria con sistemazione della viabilità esistente
2 - seconda possibilità con formazione nuova viabilità di accesso

In tutte le aree AT e ARU dovranno essere attuate le progettualità per rispondere ai dettami del regolamento regionale 7/2017 “Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12” al fine di contribuire fattivamente ad alleviare il problema delle esondazioni.

1.2.1. *Considerazioni in materia ambientale per la realizzazione delle trasformazioni sul territorio*

Con riferimento ai contributi derivanti dalla seconda conferenza di valutazione e al relativo Parere Motivato, al fine di meglio inserire le trasformazioni edilizie ed urbanistiche di seguito dettagliate nel contesto di riferimento, è necessario tenere in debita considerazione i seguenti punti che rappresentano suggerimenti/indicazioni e in alcuni casi prescrizioni normative al fine di una corretta ed armonica trasformazione del territorio. In particolare:

- 1) Dove necessari (aree industriali dismesse / terreni utilizzati per il deposito di materiale insalubre/allevamenti) e quindi principalmente nelle aree classificate ARU, prima di ogni trasformazione dovranno essere effettuate le opportune verifiche e valutazioni sulla salubrità dell'area, ovvero dovrà essere effettuata un'indagine ambientale preliminare per la verifica della salubrità dei suoli e dell'eventuale falda idrica, ai fini del giudizio di risanamento, di cui al punto 3.2.1. del Regolamento Locale di Igiene in tema di salubrità delle aree edificabili. Qualora ci siano casi di aree con situazioni di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione ovvero oggetto di analisi di rischio di cui all'art. 242 c. 3 e seguenti del D.lgs 152/2006 smi, il comune dovrà iscrivere il sito in questione nel certificato di destinazione urbanistica, nella cartografia e nel Piano delle Regole, come indicato dall'allegato 1, punto 3 della Dgr, 10.03.2010 n. VII/11348 "*Linee guida in materia di bonifica di siti contaminati*".
- 2) In tutti gli interventi in cui si determini la produzione di terre e rocce da scavo si dovrà procedere: (a) all'esecuzione di caratterizzazione preliminare dei terreni ai fini della verifica della non contaminazione del materiale nel caso di riutilizzo in sito del materiale escavato; (b) esecuzione di caratterizzazione preliminare dei terreni ai fini della non contaminazione del materiale e presentazione della dichiarazione ex art. 21 del DPR 120/2017 (resa ad ARPA) almeno 15 giorni prima dell'inizio delle attività di scavo, nel caso di movimentazione delle terre prodotte anche presso altro sito di destinazione.
- 3) Qualora sia presente Amianto nelle strutture è necessario provvedere al relativo censimento coerentemente con quanto previsto dal PRAL (Piano Regionale Amianto Lombardia).
- 4) Per la realizzazione di strade, percorsi pedonali e parcheggi si dovrà garantire un regolare deflusso delle acque meteoriche. Dovranno inoltre essere garantite tutte quelle attenzioni atte al superamento delle barriere architettoniche in conformità alle normative vigenti in materia.
- 5) In caso di trasformazioni in prossimità di elettrodotti si dovranno valutare le eventuali esposizioni della popolazione/lavoratori ai campi elettrici e magnetici nel rispetto della normativa vigente in materia.
- 6) Le opere a verde dovranno essere autoctone e scelte anche in virtù delle specificità climatiche, condizioni ambientali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti evitando piante allergeniche e che attirano insetti.
- 7) Si dovrà evitare la compresenza della funzione residenziale con quella produttiva, sia nel TUC che negli Ambiti di trasformazione. In caso di compresenza si dovranno assumere tutte le attenzioni al fine di evitare problemi di carattere ambientale (rumori, emissioni in atmosfera, etc..).
- 8) Auspicabile per tutti gli interventi sotto richiamati, la realizzazione di reti separate (acque meteoriche e acque nere) al fine di avere una rete di sole acque nere e non gravare sul sistema di depurazione.
- 9) Auspicabile sviluppare soluzioni tecniche tali da minimizzare l'utilizzo ovvero lo spreco di acqua potabile e l'ottimizzazione nell'uso dell'acqua piovana (sciacquone bagno e fornitura acqua per irrigazione);
- 10) Salvo prescrizioni previste nelle apposite schede, l'Amministrazione può chiedere approfondimenti e studi di traffico al fine di evitare situazioni di pericolo ovvero fattori di pressione antropica non gestibili dalle caratteristiche del contesto nel quale si sta operando.

1.2.2 *Coerenza con il Piano di indirizzo forestale (PIF) a valle del Parere Motivato*

A seguito della seconda conferenza di valutazione e del relativo parere motivato, avendo eccepito la mancanza dell'analisi di coerenza esterna con il Piano di Indirizzo forestale, si introduce questo nuovo paragrafo affinché si possa da un lato dare risulti alla richiesta avanzata sia da Regione Lombardia che dalla Provincia di Como, sia verificare puntualmente se le Aree di Trasformazione ovvero di Rigenerazione ricadono all'interno delle

aree PIF. Qualora l'esito della coerenza non fosse positiva si provvederà ad effettuare una serie di approfondimento ed eventualmente tornare in terza conferenza di valutazione.

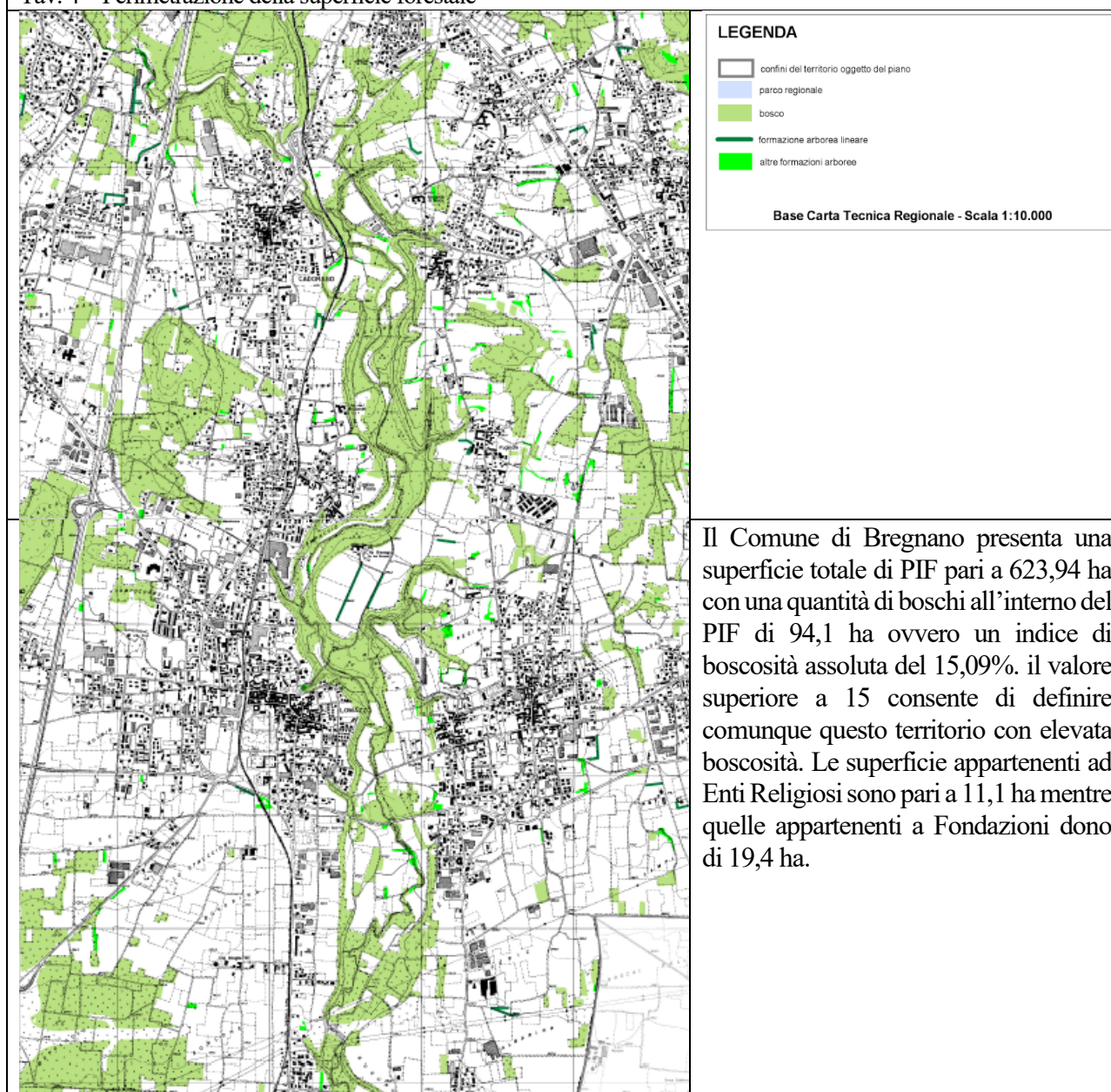
La legge (art. 47 comma 3 della l.r. 31/2008) afferma che il piano di indirizzo forestale costituisce uno strumento:

- di analisi e di indirizzo per la gestione dell'intero territorio forestale ad esso assoggettato;
- di raccordo tra la pianificazione forestale e la pianificazione territoriale;
- di supporto per la definizione delle priorità nell'erogazione di incentivi e contributi;
- di individuazione delle attività selvicolturali da svolgere.

Il PIF inoltre (art. 43, commi 5 e 6, art. 51, comma 4):

- individua e delimita le aree classificate "bosco";
- regola i cambi di destinazione d'uso del bosco;
- regola il pascolo in bosco.

Tav. 4 – Perimetrazione della superficie forestale



I PIF pertanto permettono di tutelare i boschi anche dove non sono presenti aree protette. In provincia di Como il PIF è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 8 del 15/03/2016 e ha seguito la Dgr. 7728

del 24 luglio 2008 (Criteri e procedure per la redazione e l'approvazione dei piani di indirizzo forestale). Gli obiettivi che il PIF si propone sono molteplici e in particolare per quanto riguarda il MACROBIETTIVO "Conservazione, potenziamento e riassetto dei sistemi forestali e della rete ecologica": (1) Conservazione e tutela dei sistemi boscati; (2) aumento delle superfici forestali esistenti; (3) aumento delle formazioni forestali di minori dimensioni; (4) reciproca salvaguardia bosco-edificato; (5) riqualificazione qualitativa del bosco; (6) riqualificazione dei boschi di interesse naturalistico; (7) aumento della stabilità dei boschi con valore protettivo; (8) prevenzione incendi.

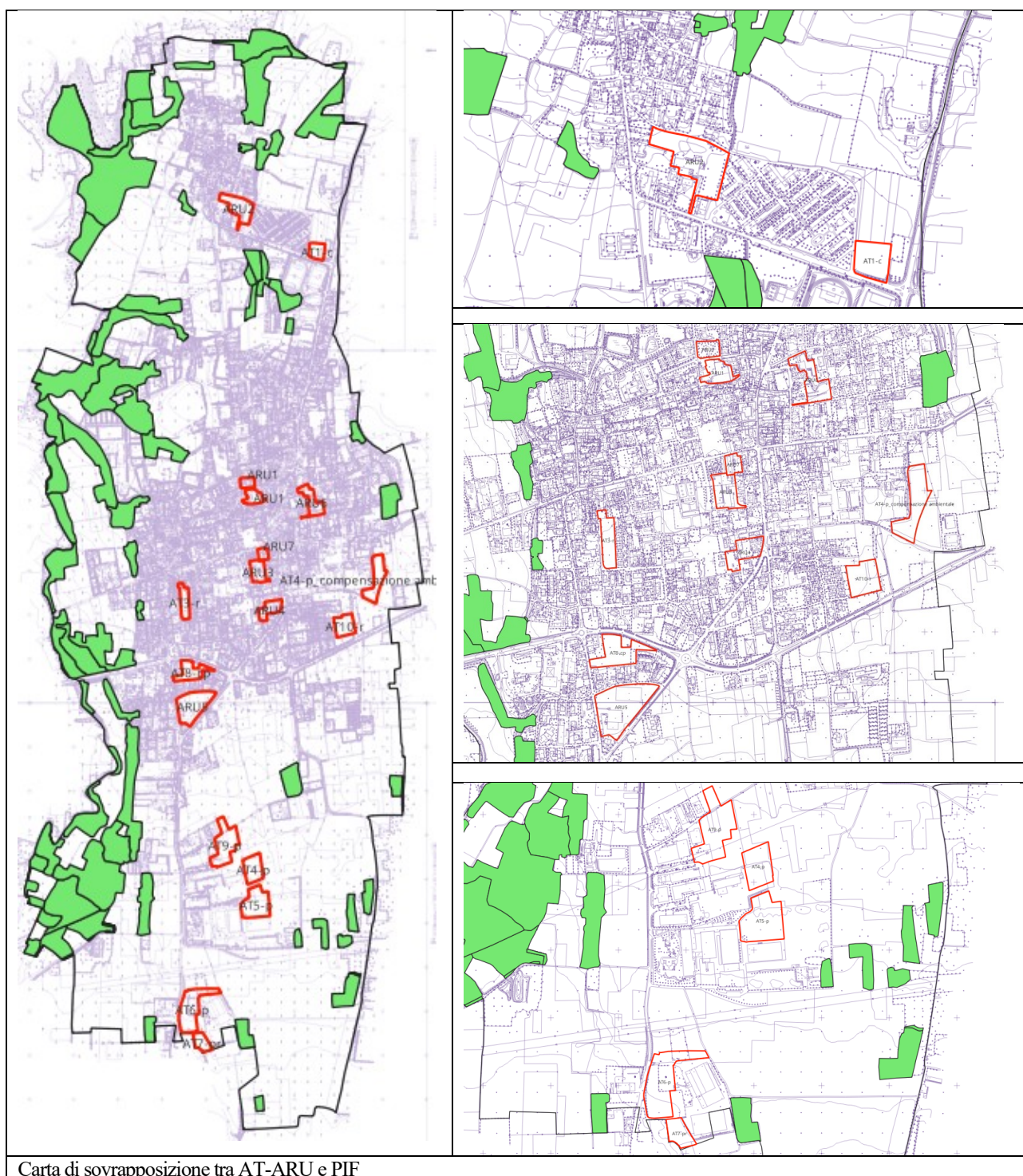
Con riferimento al MACROBIETTIVO "razionalizzazione delle attività forestali e sostegno alle filiere" abbiamo: (a) accessibilità al bosco; (b) costruzione delle filiere bosco – energia e bosco – arredamento; (c) formazione operatori in ambito forestale; (d) aumento della conoscenza del territorio forestale; (e) efficacia dell'attività amministrativa nel settore forestale; (f) introduzione forme di gestione attività del bosco per superare o compensare il frazionamento della proprietà.

Incrociando i dati tra obiettivi di PIF e quelli di PGT abbiamo:

OBIETTIVO PIF	Conservazione, potenziamento e riassetto dei sistemi forestali e della Rete Ecologica	OBIETTIVO PGT
Conservazione e tutela dei sistemi boscati	L'obiettivo primario del PIF è la conservazione e la tutela dei sistemi boscati complessi esistenti o di quelli ai quali vengono attribuite importanti funzioni di tipo protettivo	A1, B3, B4, B5
Aumento delle superfici forestali esistenti	L'aumento delle superfici forestali esistenti costituisce un altro obiettivo del PIF, realizzabile anche localizzando la creazione di nuove superfici forestali in corrispondenza di quelle aree con copertura arborea "naturaliforme" aventi dimensioni poco inferiori a quanto disposto dalla normativa per l'attribuzione della definizione di bosco.	B3, B4, B5, C2
Aumento di superficie delle formazioni forestali di minori dimensioni	Il PIF si propone inoltre di contribuire alla tutela ed all'aumento di superficie delle formazioni forestali di minori dimensioni, di estrema importanza per la funzionalità della rete ecologica.	B3, B4, B5, C2
Reciproca salvaguardia bosco-edificato	L'adiacenza di aree edificate, soprattutto se residenziali, al bosco crea l'esigenza di una reciproca salvaguardia dei due ambienti, introducendo distanze minime da adottare per l'edificazione in prossimità del bosco e/o fasce tampone di transizione	B3, B4, B5, C2
Riqualificazione (qualitativa) del bosco	Il PIF definisce le modalità di intervento per la riqualificazione dei boschi, sia per quanto riguarda l'assetto gestionale e la struttura, che per quanto concerne la composizione. E' necessario puntare ad una conservazione e possibilmente ad un aumento del ruolo delle specie indigene, e contenere l'espansione delle specie esotiche più infestanti. Ciò può avvenire attraverso una disciplina più attenta delle modalità di intervento ordinario nel bosco ed attraverso la definizione delle priorità per l'esecuzione delle azioni di miglioramento che fruiscono di contributi pubblici.	B3, B4, B5, C2
Riqualificazione dei boschi di interesse naturalistico	L'obbiettivo è da perseguire con particolare enfasi nelle Riserve naturali, nei SIC, nelle formazioni di maggior pregio naturalistico-ambientale (tipi rari a scala locale o regionale, strutture di particolare rilievo);	-
Aumento della stabilità dei boschi con valore protettivo	Stabilità idro-geologica: per le aree prossime alle vallecole incise e per i bacini ad esse correlati si potranno definire modalità gestionali di salvaguardia, volte alla prevenzione dei fenomeni erosivi.	-
Prevenzione incendi	L'obbiettivo della prevenzione degli incendi non rientra fra quanto di specifica competenza del PIF. Ciò nonostante, il PIF indica alcune azioni per la salvaguardia del territorio forestale.	-

Non si ravvedono pertanto elementi di incoerenza tra gli obiettivi e le azioni del PGT e la pianificazione di indirizzo forestale.

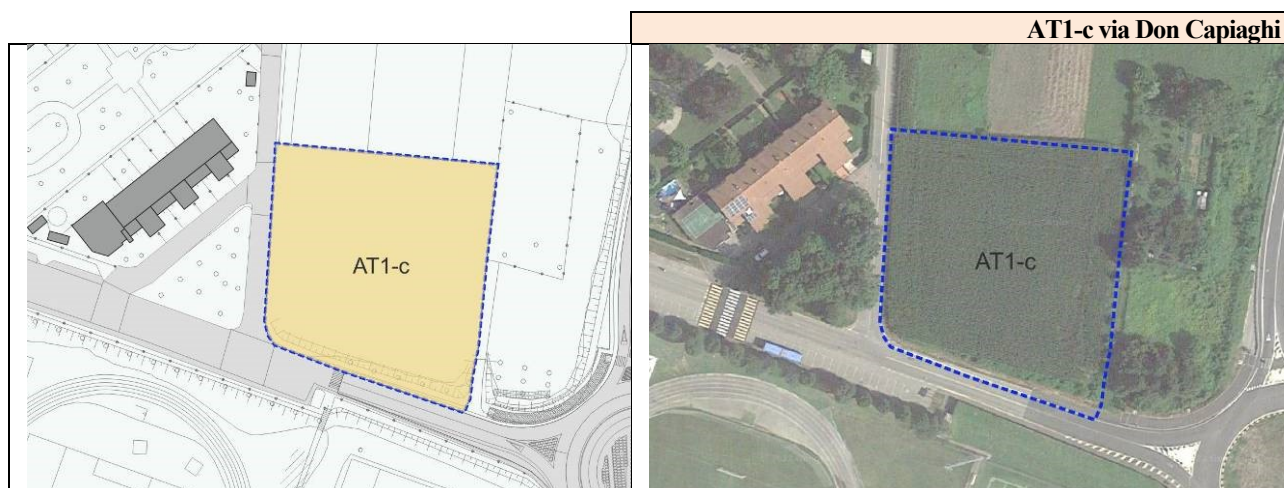
Verificata la coerenza esterna analizziamo se le aree boscate incrociano le aree di trasformazione ovvero di rigenerazione affinché si possano definire eventuali azioni correttive o prescrizioni nelle schede delle aree di trasformazione per compensare eventuali tagli. Per tale operazione è stato utilizzato l'ultimo Shapefile del PIF disponibile e richiamato nell'ambito della seconda conferenza di valutazione da parte di Regione Lombardia.



Come si evince dalle immagini sopra riportate, nessuna area di trasformazione e/o rigenerazione interferisce con le aree oggetto di Piano di Indirizzo Forestale

2. Le schede degli Ambiti di Trasformazione (AT) e delle Aree di Rigenerazione Urbana (ARU)

A seguire le schede degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana con descrizioni, prescrizioni e attenzioni da assumere in sede di pianificazione attuativa ovvero di PdC Convenzionato.



Descrizione

L'area ricade nel tessuto agricolo allo stato di fatto e risulta prospiciente alla recente opera connessa di Pedemontana (TRC011). L'area risulta coltivata e non recintata. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali a bassa densità con altezza di 2 piani fuori terra a ovest e da importanti impianti sportivi comunali a sud. A nord dell'area è presente un impianto agricolo con scuderia per cavalli e a est, oltre il tracciato stradale sono presenti aree a destinazione agricola. Non ci sono edifici che gravano sull'area. Il contesto di riferimento è prevalentemente residenziale e si rileva la carenza di edifici di carattere commerciale al servizio del quartiere. L'area interferisce con le AAS individuate nel PGT 2014.

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- Gli edifici dovranno essere realizzati con elevati standard di efficientamento energetico;

indirizzi progettuali dello spazio aperto

- realizzazione di piantumazioni con essenza autoctone atte a mitigare l'impatto visivo delle strutture sui fronti rivolti alle aree agricole;

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

- Le aree di sosta per l'ambito dovranno essere localizzare prioritariamente lungo la via don Capiaghi;

- Gli accessi all'area di trasformazione potranno essere realizzati sia da via Brianza che da via don Capiaghi, se su quest'ultima dovranno essere posizionati ad una distanza adeguata dalla rotatoria sulla SP31;

- Nelle aree di sosta dovranno essere previste almeno 2 colonnine di ricarica dei veicoli elettrici;

- Ai fini dell'attuazione delle previsioni dell'ambito di trasformazione si prescrive la realizzazione del tratto di pista ciclopedonale lungo via Brianza nella porzione adiacente l'area d'intervento fino a raccordarsi con il marciapiede esistente in prossimità della cabina di trasformazione dell'energia elettrica, dove la carreggiata svolta a ovest.

Modalità di intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi).

Parametri

- ST: 4.967 mq
- Rc max: 50% ST
- H max: 10,5 m (sottotrave)
- SL: liberamente sviluppabile nei limiti della Sc e H max
- Vp: 15% ST
- Consumo di suolo: 4.967 mq

Superficie per servizi:

- 100% SL per le MSV di cui 50% a parcheggi
- 50% SL per turistico – ricettivo

Destinazioni d'uso:

Principale: turistico - ricettiva, terziario – commerciale (MSV)

Escluse: residenziale, rurale, produttiva, GSV

Parcheggi privati

(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)

1 posto auto ogni 40 mq SL (MSV)

1 posto auto ogni 2 posti letto per turistico - ricettivo

Monetizzazione area per servizi

La convenzione del P.A. può prevedere, in alternativa parziale alla cessione di aree per servizi (fino ad un massimo del 50% dei servizi dovuti, va comunque salvaguardata la dotazione dei parcheggi), che all'atto della stipulazione, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree analoghe.

<p>Standard qualitativo L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione della pista ciclopedonale descritta negli indirizzi progettuali.</p>	
<p><u>Impegni dell'interventore:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Presentare progetto esecutivo dell'opera di urbanizzazione "standard qualitativo" redatto ai sensi della normativa vigente dei lavori pubblici, comprensivo di quadro economico dell'intervento; - Realizzare la pista ciclopedonale lungo via Brianza nella porzione interna al perimetro del Piano attuativo; - Realizzare pista ciclopedonale lungo via Brianza per il tratto esterno al piano attuativo, fino alla cabina di trasformazione di energia elettrica, con particolare cura per il collegamento con il tratto esistente; - Se MSV>800 mq obbligatorio lo studio di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione accessibilità diretta. 	<p><u>Impegni dell'Amministrazione comunale:</u></p> <p>L'amministrazione si impegna a mettere a disposizione le aree esterne all'ambito di trasformazione necessarie all'attuazione del progetto, ponendo gli oneri di acquisizione a carico dell'interventore. Qualora, entro il corso di validità della convenzione e comunque alla SCIA di agibilità degli edifici il Comune non avesse provveduto all'acquisizione e messa a disposizione delle aree necessarie all'interventore, l'interventore stesso potrà in alternativa assolvere il suo impegno versando al Comune il costo di realizzazione previsto dal Quadro economico allegato al progetto di cui sopra, comprensivo del valore di monetizzazione per aree a servizi e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree analoghe.</p>
<p>Mitigazione/Compensazione Dovrà essere attuato un intervento di riqualificazione ambientale in particolare mediante adeguata piantumazione con essenze autoctone di una superficie pari ad almeno la metà del suolo consumato nell'ambito AT4-P, in accordo con l'Amministrazione Comunale.</p>	
<p>Modifiche di destinazione d'uso: L'ambito è posizionato ai margini nord-orientali del Comune di Bregnano, in una zona in cui il tessuto edilizio risulta a destinazione prevalentemente residenziale. Per questa situazione, è facoltà dell'interventore formulare richiesta di conversione dell'ambito alla destinazione residenziale. Tale richiesta è assoggettata al positivo esito di Valutazione Ambientale Strategica. Tale opportunità è necessariamente vincolata alla formazione di una fascia a verde di mitigazione verso le aree agricole esistenti e alla formazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie e da concordare in fase negoziale con il Comune, inoltre, resta invariato l'obbligo di realizzare lo Standard qualitativo e i relativi impegni di cui sopra. Nel caso di destinazione d'uso residenziale varranno i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:</p>	
<p>Parametri</p> <ul style="list-style-type: none"> - St: 4.967 mq - Sup. per Servizi: 30% St - IT = 0,25 mq/mq - H max: 2 piani fuori terra 	<p>Destinazioni d'uso:</p> <p><u>Principale:</u> R – residenziale e Usi Complementari (UC)</p> <p><u>Escluse:</u> commerciale MSV, A - agricola, P - produttiva, terziario - direzionale, GSV</p> <p>Parcheggi privati: (art.10 norme gen. Disposizioni attuative) 1 mq ogni 10 mc con un minimo di 1 posto auto ad unità abitativa</p>

AT3-r via S.Francesco D'Assisi

**Descrizione**

L'area ricade all'interno del tessuto consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, e si configura come il naturale completamento di tale tessuto. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è l'occasione per la realizzazione di un'ideale dotazione di servizi nello specifico la sistemazione e potenziamento del parcheggio esistente e la realizzazione di un'area verde a servizio dell'intera collettività. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali a bassa densità con altezza massima di 2 piani fuori terra. L'ambito dell'area di trasformazione è costituito da un terreno libero prevalentemente pianeggiante ove è presente la fascia di rispetto del pozzo (200 m).

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- Gli edifici dovranno essere realizzati con elevati standard di efficientamento energetico (nZEB), e rispettare gli allineamenti e le altezze dei fabbricati adiacenti (2 piani fuori terra).
- vietati insediamenti di centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate all'art. 94, c. 4 del D.lgs 152/2006.

Indirizzi progettuali dello spazio aperto

- realizzazione di un'area verde attrezzata a servizio del quartiere;

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

- sistemazione dell'area a parcheggio nella porzione a nord (terreno che risulta già utilizzata a questo scopo);
- nell'area di sosta dovrà essere prevista almeno una colonnina di ricarica dei veicoli elettrici;
- realizzazione del marciapiede lungo via Francesco D'Assisi.

Modalità d'intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi)

Parametri

- St: 5.910 mq
- Sf: 2.743 mq
- Sup. per Servizi: 3.167 mq
- IT = 0,15 mq/mq
- H max: 2 piani fuori terra

Destinazioni d'uso:

Principale: residenziale e complementari
Escluse: agricola, produttiva, commerciale MSV e GSV

Parcheggi privati

(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)

1mq ogni 10 mc di costruzione con un minimo di 1 posto auto ad unità abitativa

Monetizzazione area per servizi

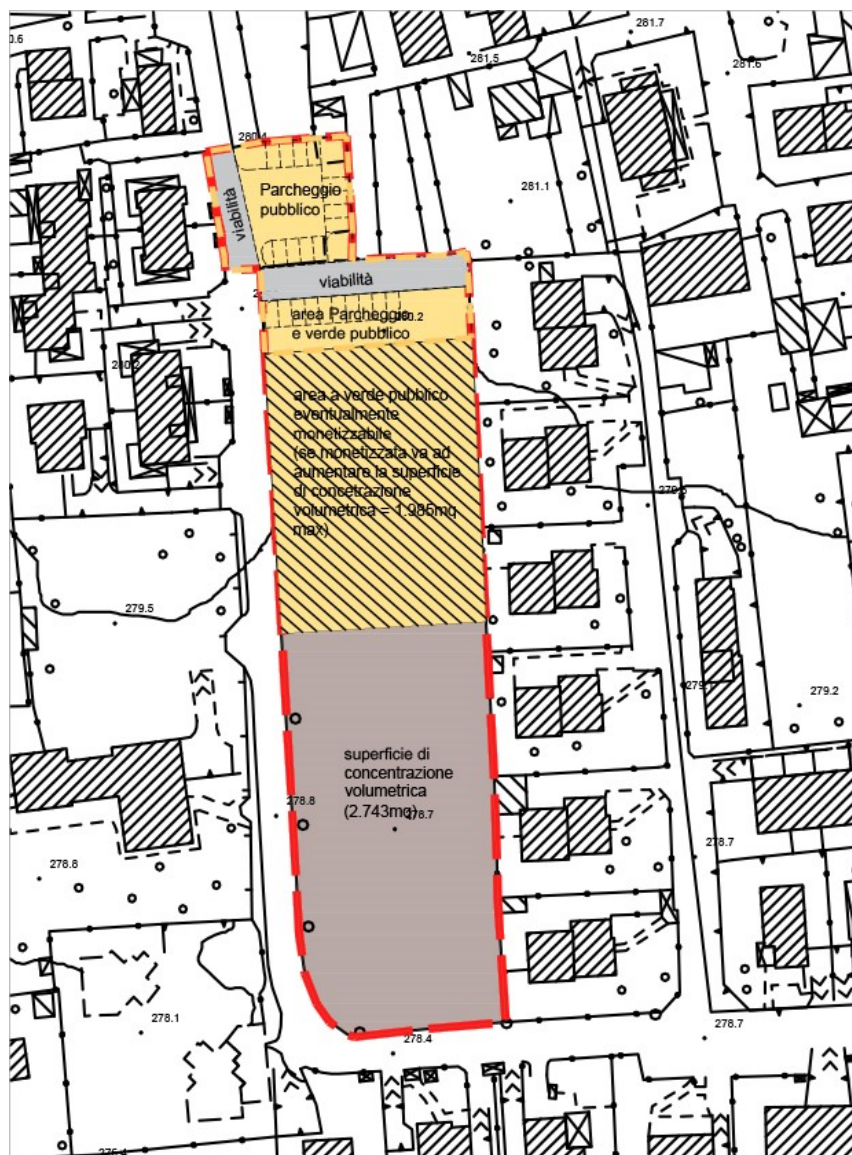
La convenzione del P.A. può prevedere, in alternativa parziale o totale alla cessione di aree per servizi (con la sola eccezione delle superfici minime per servizi di pubblica utilità indicate sullo schema della presente scheda di Piano) la monetizzazione delle aree a verde ove, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Incentivi

Su richiesta è possibile usufruire di un incremento della superficie lorda (SL) sino ad un indice complessivo di 0,2 mq/mq (0,05mq/mq massimi aggiuntivi) nel caso in cui la proposta sia accompagnata dalla realizzazione di aree a servizio anche esterne all'ambito d'intervento, in misura maggiorata del 150% rispetto a quella dovuta per le funzioni da insediare ovvero a seguito della realizzazione di servizi ulteriori previsti dal piano dei servizi e concordati con l'Amministrazione.

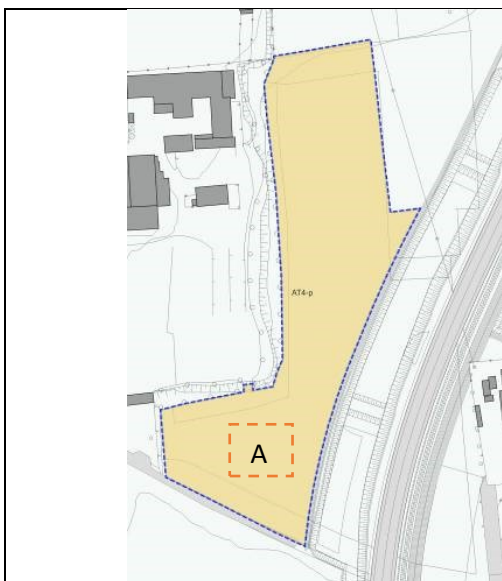
È facoltà dell'Amministrazione, qualora non fosse possibile individuare opere idonee al valore determinato, di proporre la monetizzazione al fine di poterle destinare ad opere alternative individuate nel Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche

SCHEMA CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA E AREE PER SERVIZI



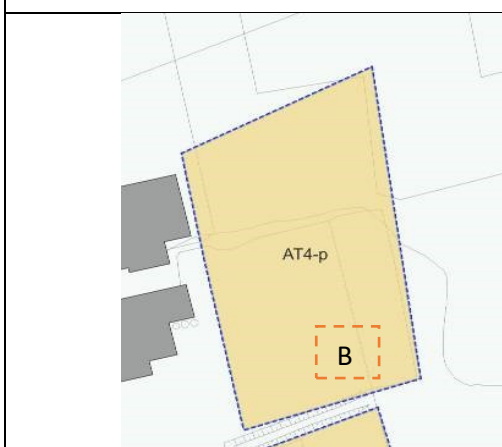
- perimetro ambito di trasformazione
- superficie minima per servizi viabilità, parcheggio e verde
- superficie per servizi (verde di quartiere) eventualmente monetizzabile (se monetizzata va ad aumentare la superficie di concentrazione volumetrica = 1.985mq max)
- superficie di concentrazione volumetrica

AT4-p via E.Mattei



Descrizione - AREA SORGENTE DEI DIRITTI EDIFICATORI

L'area ricade nel tessuto agricolo nello stato di fatto e risulta prospiciente alla recente opera connessa di Pedemontana (TRC011). L'area è stata di recente introdotta nel perimetro del PLIS della Valle del Lura, l'Amministrazione è interessata all'acquisizione dell'ambito al fine di potenziare la rete ecologica effettuando, se nel caso, anche interventi di piantumazione tesi a migliorare le caratteristiche di accessibilità, fruizione e elevata naturalità



Descrizione - AREA DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA

L'ambito attualmente utilizzato come deposito a cielo aperto di pertinenza degli edifici produttivi adiacenti. Si presenta come il naturale completamento del complesso industriale esistente, rientra già nel perimetro del tessuto consolidato.

Indirizzi progettuali

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- gli edifici dovranno essere realizzati con elevati standard di efficientamento energetico;

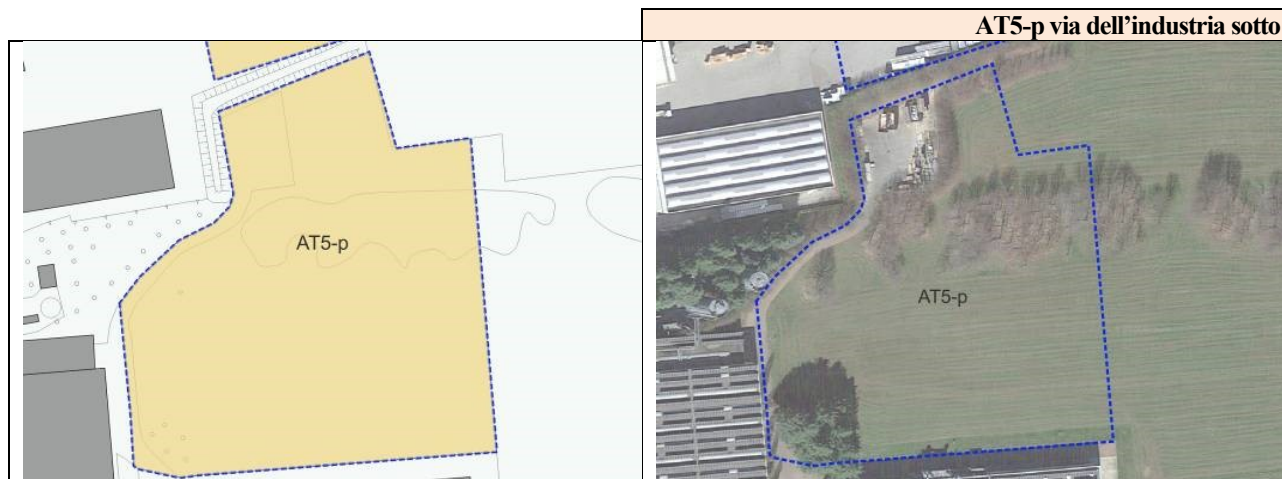
Indirizzi progettuali dello spazio aperto

- realizzazione di piantumazioni con essenza autoctone atte a mitigare l'impatto delle strutture sui fronti rivolti alle aree agricole;
- l'area A rappresenta un'azione di compensazione importante per mitigare anche altri interventi previsti dalla presente variante mediante azioni di piantumazione e costituzione di boschi urbani anche nell'ottica di abbattimento delle isole di calore

Modalità di intervento

L'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi). L'ambito è composto da due aree distinte, la prima A "sorgente dei diritti edificatori" la seconda B come area di concentrazione volumetrica su cui i diritti generati dall'area A dovranno "atterrare" solo a seguito della cessione gratuita dell'area A all'amministrazione comunale.

AMBITO A sorgente dei diritti edificatori ST: 10.664 mq IT: 0,20 mq/mq (diritti edificatori)	AMBITO B area di concentrazione volumetrica ST: 10.235 mq Diritti edificatori derivanti dalla Cessione dell'area A Vp: 10% St H max: 10,5 metri (sottotrave) Parcheggi privati (<i>art.10 norme gen. Disposizioni attuative</i>): 1 posto auto ogni 150 mq SL Aree per servizi \geq 20% SL
Destinazioni d'uso: <u>Principale:</u> produttiva <u>Escluse:</u> turistico - ricettiva, residenziale, terziario – commerciale MSV – GSV, agricola	
Capacità edificatoria Pt.1 – La capacità edificatoria del comparto è subordinata alla cessione gratuita dell'area A “sorgente dei diritti edificatori” all'amministrazione comunale che genera l'indice base (calcolato moltiplicando 0,20 mq/mq per la St dell'ambito A). Pt.2 – E' facoltà dell'interventore richiedere un ulteriore aumento della capacità edificatoria, oltre a quello derivante dal trasferimento dei diritti volumetrici relativi al comparto A, calcolato moltiplicando la St dell'area B fino ad un massimo di 0,15 mq/mq, solo e soltanto a seguito del concretizzarsi della condizione descritta al pt.1, attraverso la realizzazione dello standard qualitativo aggiuntivo.	
Standard qualitativo aggiuntivo Realizzazione di una o più opere il cui valore è pari almeno 40% del fabbisogno di servizi generati, moltiplicato per il valore di monetizzazione delle aree a servizi. E' facoltà dell'Amministrazione, qualora non fosse possibile individuare opere idonee al valore dello standard qualitativo aggiuntivo, proporre la monetizzazione al fine di poterle destinare ad opere alternative individuate nel Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.	



AT5-p via dell'industria sotto

Descrizione

L'ambito è costituito da un'area prativa prevalentemente pianeggiante, si pone in continuità con gli insediamenti produttivi esistenti e ne costituisce una ragionevole superficie di ampliamento al fine di incentivare e valorizzare le attività produttive e l'economia locale. A est sono presenti aree a destinazione agricola. Non ci sono edifici che gravano sull'area. L'area è edificabile a destinazione produttiva ed era classificata nel PGT previgente come ambito di trasformazione produttiva. Il presente PGT conferma tale previsione.

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- gli edifici dovranno essere realizzati con elevati standard di efficientamento energetico;

indirizzi progettuali dello spazio aperto

- realizzazione di piantumazioni con essenza autoctone atte a mitigare l'impatto visivo delle strutture sui fronti rivolti alle aree agricole;

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

- nelle aree di sosta dovranno essere previste almeno 2 colonnine di ricarica dei veicoli elettrici in numero adeguato.

Modalità di intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi).

Parametri

- ST: 14.428 mq
- Rc max: 50% ST
- H max: 10,5 m (sottotrave)
- SL: liberamente sviluppabile nei limiti della Sc e H max
- Vp: 15% ST
- Aree per servizi $\geq 20\%$ ST

Destinazioni d'uso:

Principale: produttiva e complementari
Escluse: residenziale, agricola, turistico - ricettiva, terziario – commerciale MSV - GSV

Parcheggi privati

(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)
1 posto auto ogni 150 mq SL

Monetizzazione area per servizi

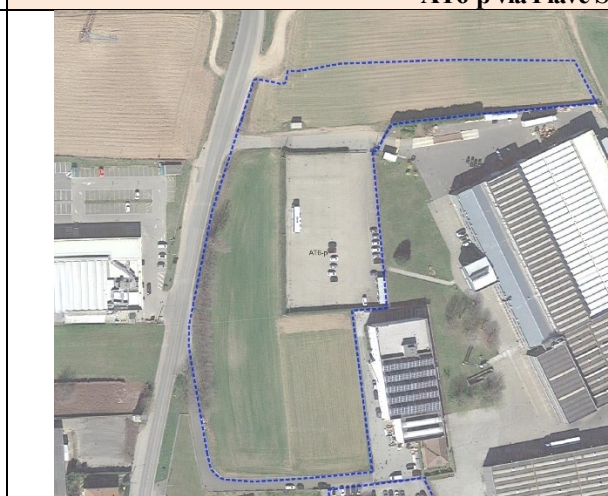
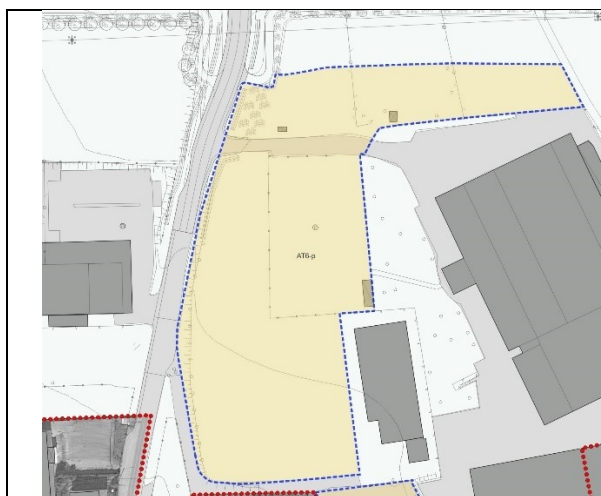
In accordo con l'Amministrazione la convenzione del P.A. può prevedere, in alternativa parziale o totale alla cessione di aree per servizi, che all'atto della stipulazione, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree analoghe.

Standard qualitativo

Realizzazione di una o più opere il cui valore è pari almeno 20% del fabbisogno di servizi generati, moltiplicato per il valore di monetizzazione delle aree a servizi.

E' facoltà dell'Amministrazione, qualora non fosse possibile individuare opere idonee al valore dello standard qualitativo aggiuntivo, proporre la monetizzazione al fine di poterle destinare ad opere alternative individuate nel Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.

AT6-p via Piave SP31



Descrizione

L'ambito è costituito da un'area prevalentemente prativa e pianeggiante, si pone in continuità con gli insediamenti produttivi esistenti e ne costituisce una ragionevole superficie di ampliamento al fine di incentivare e valorizzare le attività produttive e l'economia locale. Una porzione dell'area è occupata da un parcheggio di pertinenza dei limitrofi insediamenti produttivi. La porzione a nord rientra parzialmente in fascia di rispetto dell'autostrada pedemontana. L'area è edificabile a destinazione produttiva ed era classificata nel PGT previgente come ambito di trasformazione produttiva. Il presente PGT conferma tale previsione. L'area interferisce con il corridoio di secondo livello della REP (ECS). Con riferimento alla seconda conferenza di valutazione si è riportata la perimetrazione come da PGT previgente per garantire la fascia di rispetto in prossimità di Pedemontana.

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- gli edifici dovranno essere realizzati con elevati standard di efficientamento energetico;
- l'ambito è adiacente a importanti opere infrastrutturali (autostrada Pedemontana e elettrodotto), nella progettazione occorrerà tener conto delle norme vigenti sulla distanza di salvaguardia dalle stesse.

Indirizzi progettuali dello spazio aperto

- realizzazione di una fascia 10 m di salvaguardia ambientale lungo il lato nord, adeguatamente piantumata con essenze autoctone;
- sia le aree per servizi che quelle private dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze autoctone, in fase di P.A. dovrà essere presentata una proposta di sistemazione delle aree a verde (progetto del verde a firma di tecnico specializzato), con numero di essenze arboree e un adeguato ventaglio di specie autoctone che dovranno essere definite in modo preciso in fase edilizia in collaborazione con l'UTC.

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

- nelle aree di sosta dovranno essere previste almeno 2 colonnine di ricarica dei veicoli elettrici in numero adeguato.

Modalità di intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi).

Parametri

- ST: 16.809 mq
- Rc max: 50% ST
- H max: 10,5 m (sottotrave)
- SL: liberamente sviluppabile nei limiti della Sc e H max
- Vp: 15% ST
- Aree per servizi $\geq 20\%$ ST

Destinazioni d'uso:

Principale: produttiva

Escluse: residenziale, agricola, turistico-ricettiva, terziario – commerciale, MSV, GSV

Parcheggi privati

(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)

1 posto auto ogni 150 mq SL

Monetizzazione area per servizi

In accordo con l'Amministrazione la convenzione del P.A. può prevedere, in alternativa parziale o totale alla cessione di aree per servizi, che all'atto della stipulazione, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree analoghe.

Standard qualitativo

Realizzazione di una o più opere il cui valore è pari almeno 20% del fabbisogno di servizi generati, moltiplicato per il valore di monetizzazione delle aree a servizi. E' facoltà dell'Amministrazione, qualora non fosse possibile individuare opere idonee al valore dello standard qualitativo aggiuntivo, proporre la monetizzazione al fine di poterle destinare ad opere alternative individuate nel Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.



Descrizione

Quest'area che era di proprietà Comunale è stata ceduta, ad operatori privati, tramite bando di evidenza pubblica con conferma della destinazione produttiva. L'ambito è costituito da un'area che si pone in continuità agli insediamenti produttivi esistenti in Comune di Bregnano, mentre nel confinante ed adiacente Comune di Rovellasca l'edificato presente ha caratteristiche residenziali nella quasi assoluta totalità.

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- Gli edifici dovranno essere realizzati con elevati standard di efficientamento energetico;

indirizzi progettuali dello spazio aperto

- Dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione ambientale lungo i lati sud e ovest del comparto verso il territorio del Comune di Rovellasca.

- Sia le aree per servizi che quelle private dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze autoctone, in fase di P.A. dovrà essere presentata una proposta di sistemazione delle aree a verde (progetto del verde), con numero di essenze arboree e un adeguato ventaglio di specie autoctone che dovranno essere definite in modo preciso in fase edilizia in collaborazione con l'UTC.

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

- Nelle aree di sosta dovranno essere previste almeno 2 colonnine di ricarica dei veicoli elettrici in numero adeguato.

Modalità di intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi).

Parametri

- ST: 4.922 mq
- Rc max: 50% ST
- H max: 10,5 m (sottotrave)
- SL: liberamente sviluppabile nei limiti della Sc e H max
- Vp: 15% ST
- Aree per servizi \geq 20% ST

Destinazioni d'uso:

Principale: produttiva

Escluse: residenziale, agricola, turistico-ricettiva, terziario – commerciale, MSV, GSV

Parcheggi privati

(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)

1 posto auto ogni 150 mq SL

Monetizzazione area per servizi

In accordo con l'Amministrazione la convenzione del P.A. può prevedere, in alternativa parziale o totale alla cessione di aree per servizi, che all'atto della stipulazione, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree analoghe.

Standard qualitativo

Realizzazione di una o più opere il cui valore è pari almeno 20% del fabbisogno di servizi generati, moltiplicato per il valore di monetizzazione delle aree a servizi. E' facoltà dell'Amministrazione, qualora non fosse possibile individuare opere idonee al valore dello standard qualitativo aggiuntivo, proporre la monetizzazione al fine di poterle destinare ad opere alternative individuate nel Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.

Modifiche di destinazione d'uso:

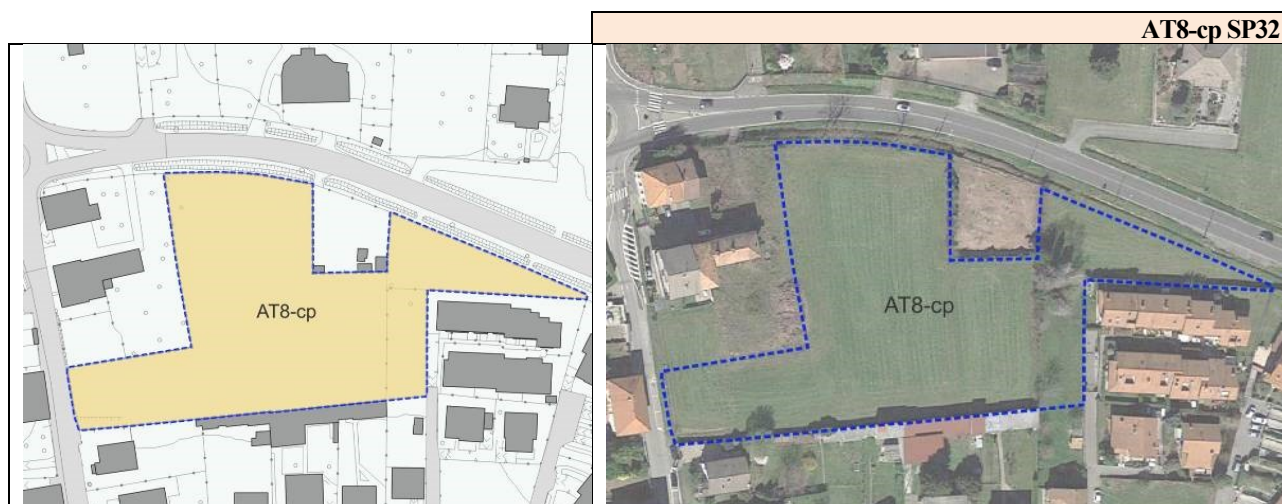
L'ambito è posizionato ai margini del Comune, in una zona a destinazione mista poiché sul territorio del Comune di Bregnano ha destinazione prevalentemente produttiva mentre i terreni confinanti ma in Comune di Rovellasca hanno destinazione residenziale e in parte agricola.

Per questa particolare situazione, è facoltà dell'interventore formulare richiesta di conversione dell'ambito alla destinazione residenziale. Tale eventuale richiesta è subordinata al positivo esito di Valutazione Ambientale Strategica, al fine di concedere all'amministrazione comunale i mezzi necessari a valutare la sostenibilità ambientale della richiesta.

Tale opportunità è inoltre necessariamente vincolata alla formazione di una fascia a verde di mitigazione verso le aree produttive esistenti, eventualmente anche in rilevato, e alla formazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie e da concordare in fase negoziale con il Comune.

Nel caso di modifica della destinazione d'uso verranno applicati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

<p>Parametri</p> <ul style="list-style-type: none"> - St: 4.922 mq - Sup. per Servizi: 30% St - IT = 0,25 mq/mq - H max: 2 piani fuori terra 	<p>Destinazioni d'uso:</p> <p><u>Principale:</u> residenziale</p> <p><u>Escluse:</u> commerciale, agricola, produttiva, terziario - direzionale, GSV</p> <p>Parcheggi privati: (art.10 norme gen. Disposizioni attuative) 1 mq ogni 10 mc con un minimo di 1 posto auto ad unità abitativa</p>
---	--



Descrizione

L'ambito è costituito da un terreno prativo prevalentemente pianeggiante, posizionato tra la via S. Rocco e la SP32. L'area risulta all'interno del tessuto consolidato del Comune di Bregnano, infatti, il precedente PGT la classificava in ambito di trasformazione con destinazione prevalentemente commerciale. Vista la possibilità di intervenire per stralci funzionali prevista dallo strumento urbanistico comunale previgente, su parte dell'area è stata realizzata la previsione di piano e costruito un fabbricato a destinazione commerciale. Il piano attuativo prodromico alla realizzazione dell'edificio prevedeva la presentazione di un progetto generale di fattibilità di cui i futuri stralci dovranno tener conto. L'area rientra nella fascia di rispetto del pozzo (200 m).

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- Nella progettazione delle aree ancora libere si dovrà tener conto di quanto già realizzato con lo stralcio funzionale CS1- Lotto A e seguente pratica edilizia.
- Gli edifici dovranno essere realizzati con elevati standard di efficientamento energetico;
- vietati insediamenti di centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate all'art. 94, c. 4 del D.lgs 152/2006.

Indirizzi progettuali dello spazio aperto

- Sia le aree per servizi che quelle private dovranno essere adeguatamente piantumate, in fase di P.A. dovrà essere presentata una proposta di sistemazione delle aree a verde (progetto del verde), con numero di essenze arboree e un adeguato ventaglio di specie autoctone che dovranno essere definite in modo preciso in fase edilizia in collaborazione con l'UTC.

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

- tutti gli accessi sia esistenti che di eventuale futura formazione sulla SP32 dovranno comportare studi viabilistici di dettaglio redatti in concorso con l'ente proprietario.
- nella progettazione attuativa dell'ambito si dovrà porre particolare attenzione alla pianificazione della viabilità interna di comparto in base alle attività che andranno a insediarsi. L'interventore dovrà presentare specifico progetto relativo alla viabilità interna, a quella di collegamento con l'esterno e degli spazi destinati al parcheggio.
- Nelle aree di sosta dovranno essere previste almeno 2 colonnine di ricarica dei veicoli elettrici in numero adeguato.
- l'accesso dovrà avvenire prioritariamente dalla via comunale San Rocco; in alternativa valutare soluzioni che prevedano la sola svolta a destra con di specifica autorizzazione prov.;

Modalità di intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi) e nella progettazione si dovrà tener conto di quanto già realizzato e del progetto generale di fattibilità già agli atti del Comune approvato con P.A. CS1 stralcio Lotto A (DGC n 72 del 08.07.2021).

Parametri

- ST: 8.392 mq
- UT: 0,50 mq/mq
- H max: 10,5 m (sottotrave)
- Vp: 15% ST

Superficie per servizi:

Per le funzioni produttive

- Verde in misura $\geq 10\%$ della SL
- Parcheggi pubblici $\geq 10\%$ della SL

Per le funzioni commerciali

Destinazioni d'uso:

Principale: produttiva, commercio all'ingrosso, commerciale (fino MSV), servizi

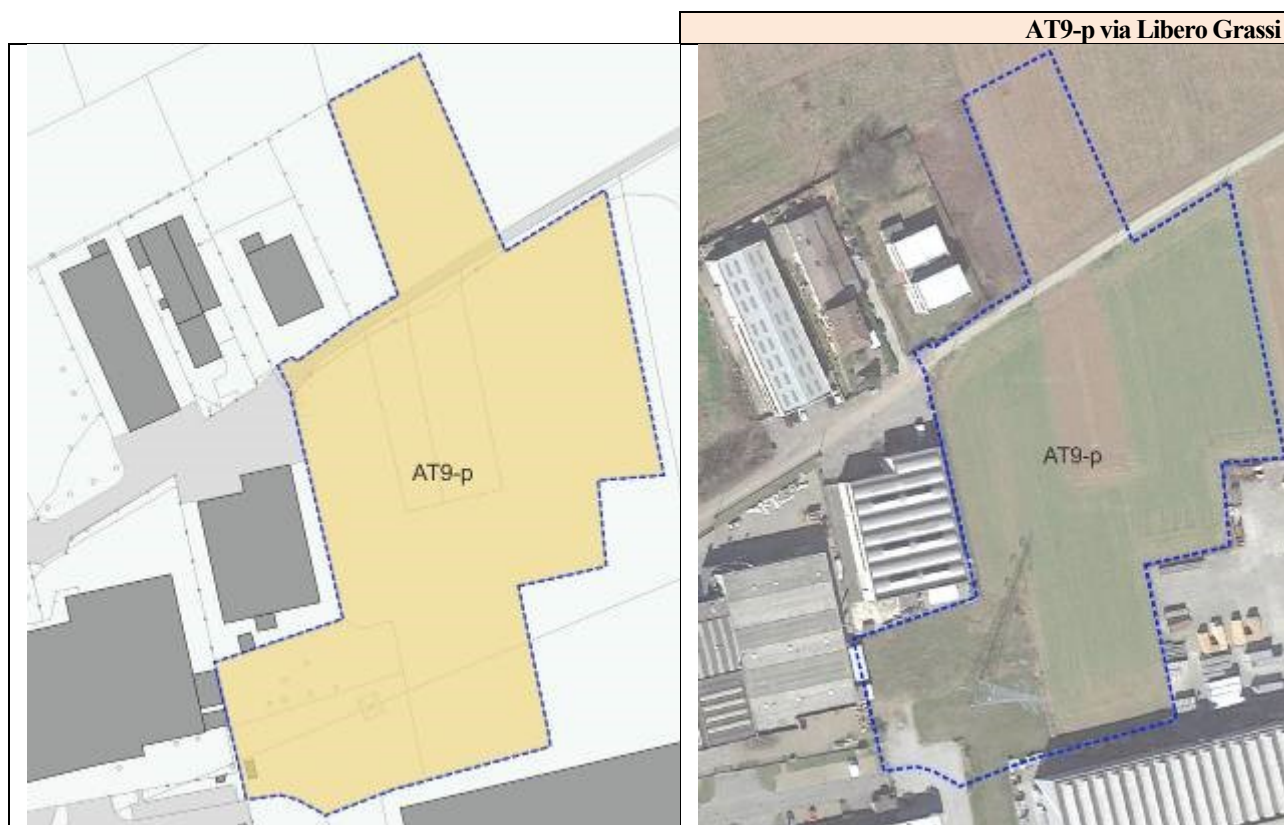
Escluse: residenziale, agricola, turistico-ricettiva, terziario, GSV

Parcheggi privati

(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)

1 posto auto ogni 25 mq SL per gli esercizi di vicinato, 1 posto auto ogni 40 mq SL per MSV

1 posto auto ogni 150 mq SL produttiva



AT9-p via Libero Grassi

Descrizione

L'ambito è costituito da un'area agricola-prativa prevalentemente pianeggiante, che si pone in continuità con gli insediamenti produttivi esistenti e ne costituisce un ragionevole superficie di ampliamento al fine di incentivare e valorizzare le attività produttive e l'economia locale. A est sono presenti aree a destinazione agricola. Non ci sono edifici che gravano sull'area. L'area è edificabile a destinazione produttiva ed era classificata nel PGT previgente come ambito di trasformazione produttiva. Il presente PGT conferma tale previsione.

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- Gli edifici dovranno essere realizzati con elevati standard di efficientamento energetico;

indirizzi progettuali dello spazio aperto

- realizzazione di piantumazioni con essenza autoctone atte a mitigare l'impatto visivo delle strutture sui fronti rivolti alle aree agricole;

- adeguata separazione con quinta alberata con essenze autoctone atta a separare l'intervento con le aree agricole esistenti;

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

- nella progettazione attuativa dell'ambito si dovrà porre particolare attenzione alla pianificazione della viabilità di comparto e alla localizzazione degli accessi.

- Si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico per mezzi pesanti sull'area per servizi in cessione/asservimento.

- Nelle aree di sosta dovranno essere previste almeno 2 colonnine di ricarica dei veicoli elettrici in numero adeguato.

Modalità di intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi).

Parametri

- ST: 16.256 mq
- Rc max: 50% ST
- H max: 10,5 m (sottotrave)
- SL: liberamente sviluppabile nei limiti della Sc e H max
- Vp: 15% ST
- Aree per servizi \geq 20% ST

Destinazioni d'uso:

Principale: produttiva

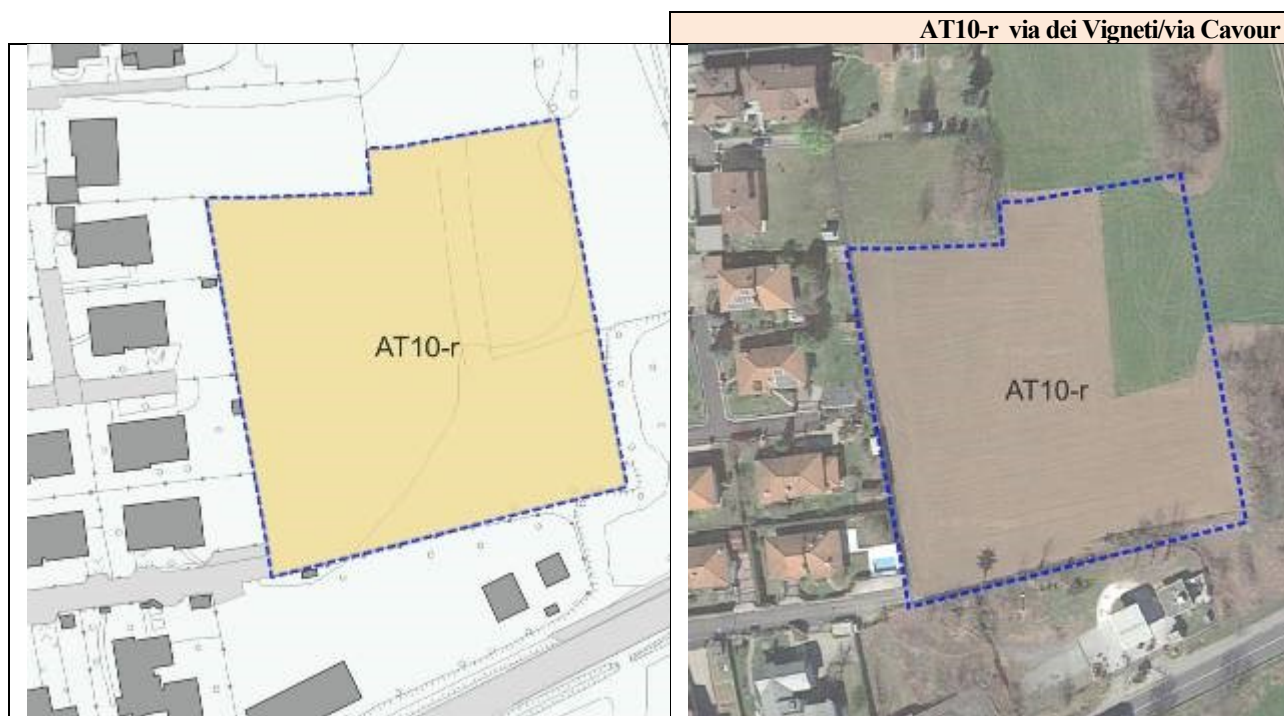
Escluse: residenziale, agricola, turistico-ricettiva, terziario – commerciale, MSV, GSV

Parcheggi privati

(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)

1 posto auto ogni 150 mq SL produttiva

<p>Monetizzazione area per servizi</p> <p>In accordo con l'Amministrazione la convenzione del P.A. può prevedere, in alternativa parziale o totale alla cessione di aree per servizi (con la sola eccezione delle superfici minime per servizi di pubblica utilità indicate sullo schema della presente scheda di Piano), che all'atto della stipulazione, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.</p>
<p>Monetizzazione area per servizi</p> <p>In accordo con l'Amministrazione la convenzione del P.A. può prevedere, in alternativa parziale o totale alla cessione di aree per servizi (con la sola eccezione delle superfici minime per servizi di pubblica utilità indicate sullo schema della presente scheda di Piano), che all'atto della stipulazione, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.</p>
<p>Standard qualitativo</p> <p>Realizzazione di una o più opere il cui valore è pari almeno 20% del fabbisogno di servizi generati, moltiplicato per il valore di monetizzazione delle aree a servizi.</p> <p>E' facoltà dell'Amministrazione, qualora non fosse possibile individuare opere idonee al valore dello standard qualitativo aggiuntivo, proporre la monetizzazione al fine di poterle destinare ad opere alternative individuate nel Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.</p>



AT10-r via dei Vigneti/via Cavour

Descrizione

L'area ricade all'interno del tessuto agricolo allo stato di fatto e risulta confinante con il tessuto consolidato su tre lati. L'area risulta in parte coltivata e in parte prativa non recintata. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali a bassa densità con altezza di 2 piani fuori terra, nella porzione sud confina con un'area a servizi "distributore di carburante" mentre lungo il lato ovest confina con terreni anch'essi agricoli. Non ci sono edifici che gravano sull'area. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è l'occasione per la realizzazione di un'ideale dotazione di servizi nello specifico la realizzazione di una strada di collegamento tra via Cavour e via dei Vigneti per rendere la viabilità più scorrevole e sicura. L'area interferisce con le AAS (PGT 2014).

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- gli edifici dovranno essere realizzati con elevati standard di efficientamento energetico, e rispettare le altezze dei fabbricati presenti nel contesto territoriale (2 piani fuori terra);

indirizzi progettuali dello spazio aperto

- realizzazione viabilità di comparto con adeguata dotazione di spazi a verde a servizio del quartiere;

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

- nella progettazione attuativa dell'ambito si dovrà porre particolare attenzione alla pianificazione della viabilità di comparto e alla localizzazione degli accessi privati. L'interventore dovrà presentare specifico progetto relativo alla viabilità comprensivo degli accessi privati e degli spazi destinati a parcheggi pubblici lungo i nuovi tratti stradali.

- nelle aree di sosta dovranno essere previste almeno 2 colonnine di ricarica dei veicoli elettrici in numero adeguato.

Modalità di intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi)

Parametri

- St: 7.777,6 mq
- Sup. per Servizi = 30% St
- IT = 0,30 mq/mq
- H max: 2 piani fuori terra
- consumo di suolo: 7.777,6 mq

Destinazioni d'uso:

Principale: residenziale e complementari

Escluse: agricola, produttiva, commerciale MSV e GSV

Parcheggi privati

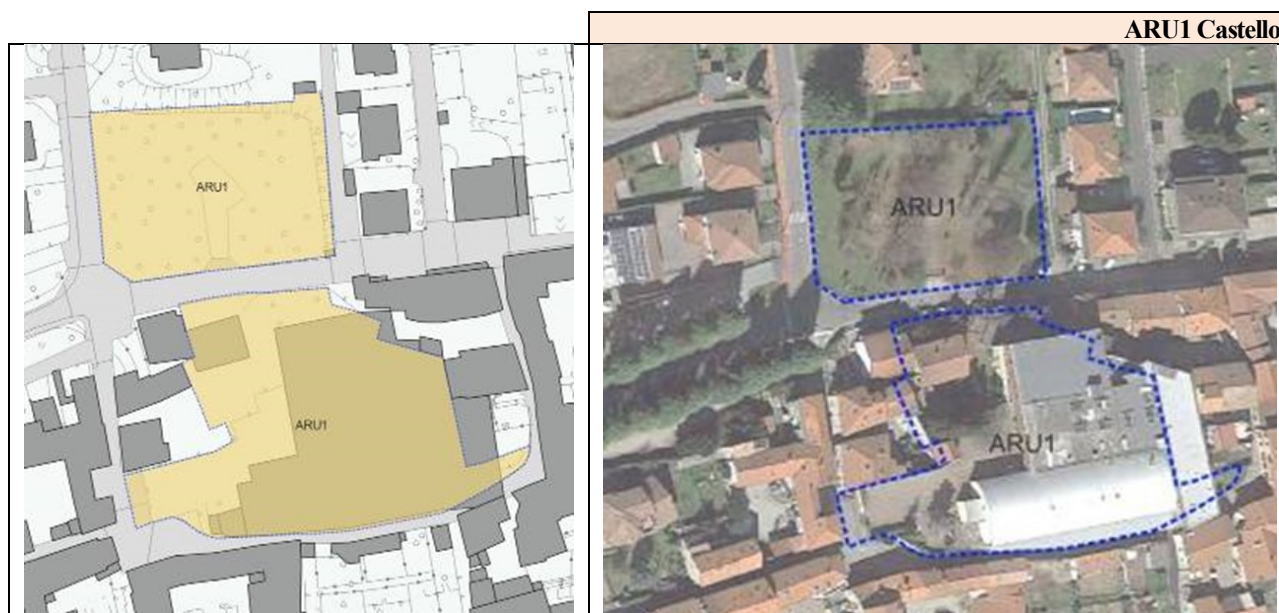
(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)

1mq ogni 10 mc di costruzione con un minimo di 1 posto auto ad unità abitativa

Monetizzazione area per servizi

La convenzione del P.A. può prevedere, in alternativa parziale o totale alla cessione di aree per servizi (con la sola eccezione delle superfici minime per servizi di pubblica utilità indicate sullo schema della presente scheda di Piano) che all'atto della stipulazione, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

<p>Incentivi</p> <p>Su richiesta è possibile usufruire di un incremento della superficie lorda (SL) sino ad un indice edificatorio massimo di 0,35 mq/mq (0,05 mq/mq massimi aggiuntivi) nel caso in cui la proposta sia accompagnata dalla realizzazione di aree a servizio anche esterne all'ambito d'intervento, in misura maggiorata del 150% rispetto a quella dovuta per le funzioni da insediare ovvero a seguito della realizzazione di servizi ulteriori previsti dal piano dei servizi e concordati con l'Amministrazione. E' facoltà dell'Amministrazione, qualora non fosse possibile individuare opere idonee al valore determinato, di proporre la monetizzazione al fine di poterle destinare ad opere alternative individuate nel Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.</p>
<p>Mitigazione/Compensazione</p> <p>Dovrà essere attuato un intervento di riqualificazione ambientale in particolare mediante adeguata piantumazione con essenze autoctone di una superficie pari ad almeno la metà del suolo consumato nell'ambito AT4-P, in accordo con l'Amministrazione Comunale.</p>



Descrizione

ARU1 - Intervento di Piazza Castello:

Intervento di rigenerazione urbana subordinato a preliminare e prescrittiva indagine sull'edificato esistente che evidenzi e metta in luce eventuali episodi di archeologia industriale da salvaguardare.

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- l'intervento è finalizzato alla sostituzione degli attuali edifici industriali, ad esclusione di quelli meritevoli di salvaguardia alla luce delle preliminari indagini di cui sopra.
- gli edifici dovranno essere dotati di elevate caratteristiche di efficientamento energetico (in caso di nuova costruzione in nZEB);
- altezza massima degli edifici non deve superare quella degli edifici esistenti.

Indirizzi progettuali dello spazio aperto

- sistemazione di piazza Castello, che garantisca il miglioramento dell'accesso pedonale al comparto;
- valorizzazione dell'area verde a nord di via Mazzini;

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

- sistemazione del tratto di via Mazzini interessato dall'intervento, con particolare attenzione alle relazioni tra l'area verde e il tessuto edilizio di nuova progettazione;
- le aree a parcheggio dovranno essere dotate di almeno 2 colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Modalità di intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 87 della Lr. 12/205 smi)

Parametri

- ST: 7.836 mq
- Volumetria max pari alla volumetria esistente
- Hmax: 4 piani fuori terra
- Rc max = esistente

Destinazioni d'uso:

Principale: residenziale e usi complementari, MSV fino a 600mq SV.

Escluse: agricola, produttiva, MSV con SV > 600 mq, GSV

Parcheggi privati

(art. 10 norme gen. Disposizioni attuative)

- 1 mq ogni 10 mc con un minimo di 1 posto auto ad unità abitativa
- 1 posto auto ogni 25 mq di SL commerciale fino agli esercizi di vicinato
- 1 posto auto ogni 40 mq SL per le MSV

Indicazioni particolari

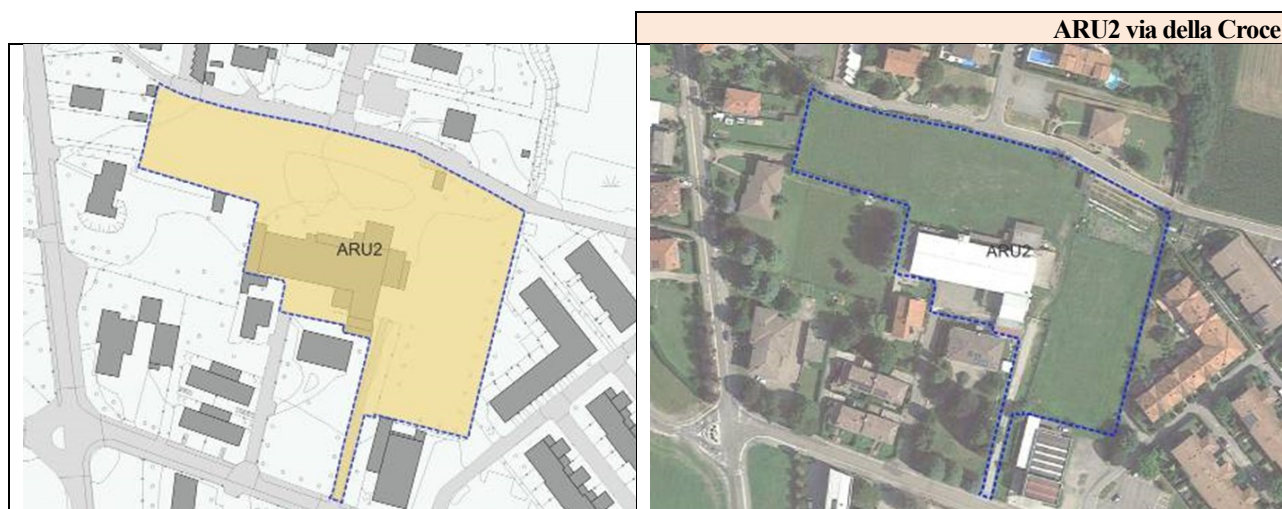
- La volumetria in demolizione e non riutilizzata in loco, potrà essere trasferita in qualsiasi altro ambito residenziale del Comune fino al raggiungimento di una volumetria massima di 1 mq/mq di Sf. A garanzia dell'utilizzabilità dei diritti edificatori generati dalla volumetria demolita e non utilizzata in loco il Comune rilascerà all'interventore un certificato dei diritti edificatori. I diritti edificatori saranno trasferibili e liberamente commerciabili.
- Qualora di volesse attivare il recupero completo della volumetria, mediante l'istituto della ristrutturazione edilizia, è prescritta la redazione di uno studio di sostenibilità territoriale che verifichi l'impatto viario, sulla sosta e più in generale dei servizi derivanti dalla popolazione insorgente;
- censire ciò che rimane nell'ambito della roccaforte, mura e castello, preservando dai nuovi interventi per renderli riconoscibili e valorizzarli;

Standard qualitativo

in caso di attuazione dell'area di rigenerazione urbana, l'interventore dovrà realizzare i seguenti standard qualitativi:

- Sistemazione di piazza Castello, che garantisca il miglioramento dell'accesso pedonale al comparto. A sistemazione avvenuta la piazza dovrà essere ceduta al Comune o asservita all'uso pubblico;
- Sistemazione a parco urbano dell'area verde a nord di via Mazzini, a lavori ultimati e ad avvenuto collaudo il parco dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune;

Le opere eseguite potranno essere scomutate dal contributo di costruzione nonché qualora ricorra la casistica l'interventore si avvarrà anche dei benefici previsti dall'art.46 comma 1bis L.r.12/05 smi.



Descrizione

ARU2 – intervento di via della Croce. L'ambito d'intervento è costituito da un terreno tra via della Croce e via Don Capiaghi. Su di esso insiste un fabbricato esistente con caratteristiche produttive.

L'area è stata oggetto di Piano Attuativo a suo tempo approvato con DGC 26 del 20.03.09 mai attuato, la cui convenzione non è stata sottoscritta.

Il PGT conferma la previsione del recupero ai fini residenziali della volumetria esistente.

L'intervento consiste nella rigenerazione urbana del comparto ai sensi della L.R. 18/19.

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- L'intervento è finalizzato alla rigenerazione urbana mediante sostituzione dell'attuale edificio produttivo, ormai non più coerente con il contesto in cui si trova e la realizzazione di adeguati servizi per la collettività;

- Gli edifici dovranno essere dotati di elevate caratteristiche di efficientamento energetico;

Indirizzi progettuali dello spazio aperto

- Sia le aree per servizi che quelle private dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze autoctone, in fase di P.A. o PdC convenzionato dovrà essere presentata una proposta di sistemazione delle aree a verde (progetto del verde), con numero di essenze arboree e un adeguato ventaglio di specie autoctone che dovranno essere definite in modo preciso in fase edilizia in collaborazione con l'UTC.

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

- Realizzazione viabilità di collegamento tra via Don Capiaghi e via della Croce, il nuovo asse viario dovrà prevedere anche la realizzazione della pista ciclopeditone, tale opera rientra nel progetto generale della mobilità dolce all'interno dell'intero territorio comunale.
- Adeguata dotazione di parcheggi pubblici e di aree verdi, nell'area di sosta dovranno essere previste almeno 2 colonnine di ricarica dei veicoli elettrici.

Modalità di intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi) o Permesso di costruire convenzionato, in applicazione delle L.R. 18/19, qualora sussistano le condizioni, l'interventore potrà usufruire delle premialità volumetriche dalla stessa previste.

Parametri

- ST: 11.344 mq
- V max = Volumetria esistente (= 8.806mc da verificare in sede di P.A.)
- Hmax: 2 piani fuori terra
- Aree per servizi: 30 % St

Destinazioni d'uso:

insediamento di tipo misto

Principale: residenziale e usi complementari;

Escluse: agricola, produttiva, MSV, GSV

Parcheggi privati

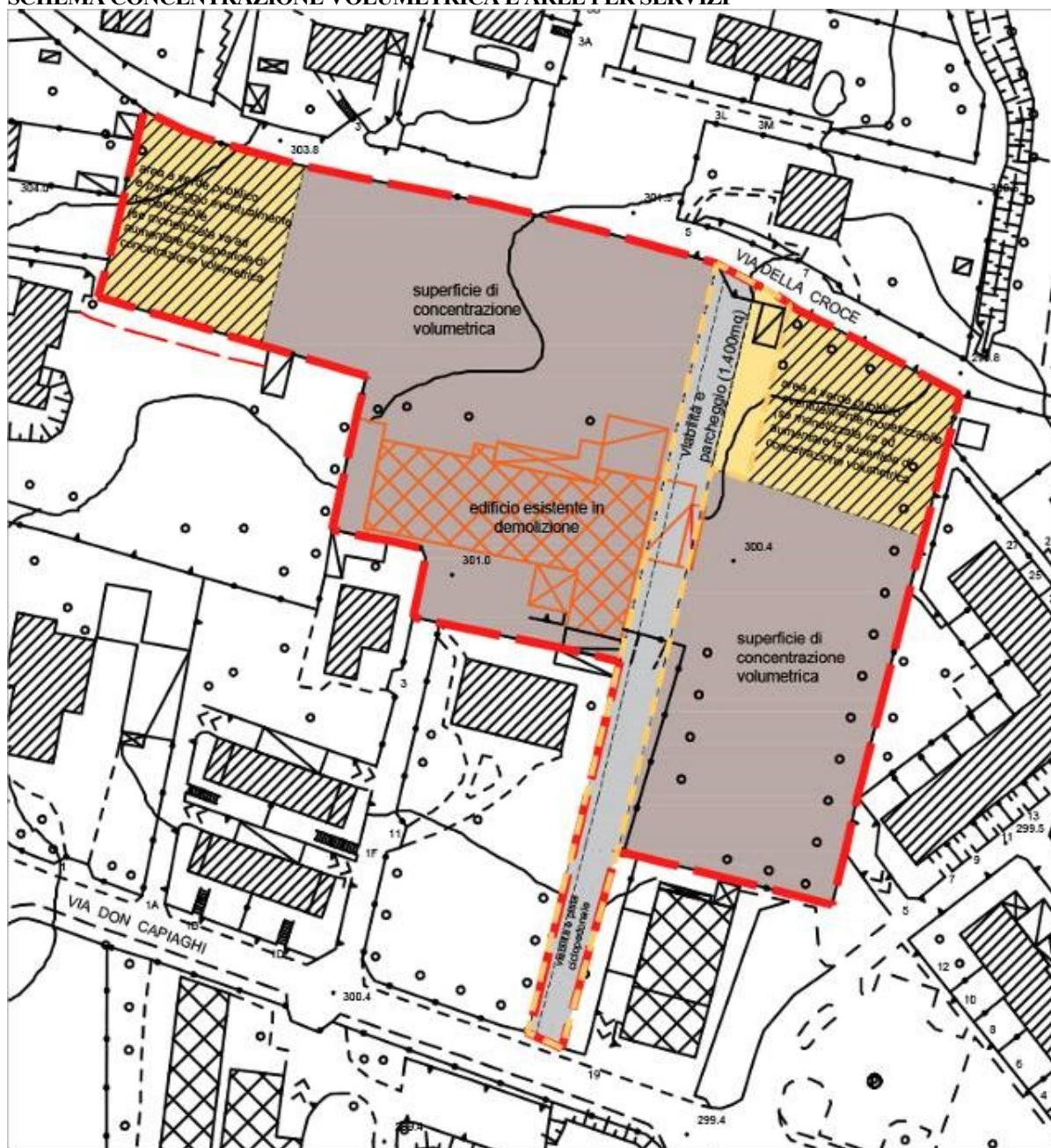
(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)





1 mq ogni 10 mc con un minimo di 1 posto auto ad unità abitativa

Monetizzazione aree per servizi

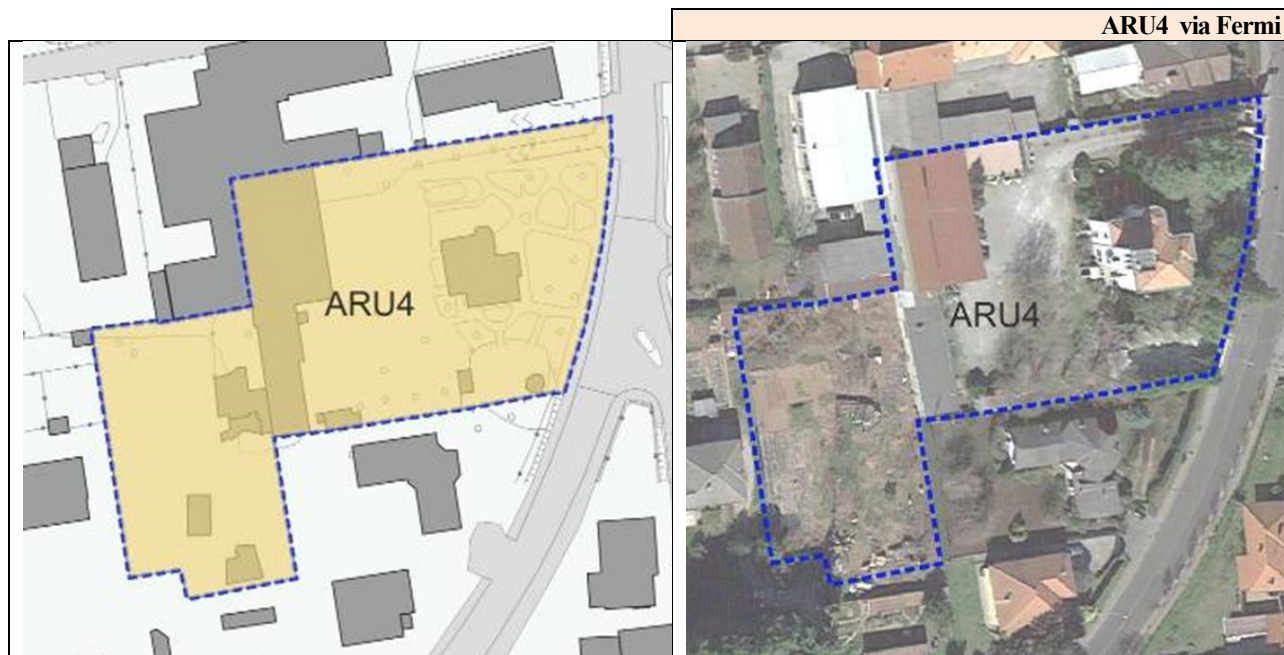
La convenzione del P.A. può prevedere, in alternativa parziale o totale alla cessione di aree per servizi (con la sola eccezione delle superfici minime per servizi di pubblica utilità indicate sullo schema della presente scheda di Piano) che all'atto della stipulazione, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

SCHEMA CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA E AREE PER SERVIZI



-  perimetro ambito di trasformazione
-  superficie minima per servizi viabilità, parcheggio e verde
-  superficie di concentrazione volumetrica
-  superficie per servizi (verde di quartiere e parcheggi) eventualmente monetizzabile (fino a max 2.000 mq se monetizzata va ad aumentare la superficie di concentrazione volumetrica)

ARU3 via Verdi	
	
<p>Descrizione ARU3 - Intervento di via Giuseppe Verdi/ via Rampoldi. L'intervento consiste nella rigenerazione urbana del comparto, anche mediante Pdc Convenzionato previa preliminare e prescrittiva indagine sull'edificato esistente che evidenzi e metta in luce eventuali episodi di archeologia industriale da salvaguardare o dimostri la mancanza di tali valori.</p>	
<p>Indirizzi progettuali dello spazio costruito - l'intervento è finalizzato alla sostituzione degli attuali edifici industriali, alla luce delle preliminari indagini di cui sopra l'amministrazione si riserva la possibilità di imporre il mantenimento di alcuni caratteri e allineamenti che richiamino i tratti distintivi degli episodi di archeologia industriale rilevati. - gli edifici dovranno essere dotati di elevate caratteristiche di efficientamento energetico.</p> <p>indirizzi progettuali dello spazio aperto -la porzione di terreno lungo il lato ovest, corrispondente al limite del vincolo cimiteriale, dovrà essere trattata a verde, tramite la formazione di una quinta verde alberata con essenze autoctone a mitigazione dell'intervento e a salvaguardia del decoro e della riservatezza del vicino cimitero.</p> <p>Indirizzi progettuali della mobilità e sosta -sistemazione del tratto di viabilità di accesso all'area sia da via Rampoldi che da Via Verdi, realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del comparto e realizzazione di almeno 2 colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.</p>	
<p>Modalità di intervento l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi) o Permesso di costruire convenzionato, in applicazione delle L.R. 18/19 qualora sussistano le condizioni potrà usufruire delle premialità volumetriche dalla stessa previste.</p>	
<p>Parametri - ST: 6.227 mq - Volumetria max pari alla volumetria esistente (da verificare in fase di attuazione) - Hmax: 3 piani fuori terra - Sup. per Servizi art.6 Disp.att. Piano dei servizi = 26,5 mq/ab (150mc/ab)</p>	<p>Destinazioni d'uso: <u>Principale:</u> residenziale e usi complementari; <u>Escluse:</u> agricola, produttiva, MSV, GSV Parcheggi privati (art.10 norme gen. Disposizioni attuative) 1 mq ogni 10 mc con un minimo di 1 posto auto ad unità abitativa</p>
<p>Standard qualitativo realizzazione di una o più opere il cui valore è pari almeno 20% dei servizi generati, moltiplicato per il valore di monetizzazione delle aree a servizi. E' facoltà dell'Amministrazione, qualora non fosse possibile individuare opere idonee al valore dello standard qualitativo aggiuntivo, proporre la monetizzazione al fine di poterle destinare ad opere alternative individuate nel Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.</p>	
<p>Indirizzi particolari Qualora di volesse attivare il recupero completo della volumetria, mediante l'istituto della ristrutturazione edilizia, è prescritta la redazione di uno studio di sostenibilità territoriale che verifichi l'impatto viario, sulla sosta e più in generale dei servizi derivanti dalla popolazione insorgente</p>	



Descrizione

ARU4 - Intervento di via Fermi. L'intervento ha la finalità di riordinare la zona anche mediante la formazione di un parcheggio pubblico. L'ambito è costituito da un comparto all'interno del tessuto consolidato, a destinazione funzionale mista. Si prevede l'attuazione anche mediante Pdc convenzionato, sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- l'intervento è finalizzato al riordino di una porzione del tessuto consolidato ed alla formazione di un'area a parcheggio pubblico a servizio della collettività, con sistemazione della viabilità di accesso allo stesso
- gli edifici in progetto dovranno essere dotati di elevate caratteristiche di efficientamento energetico;

Indirizzi progettuali dello spazio aperto

-sia le aree per servizi che quelle private dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze autoctone, in fase di P.A. o Pdc convenzionato dovrà essere presentata una proposta di sistemazione delle aree a verde (progetto del verde), con numero di essenze arboree e un adeguato ventaglio di specie autoctone che dovranno essere definite in modo preciso in fase edilizia in collaborazione con l'UTC.

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

- E' prevista la realizzazione e cessione di un'area a parcheggio pubblico a servizio della collettività, dotata di illuminazione pubblica e adeguatamente piantumata. Inoltre, nell'area di sosta dovranno essere previste almeno due colonnine di ricarica dei veicoli elettrici. L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione/sistemazione della viabilità di accesso al parcheggio pubblico

Modalità di intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi) o Permesso di costruire convenzionato, in applicazione delle L.R. 18/19 qualora sussistano le condizioni potrà usufruire delle premialità volumetriche dalla stessa previste.

Parametri

- ST: 5.900 mq
- Rc max: 50% ST
- Volumetria max = volumetria esistente aumentata fino a un massimo del 20% (oltre alle premialità previste dalla L.R.18/19) (da verificare in fase di attuazione)
- Hmax: 3 piani fuori terra
- Sup. per Servizi: $\geq 30\%$ St

Destinazioni d'uso:

Principale: residenziale e usi complementari;

Escluse: agricola, produttiva, MSV, GSV

Parcheggi privati

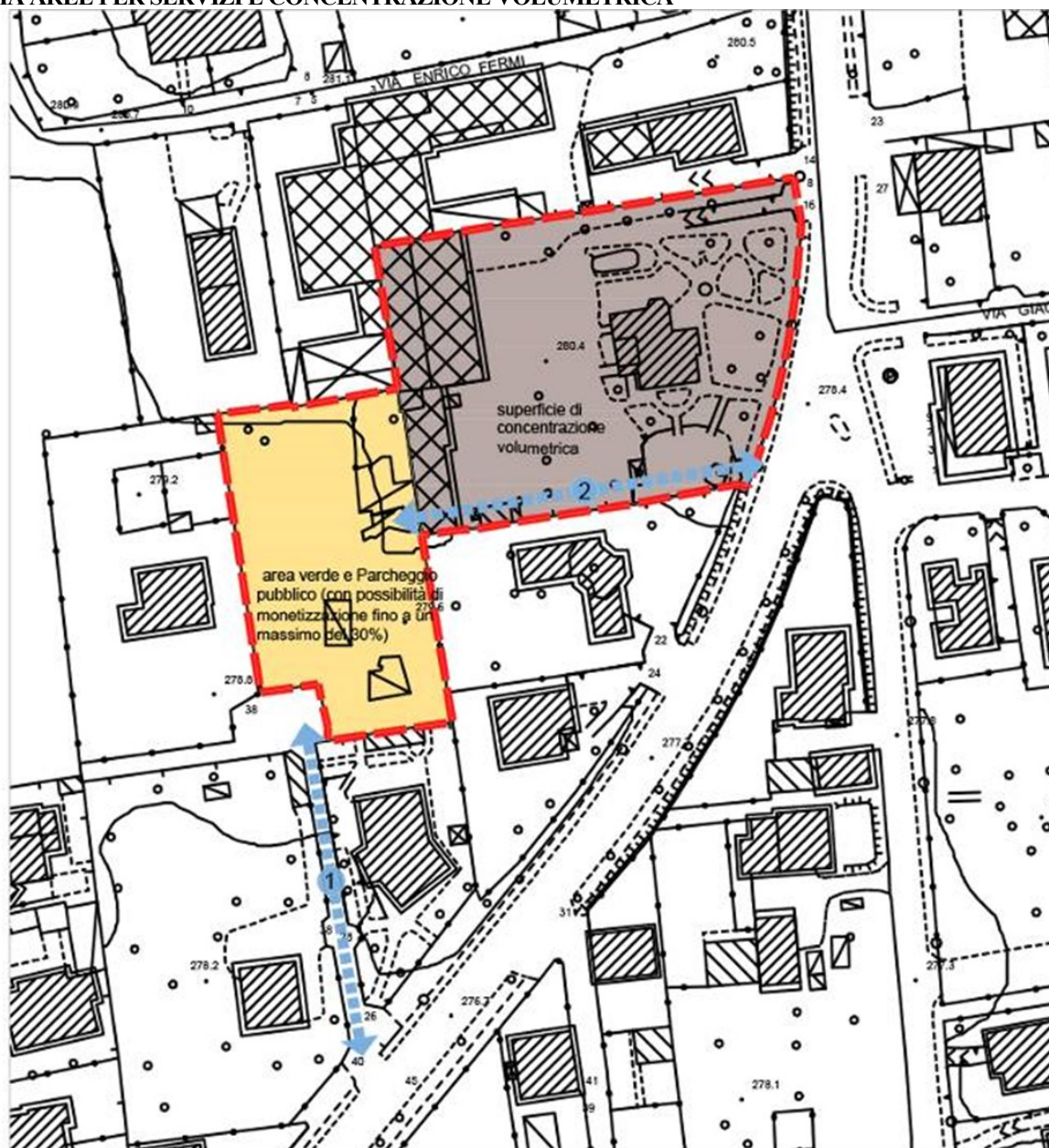
(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)




1 mq ogni 10 mc con un minimo di 1 posto auto ad unità abitativa

Standard qualitativo


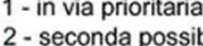
La realizzazione e cessione di un'area a parcheggio pubblico a servizio della collettività, dotata di illuminazione pubblica e adeguatamente piantumata. Nell'area di sosta dovrà essere prevista almeno una colonnina di ricarica dei veicoli elettrici.

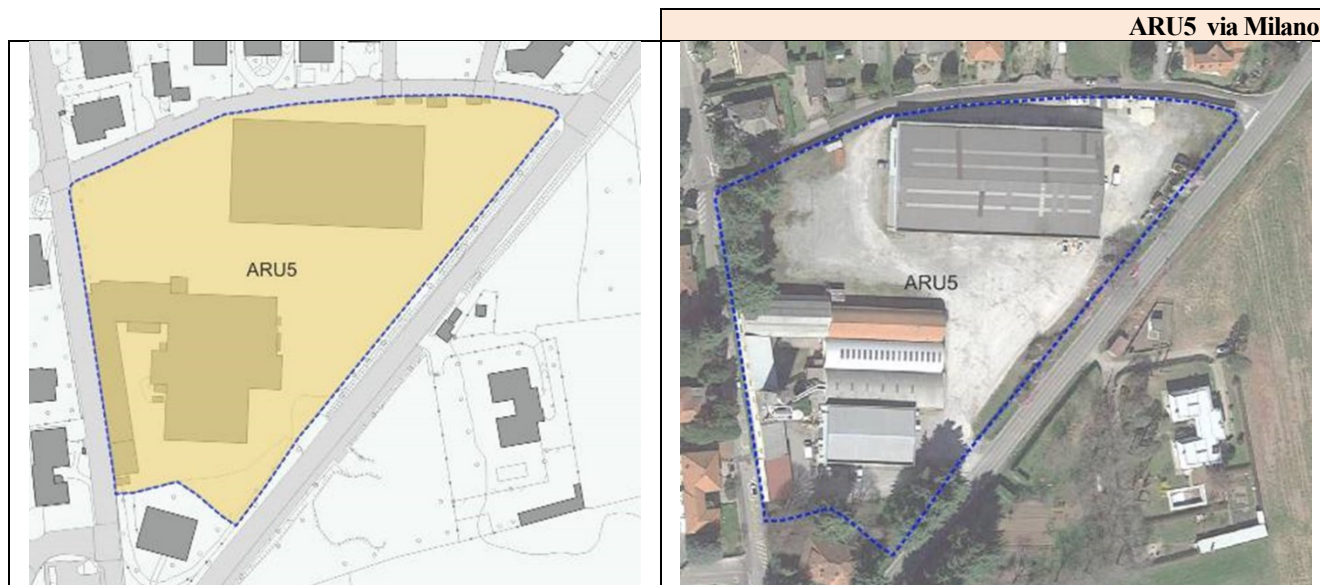
SCHEMA AREE PER SERVIZI E CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA



-  perimetro ambito di trasformazione
-  superficie per servizi viabilità, parcheggio e verde
-  superficie di concentrazione volumetrica

ipotesi punti di accesso al parcheggio pubblico :

-  1 - in via prioritaria con sistemazione della viabilità esistente
-  2 - seconda possibilità con formazione nuova viabilità di accesso



Descrizione

ARU5 - Intervento di via Milano L'intervento consiste nella rigenerazione urbana di un grosso comparto a destinazione produttivo - commerciale. L'area è di interesse strategico poiché occupa una posizione di collegamento tra la porzione sud del Comune e il centro. La rigenerazione urbana dell'area può essere un'occasione per aumentare la dotazione dei servizi del tessuto meridionale del Comune. Si prevede l'attuazione anche mediante Pdc convenzionato, sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- L'intervento è finalizzato al riordino di una porzione del tessuto consolidato, l'area occupa una posizione strategica di collegamento tra il tessuto consolidato della porzione meridionale del Comune e il centro.
- Gli edifici in progetto dovranno essere dotati di elevate caratteristiche di efficientamento energetico;
- vietati insediamenti di centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate all'art. 94, c. 4 del D.lgs 152/2006.

Indirizzi progettuali dello spazio aperto

- fascia di salvaguardia ambientale lungo il lato nord ed ovest con essenze autoctone;
- Sia le aree per servizi che quelle private dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze autoctone, in fase di P.A. o Pdc convenzionato dovrà essere presentata una proposta di sistemazione delle aree a verde (progetto del verde), con numero di essenze arboree e un adeguato ventaglio di specie autoctone che dovranno essere definite in modo preciso in fase edilizia in collaborazione con l'UTC.

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

- si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del quartiere, nell'area di sosta dovranno essere installate almeno due colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;

Modalità di intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi) o Permesso di costruire convenzionato, in applicazione delle L.R. 18/19 qualora sussistano le condizioni potrà usufruire delle premialità volumetriche dalla stessa previste.

Parametri

- ST: 16.867 mq
- Volumetria max pari alla volumetria esistente (da verificare in fase di attuazione)
- Hmax: 10,5 m
- Sup. per Servizi in base alla destinazione d'uso come definito nell'art6 delle disp. attuative del Piano dei servizi

Destinazioni d'uso:

Principale: produttiva, commerciale (MSV)

Escluse: residenziale, rurale, GSV

Parcheggi privati

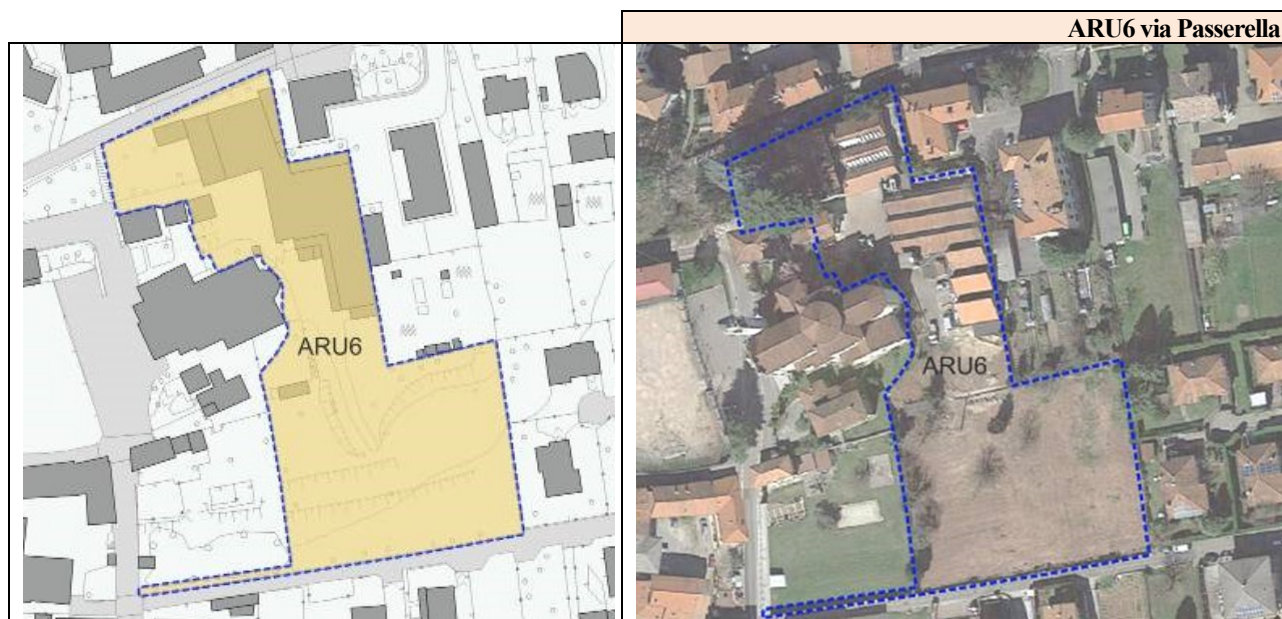
(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)

Commerciale: 1 posto auto ogni 25 mq SL fino alla superficie degli esercizi di vicinato, 1 posto auto ogni 40 mq SL per la superficie eccedute (MSV)

Produttivo: 1 posto auto ogni 150 mq SL

Standard qualitativo

realizzazione di una o più opere il cui valore è pari almeno 20% dei servizi generati, moltiplicato per il valore di monetizzazione delle aree a servizi. E' facoltà dell'Amministrazione, qualora non fosse possibile individuare opere idonee al valore dello standard qualitativo aggiuntivo, proporre la monetizzazione al fine di poterle destinare ad opere alternative individuate nel Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.



ARU6 via Passerella

Descrizione

ARU6 – intervento di via Passerella. L'ambito d'intervento è costituito da un terreno tra via Passerella e via Parini. Su di esso insistono alcuni fabbricati con funzioni miste. L'area è stata oggetto di Programma Integrato d'Intervento la cui convenzione non è stata sottoscritta.

Il PGT conferma la previsione del recupero ai fini residenziali della volumetria esistente, previa preliminare e prescrittiva indagine sull'edificio esistente che evidenzi e metta in luce eventuali episodi di archeologia industriale da salvaguardare o dimostri la mancanza di tali valori.

L'intervento consiste nella rigenerazione urbana del comparto ai sensi della L.R. 18/19. L'attuazione dell'ambito è subordinato all'adeguamento del tratto di viabilità su via Passerella di collegamento verso P.zza San Michele. Infatti, tale tratto stradale è interessato da un restringimento che rende difficoltoso il transito nei due sensi di marcia, inoltre risulta privo di parcheggi e di marciapiede.

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- L'intervento è finalizzato alla rigenerazione urbana mediante sostituzione dell'attuale edificio, ormai non più coerente con il contesto in cui si trova e la realizzazione di adeguati servizi per la collettività;
- Gli edifici dovranno essere dotati di elevate caratteristiche di efficientamento energetico;

Indirizzi progettuali dello spazio aperto

- Sia le aree per servizi che quelle private dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze autoctone, in fase di P.A. o PdC convenzionato dovrà essere presentata una proposta di sistemazione delle aree a verde (progetto del verde), con numero di essenze arboree e un adeguato ventaglio di specie autoctone che dovranno essere definite in modo preciso in fase edilizia in collaborazione con l'UTC;

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

- Adeguamento del tratto di viabilità su via Passerella di collegamento verso P.zza San Michele. La strada dovrà essere allargata fino al calibro stradale del precedente tratto di via Passerella, consentendo il transito dei mezzi nei due sensi di marcia. Inoltre, si prevede la realizzazione lungo tutto il tratto stradale un marciapiede con larghezza di 1,5m.
- Si prescrive la realizzazione di un'area a un parcheggio pubblico e adiacente area verde attrezzata, nell'area a parcheggio dovranno essere previste almeno 2 colonnine di ricarica dei veicoli elettrici in numero adeguato.

Modalità di intervento

L'amministrazione si impegna a mettere a disposizione le aree esterne all'ambito di trasformazione necessarie all'attuazione del progetto, ponendo gli oneri di acquisizione a carico dell'interventore.

Parametri

- ST: 7.555mq
- V max = Volumetria esistente
(oltre le premialità previste dalla LR18/19, qualora sussistano le condizioni)
- H max: 3 piani fuori terra
- Sup. per Servizi = 20% della St

Destinazioni d'uso:

Principale: residenziale e usi complementari;

Escluse: agricola, produttiva, MSV, GSV

Parcheggi privati

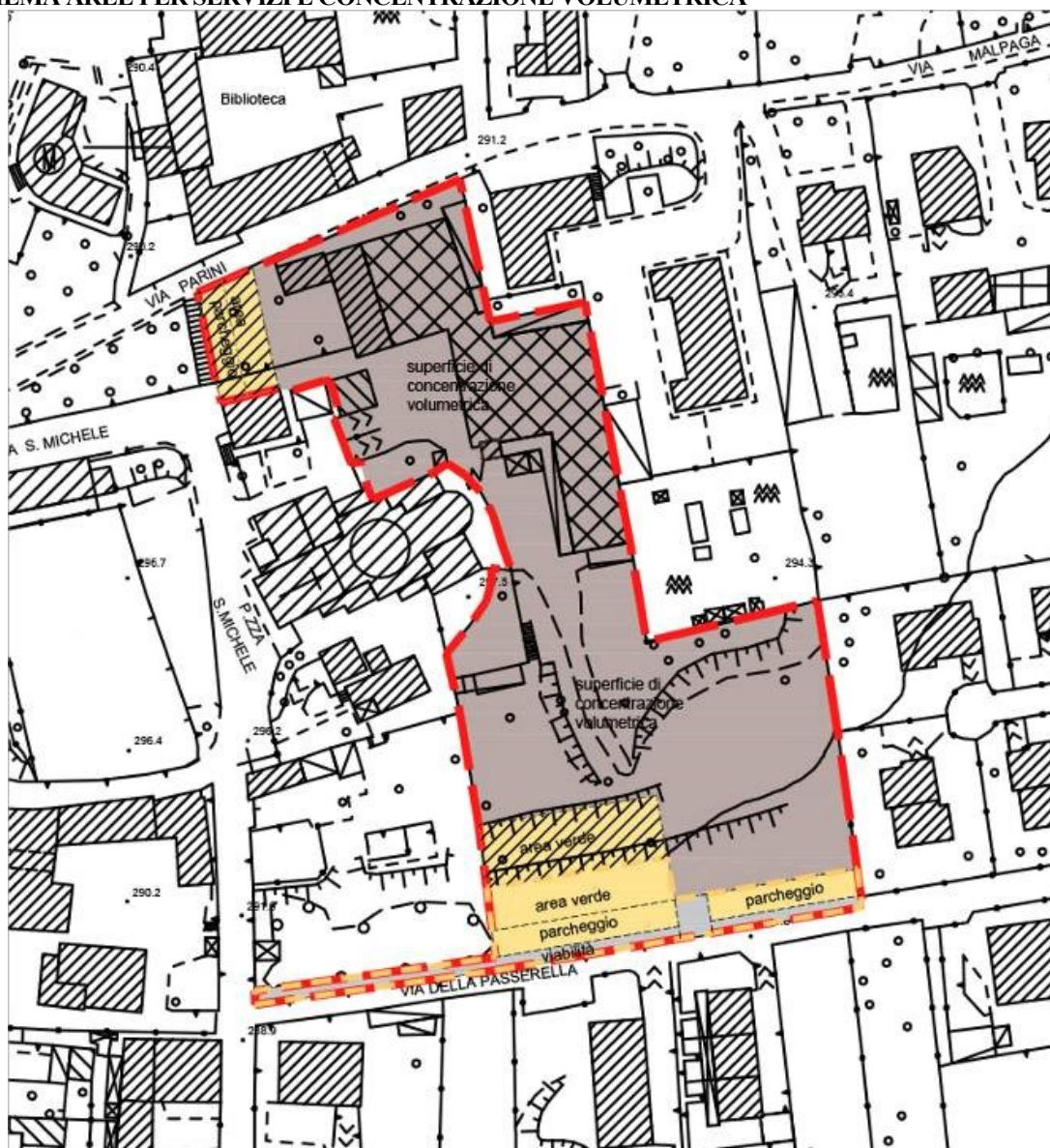
(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)





1 mq ogni 10 mc con un minimo di 1 posto auto ad unità abitativa

Monetizzazione area per servizi

La convenzione del P.A. può prevedere, in alternativa parziale o totale alla cessione di aree per servizi (con la sola eccezione delle superfici minime per servizi di pubblica utilità indicate sullo schema della presente scheda di Piano) che all'atto della stipulazione, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

SCHEMA AREE PER SERVIZI E CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA



-  perimetro ambito di trasformazione
-  superficie minima per servizi viabilità, parcheggio e verde
-  superficie di concentrazione volumetrica
-  superficie per servizi (verde di quartiere e parcheggi) eventualmente monetizzabile (fino a max 632mq se monetizzata va ad aumentare la superficie di concentrazione volumetrica)



Descrizione

ARU7 - Intervento di via via Rampoldi.

L'intervento consiste nella rigenerazione urbana del comparto, anche mediante Pdc Convenzionato previa preliminare e prescrittiva indagine sull'edificato esistente che evidenzi e metta in luce eventuali episodi di archeologia industriale da salvaguardare o dimostri la mancanza di tali valori.

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- l'intervento è finalizzato al riordino del tessuto esistente, alla luce delle preliminari indagini di cui sopra l'amministrazione si riserva la possibilità di imporre il mantenimento di alcuni caratteri e allineamenti che richiamino i tratti distintivi degli episodi di archeologia industriale eventualmente rilevati;

- gli edifici dovranno essere dotati di elevate caratteristiche di efficientamento energetico.

Indirizzi progettuali dello spazio aperto

-le aree a verde dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze autoctone, in fase di P.A. o PdC convenzionato dovrà essere presentata una proposta di sistemazione delle aree a verde (progetto del verde), con numero di essenze arboree e un adeguato ventaglio di specie autoctone da definire in modo preciso in fase edilizia in collaborazione con l'UTC.

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

-studio di dettaglio della viabilità di accesso all'area da via Rampoldi;

- realizzazione almeno 2 colonnine di ricarica per le auto elettriche.

Modalità di intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi) o Permesso di costruire convenzionato, in applicazione delle L.R. 18/19 qualora sussistano le condizioni potrà usufruire delle premialità volumetriche dalla stessa previste.

Parametri

- ST: 2.404 mq
- Volumetria max pari alla volumetria esistente (da verificare in fase di attuazione)
- Hmax: 3 piani fuori terra
- Sup. per Servizi art.6 Disp.att. Piano dei servizi = 26,5 mq/ab (150mc/ab)

Destinazioni d'uso:

Principale: residenziale e usi complementari;

Escluse: agricola, produttiva, MSV, GSV

Parcheggi privati

(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)

1 mq ogni 10 mc con un minimo di 1 posto auto ad unità abitativa

Standard qualitativo

realizzazione di una o più opere il cui valore è pari almeno 20% dei servizi generati, moltiplicato per il valore di monetizzazione delle aree a servizi. È facoltà dell'Amministrazione, qualora non fosse possibile individuare opere idonee al valore dello standard qualitativo aggiuntivo, proporre la monetizzazione al fine di poterle destinare ad opere alternative individuate nel Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.

Indicazioni particolari

- Qualora di volesse attivare il recupero completo della volumetria, mediante l'istituto della ristrutturazione edilizia, è prescritta la redazione di uno studio di sostenibilità territoriale che verifichi l'impatto viario, sulla sosta e più in generale dei servizi derivanti dalla popolazione insorgente;

- gli interventi dovranno essere finalizzati anche alla salvaguardia di eventuali elementi di archeologia industriale e coerenti con il NAF adiacente

3. Il monitoraggio del documento di piano e la sostenibilità economica

3.1. Il monitoraggio del Documento di Piano

L'obiettivo delle azioni di monitoraggio di un Piano di governo del territorio è quello di rappresentare l'evoluzione dello stato del territorio e fornire dati e informazioni sul grado di raggiungimento degli obiettivi prefissati e sulla loro effettiva efficacia. Il monitoraggio viene normalmente effettuato nell'ambito della Valutazione ambientale strategica con l'individuazione di una serie di indicatori capaci di rappresentare l'andamento nel tempo di determinati fenomeni. Lo strumento che permette di tenere sotto controllo le banche dati è il Sistema Informativo Territoriale con il quale è stata implementata la cartografia di piano e che contiene informazioni territoriali e determinazioni del PGT.

In coerenza con il sistema di monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica, saranno applicati una serie di indicatori relativi allo schema DPSIR (Driving forces, Pressures, States, Impacts, Responses) articolato come segue:

D- Cause generatrici primarie (settori economici, attività umane)

P – Pressioni (emissioni atmosferiche, produzioni rifiuti, etc..)

S – Stato (caratteristiche chimiche, biologiche, etc...)

I – Impatti (sugli ecosistemi, sulla salute, danni economici, etc...)

R –Risposte (Politiche ambientali e settoriali, iniziative legislative, azioni di pianificazione, etc...)

I tematismi con i quali si effettuerà il monitoraggio del Documento di Piano e della VAS sono qui di seguito riportati:

Tematismo	Indicatore	Fonte	Intervallo	DPSIR
Aria	Numero di giorni/anno di superamento di PM10	ARPA	1	I
	Numero di giorni/anno di superamento di O3	ARPA	1	I
	Numero di giorni/anno di superamento di NO2	ARPA	1	I
	Numero di giorni/anno di superamento di SO2	ARPA	1	I
	Numero di giorni/anno di superamento di CO	ARPA	1	I
	Concentrazione NO2 (biossido azoto)	ARPA	1	S
	Concentrazione NOx (ossidi di azoto)	ARPA	1	S
	Concentrazione PM2,5	ARPA	1	S
	Concentrazione PM10	ARPA	1	S
	Concentrazione O3	ARPA	1	S
	Numero giornate blocco circolazione Livello 1	ARPA – RL	1	S
	Numero giornate blocco circolazione Livello 2	ARPA – RL	1	S
	Numero controlli sulle caldaie installate	Comune - CURIT	1	S
	Numero di giornate con temperature sopra la media	Comune – ARPA	1	P
Numero di eventi meteorici estremi	Comune	1	P	
Rumore	Livelli sonori e popolazione esposta	Comune	3	S
	Numero controlli sull'inquinamento acustico effettuati sul territorio	Comune - ARPA	1	R
	Numero sanzioni per superamento limiti di rumore	Comune - PL	1	R
Acqua	Portata idrica prelevata ad uso potabile (m3/anno)	LURA AMBIENTE	1	D-P
	Portata idrica prelevata ad uso industriale (m3/anno)	LURA AMBIENTE	1	D-P
	Abitanti equivalenti serviti da rete fognaria	LURA AMBIENTE	5	R

	Perdita d'acqua lungo la linea di distribuzione	LURA AMBIENTE	3	D-P
	Tratti ed elementi del sistema idrico integrato riqualificati	LURA AMBIENTE	5	R
	Qualità delle acque sotterranee	LURA AMBIENTE	1	S
Energia	Potenza installata per produzione di energia da FER	Comune - GSE	3	R
	Incremento percentuale della produzione di energia da FER	Comune - GSE	1	R
	Numero edifici pubblici sottoposti ad audit energetico	Comune	5	R
	Delta energetico per edifici pubblici e illuminazione pubblica espresso GW	Comune	3	R
	N. edifici classificati in nZEB	Comune - CENED	5	S
	Delta percentuale incremento edifici classificati in nZEB	Comune - CENED	5	R
Rifiuti	Raccolta differenziata (%)	ARPA	1	R
	Materiale riciclato (%)	ARPA	1	R
	Produzione pro-capite di rifiuti urbani (Kg/ab)	ARPA	1	P
Inquinamento elettromagnetico	Numero SRB	ARPA	1	D
	Variazione del numero di SRB	ARPA	5	P
	Km di linee elettriche alta tensione aeree (Km) presenti sul territorio	TERNA	1	D
	Km di linee elettriche alta tensione interrate (Km)	TERNA	1	D
Mobilità e logistica	Km piste ciclopedonali	Comune	5	S
	Incremento in Km delle piste ciclabili	Comune	3	R
	n. posti auto ad uso pubblico	Comune	5	S
	Incremento della dotazione di posto auto	Comune	5	R
	Numero di collegamenti con la rete di trasporto pubblico regionale	TPL	3	S
	Numero di colonnine per la ricarica delle auto elettriche installate	Comune	1	R
Sistema insediativo e qualità dell'ambiente urbano Suolo	Superficie urbanizzata per tipologia / superficie territoriale (%)	Comune	3	D
	Riduzione del consumo di suolo rispetto all'area urbanizzabile 2014	Comune	3	P
	Superficie di servizi esistenti e previsti	Comune	1	S
	Incremento delle aree permeabili derivante dalle azioni di rigenerazione urbana	Comune	3	R
	Estensione aree verdi urbane	Comune	5	R
	Incremento delle aree verdi urbane	Comune	3	R
	Estensione aree pedonali	Comune	5	R
	Incremento delle aree pedonali	Comune	3	R
	Superficie aree dismesse recuperate o in corso di riqualificazione/superficie comunale	Comune	3	R
	Stato di attuazione delle Rete Ecologica Comunale (REC) e della Rete Verde Comunale (RVC)	Comune	3	R
	Numero delle attività commerciali di vicinato e MSV a basso impatto	Comune	1	S
	Variazione delle attività commerciali di vicinato e MSV a basso impatto	Comune	1	R

Mitigazioni Compensazioni Sostenibilità	Incremento filari arborei a scopo di schermatura	Comune	3	R
	Area ripiantumazioni/riforestate per bosco urbano ovvero per rigenerazione urbana	Comune	3	R
	Numero di eventi culturali in prossimità delle vasche di laminazione	Comune	1	R
Popolazione	Popolazione residente;	Comune - ISTAT	1	S
	Densità della popolazione	Comune - ISTAT	1	S
	Numero nuclei familiari	Comune - ISTAT	1	S
	Saldo naturale	Comune - ISTAT	1	S
	Saldo migratorio	Comune - ISTAT	1	S
	Popolazione straniera residente / totale residenti	Comune - ISTAT	1	S
	Popolazione attiva	Comune - ISTAT	1	S
	Indice di vecchiaia	Comune - ISTAT	3	S
Agricoltura	Indice popolazione attiva	Comune - ISTAT	3	S
	Numero di cascine riqualificate	Comune	5	R
	Superficie area agricola/superficie territoriale (%);	Comune	3	S
	Superficie territorio agricolo destinato ad agricoltura di qualità e/o biologica	Comune	3	S
	Lunghezza tratti del sistema idrografico riqualificati	Comune - PLIS	3	R

Sulla base degli indicatori sopra riportati e implementati a seguito delle sollecitazioni provenienti dalla seconda conferenza di valutazione, e considerato che **nessun monitoraggio è stato fatto nell'ambito del PGT Previgente** da parte degli uffici preposti affinché si possano desumere azioni correttive e migliorative del governo del territorio, si propone di:

- 1) attuare un primo aggiornamento del Rapporto Ambientale **dopo 36 mesi** dall'approvazione definitiva del PGT. Questo primo aggiornamento dovrà considerare gli indicatori che hanno un tempo di aggiornamento da 1 a 3 anni. Qualora lo si ritenga opportuno, sulla base del monitoraggio effettuato si potrà assoggettare il Documento di Piano a Variante. A seguire si richiede un aggiornamento biennale al fine di considerare anche gli indicatori su base quinquennale.
- 2) valutare nel corso del primo quinquennio il perseguimento totale o parziale degli obiettivi di piano ed eventualmente proporre azioni atte a reindirizzare le strategie attuative;

3.2 La sostenibilità economica del Documento di Piano

Con riferimento all'art. 8 c. 2 lett. D) della Lr. 12/2005 smi, il Documento di Piano "*dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo*". Pertanto è necessario individuare le risorse economiche potenzialmente utilizzabili per il perseguimento degli obiettivi di Piano che sono:

- 1) Esterne come ad esempio Alienazione di beni patrimoniali, trasferimenti di capitale dallo Stato, trasferimenti di capitale dalla Regione, trasferimenti di capitale da altri enti del settore pubblico, trasferimenti di capitale da altri soggetti, riscossione di crediti. Queste risorse non sono tutte immediatamente prevedibili in quanto dipendono in parte da fattori esogeni. Importante, nel caso di bandi, è non farsi trovare impreparati di fronte ad aperture di bandi che spesso durano solo pochi lustri. Come ad esempio bandi regionali per efficientamento energetico piuttosto che di rigenerazione urbana o di eliminazione di amianto dalle coperture dei tetti.

- 2) Interne (derivanti dagli introiti in parte capitale). Le entrate in conto capitale vanno a finanziare la spesa per infrastrutture e per l'acquisto di beni immobili, e per tutti i progetti di lungo termine che il comune intende realizzare nel suo territorio. Ad esempio una parte sostanziale delle entrate in conto capitale è rappresentata anche dalle entrate per mutui e prestiti che vengono spesso richiesti in caso di progetti di lungo termine. Questi introiti derivano sia dagli oneri di urbanizzazione, In tale prospettiva si ricorda come le aree di trasformazione prevedono una molteplicità di azioni in capo al proponente l'intervento e la possibilità di monetizzare in parte i servizi previsti. Tale monetizzazione permetterà di effettuare investimenti in parte capitale su progetti che l'Amministrazione intenderà attuare.

Nell'ambito del Piano dei servizi si è verificato come i servizi che sviluppano un miglioramento in termini quantitativi e/o qualitativi del servizio territoriale "cubano" 4.481.750 euro. In particolare ricordiamo la ristrutturazione e ampliamento della scuola secondaria di primo grado, la riqualificazione del municipio nell'ambito di azioni relative alla rigenerazione urbana, la ristrutturazione del centro polifunzionale e la riqualificazione della scuola secondaria di primo grado. A seguito della redazione del piano dei servizi e del Piano triennale opere pubbliche e in considerazione di un possibile obiettivo a **copertura di tali costi del 10-15% (anno)** da parte degli oneri di urbanizzazione si auspica l'aggiornamento degli oneri ai sensi del c. 1 art. 44 della Lr. 12/2005 smi.