



# COMUNE DI BRUGHERIO

Provincia di Monza e della Brianza

## VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. n.12/2005

### DOCUMENTO DI PIANO

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento di emendamento.

IL SINDACO:  
Antonio Marco Troiano

IL SEGRETARIO GENERALE:  
Dott. Giuseppe Morgante

IL PROGETTISTA:  
Arch. Claudio Roberto Lauber

IL GRUPPO DI LAVORO:  
Arch. Francesca Sala  
Dott.ssa Patrizia Gagliano  
Arch. Carlo Teruzzi

CON LA COLLABORAZIONE DEL POLITECNICO DI MILANO  
DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E STUDI URBANI  
Arch. Carlo Peraboni

Elaborato:

**DP-05**

DATA: DICEMBRE 2015

OGGETTO:

## SCHEDE DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Deliberazione Consiliare di ADOZIONE n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_

Deliberazione Consiliare di APPROVAZIONE n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_



**AMBITI DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE DI ATTUAZIONE**

AT-01: via Maestri del Lavoro

AT-02: Piano del Centro

AT-03: via De Gasperi – via Dolomiti

AT-04: Porta Sud

AT-05: Tangenziale Est - Dorderio

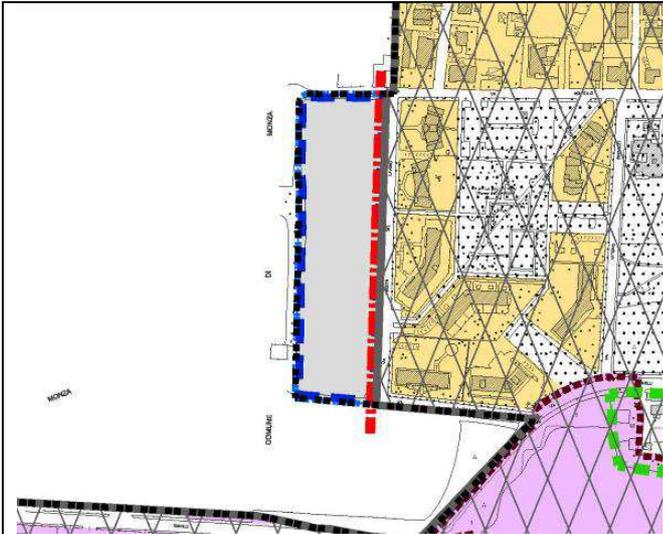
AT-06: via Magellano

ATS-01: via Turati

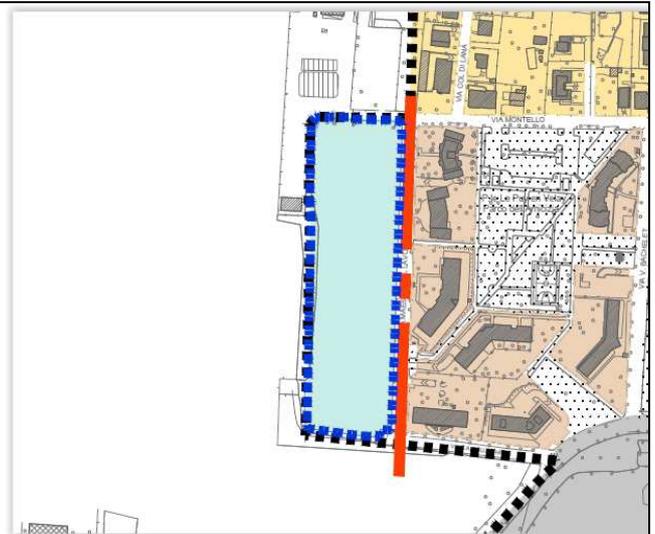
ATS-02: via Kennedy

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-01**

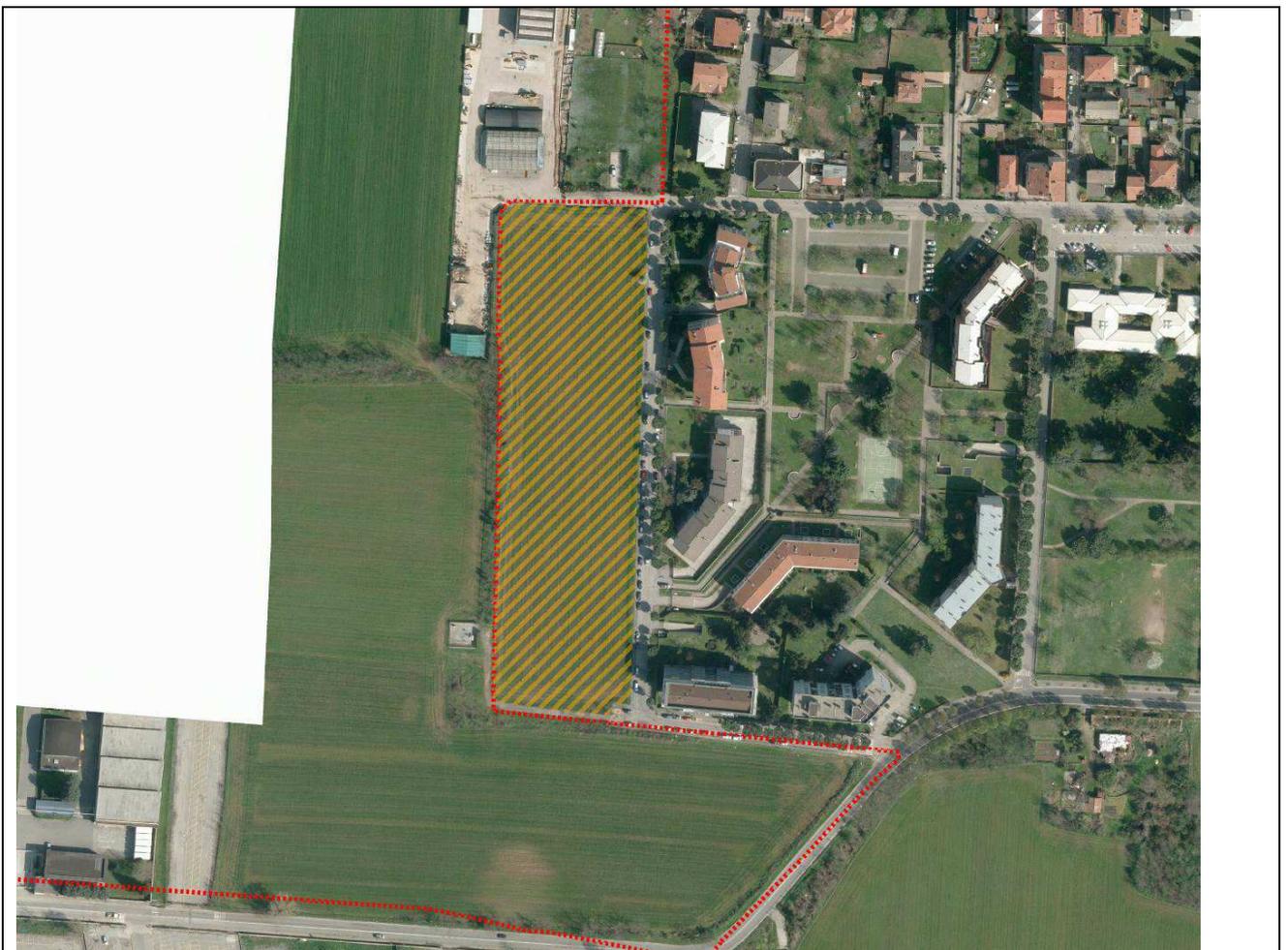
Localizzazione: via Maestri del Lavoro



Destinazione prevista nel PGT 2013



Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Ambito di trasformazione residenziale
Destinazione d'uso prevista	Ambito di trasformazione residenziale
Superficie territoriale (St)	16.315 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1 mc/mq
Volume edificabile (V)	16.315 mc
Indice premiale (Ip)	0,5 mc/mq
Volume edificabile con premialità (VP)	24.472 mc
Standard residenziale previsto (VP/150*18)	2.938 mq
Standard da monetizzare (50%)	1.469 mq
Superficie fondiaria (Sf)	14.846 mq
Altezza massima (H)	16.50 m

**DESCRIZIONE:**

L'ambito interessa un'area posta al confine con il comune di Monza. Il PGT 2013 individuava l'ambito a destinazione residenziale di tipo convenzionata (AT-IP12).

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:**

Il PGT prevede per l'ambito la destinazione d'uso residenziale.

Sono ammesse le funzioni di cui all'articolo 20 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

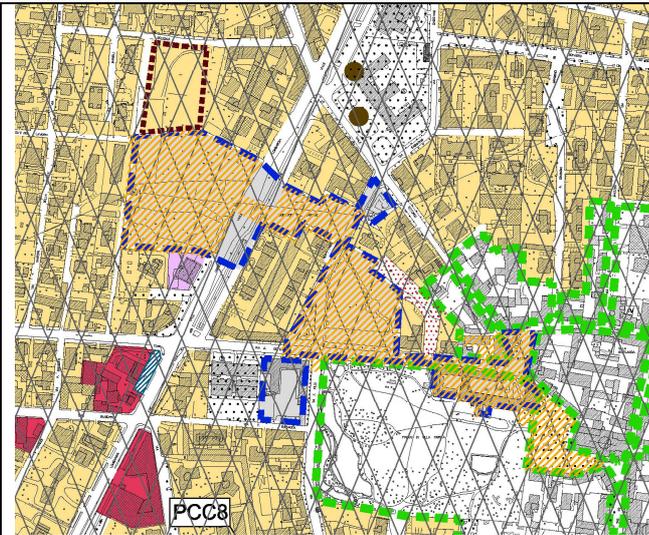
1. potenziamento di Via Maestri del lavoro, al fine di completare il collegamento tra la rotatoria in prossimità del cimitero di Monza e Via Comolli.
2. realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area a verde pubblico.

**PRESCRIZIONI:**

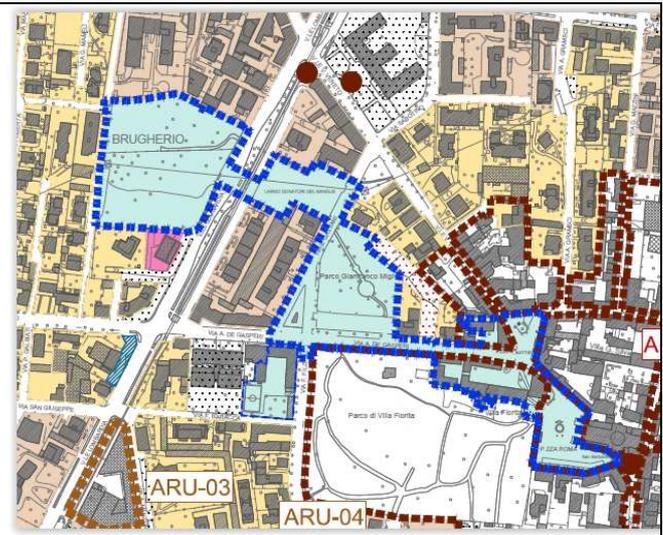
1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. E' consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto
3. Almeno il 50% della Volumetria dovrà essere di tipo convenzionato, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
4. Ove non specificate nella scheda le indicazioni relative alle modalità di intervento e alle valutazioni di carattere morfotipologico dovranno assumere le indicazioni di cui al punto c) dell'articolo 20 delle Norme e disposizioni del Piano delle Regole relative agli Ambiti soggetti a riqualificazione.
5. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio nonché uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGTU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
6. L'attuazione dell'ambito è assoggettata alla procedura d'intesa di cui al comma 3° dell'art. 34 delle norme del PTCP di Monza e Brianza in quanto ambito di interesse provinciale.
7. Dovrà essere prevista una fascia di salvaguardia ambientale, avente funzione di zona filtro a separazione tra le zone con edifici artigianali e produttivi dagli edifici residenziali. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici e/o impianti, dovrà garantire una distanza tra gli edifici di larghezza di almeno 40 m. anche se gli ambiti sono separati da strade e dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-02**

Localizzazione: Piano del Centro



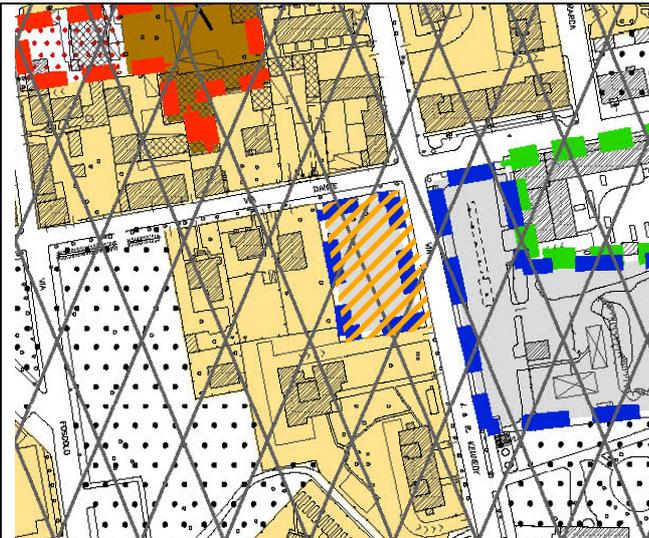
AT-02C1 - Destinazione prevista nel PGT 2013



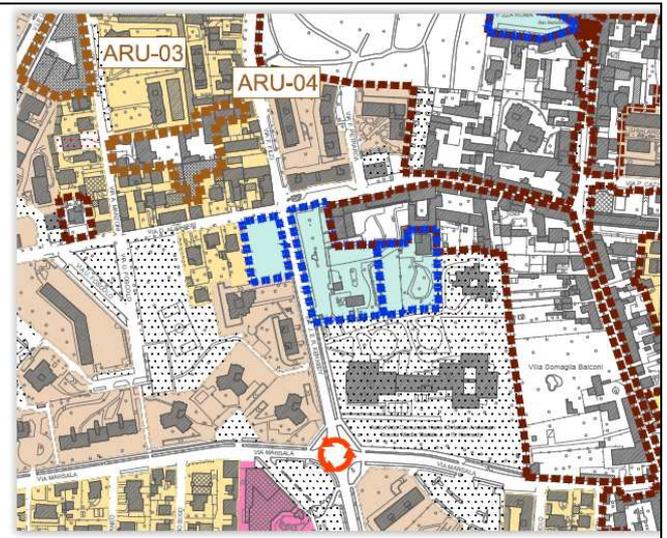
AT-02C1 - Destinazione prevista nella variante PGT



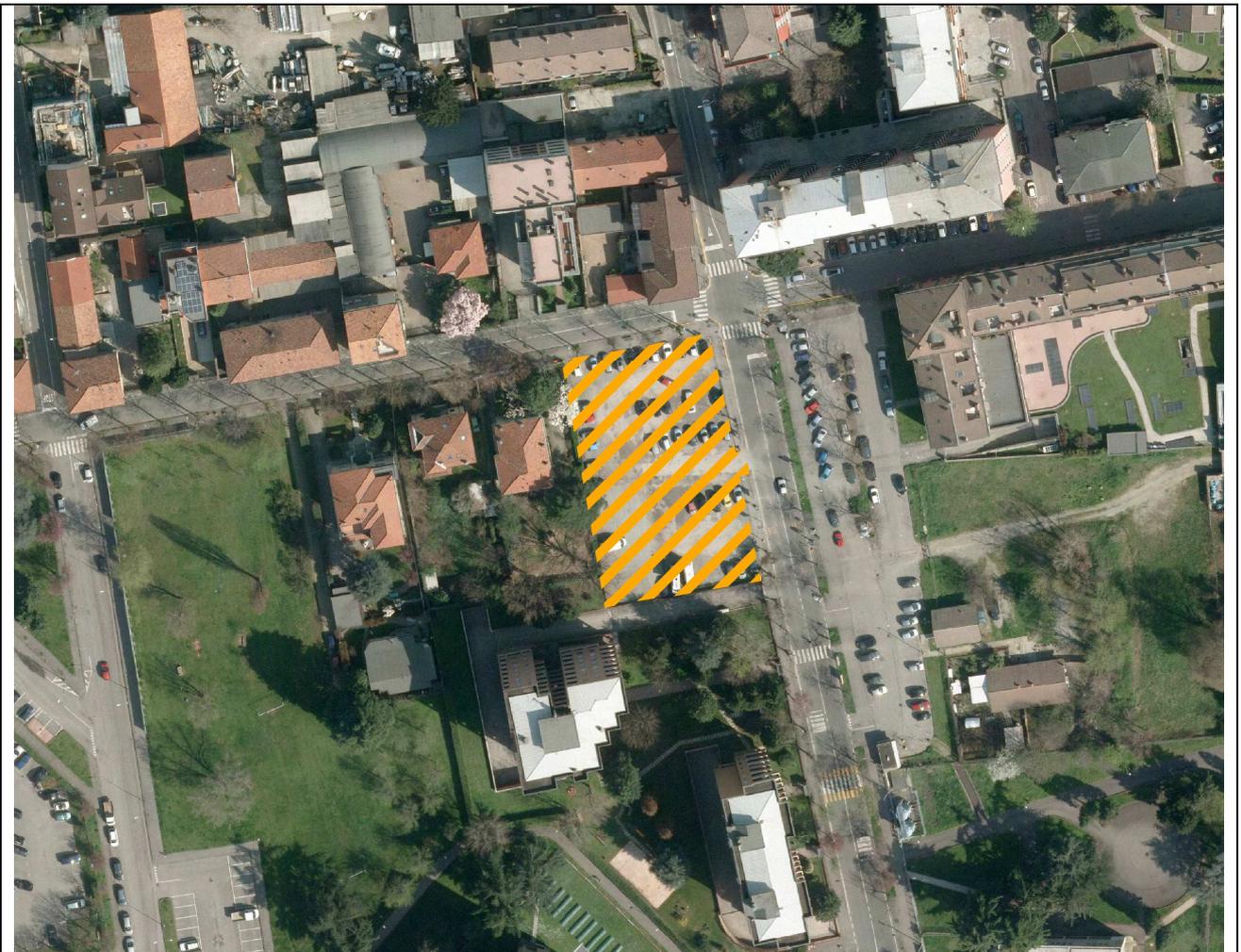
Ortofoto 2013



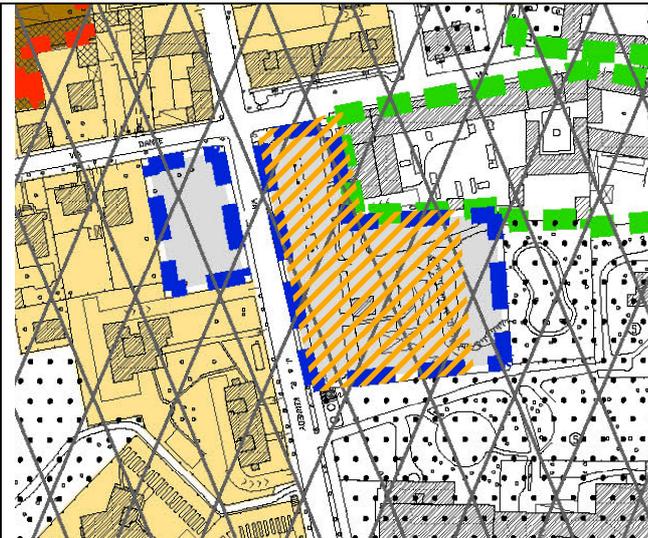
AT-02C2 - Destinazione prevista nel PGT 2013



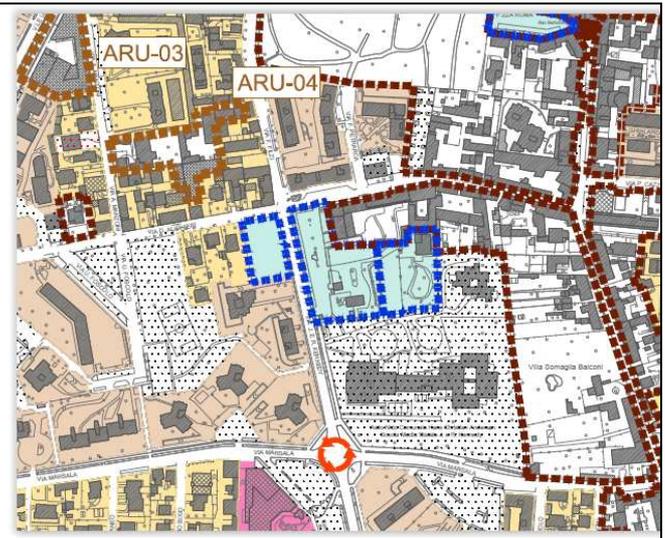
AT-02C2 - Destinazione prevista nella variante PGT



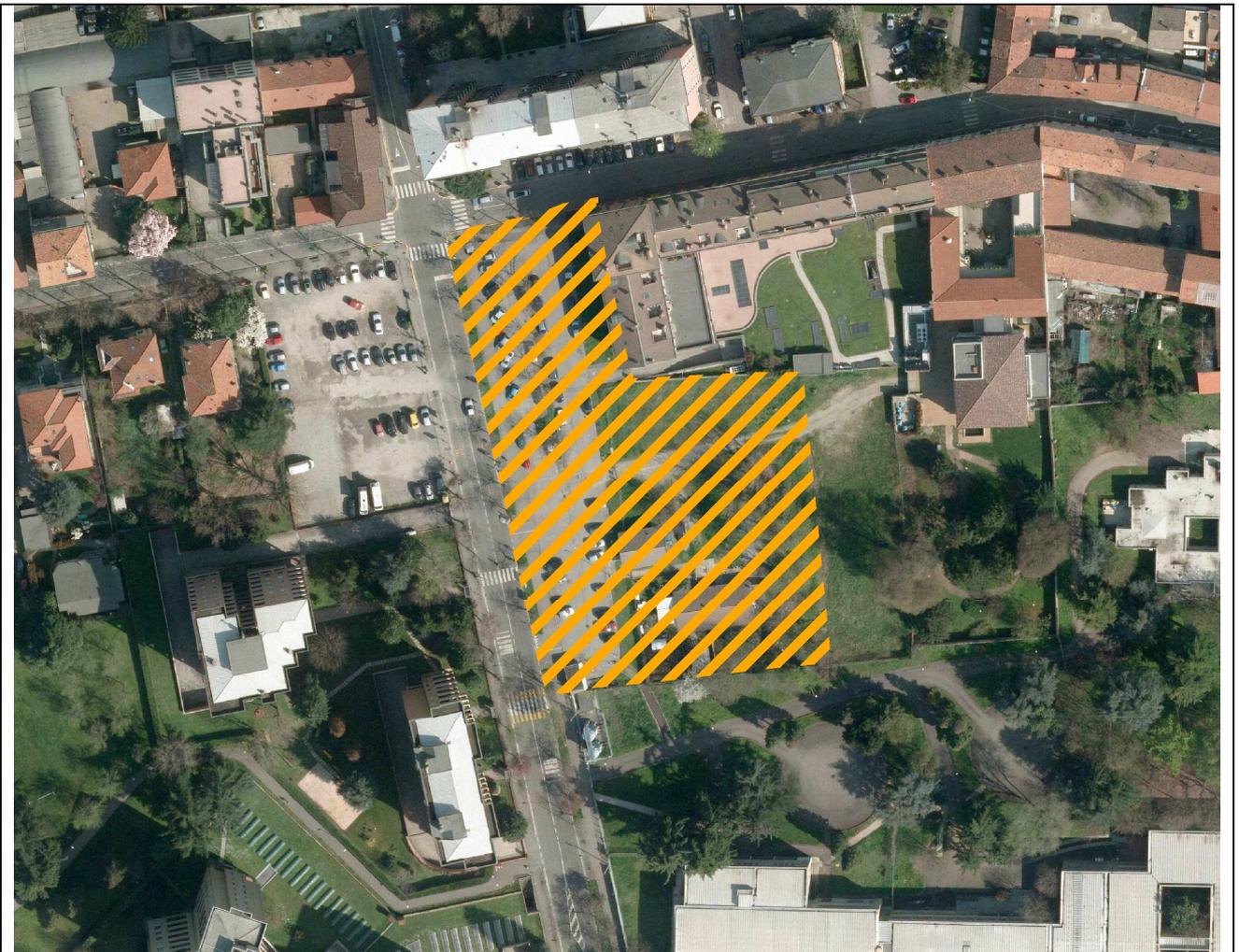
Ortofoto 2013



AT-02C2 - Destinazione prevista nel PGT 2013



AT-02C2 - Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Attività e funzioni pubbliche - Residenza – Commerciale (no struttura di vendita organizzata) – Direzionale
Destinazione d'uso prevista	Attività e funzioni pubbliche – Residenza – Commerciale (no struttura di vendita organizzata) – Direzionale
Superficie territoriale (St)	47.700 mq
Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)	0.15 mq/mq
Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile	7.155 mq, dei quali 1.155 mq con destinazione commerciale e 6.000 mq a residenza. La quota di SLP edificabile è così suddivisa: - comparto AT-02C1: 450 mq di commerciale e 2.200 mq di residenza; - comparto AT-02C3: 705 mq di commerciale e 3.800 mq di residenza
Standard previsto	2.160 + 1.155 = 3.315 mq
Standard monetizzabile (50%)	1.658 mq
Superficie fondiaria (Sf)	Da definire in fase di attuazione
Altezza massima (H)	Da definire in fase di attuazione

**DESCRIZIONE:**

L'ambito AT02, soggetto a piano attuativo, è composto da tre comparti:

- un comparto (AT-02C1) strutturato lungo l'asse piazza Battisti – via de Gasperi – via Galvani che, superando via Lombardia, arriva a ricomprende la grande area verde collocata a nord-est della viabilità provinciale;
- un comparto (AT-02C2) che comprende un'area collocata all'incrocio tra le vie Dante e Kennedy, attualmente ineditata;
- un comparto (AT-02C3) situato in corrispondenza di via Kennedy.

Il PGT 2013 individua il comparto AT-02C1 come ambito di trasformazione a destinazione mista (AT-7); il comparto AT-02C2 come ambito di trasformazione a destinazione residenziale (AT-5) ed il comparto AT-02C3 come ambito di trasformazione a destinazione servizi pubblici (AT-IP10).

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:**

Il PGT prevede una ricomposizione della progettualità dell'ambito che risultava solo parzialmente coerente e frammentata.

In particolare si prevede:

- un intervento volto al recupero della corte prospiciente la sede comunale, da cedere all'Amministrazione e da adibire a pubblici servizi;
- la valorizzazione dell'area posta nella parte terminale del comparto, oltre il sedime di viale Lombardia, in modo da riqualificarla e inserirla nel contesto della centralità progettuale dell'ambito oggetto di intervento;
- la sistemazione degli spazi a parcheggio lungo via Galvani e largo Donatori del Sangue;
- la riqualificazione e sistemazione degli spazi pubblici relativi a piazza cesare Battisti e piazza Roma;
- la riqualificazione dell'attuale parcheggio posto lungo via de Gasperi;
- la riqualificazione dell'attuale Parco Miglio, al fine di incrementarne la fruizione da parte dei cittadini;

- la sistemazione della viabilità con realizzazione di una nuova piazza tra via Galvani e via De Gasperi;
- la sistemazione del parcheggio di via Dante angolo via Kennedy;

La realizzazione della quota di edilizia residenziale e commerciale prevista dalla presente scheda urbanistica è funzionale all'attuazione dell'intero comparto e al raggiungimento degli obiettivi sopra descritti.

### **OBIETTIVI DI PROGETTO:**

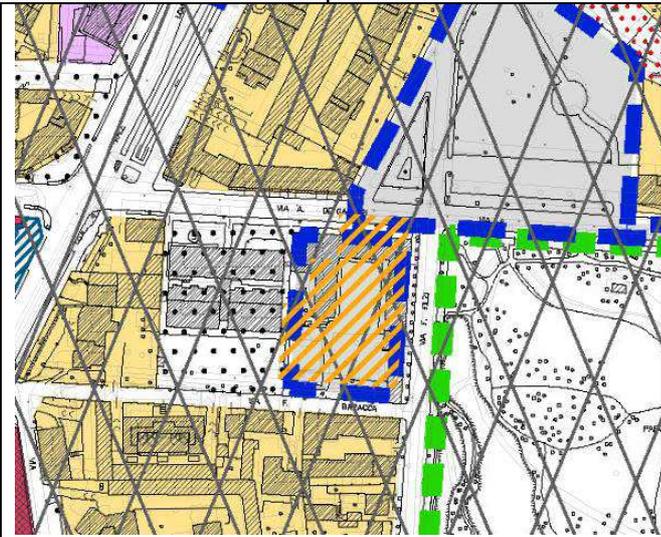
1. cessione dell'intero edificio a corte prospiciente la sede comunale, al fine di potenziare il sistema delle attrezzature di uso pubblico.
2. le cessioni, definite nella misura minima dalla presente scheda, potranno essere puntualmente definite in sede negoziale in funzione delle caratteristiche degli interventi da realizzare.

### **PRESCRIZIONI:**

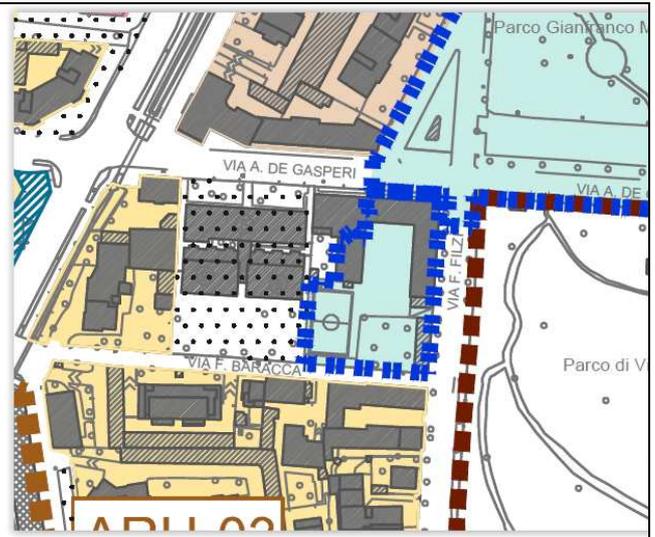
1. L'intervento è soggetto a Programma Integrato d'Intervento.
2. Stante la valenza di particolare e preminente interesse pubblico dell'ambito, la cui trasformazione urbanistica, oltre a rivestire carattere di strategicità generale è finalizzata a opere o interventi di particolare rilevanza per la città sotto il profilo dell'interesse pubblico generale, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare l'efficacia delle soluzioni progettuali proposte in sede attuativa anche con specifico riferimento ai contenuti progettuali propri dell'ambito AT-03 con cui dovrà essere ricercata una coerenza progettuale;
3. L'edificio della corte prospiciente la sede comunale, da destinare a pubblici servizi dovrà essere interamente ceduto all'Amministrazione Comunale.
4. Nel crono-programma degli interventi, da definire in convenzione, dovrà essere data priorità alla sistemazione e riqualificazione di piazza Roma e alla sistemazione degli spazi a parcheggio lungo via Galvani e largo Donatori del Sangue.
5. L'edificio da realizzare nel comparto AT-02C1 dovrà essere in aderenza all'edificio esistente posto lungo la via De Gasperi, ed averne preferibilmente la stessa caratteristica ad L e la stessa altezza; in sede progettuale i proponenti potranno sottoporre una diversa soluzione progettuale all'Amministrazione, fatti salvi in ogni caso gli obiettivi definiti nella descrizione dell'intervento.
6. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio.
7. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGTU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-03**

Localizzazione: via De Gasperi – via Dolomiti



AT-03C1 - Destinazione prevista nel PGT 2013



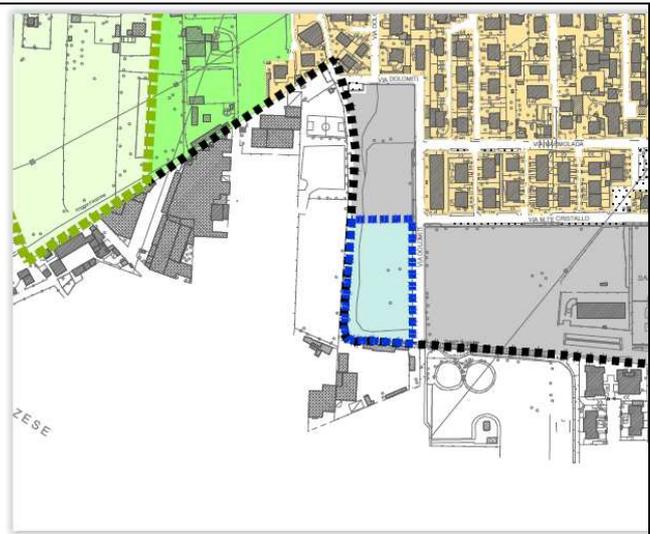
AT-03C1 - Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013



AT-03C2 - Destinazione prevista nel PGT 2013



AT-03C2 - Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Ambito di trasformazione residenziale
Destinazione d'uso prevista	Ambito di trasformazione servizi e residenziale
Superficie territoriale (St)	9.900 mq
Indice di Fabbricabilità territoriale (It)	1,5 mc/mq
Volume edificabile (V)	14.850 mc
Standard residenziale previsto (V/150*18)	1.782 mq
Standard monetizzabile	100%
Superficie fondiaria (Sf)	9.118 mq
Altezza massima (H)	16.50 m

**DESCRIZIONE:**

L'ambito AT-03 è composto da due aree: un comparto (AT-03C1) situata all'incrocio tra via Filzi e via de Gasperi, occupato da un edificio che ha nel passato ospitato attrezzature religiose della congregazione "Maria Bambina" ed un comparto (AT-03C2) situato in via Dolomiti, in parte già coinvolto in processi attuativi legati ad altri comparti. Il PGT 2013 individuava il comparto AT-03C1 come ambito di trasformazione residenziale (AT-5) ed il comparto AT-03C2 a destinazione residenziale.

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:**

Il PGT prevede:

- la cessione del comparto AT-03C1 e la sua destinazione a servizi
- l'edificazione del comparto AT-03C2 con destinazione d'uso residenziale.

Sono ammesse le funzioni di cui all'articolo 20 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

1. cessione dell'intero comparto AT-03C1 con l'edificio di "Maria Bambina", al fine di potenziare il sistema delle attrezzature di uso pubblico.

**PRESCRIZIONI:**

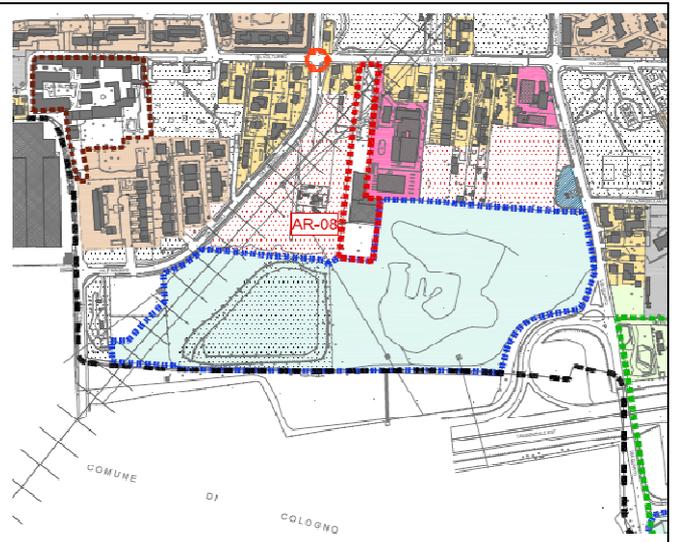
1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. E' consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto
3. Almeno il 30% della Volumetria dovrà essere di tipo convenzionato, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della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

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-04**

Localizzazione: Porta Sud



Destinazione prevista nel PGT 2013



Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Ambito di interesse sovracomunale
Destinazione d'uso prevista	Ambito di interesse sovracomunale
Superficie territoriale (St)	97.385 mq
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0.25 mq/mq
Superficie Lorda Pavimento (SLP)	24.346 mq
Standard previsto (100% SLP)	24.346 mq
Standard monetizzabile (50%)	12.173 mq
Superficie fondiaria (Sf)	Da definire in fase di attuazione in considerazione dei vincoli presenti nell'ambito
Altezza massima (H)	Da definire in fase di attuazione

**DESCRIZIONE:**

L'ambito si trova a sud del comune di Brugherio, lungo il confine comunale con Cologno Monzese. L'area si presenta come un'area agricola interclusa. E' presente la vasca volano del CAP. Il PGT 2013 individuava l'ambito di interesse sovracomunale (AT-S2).

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:**

Il PGT prevede la realizzazione di:

- Centro congressi e funzioni ricettive annesse;
- Ospedali e centri per l'assistenza medica di livello sovracomunale;
- Centri per l'innovazione tecnologica;
- Centri di ricerca e di formazione di carattere universitario.

Potranno inoltre essere previsti, in alternativa, servizi di interesse pubblico di carattere sovracomunale.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

1. realizzazione di aree a verde pubblico, parcheggi pubblici e relativi collegamenti ciclo pedonali che permettano il collegamento tra le aree agricole del PLIS delle Cave e le aree a verde pubblico esistenti nel tessuto urbano consolidato.

**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a Programma Integrato d'Intervento.
2. Data la natura di carattere sovracomunale, l'intervento sarà assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica.
3. Eventuali interventi riguardanti la vasca volano dovranno essere verificati con CAP Holding.
4. La realizzazione degli interventi su aree potenzialmente inquinate è assoggettata alle disposizioni del R.L.I. (Titolo III capitolo 2 punto 3.2.1) che prevede una indagine ambientale preliminare. Sulla base delle risultanze delle verifiche, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal titolo V del D.Lgs. n. 152/2006 relativamente alle bonifiche dei siti contaminati.
5. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio e uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGTU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
6. L'intervento dovrà rispettare i vincoli di inedificabilità previsti dall'attuazione del progetto di prolungamento della Metropolitana Milanese.
7. L'attuazione dell'ambito è assoggettata alla procedura d'intesa di cui al comma 3° dell'art. 34 delle norme del PTCP di Monza e Brianza in quanto ambito di interesse provinciale.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-05**

Localizzazione: Tangenziale Est - Dorderio



Destinazione prevista nel PGT 2013



Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Ambito per l'insediamento di attività produttive
Destinazione d'uso prevista	Ambito per l'insediamento di attività produttive
Superficie territoriale (St)	66.702 + 5.486 = 72.188 mq
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0.95 mq/mq
Superficie Lorda Pavimento (SLP)	20.520 mq
Standard previsto	5.486 mq
Standard monetizzabile	--
Superficie fondiaria (Sf)	21.600 mq
Altezza massima (H)	12.5 m

**DESCRIZIONE:**

L'ambito AT-05 è composto da due comparti: un'area libera (AT-05C1) che si trova a sud della tangenziale EST al confine con il Comune di Cernusco sul Naviglio e un'area che ospita attività produttive (AT-05C2) da rilocalizzare in virtù dell'interferenza generata con l'ingresso del Parco Increa. Il PGT 2013 destina l'ambito per l'insediamento di attività produttive (AT-9).

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:**

Il PGT prevede per il comparto AT-05C1 la destinazione d'uso ad attività produttive mentre per il comparto AT-05C2 la cessione al Comune e la realizzazione di attrezzature e servizi funzionali ad una migliore fruizione del Parco Increa.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

1. realizzazione di aree a verde pubblico e collegamento ciclo-pedonale tra via Quarto e il Parco Increa.
2. aree a parcheggio pubblico in corrispondenza dell'ingresso al Parco Increa.
3. cessione al Comune dell'area del comparto AT-5C2.

**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. La realizzazione degli interventi su aree potenzialmente inquinate è assoggettata alle disposizioni del R.L.I. (Titolo III capitolo 2 punto 3.2.1) che prevede una indagine ambientale preliminare. Sulla base delle risultanze delle verifiche, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal titolo V del D.Lgs. 152/06 relativamente alle bonifiche dei siti contaminati.
3. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio.
4. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGTU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
5. L'attuazione dell'ambito è assoggettata alla procedura d'intesa di cui al comma 3° dell'art. 34 delle norme del PTCP di Monza e Brianza in quanto ambito di interesse provinciale.
6. La superficie fondiaria è da intendersi collocata al limite sud del comparto in corrispondenza dell'ambito di interesse provinciale senza interessare gli ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-06**

Localizzazione: via Magellano



Destinazione prevista nel PGT 2013



Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Ambito di trasformazione residenziale
Destinazione d'uso prevista	Ambito di trasformazione residenziale
Superficie territoriale (St)	14.210 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1 mc/mq
Volume edificabile (V)	14.210 mc
Indice premiale (Ip)	0,5 mc/mq
Volume edificabile con premialità (VP)	21.315 mc
Standard residenziale previsto (VP/150*18)	2.558 mq
Standard monetizzabile	100%
Superficie fondiaria (Sf)	9.727 mq
Altezza massima (H)	16.50 m

**DESCRIZIONE:**

L'ambito interessa un'area situata tra via Magellano e via Increa. Il PGT 2013 individuava l'ambito a destinazione residenziale di tipo convenzionata (AT-IP13).

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:**

Il PGT prevede per l'ambito la destinazione d'uso residenziale.

Sono ammesse le funzioni di cui all'articolo 20 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

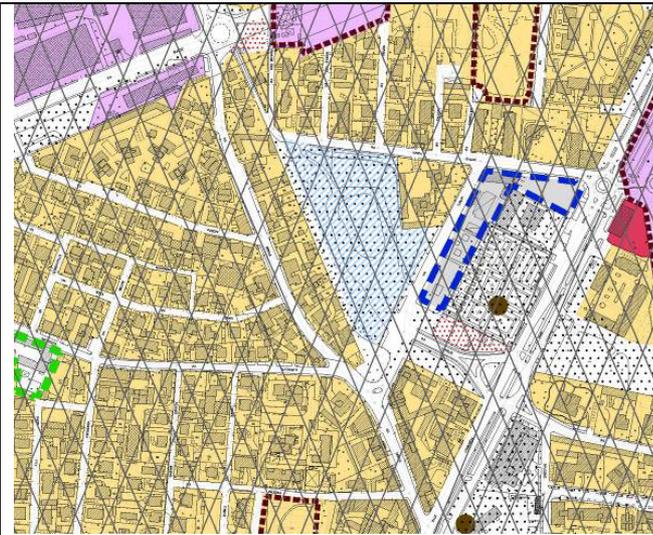
1. realizzazione di un parcheggio lungo via Magellano e di un'area verde pubblica in fregio a via Increa da raccordare con i percorsi di fruizione ciclo-pedonale di collegamento al Parco Increa.

**PRESCRIZIONI:**

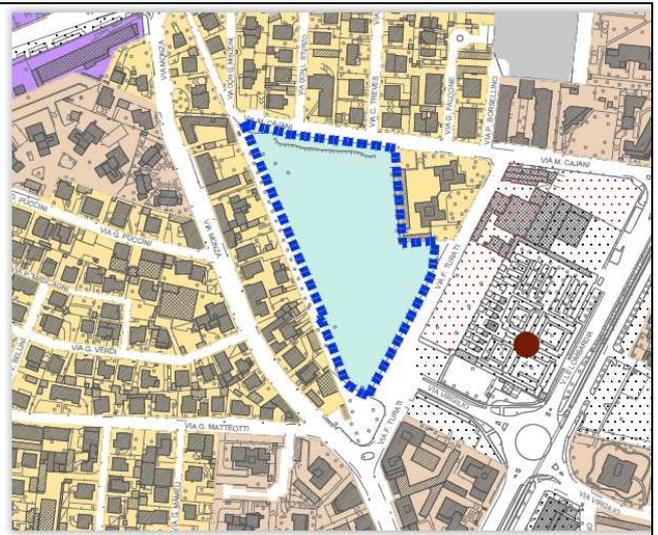
1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. Ove non specificate nella scheda le indicazioni relative alle modalità di intervento e alle valutazioni di carattere morfotipologico dovranno assumere le indicazioni di cui al punto c) dell'articolo 20 delle Norme e disposizioni del Piano delle Regole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

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE: ATS-01**

Localizzazione: via Turati



Destinazione prevista nel PGT 2013



Destinazione prevista nella variante del PGT



Ortofoto 2013

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Area a servizi pubblici
Destinazione d'uso prevista	Ambito di interesse per servizi
Superficie territoriale (St)	15.747 mq
Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)	0.65 mq/mq
Superficie Lorda Pavimento (SLP)	10.235 mq
Standard previsto (50% slp)	5.117 mq
Superficie fondiaria (Sf)	10.630 mq

**DESCRIZIONE:**

L'ambito si trova all'interno del tessuto urbano consolidato, in corrispondenza del vecchio Cimitero. L'area si presenta come non edificata e risulta individuata dal PGT 2013 come destinata ad ospitare servizi pubblici.

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:**

Il PGT prevede la realizzazione di:

- Centro diurno anziani e/o per persone con disabilità;
- Edificio destinato a Residenza Sanitaria per Anziani;
- Piazza con area estiva, spazi di socializzazione come interfaccia tra il centro polifunzionale e la città, orientato all'accoglienza e all'integrazione, parco urbano.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

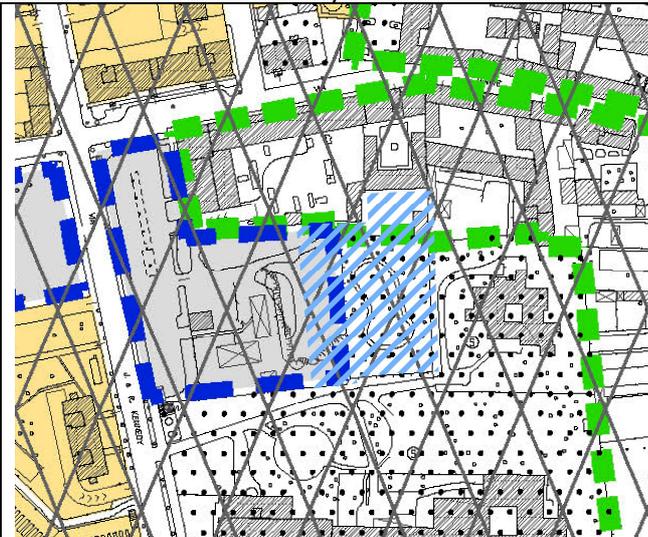
1. realizzazione di spazi pubblici, aree a verde pubblico, parcheggi pubblici e relativi collegamenti ciclo-pedonali che permettano il collegamento con il centro e le altre attrezzature presenti nel tessuto urbano consolidato. I caratteri dell'intervento saranno definiti in sede negoziale.

**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. Ulteriori parametri prestazionali potranno essere definiti in sede negoziale a seconda delle caratteristiche dell'intervento da realizzare.
3. La realizzazione degli interventi su aree potenzialmente inquinate è assoggettata alle disposizioni del Titolo III capitolo 2 punto 3.2.1 del R.L.I. Sulla base delle risultanze delle verifiche, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal titolo V del D.Lgs. 152/2006 relativamente alle bonifiche dei siti contaminati.
4. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio e uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGTU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
5. Almeno il 20% della SLP dovrà essere di tipo convenzionato, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica. Tale percentuale potrà essere trasformata in progetti di tipo sociale da convenzionare con il Comune tali da garantire una identica utilità economica/sociale.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE: ATS-02**

Localizzazione: via Kennedy



Destinazione prevista nel PGT 2013



Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Area a servizi pubblici e AT-IP10
Destinazione d'uso prevista	Ambito di interesse per servizi
Superficie territoriale (St)	3.800 mq
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0.65 mq/mq
Superficie Lorda Pavimento (SLP)	1.800 (2.470 mq - 670 mq esistenti)
Standard previsto (50% slp)	900 mq
Standard monetizzabile (100%)	900 mq
Superficie fondiaria (Sf)	2.000 mq

**DESCRIZIONE:**

L'ambito si trova all'interno del tessuto urbano consolidato, in corrispondenza dell'Asilo nido comunale Andersen e della Scuola Secondaria di Primo Grado John e Robert Kennedy. L'area si presenta come non edificata e risulta individuata dal PGT 2013 in parte come destinata ad ospitare servizi pubblici ed in parte ricompresa nell'AT-IP10.

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:**

Il PGT prevede la realizzazione di un edificio destinato a Residenza Sanitaria per Anziani.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

1. realizzazione di spazi pubblici, aree a verde pubblico, parcheggi pubblici e relativi collegamenti ciclo-pedonali che permettano il collegamento con il centro e le altre attrezzature presenti nel tessuto urbano consolidato. I caratteri dell'intervento saranno definiti in sede negoziale.

**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. Ulteriori parametri prestazionali potranno essere definiti in sede negoziale a seconda delle caratteristiche dell'intervento da realizzare;
3. La realizzazione degli interventi su aree potenzialmente inquinate è assoggettata alle disposizioni del R.L.I. (Titolo III capitolo 2 punto 3.2.1) che prevede una indagine ambientale preliminare. Sulla base delle risultanze delle verifiche, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal titolo V del D.Lgs. 152/06 relativamente alle bonifiche dei siti contaminati.
4. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio e uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
5. Almeno il 20% della SLP dovrà essere di tipo convenzionato, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica. Tale percentuale potrà essere trasformata in progetti di tipo sociale da convenzionare con il Comune tali da garantire una identica utilità economica/sociale.