

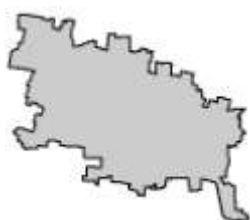


Comune di Bellusco

Provincia di Monza e della Brianza

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO



Oggetto

**Schede di indirizzo progettuale degli
ambiti di rigenerazione e di
trasformazione**

Elaborato n.

QP 02.02

Progettisti

Studio associato



progetti di architettura
e urbanistica

Incaricato

arch. Franco Resnati

Collaboratore

arch. Paolo Dell'Orto

Procedura amministrativa

Adeguato e modificato conseguentemente al recepimento della verifica di compatibilità con il PTCP e
all'accoglimento delle osservazioni

Legenda testo confronto

Testo colore blu sottolineato = parti aggiunte

Testo colore rosso barrato= parti eliminate



INDICE

1. AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PROGETTUALE	5
2. CRITERI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE	9
2.1. PEREQUAZIONE URBANISTICA	9
2.2. PEREQUAZIONE TERRITORIALE.....	9
2.3. COMPENSAZIONE TERRITORIALE	11
3. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO	13
3.1. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI QUALITÀ TERRITORIALE ED ECOLOGICO-AMBIENTALE	18
4. AMBITI DI RIGENERAZIONE E AMBITI DI TRASFORMAZIONE	22
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdR 1	25
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdR 2	30
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 1	36
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 2	41
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 3	46
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 4	51
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 5	56
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 7	67
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 8	73
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 9	79
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 10	85
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 11	89
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 12	96
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 13	101





1. AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

1. Le Schede di Indirizzo Progettuale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 8 e della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 definiscono, per tutti gli ambiti di trasformazione e gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana individuati nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.
2. Le Schede di Indirizzo Progettuale esprimono, inoltre, gli elementi di indirizzo che presiedono ai valori qualitativi della progettazione urbanistica e paesaggistica, secondo la declinazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale comunale. Le Schede di Indirizzo Progettuale propongono lo scenario progettuale di riferimento per l'attuazione del PGT, esplicitano le linee strategiche per la trasformazione urbana, i temi progettuali di riferimento per conseguire gli obiettivi di qualificazione paesaggistica e territoriale, le azioni prioritarie su cui concentrare la progettazione per realizzare insediamenti di qualità e sostenibilità urbana.
3. L'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene mediante piani attuativi comunali, nei modi e nei termini disciplinati dall'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
4. Nei piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.
5. La definizione progettuale dei Piani Attuativi deve argomentare e dimostrare in modo adeguato l'adesione, l'articolazione, lo sviluppo o il discostamento motivato dalle soluzioni prefigurate per il raggiungimento degli indirizzi progettuali, in coerenza con le indicazioni e gli obiettivi contenuti nel Documento di Piano e con particolare riferimento ai seguenti profili:
 - caratteri e coerenze dello spazio urbano e del linguaggio architettonico;
 - compatibilità con i valori paesaggistici e ambientali del contesto;
 - efficienza degli insediamenti;
 - misure di mitigazione e compensazione ambientale;
 - funzionalità delle condizioni di accessibilità.
6. Sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel rapporto ambientale, gli esiti della valutazione ambientale strategica (di seguito denominata VAS) definiscono le condizioni alla trasformabilità del territorio necessarie per evitare, ridurre o compensare gli effetti ambientali connessi agli interventi previsti dal PGT. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VAS relative agli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana, dettano direttive e misure per la mitigazione e la compensazione delle pressioni, da approfondire adeguatamente nelle successive fasi della pianificazione del territorio e della progettazione edilizia.
7. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, nell'attuazione degli ambiti di trasformazione e degli ambiti di rigenerazione devono essere osservate le norme e le prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. In particolare lo Studio contiene la Carta di



fattibilità delle azioni di piano e le norme geologiche di piano che, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla vigente legislazione in materia, forniscono le indicazioni in ordine ai fattori di pericolosità geologica, geotecnica e sismica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio, attribuiscono l'articolazione della classe di fattibilità in funzione delle limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e alle destinazioni d'uso del territorio, e ne riportano la relativa normativa d'uso.

8. Al fine di perseguire i principi di invarianza idraulica e idrogeologica le trasformazioni del territorio devono prevedere le misure strutturali e non strutturali definite nello studio comunale di gestione del rischio idraulico, nei modi e nei termini disposti dall'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e dal Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7.

9. Ai fini dell'attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico fluviale e del suolo in fregio ai corpi idrici, ai sensi del regio decreto 25 luglio 1904 n. 523 e della legge regionale 15 marzo 2016 n. 4, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni in materia di polizia idraulica dettate dall'ente competente. Nello Studio per la "individuazione del reticolo idrico minore e del rischio delle fasce di rispetto" allegato al PGT è compiuta ricognizione del reticolo idrico principale (RIP) di competenza di Regione Lombardia e dell'A.I.PO (Agenzia Interregionale per il Fiume Po) e del reticolo idrico minore (RIM) di competenza del comune di Bellusco. Sui corsi d'acqua degli allegati A e B della d.g.r. 4037/2020 riportati all'articolo 6 del Regolamento di Polizia idraulica comunale e appartenenti al "Reticolo Idrico Principale", indicato con la sigla "RIP", le funzioni di polizia idraulica e gli atti autorizzativi e concessori sono di competenza della Regione Lombardia e dell'A.I.PO (Agenzia Interregionale per il Fiume Po). Per tale reticolo, ai fini della pianificazione urbanistica-edilizia, si applicano le prescrizioni di polizia idraulica del R.D. 25 luglio 1904, n° 523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" e eventuali successive disposizioni regionali, nonché, limitatamente alle zone ricadenti nelle Fasce A e B del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), quanto indicato nelle N.d.A. del suddetto Piano. Sui corsi d'acqua che costituiscono il "Reticolo Idrico Minore" devono essere applicate le prescrizioni dettate dal Regolamento di Polizia idraulica comunale.

10. Ai fini dei requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 così come modificato dal D.Lgs. 21 settembre 2005, n. 238, devono essere osservate le prescrizioni pianificatorie dettate dal D.M. 9 maggio 2001 e dalla d.g.r. 11/07/2012 n. IX/3753, secondo le risultanze dell'elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti (ERIR)".

11. Al fine di integrare e coordinare la programmazione del sistema della mobilità e la pianificazione territoriale e di promuovere la sostenibilità, razionalità ed organicità delle politiche in materia di mobilità urbana e di assetto territoriale, nell'attuazione degli ambiti di trasformazione devono essere adottate idonee misure atte a garantire adeguati livelli di accessibilità e ad assicurare l'efficienza, l'affidabilità e la sicurezza delle relazioni con la rete della viabilità. In particolare, in relazione alla valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità e al fine di perseguire adeguati livelli di accessibilità e condizioni di traffico generato compatibile con il sistema infrastrutturale esistente e programmato, nell'attuazione degli ambiti di rigenerazione e degli ambiti di trasformazione, devono essere realizzate a cura e spese dei soggetti attuatori, le dotazioni infrastrutturali indicate nelle schede di indirizzo di progettuali per i diversi ambiti.

12. Sulla base degli studi paesaggistici compiuti e in coerenza con quanto indicato nel Piano Paesaggistico a parte del vigente Piano Territoriale Regionale, nei "Contenuti



paesaggistici dei PGT” di cui alla d.g.r. 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle “linee guida per l’esame paesistico dei progetti” di cui alla d.g.r. 11045 dell’8 novembre 2002, negli elaborati del PGT è determinata la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale e sono dettate le prescrizioni paesaggistiche di dettaglio. Ai sensi dell’articolo 34 della normativa del Piano Paesaggistico di cui al vigente PTR, i PA assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra PGT nel suo complesso e scelte paesaggistiche operate nella definizione dell’impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel PGT e in particolare nella carta condivisa del paesaggio comunale;
- valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano di riferimento.

13. Nel caso i PA interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei suddetti beni.

14. Le dotazioni di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indicate dalle presenti Schede di Indirizzo Progettuale per i singoli ambiti di trasformazione e rigenerazione, si intendono riferite alla destinazione d’uso qualificante individuata; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale commisurata all’effettiva articolazione funzionale prevista. La dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, commisurata all’entità degli insediamenti da assicurare negli ambiti di trasformazione, è disciplinata dal Piano dei Servizi a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.

15. Ai fini della disciplina delle distanze, delle destinazioni d’uso, delle norme di tutela dell’ambiente e del paesaggio, è fatto espresso richiamo e rinvio alle Norme di Governo del Territorio. I riferimenti alle declinazioni delle opere di urbanizzazione, sono dedotti dalle disposizioni delle Norme di Governo del Territorio, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. Analogamente è fatto espresso richiamo e rinvio alla disciplina delle Norme di Governo del Territorio per gli aspetti prescrittivi e di indirizzo che regolamentano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

16. I riferimenti agli indici urbanistici e ai parametri edilizi, sono tratti dalle definizioni contenute nelle definizioni tecniche uniformi approvate con d.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.

17. Le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in relazione a idoneo rilievo topografico strumentale, da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione, nei modi e nei termini disciplinati dalle Norme di Governo del Territorio. Gli obiettivi quantitativi di



sviluppo indicati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale sono adeguati in ragione di tale accertamento.

18. I PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei PA possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

19. Le convenzioni dei PA, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

20. Sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, l'attuazione degli ambiti di trasformazione è assoggettata alla disciplina della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione secondo le specifiche previsioni declinate nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale e con l'osservanza della regolamentazione prescritta nel Piano delle Regole.

21. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle previsioni, che abbiano efficacia prevalente e vincolante, contemplate negli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale e provinciale, secondo la rispettiva competenza.

22. Nel rispetto delle funzioni e compiti amministrativi attribuite dalla legge agli Enti Locali, l'attuazione degli ambiti di trasformazione è assoggettata alle disposizioni previste dal Regolamento Edilizio, alle disposizioni sanitarie vigenti, nonché alle disposizioni dei Piani e dei Regolamenti comunali aventi incidenza sulle materie urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale e comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.



2. CRITERI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

1. Gli strumenti della perequazione, compensazione e incentivazione, sono declinati dal PGT per la realizzazione di un governo del territorio di equità, ambientalmente, socialmente ed economicamente sostenibile, orientato alla sicurezza e all'inclusività.
2. Gli istituti perequativi sono, in primo luogo, intesi nel PGT come strumento per perseguire la partecipazione degli attori del piano alla realizzazione di servizi ecosistemici di qualità, affidabili, sostenibili e resilienti; mediante tale strumento, infatti, il PGT mira all'incremento delle dotazioni di servizi di qualità ecologico-ambientale a favore di tutta la collettività.
3. In secondo luogo, tali strumenti sono finalizzati alla concretizzazione della visione strategica prospettata, orientando l'individuazione delle azioni di perequazione verso il raggiungimento di specifici obiettivi di progetto di territorio e di paesaggio.
4. Con la proposizione di regole necessarie a garantirne la concreta operatività, gli istituti perequativi concorrono, infatti, a sostanziare le linee di assetto territoriale prefigurate: le aree obiettivo sono state scelte in funzione degli obiettivi di mantenimento, valorizzazione e potenziamento della connettività paesistico-ambientale, concorrendo alla conservazione della diversità biologica, al miglioramento del microclima, alla regolazione delle acque e dell'impollinazione.
5. Si tratta, in definitiva, di articolare concrete misure e azioni che concorrano al perfezionamento del complessivo progetto di territorio e alla concretizzazione delle politiche di intervento comunali che abbiano valore strategico per il raggiungimento di obiettivi di qualità e vivibilità.
6. Di seguito sono rappresentati nel dettaglio di istituti di perequazione e compensazione previsti nel DP.

2.1. Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dal PGT ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti di rigenerazione e negli ambiti di trasformazione. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale in attuazione delle azioni di sviluppo e di rigenerazione previsti dal DP, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla necessità di dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, comprensivo dell'edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.
2. Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i PA individuano gli eventuali edifici esistenti mantenuti e che concorrono alla determinazione della capacità edificatoria complessiva, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per il perseguimento dei principi di perequazione e compensazione previsti dal DP.

2.2. Perequazione territoriale

1. Al fine di promuovere il concorso dei soggetti attuatori delle trasformazioni previste dal DP al miglioramento delle condizioni territoriali, ecologiche e paesaggistiche, il PGT contempla misure di perequazione territoriale, preordinate a compensare gli impatti generati dagli interventi urbanistici, ad ottimizzare lo stato di conservazione di habitat prioritari locali, a valorizzare i paesaggi locali e a incrementare la funzionalità ecosistemica delle infrastrutture verdi.



2. Le azioni della perequazione territoriale si attuano mediante la concretizzazione delle aree obiettivo di qualità territoriale preordinate alla realizzazione nel territorio comunale di interventi che incrementino il bilancio ecologico-ambientale e tutelino la biodiversità, migliorino la qualità paesaggistica dei luoghi, implementino la realizzazione della rete ecologica, accrescano la disponibilità di spazi verdi per la collettività.
3. La perequazione territoriale soddisfa le disposizioni dettate dal vigente PTCP della provincia di Monza e della Brianza in materia di compensazione territoriale.
4. Le azioni della perequazione territoriale, in particolare, sono connesse alla cessione di una dotazione aggiuntiva di aree da parte dei soggetti attuatori degli ambiti di rigenerazione e degli ambiti di trasformazione -o, in alternativa qualora ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale- la corresponsione di una somma a titolo di monetizzazione finalizzata alla realizzazione delle azioni di perequazione territoriale. A tale fine, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente, i proventi delle monetizzazioni sono qualificati nel sistema di bilancio del Comune come entrate a destinazione vincolata per la realizzazione di tali interventi.
5. Le misure della perequazione territoriale sono individuate per gli ambiti nelle rispettive Schede di Indirizzo Progettuale, differenziate in ragione delle caratteristiche degli interventi di rigenerazione e trasformazione e delle finalità degli insediamenti previsti; sono regolamentate dalle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole. In ragione del perseguimento dell'obiettivo prioritario di riduzione del consumo di suolo e della promozione della rigenerazione come strategia fondamentale a tale fine, le misure di perequazione territoriale sono ridotte negli ambiti della rigenerazione urbana.
6. Le aree oggetto di perequazione territoriale sono da individuare tra le aree obiettivo di qualità territoriale, secondo le indicazioni di priorità dettate dall'Amministrazione comunale in ragione delle linee programmatiche di mandato e della programmazione delle opere pubbliche. Nei casi espressamente indicati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale, in ragione di particolari connotazioni territoriali e paesaggistiche e in funzione del perseguimento di un adeguato disegno delle trasformazioni, le aree oggetto della perequazione territoriale sono specificatamente qualificate per i singoli ambiti di trasformazione.
7. L'attivazione delle azioni di perequazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA e non concorre al soddisfacimento degli obblighi previsti dall'ordinamento vigente in materia di contributo di costruzione.
8. Nei casi specificatamente indicati nelle singole schede di indirizzo progettuale, al fine di assicurare ulteriormente il concorso dei soggetti attuatori delle trasformazioni previste dal DP al miglioramento delle condizioni territoriali e paesaggistiche, gli ambiti di rigenerazione e di trasformazione devono realizzare a titolo di perequazione territoriale, opere di compensazione finalizzate a promuovere un'azione di riqualificazione e innovazione ambientale e urbana. Tali opere sono riferibili a interventi di riassetto urbanistico con la realizzazione di aree a verde, di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità sostenibile e a interventi di valorizzazione dei caratteri identitari con misure finalizzate al miglioramento delle condizioni di abitabilità dei nuclei di antica formazione attraverso azioni pubbliche di rigenerazione urbana per un riuso di spazi sottoutilizzati e per sperimentare l'insediamento di funzioni e usi innovativi in grado di restituire alla fruizione della comunità tali luoghi, in una prospettiva durevole e sostenibile. Nei modi e nei termini previsti dal comma 4 dei presenti criteri, è ammessa in alternativa qualora ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale, la corresponsione di una somma a titolo di monetizzazione finalizzata alla realizzazione di dette misure di compensazione.



commisurata all'utilità economica derivante dalla mancata cessione e comunque non inferiore all'acquisizione di unità immobiliare.

2.3. Compensazione territoriale

1. Al fine di favorire la realizzazione di servizi, contemperando l'effettività delle previsioni di realizzazione di servizi e infrastrutture con l'equo ristoro delle proprietà delle aree finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il PGT contempla misure di compensazione territoriale. Per le aree specificatamente individuate, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, il PGT prevede l'attribuzione di ~~una capacità edificatoria che può essere realizzata su altra area determinata che sarà ceduta in permuta dall'Amministrazione comunale~~ diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dal PGT, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente.

2. ~~L'intervento~~ In particolare, i diritti edificatori attribuiti all'area AC1 sono determinati in ragione del seguente indice:

IT = 0,10 mq/mq

3. I diritti edificatori acquisiscono efficacia, previo inserimento nel registro comunale istituito ai sensi dell'articolo 11, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, ad avvenuta cessione gratuita delle aree al comune.

4. Il diritto edificatorio può essere trasferito, anche parzialmente, nel termine di validità del documento di piano, negli ambiti di trasformazione ~~da realizzarsi sulle aree in permuta~~, AdT 4, AdT 8 e AdT 9.

2.5. L'eventuale diritto edificatorio oggetto del trasferimento non concorre alla determinazione delle misure di perequazione territoriale; l'eventuale utilizzo dovrà essere conforme agli altri indici urbanistico-edilizi, alle vocazioni funzionali, ai criteri e agli indirizzi progettuali definiti nella ~~rispettiva~~ scheda di indirizzo progettuale per il rispettivo ambito di trasformazione.





3. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO

I prospetti seguenti precisano gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Documento di Piano, in ragione della verifica delle dinamiche territoriali nella definizione delle esigenze di trasformazione e tenuto conto degli orientamenti strategici in tema di riqualificazione del territorio, minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, definizione e razionalizzazione dell'assetto territoriale, paesaggistico e della mobilità, nonché in ordine alla possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Ambiti di rigenerazione urbana e ambiti di trasformazione

AMBITO	SUPERFICIE	CATEGORIA PROGETTUALE PREVALENTE	DESTINAZIONE QUALIFICANTE
AdR 1	7.580	Rigenerazione	Residenziale
AdR 2	37.245	Rigenerazione	Produttivo/Terziario
AdT01	2.057	Sviluppo	Residenziale
AdT 2	3.147	Sviluppo	Residenziale
AdT 3	987	Sviluppo	Residenziale
AdT 4	7.646	Sviluppo	Residenziale
AdT 5	6.137 5.845	Sviluppo	Residenziale
AdT 6*	2.108	Sviluppo	Residenziale
AdT 7	10.608	Sviluppo	Residenziale
AdT 8	13.431	Sviluppo	Terziario
AdT 9	11.086 10.757	Sviluppo	Commerciale
AdT 10	2.257	Sviluppo	Residenziale
AdT 11	20.899	Sviluppo	Produttivo
AdT 12	19.576	Sviluppo	Produttivo
AdT 13	9.982	Sviluppo	Produttivo



Ambiti di rigenerazione e ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali

AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (MQ/MQ)	SUPERFICIE LORDA (MQ)	ABITANTI TEORICI	DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI (MQ)	PEREQUAZIONE TERRITORIALE	
						MISURA	AREE OBIETTIVO
AdR 1	7.580	0,5	3.790	97	2.908	0,505	1.895
AdT 1	2.057	0,33	679	17	521	1,000	679
AdT 2	3.147	0,33	1.038	27	797	1,000	1.038
AdT 3	987	0,33	326	8	247250	1,000	326
AdT 4	7.646	0,33	2.523	65	1.936	1,000	2.523
AdT 5	6.1375.845	0,550	3.0692.923	7875	2.354242	1,000	3.0692.923
AdT 6*7	2.10810.608	0,5	9385.304	24136	7204.069	1,000	95.304
AdT 710	10.6082.257	0,5	5.3041.128	13629	4.069866	1,000	5.3041.128
AdT 10AC 1*	2.2579.385	0,510	1.128939	2924	998	1,000	1.128
TOTALE	42.52649.511		18.795649	484477	14.28413.460		15.962816

AdT 6AC 1*

- ~~ambito di trasformazione su area messa a disposizione dal comune a compensazione della cessione allo stesso dell'area di compensazione AC1: l'edificabilità è computata sull'area AC1 con IT pari a 0,10 mq/mq. I diritti edificatori acquisiscono efficacia, previo inserimento nel registro comunale istituito ai sensi dell'articolo 11, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, ad avvenuta cessione gratuita delle aree al comune.~~
- Il diritto edificatorio può essere trasferito, anche parzialmente, nel termine di validità del documento di piano, negli ambiti di trasformazione AdT 4, AdT 8 e AdT9.

ABITANTI TEORICI – calcolati in ragione della superficie di SL per abitante rilevata ISTAT pari a 39,1 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI – ~~calcolata in ragione di 0,76 mq ogni mq di SL per insediamenti residenziali (dotazione corrispondente a 30 mq ogni abitante, pari all'attuale dotazione procapite teorico (1 abitante ogni 39,1 mq di SL))~~

PEREQUAZIONE TERRITORIALE

- compensazione degli impatti degli interventi di sviluppo, mediante la concretizzazione delle aree obiettivo :
- 1 mq ogni mq di SL per insediamenti residenziali
- per gli ambiti di rigenerazione la compensazione è ridotta

AMBITO	DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE	PEREQUAZIONE TERRITORIALE.-ULTERIORI MISURE COMPENSATIVE
AdR 1	Sistemazione e completamento percorso ciclopedonale strada consorziale da Cantone a San Nazzaro	
AdT 1	Riorganizzazione e sistemazione a verde via cascina San Nazzaro	Cessione di unità immobiliare comprensiva di piano terra sita nella cascina San Nazzaro della dimensione minima del 10% della SL di intervento, per azione pubblica di rigenerazione urbana
AdT 2	Riorganizzazione e sistemazione a verde via cascina San Nazzaro	Cessione di unità immobiliare comprensiva di piano terra sita nella cascina San Nazzaro della dimensione minima del 10% della SL di intervento, per azione pubblica di rigenerazione urbana
AdT 3		Cessione rustico sito in via Veneto per riorganizzazione strada via Umbria via Veneto



AMBITO	DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE	PEREQUAZIONE TERRITORIALE.-ULTERIORI MISURE COMPENSATIVE
AdT 4	Realizzazione strada via dei Pini - via Manzoni in compartecipazione con ambito di completamento assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC2)	
AdT 5		
AdT-6		
AdT 7	Realizzazione prolungamento tratto strada via Dossetti per collegamento con via Fosse Ardeatine. Realizzazione del tratto di competenza della ciclopeditone dell'itinerario ovest e collegamento con via Dossetti	
AdT 10	Ampliamento strada via Umbria	



Ambiti di rigenerazione e ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi

AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (MQ/MQ)	SUPERFICIE LORDA (MQ)	DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI (MQ)	PEREQUAZIONE TERRITORIALE	
					MISURA (MQ/MQ)	DOTAZIONE (MQ)
AdR 2	37.245	0,5	18.622,623	3.724,725	0,25	4.656
AdT 11	20.899	0,5	10.450	2.090	0,50	5.225
AdT 12	19.576	0,5	9.788	1.958	0,50	4.894
AdT 13	9.982	0,5	4.991	998	0,50	2.495
TOTALE	87.702		43.851	8.770		17.270

DOTAZIONI TERRITORIALI — area per servizi calcolata in ragione di 0,2 mq ogni mq di SL per insediamenti produttivi

PEREQUAZIONE TERRITORIALE — compensazione degli impatti degli interventi di sviluppo mediante la concretizzazione delle aree obiettivo, così determinate:

- 0,5 mq ogni mq di SL per insediamenti produttivi
- per gli ambiti di rigenerazione la compensazione è ridotta della metà

AMBITO	DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE	ULTERIORI CRITERI DI INTERVENTO
AdR 2	riorganizzazione via Europa e tratto via 25 Aprile - SP2	realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) mantenimento edificio archeologia industriale
AdT 11	realizzazione strada collegamento Sp2 - via Europa e tratto prolungamento via 25 aprile	realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)
AdT 12	razionalizzazione viabilità via Europa - via 25 Aprile	realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)
AdT 13	infrastrutturazione area verde a sud	



Ambiti di trasformazione prevalentemente terziari

AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (MQ/MQ)	SUPERFICIE LORDA (MQ)	DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI (MQ)	PEREQUAZIONE TERRITORIALE	
					MISURA	AREE OBIETTIVO
AdT 8	13.431	0,4	5.372	5.372	1,00	5.372
TOTALE	13.431		5.372	5.372		5.372

DOTAZIONI TERRITORIALI — [area per servizi](#) calcolata in ragione di 1 mq ogni mq di SL per insediamenti terziari

PEREQUAZIONE TERRITORIALE — compensazione degli impatti degli interventi di sviluppo, mediante la concretizzazione delle aree obiettivo [così determinate](#):
— 1 mq ogni mq di SL per insediamenti terziari

AMBITO	DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE	PEREQUAZIONE TERRITORIALE.-ULTERIORI MISURE COMPENSATIVE
AdT 8	Realizzazione percorso ciclopedonale a completamento dell'itinerario ovest - accesso controstrada SP2	

Ambiti di trasformazione prevalentemente commerciali

AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (MQ/MQ)	SUPERFICIE LORDA (MQ)	DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI (MQ)	PEREQUAZIONE TERRITORIALE	
					MISURA	AREE OBIETTIVO
AdT 9	11.086 10.757	0,35	3.880765	3.880765	2,00	7.760530
TOTALE	11.086 10.757		3.880765	3.880765		7.760530

DOTAZIONI TERRITORIALI — [area per servizi](#) calcolata in ragione di 1 mq ogni mq di SL per insediamenti commerciali

PEREQUAZIONE TERRITORIALE — compensazione degli impatti degli interventi di sviluppo, mediante la concretizzazione delle aree obiettivo, [così determinate](#):
— 2 mq ogni mq di SL per insediamenti commerciali

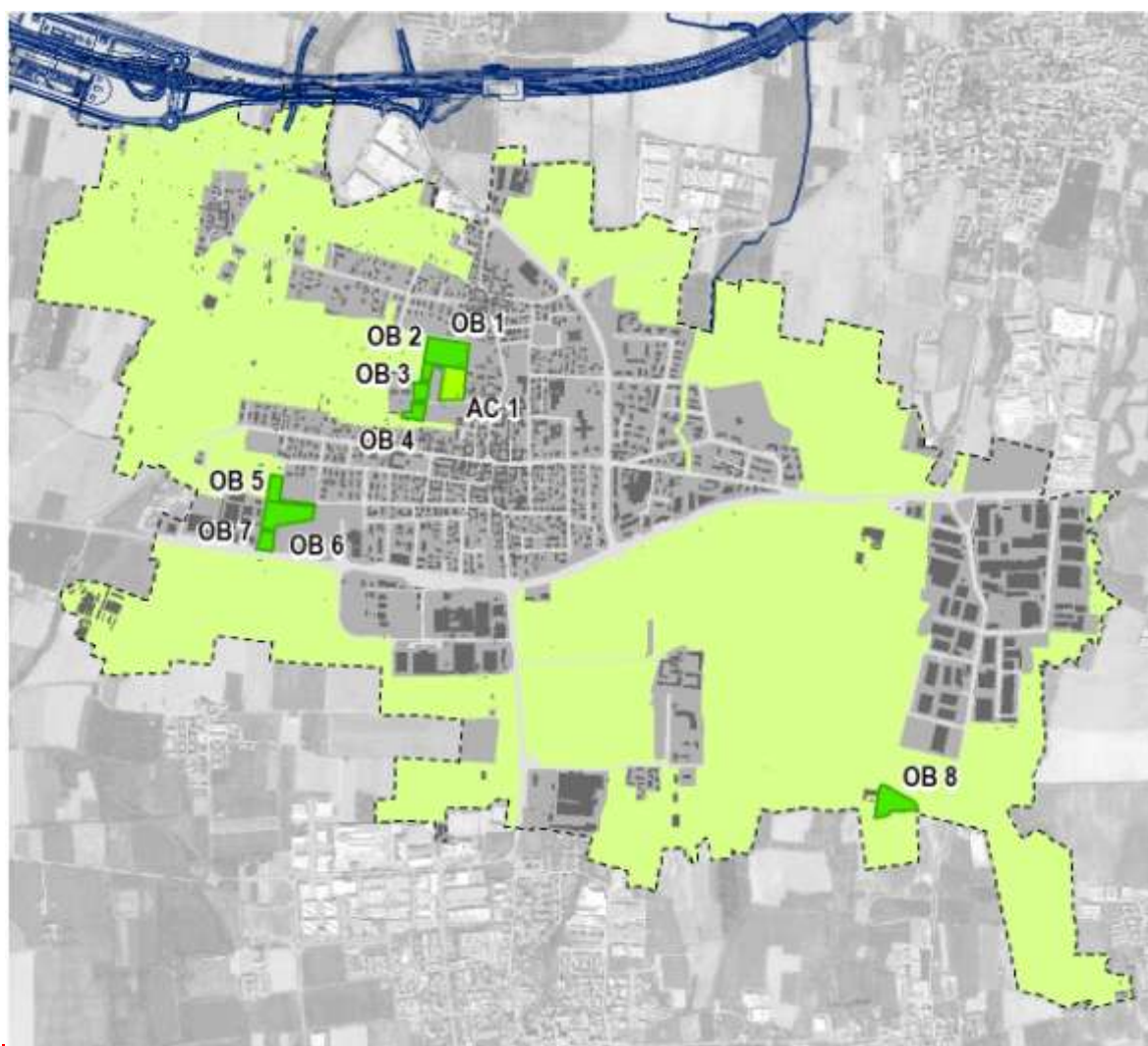
AMBITO	DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE	PEREQUAZIONE TERRITORIALE.-ULTERIORI MISURE COMPENSATIVE
AdT 9	Realizzazione prolungamento via Brianza	

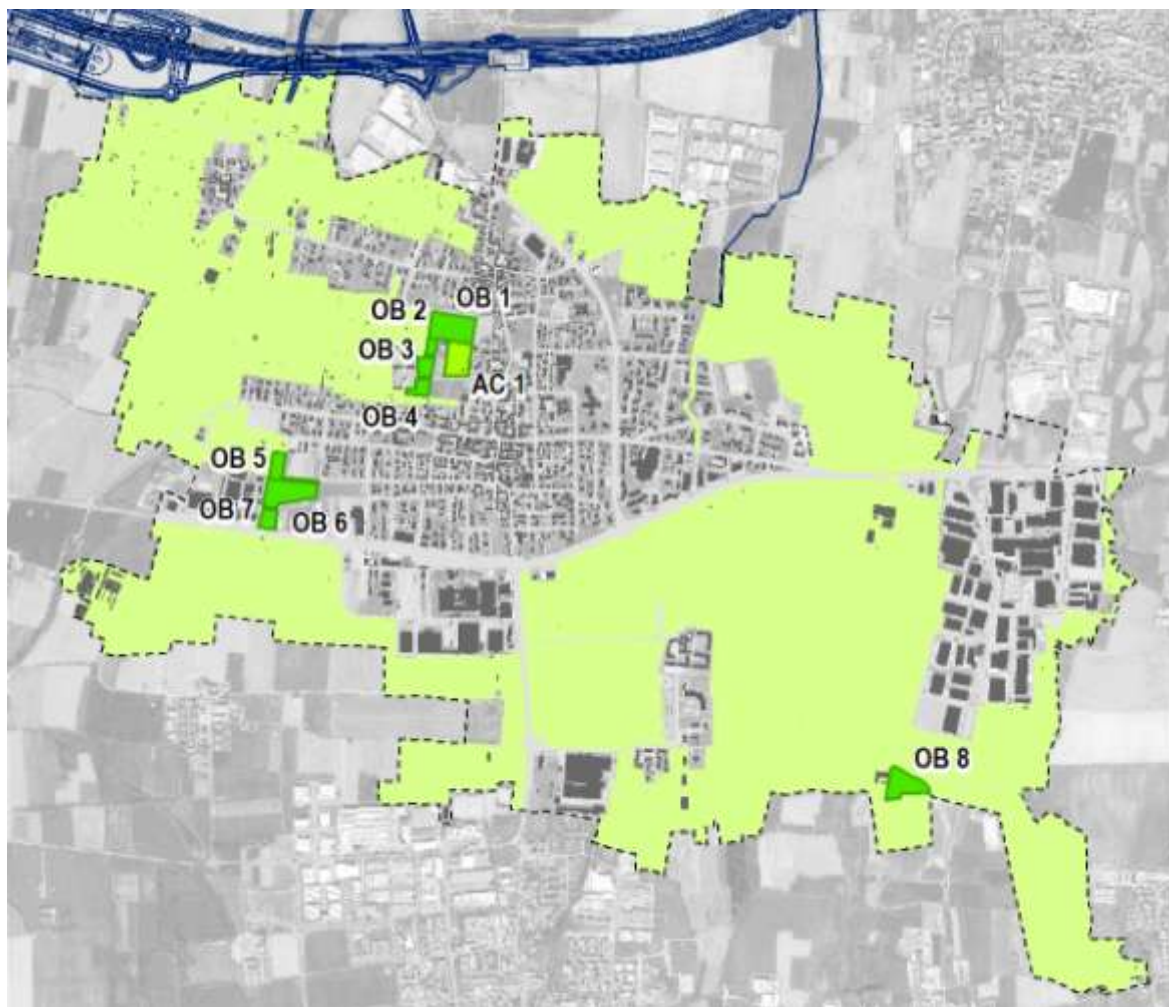


3.1. Obiettivi quantitativi di qualità territoriale ed ecologico-ambientale

Per quanto attiene alla qualità territoriale, in un'ottica di perfezionamento del sistema paesistico ambientale locale, anche in relazione al sistema delle connessioni ambientali e all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano, il PGT individua le aree obiettivo e l'area di compensazione come spazi di valenza ecologica e paesaggistica e quali ambiti privilegiati per la conservazione e il miglioramento delle condizioni e delle prestazioni ecosistemiche, mediante i quali assicurare servizi ecologici e culturali e la concretizzazione della rete ecologica comunale.

Tali aree sono destinate alla realizzazione di infrastrutture verdi per incrementare la biodiversità, la qualità dei servizi ecosistemiche e la resilienza dei sistemi territoriali e urbani; le infrastrutture verdi dovranno essere progettate per svolgere specifici servizi ecosistemiche come la conservazione della biodiversità, l'assorbimento della CO₂ e degli inquinanti atmosferici, la termoregolazione per ridurre le isole di calore, il miglioramento della risposta idrologica dei suoli.





Localizzazione degli ambiti di qualità territoriale



AREE COMPENSAZIONE			
ambito	superficie (mq)	finalità	modalità di concretizzazione
AC 1	9.385	incremento dotazione aree a verde attrezzato	compensazione territoriale
totale	9.385		

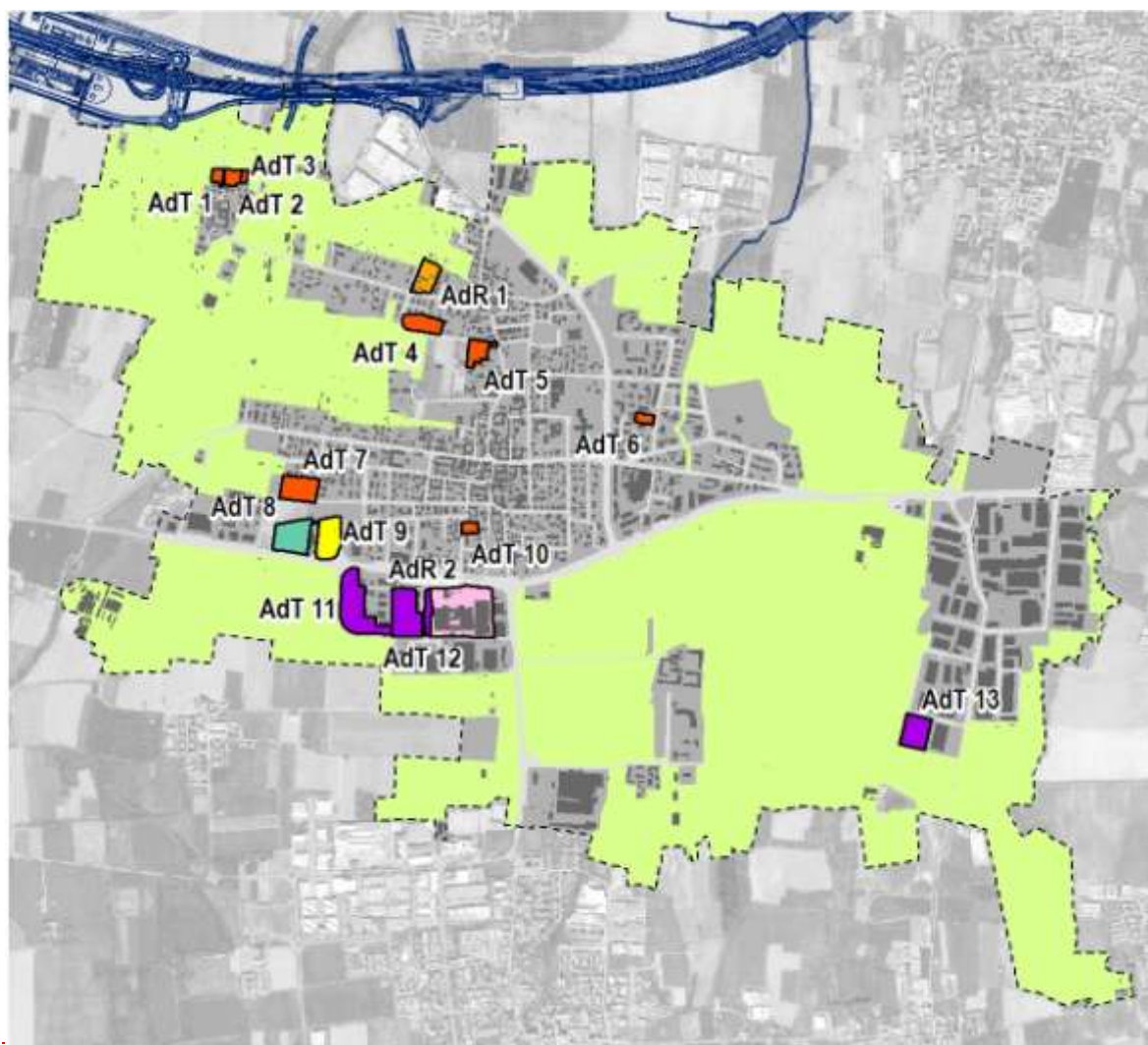
AREE OBIETTIVO			
ambito	superficie (mq)	finalità	modalità di concretizzazione
OB 1	13.395629	concretizzazione rete ecologica multifunzionale locale	perequazione territoriale
OB 2	1.880	concretizzazione rete ecologica multifunzionale locale	perequazione territoriale
OB 3	3.281	concretizzazione rete ecologica multifunzionale locale	perequazione territoriale
OB 4	3.271	concretizzazione rete ecologica multifunzionale locale	perequazione territoriale
OB 5	5.302	concretizzazione rete ecologica multifunzionale locale	perequazione territoriale
OB 6	12.767	concretizzazione rete ecologica multifunzionale locale	perequazione territoriale
OB 7	3.427	concretizzazione rete ecologica multifunzionale locale	perequazione territoriale
OB 8	9.848	concretizzazione rete ecologica multifunzionale locale	perequazione territoriale
totale	53.171406		

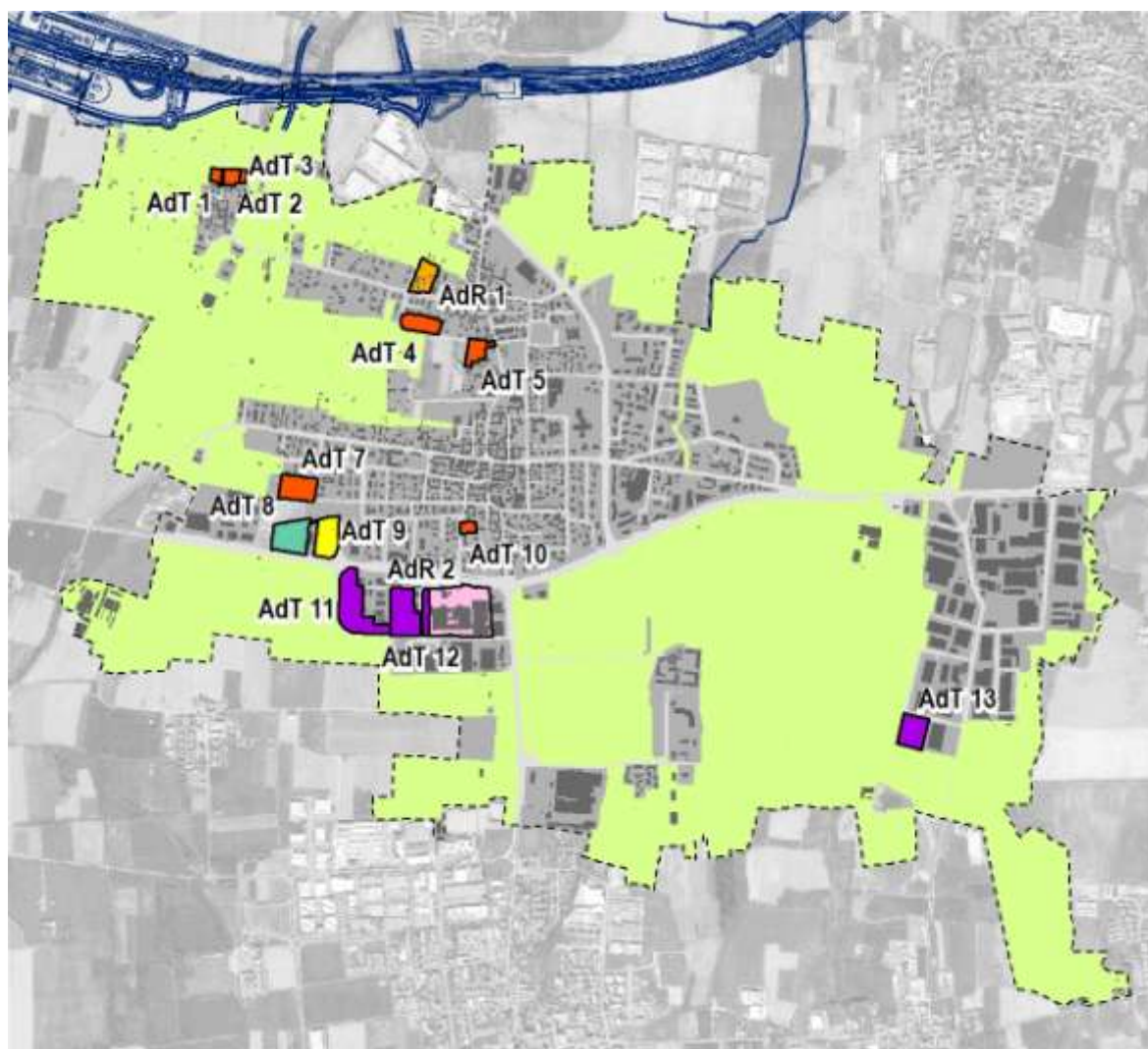




4. AMBITI DI RIGENERAZIONE E AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti rigenerazione e gli ambiti di trasformazione riguardano aree all'interno delle quali il Piano di Governo del Territorio individua interventi prioritari e strategici di perfezionamento della struttura urbana, di strutturazione degli spazi di produzione di beni e servizi, di valorizzazione dei contesti paesaggistici, di accrescimento di servizi e di spazi per la collettività, basando gli interventi sui principi di sostenibilità.





Localizzazione degli Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano, in ragione della preminente politica di sviluppo urbano integrato perseguita, in riferimento a obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale e in modo da connettere le politiche e le azioni di rigenerazione urbana con le previsioni relative al sistema urbano e al sistema paesistico ambientale locale, individua:

- **AdR** ambiti di rigenerazione urbana, mediante i quali perseguire strategie di riuso, rifunzionalizzazione e riqualificazione territoriale per migliorare l'impianto urbano o per migliorare la competitività del sistema produttivo, l'efficienza, la coerenza e la compatibilità degli insediamenti, strutturando assetti che conferiscano identità e coerenza paesaggistica;
- **AdT** ambiti trasformazione, mediante i quali perseguire strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema residenziale e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo e terziario commerciale, coniugando obiettivi di qualità paesaggistica ed efficienza degli insediamenti.

Il Documento di Piano punta ad uno sviluppo del sistema produttivo capace di raggiungere la sostenibilità ambientale nei processi di produzione ed approvvigionamento e offrire maggiore competitività attraverso l'innovazione tecnologica. Tali obiettivi sono perseguiti in particolare con l'istituzione delle APEA, Aree Produttive Ecologicamente



Attrezzate, per orientare approcci innovativi alla pianificazione del territorio e alla gestione imprenditoriale, minimizzando gli impatti sulle componenti ambientali e promuovendo principi di economia circolare e di sostenibilità dei cicli produttivi.

Le seguenti Schede di Indirizzo Progettuale esplicitano le connotazioni urbanistiche fondamentali di ogni intervento, gli obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune, i criteri di intervento per rendere gli insediamenti inclusivi, integrati e sostenibili, caratterizzati da alta qualità progettuale ed elevata efficienza.



Ambito di trasformazione AdR 1

UBICAZIONE: VIA SAN NAZZARO

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato a ovest del nucleo urbano di Cantone, a nord di via San Nazzaro che unisce il tessuto consolidato di Bellusco al nucleo di San Nazzaro. Attualmente l'area originariamente destinata ad attività produttive, risulta dismessa; inserita in un contesto a carattere prevalentemente residenziale è caratterizzata da una buona accessibilità al sistema viabilistico locale.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito persegue strategie di rigenerazione urbana per orientare uno sviluppo urbano sostenibile e inclusivo mediante interventi di riuso, rifunzionalizzazione e rinnovamento attraverso i quali migliorare l'impianto urbano, strutturando assetti che conferiscano coerenza e identità territoriale e paesaggistica.

Le finalità del progetto sono orientate a risolvere situazioni di degrado, al miglioramento della funzionalità complessiva del sistema urbano e a cogliere un'occasione importante per il ridisegno del tessuto insediativo locale, proponendo un ~~insediamento~~ di elevata qualità ed efficienza, coerente con l'impianto urbanistico di contesto.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

L'attuazione dell'ambito di rigenerazione deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di riferimento, tenendo in considerazione le relazioni di senso che legano l'ambito al contesto urbano, prevedendo la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, tendendo quanto più possibile alla resilienza nel processo di trasformazione urbana.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- deve essere preferita la separazione tra percorsi pedonali, ciclabili e veicolari e la limitazione e confinamento di questi ultimi; la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità principale;
- deve essere privilegiata una collocazione degli spazi verdi nella porzione nord dell'ambito, con realizzazione di zona multifunzionale;
- le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva.
- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:



- assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche di elevata qualità;
- ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
- ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana;
- considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma in ottica di rinverdimento della città esistente, come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

La trasformazione dovrà prestare attenzione progettuale alla ridefinizione del margine nord lungo il sentiero delle Robinie prevedendo un sistema integrato di aree, spazi e strutture verdi, in grado di valorizzare il rapporto con il sistema degli spazi agricoli sotto il profilo paesaggistico, ecologico e fruitivo e di massimizzare gli effetti positivi della vegetazione sull'ambiente urbano.

L'orientamento degli edifici di nuova realizzazione dovrà garantire una permeabilità visiva tra via San Nazzaro e lo spazio aperto a nord evitando un sistema a cortina lungo la strada e privilegiando un impianto aperto capace di creare una connettività ecologica tra spazio aperto e verde privato.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

Ai sensi e per gli effetti di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito di rigenerazione, è subordinata alla positiva conclusione delle procedure di bonifica previste dal Titolo V della Parte Quarta del richiamato d.lgs. 152/2006.

Al fine di assicurare la sostenibilità dell'insediamento in ordine agli impatti sulla rete della mobilità e di garantire le migliori condizioni di accessibilità locale, il PA deve essere corredato di apposito studio di traffico di verifica della sostenibilità dei carichi indotti e dell'adequatezza delle soluzioni prospettate, così come definito nello studio "Stima dei carichi di traffico indotti dagli interventi previsti dal PGT" a supporto del PGT.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	7.580
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,50
SUPERFICIE LORDA	(mq)	3.790
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	30
ALTEZZA MASSIMA	(m)	10,50
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	2.908
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	1.895



Criteri di perequazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo.

Dotazioni territoriali

L'attuazione dell'ambito di rigenerazione deve prevedere la sistemazione e il completamento del percorso ciclopedonale della strada consorziale da Cantone alle Gere.

Le dotazioni a servizi indotte dall'intervento dovranno garantire un'adeguata fascia verde nella parte nord dell'ambito.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

ESERCIZI DI VICINATO

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	Commercio all'ingrosso
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
j 1	Attività editoriali
j 2	Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore
j 3	Attività di programmazione e trasmissione
R 3	Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco
R 5	Attività ricreative e di divertimento



Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Inquadramento del contesto territoriale



Scenario progettuale



Ambito di trasformazione AdR 2

UBICAZIONE: VIA EUROPA – VIA 25 APRILE

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è localizzato nel quadrante sud ovest del territorio comunale, in un tessuto prevalentemente produttivo, a ridosso della SP2 e della SP176 e caratterizzato da una buona accessibilità.

L'area è attualmente caratterizzata da un insediamento produttivo dismesso di notevoli dimensioni.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di beni e servizi, mediante la rigenerazione urbana di un complesso industriale dismesso.

L'ambito, è finalizzato alla rigenerazione urbana del tessuto specializzato di Bellusco, mediante il riuso e la rifunzionalizzazione di un insediamento produttivo, incentivando la reindustrializzazione, l'innovazione tecnologica, l'efficienza del complesso.

L'intervento definito per quest'area prevede la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo organizzate in forma di APEA, aree produttive ecologicamente attrezzate, in modo da orientare la concretizzazione di un assetto che presenta un elevato standard di qualità, rispondente a criteri di sviluppo sostenibile, esito della ricerca di prestazioni ambientali d'eccellenza.

Le finalità del progetto sono orientate al rinnovamento del tessuto edilizio coerentemente con l'impianto urbanistico circostante, mediante una trasformazione sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza.

A tale fine i soggetti attuatori, d'intesa con l'amministrazione comunale, dovranno definire le linee generali di politica ambientale che sostanzieranno i criteri alla base della gestione ambientale e di qualità dell'area e al monitoraggio della sua attuazione e gestione.

Il progetto deve confrontarsi con il mantenimento dell'edificio posto nella porzione nord est dell'ambito, quale patrimonio industriale a testimonianza della storia sociale ed economica della comunità.

Il correlato sviluppo della rete di mobilità che interessa il quadrante sud del territorio comunale determinerà ulteriori livelli di accessibilità all'area e dovrà essere supportato da una integrazione progettuale dell'ambito che dovrà garantire le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, minimizzando le interferenze con la funzionalità della rete di viabilità e della rete ciclopedonale, con particolare riferimento alla sicurezza dei flussi dalla e verso la viabilità principale. In particolare dovrà essere previsto l'adeguamento di via Europa lungo il lato sud dell'ambito di rigenerazione e dovrà essere riorganizzato l'innesto di via Europa con la SP176 mediante la realizzazione di idonea intersezione. Dovrà essere preservato dai traffici dell'attività produttiva il tracciato di via 25 aprile, a nord dell'ambito.

L'intervento deve presupporre una particolare attenzione progettuale al contesto paesistico e territoriale, prevedendo idonee mascherature verdi che facciano da filtro tra il sistema produttivo e l'insediamento residenziale esistente.



Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi.

In particolare:

- devono essere adottati elevati standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- gli elementi essenziali dell'intervento, devono essere orientati secondo criteri che ricerchino requisiti urbanistici "di qualità": la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione deve connotarsi con caratteristiche tecniche e metodologiche di eccellenza;
- deve essere privilegiato lo sviluppo di attività che concorrono ad ampliare ed articolare l'offerta di spazi produttivi sostenibili e dei correlati servizi e ad elevarne il livello qualitativo;
- devono essere adottate misure per garantire l'armonizzazione dell'intervento insediativo con gli elementi del paesaggio di contesto, in particolare mediante la qualità degli spazi aperti (aree verdi, strade, parcheggi e aree di pertinenza dei lotti);
- deve essere perseguita la limitazione delle aree impermeabilizzate valutando, compatibilmente con le esigenze di svolgimento dell'attività produttiva, di sicurezza e di vulnerabilità degli acquiferi, anche l'opportunità di pavimentazioni permeabili;
- gli spazi per la sosta necessari per garantire la dotazione infrastrutturale del complesso devono essere adeguatamente organizzati mediante l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati, con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di riduzione dell'effetto del surriscaldamento urbano;
- devono essere previste misure per dotare le aree di un opportuno sistema di gestione delle acque meteoriche, privilegiando trattamento naturale e riuso in loco;
- devono essere previste misure per garantire l'adeguatezza del sistema della rete fognante in termini qualitativi, quantitativi e di efficienza funzionale;
- deve essere perseguito l'obiettivo dell'uso efficiente e razionale dell'acqua e quello della differenziazione degli approvvigionamenti in funzione dell'uso, privilegiando l'uso dell'acqua piovana laddove compatibile;
- devono essere previste misure atte all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili; deve essere perseguito il risparmio energetico negli impianti di produzione e distribuzione dell'energia e nei sistemi di illuminazione pubblica oltre al contenimento delle dispersioni energetiche dell'involucro edilizio con appositi accorgimenti edilizi anche al fine di ridurre il fabbisogno di energia per il raffrescamento estivo;
- deve essere perseguito il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione;
- il progetto deve valutare la conservazione e il rinnovamento di un manufatto quale patrimonio industriale identitario del territorio e della comunità locale.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ambito di rigenerazione avviene mediante Piano Attuativo. Realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA).



Al fine di assicurare la sostenibilità dell'insediamento in ordine agli impatti sulla rete della mobilità e di garantire le migliori condizioni di accessibilità locale, il PA deve essere corredato di apposito studio di traffico di verifica della sostenibilità dei carichi indotti e dell'adequatezza delle soluzioni prospettate, così come definito nello studio "Stima dei carichi di traffico indotti dagli interventi previsti dal PGT" a supporto del PGT.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	37.245
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,50
SUPERFICIE LORDA	(mq)	18.622
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	50
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	15,00
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	3.724
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	4.656

Criteri di perequazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di rigenerazione sono previste misure di perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali, ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo.

Dotazioni territoriali

L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve prevedere l'intervento di potenziamento, sviluppo e riorganizzazione della rete viaria di interesse locale, di via Europa e del tratto via 25 Aprile - SP2.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2.1	Centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 2.2	Mercati all'ingrosso agro-alimentari
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
Z	RESIDENZA





Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Inquadramento del contesto territoriale



Scenario progettuale



Ambito di trasformazione AdT 1

UBICAZIONE: VIA CASCINA SAN NAZZARO

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato al margine nord del nucleo consolidato di San Nazzaro, in un contesto prevalentemente residenziale che si è sviluppato intorno alla omonima Cascina.

L'area è attualmente utilizzata per colture agricole non specializzate, parte ad orti familiari e parte a prato; è delimitata ad est dalla rete della mobilità locale che garantisce l'accesso al nucleo di San Nazzaro.

La strada di accesso al nucleo di San Nazzaro ha un calibro ridotto e non è dotata di marciapiedi. La zona è caratterizzata dalla ridotta presenza di servizi e, in particolare, da carenza di parcheggi.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e una adeguata offerta abitativa.

Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione del disegno urbano, ridefinendo il margine insediativo mediante una opportuna "ricucitura" dei brani del tessuto consolidato esistente, promuovendo la compattazione della forma urbana e resolvendo compiutamente situazioni di frangia.

L'intervento è ritenuto strategico per la posizione che assume nel contesto territoriale: l'area si configura infatti come "porta di accesso" al nucleo storico di San Nazzaro. Per tale motivo dovranno essere garantiti interventi che migliorino l'accessibilità da via Ruginello fino al limite sud dell'ambito di trasformazione. Oltre agli interventi strutturali sulla rete della mobilità dovrà essere realizzato un margine verde alberato in grado di caratterizzare la percezione dello spazio come "porta verde".

La dotazione dovuta dall'intervento dovrà garantire un'area attrezzata a parcheggio pubblico posta nella porzione sud dell'area di trasformazione a ridosso con il margine costruito esistente.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

L'iniziativa di trasformazione deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità principale;
- deve essere privilegiata una collocazione degli spazi verdi nelle porzioni nord ed ovest dell'ambito, con funzione di adeguata interfaccia con il sistema degli spazi aperti;



- le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva;
- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:
 - assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano elevate prestazioni energetiche;
 - ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
 - ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana;
 - considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	2.057
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,33
SUPERFICIE LORDA	(mq)	679
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	30
ALTEZZA MASSIMA	(m)	7,50
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	521
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	679

Criteri di perequazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo.

L'ambito di trasformazione concorre alla rigenerazione urbana del nucleo urbano di San Nazzaro: a tale fine è prevista, quale ulteriore misura di perequazione, il reperimento e la cessione gratuita al comune di unità immobiliare comprensiva di piano terra, sita nella cascina San Nazzaro, in misura pari almeno al 10% della superficie lorda massima edificabile prevista. Tali spazi saranno utilizzati per promuovere azioni pubbliche di rigenerazione urbana.



Dotazioni territoriali

L'ambito di trasformazione concorre alla riorganizzazione e sistemazione a verde di via Cascina San Nazzaro.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

ESERCIZI DI VICINATO

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	Commercio all'ingrosso
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
j 1	Attività editoriali
j 2	Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore
j 3	Attività di programmazione e trasmissione
R 3	Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco
R 5	Attività ricreative e di divertimento



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotogrammetrica



Inquadramento del contesto territoriale



Scenario progettuale



Ambito di trasformazione AdT 2

UBICAZIONE: VIA CASCINA SAN NAZZARO

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato al margine nord del nucleo consolidato di San Nazzaro, in un contesto prevalentemente residenziale che si è sviluppato intorno alla omonima Cascina.

L'area è attualmente utilizzata per colture agricole non specializzate; è delimitata ad est dalla rete della mobilità locale che garantisce l'accesso al nucleo di San Nazzaro da via Ruginello.

La strada di accesso al nucleo di San Nazzaro ha un calibro ridotto, e non è dotata di marciapiedi. La zona è caratterizzata dalla ridotta presenza di servizi e, in particolare da carenza di parcheggi.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e una adeguata offerta abitativa.

Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione del disegno urbano, ridefinendo il margine insediativo mediante una opportuna "ricucitura" dei brani del tessuto consolidato esistente, promuovendo la compattazione della forma urbana e risolvendo compiutamente situazioni di frangia.

L'intervento è ritenuto strategico per la posizione che assume nel contesto territoriale: l'area si configura come "porta di accesso" al nucleo storico di San Nazzaro; dovranno essere garantiti interventi che migliorino l'accessibilità da via Ruginello fino al limite sud dell'ambito di trasformazione. Oltre agli interventi strutturali sulla rete della mobilità dovrà essere realizzato un margine verde alberato in grado di caratterizzare la percezione dello spazio come "porta verde".

La dotazione dovuta dall'intervento dovrà garantire un'area attrezzata a parcheggio pubblico posta nella porzione sud dell'area di trasformazione a ridosso con il margine costruito esistente. In corrispondenza del parcheggio dovrà essere prevista adeguata viabilità per garantire l'accessibilità all'ambito di trasformazione AdT 3.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

L'iniziativa di trasformazione deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità principale;
- deve essere privilegiata una collocazione degli spazi verdi nella porzione nord dell'ambito, con funzione di adeguata interfaccia con il sistema degli spazi aperti;



- le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva;
- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:
 - assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano elevate prestazioni energetiche;
 - ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
 - ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana;
 - considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	3.147
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,33
SUPERFICIE LORDA	(mq)	1.038
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	30
ALTEZZA MASSIMA	(m)	7,50
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	797
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	1.038

Criteri di perequazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo.

L'ambito di trasformazione concorre alla rigenerazione urbana del nucleo urbano di San Nazzaro: a tale fine è prevista, quale ulteriore misura di perequazione, il reperimento e la cessione gratuita al comune di unità immobiliare comprensiva di piano terra, sita nella cascina San Nazzaro, in misura pari almeno al 10% della superficie lorda massima edificabile prevista. Tali spazi saranno utilizzati per promuovere azioni pubbliche di rigenerazione urbana.



Dotazioni territoriali

L'ambito di trasformazione AdT 2 concorre alla riorganizzazione e sistemazione a verde di via Cascina San Nazzaro.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

ESERCIZI DI VICINATO

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	Commercio all'ingrosso
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
j 1	Attività editoriali
j 2	Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore
j 3	Attività di programmazione e trasmissione
R 3	Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco
R 5	Attività ricreative e di divertimento



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotogrammetrica



Inquadramento del contesto territoriale



Scenario progettuale



Ambito di trasformazione AdT 3

UBICAZIONE: VIA RUGINELLO SP517

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato al margine nord del nucleo consolidato di San Nazzaro, un contesto prevalentemente residenziale che si è sviluppato intorno alla omonima Cascina.

L'area è attualmente utilizzata per colture agricole non specializzate..

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e una adeguata offerta abitativa.

Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione del disegno urbano, ridefinendo il margine insediativo mediante una opportuna "ricucitura" dei brani del tessuto consolidato esistente, promuovendo la compattazione della forma urbana e risolvendo compiutamente situazioni di frangia.

L'attuazione dell'ambito deve prevedere la cessione a titolo gratuito a favore del Comune di una porzione dell'immobile sottoutilizzato sito in via Veneto, la cui demolizione consentirebbe l'adeguamento della sede stradale in modo da riorganizzare e migliorare le condizioni di circolazione e di sicurezza stradale.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

L'iniziativa di trasformazione deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- deve essere privilegiata una collocazione degli spazi verdi nelle porzioni nord dell'ambito, con funzione di adeguata interfaccia con il sistema degli spazi aperti;
- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:
 - assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano elevate prestazioni energetiche;
 - ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
 - ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana;
 - considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.



Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	987
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,33
SUPERFICIE LORDA	(mq)	326
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	30
ALTEZZA MASSIMA	(m)	7,50
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	247 250
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	326

Criteri di perequazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo.

L'ambito di trasformazione concorre alla rigenerazione urbana del nucleo urbano di San Nazzaro: a tale fine è prevista, quale ulteriore misura di perequazione, il reperimento e la cessione gratuita al comune di unità immobiliare comprensiva di piano terra, sita nella cascina San Nazzaro, in misura pari almeno al 10% della superficie lorda massima edificabile prevista. Tali spazi saranno utilizzati per promuovere azioni pubbliche di rigenerazione urbana.

Dotazioni territoriali

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

La realizzazione dell'ambito di trasformazione deve prevedere la cessione gratuita al comune della porzione del rustico sottoutilizzato sito in via Veneto necessario per l'adeguamento della sede stradale e la riorganizzazione del sistema della mobilità.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

ESERCIZI DI VICINATO

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	Commercio all'ingrosso
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
j 1	Attività editoriali
j 2	Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore
j 3	Attività di programmazione e trasmissione
R 3	Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco
R 5	Attività ricreative e di divertimento



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotogrammetrica



Inquadramento del contesto territoriale



Scenario progettuale



Ambito di trasformazione AdT 4

UBICAZIONE: VIA DEI PINI

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato nella parte centrale del tessuto urbanizzato di Bellusco in prossimità del nucleo storico del capoluogo.

L'area è attualmente libera, caratterizzata da attività agricola marginale e con presenza di vegetazione spontanea. L'ambito costituisce il lotto di completamento del tessuto edificato a definizione del margine urbano verso lo spazio aperto.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e una adeguata offerta abitativa.

Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione del disegno urbano, ridefinendo il margine insediativo mediante una opportuna "ricucitura" dei brani del tessuto consolidato esistente, promuovendo la compattazione della forma urbana e risolvendo compiutamente situazioni di frangia.

L'intervento è ritenuto strategico in quanto legato direttamente alla riorganizzazione della rete viaria locale. L'attuazione degli interventi è infatti subordinata alla realizzazione, in quota parte, della viabilità di collegamento di Via Manzoni con Via dei Pini.

Dato il carattere prioritario dell'intervento sulla mobilità locale, l'Amministrazione comunale metterà a disposizione il progetto definitivo ed esecutivo dell'opera, la cui realizzazione dovrà essere coordinata in modo da garantirne la realizzazione unitaria secondo le tempistiche di cui agli atti di programmazione comunali.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

L'iniziativa di trasformazione deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- deve essere preferita la separazione tra percorsi pedonali, ciclabili e veicolari e la limitazione e confinamento di questi ultimi; la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità principale;
- deve essere privilegiata una collocazione degli spazi verdi nelle porzioni ovest ed sud dell'ambito, con funzione di adeguata interfaccia con il sistema degli spazi aperti;
- le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di



elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva;

- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:
 - assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano elevate prestazioni energetiche;
 - ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
 - ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana;
 - considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

La trasformazione dovrà prestare attenzione progettuale alla ridefinizione del margine con gli spazi aperti del "cuneo verde" a sud, prevedendo un sistema integrato di aree, spazi e strutture verdi, in grado di valorizzare il rapporto con il sistema degli spazi agricoli sotto il profilo paesaggistico, ecologico e fruitivo e di massimizzare gli effetti positivi della vegetazione sull'ambiente urbano.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	7.646
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,33
SUPERFICIE LORDA	(mq)	2.523
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	30
ALTEZZA MASSIMA	(m)	10,50
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	1.936
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	2.523

Criteri di perequazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali, ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo.

[L'attuazione dell'ambito di trasformazione può prevedere l'attivazione delle misure di compensazione territoriale.](#)

Dotazioni territoriali

La realizzazione dell'ambito di trasformazione deve prevedere la contestuale realizzazione del tratto stradale tra via dei Pini e via Manzoni. La quota di competenza



sarà proporzionata in rapporto all'edificabilità con l'ambito di trasformazione AdT 5 e l'ambito del Piano delle Regole PCC 2 che concorrono alla realizzazione.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

ESERCIZI DI VICINATO

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	Commercio all'ingrosso
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
j 1	Attività editoriali
j 2	Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore
j 3	Attività di programmazione e trasmissione
R 3	Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco
R 5	Attività ricreative e di divertimento



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotogrammetrica



Inquadramento del contesto territoriale



Scenario progettuale



Ambito di trasformazione AdT 5

UBICAZIONE: VIA ALESSANDRO MANZONI

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato nella parte centrale del tessuto urbanizzato di Bellusco a ridosso del nucleo storico del capoluogo.

L'area è attualmente libera, utilizzata per colture agricole non specializzate e, per parte marginale quale giardino privato.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e una adeguata offerta abitativa.

Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione del disegno urbano, ridefinendo il margine insediativo mediante una opportuna "ricucitura" dei brani del tessuto consolidato esistente, promuovendo la compattazione della forma urbana e risolvendo compiutamente situazioni di frangia.

L'intervento è ritenuto strategico in quanto legato direttamente alla riorganizzazione della rete viaria locale. L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione, in quota parte, della viabilità di collegamento via dei Pini - via Manzoni.

Dato il carattere prioritario dell'intervento sulla mobilità locale, l'Amministrazione Comunale metterà a disposizione il progetto definitivo ed esecutivo dell'opera, la cui realizzazione dovrà essere coordinata in modo da garantirne la realizzazione unitaria secondo le tempistiche di cui agli atti di programmazione comunali.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

L'iniziativa di trasformazione deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- deve essere preferita la separazione tra percorsi pedonali, ciclabili e veicolari e la limitazione e confinamento di questi ultimi; la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità principale;
- deve essere privilegiata una collocazione degli spazi verdi nelle porzioni ovest dell'ambito, con funzione di adeguata interfaccia con il sistema degli spazi aperti: la trasformazione, infatti, dovrà prestare attenzione progettuale alla ridefinizione del margine con gli spazi aperti del "cuneo verde" a ovest, prevedendo un sistema integrato di aree, spazi e strutture verdi, in grado di valorizzare il rapporto con il sistema degli spazi agricoli sotto il profilo paesaggistico ed ecologico e di massimizzare gli effetti positivi della vegetazione sull'ambiente urbano.
- le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di



sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva;

- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:
 - assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano elevate prestazioni energetiche;
 - ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
 - ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana;
 - considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	6.1375.845
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,50
SUPERFICIE LORDA	(mq)	3.0692.923
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	50
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	10,50
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	2.354242
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	3.0692.923

Criteri di perequazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di perequazione territoriale e pertanto concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo.

Dotazioni territoriali

La realizzazione dell'ambito di trasformazione prevede la contestuale realizzazione del tratto stradale tra via dei Pini e via Manzoni.

La quota di competenza sarà proporzionata in rapporto all'edificabilità con l'ambito di trasformazione AdT 4 e con l'ambito del Piano delle Regole PCC 2 che concorreranno alla realizzazione dell'opera.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

ESERCIZI DI VICINATO

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	Commercio all'ingrosso
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
j 1	Attività editoriali
j 2	Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore
j 3	Attività di programmazione e trasmissione
R 3	Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco
R 5	Attività ricreative e di divertimento



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotografometrica



Inquadramento del contesto territoriale







Ambito di trasformazione AdT 6

UBICAZIONE: VIA UMBRIA – VIA GRIGNA

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato nel tessuto urbanizzato di Bellusco in un contesto prevalentemente residenziale caratterizzato da una media densità edilizia con fabbricati anche oltre i 3 piani fuori terra

L'area, di proprietà comunale, è attualmente destinata a servizi a verde.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e una adeguata offerta abitativa.

L'intervento è ritenuto strategico in quanto legato direttamente all'acquisizione al patrimonio comunale dell'area di compensazione AC 1 collocata in posizione strategica lungo Viale delle Rimembranze.

L'intervento prevede il trasferimento della capacità edificatoria dell'area AC 1 e la contestuale cessione al comune di detta area in permuta dell'area dell'ambito AdT6 di atterraggio della capacità edificatoria.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

L'iniziativa di trasformazione deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità principale;
- le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva;
- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:
 - assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano elevate prestazioni energetiche;



- ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
- ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana;
- considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	2.108
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,10 computata sull'area AC 1 (9.385)
SUPERFICIE LORDA	(mq)	938
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	50
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	10,50
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	720
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	AC 1

Criteri di perequazione e di compensazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

L'ambito di trasformazione è subordinato alla concretizzazione dell'istituto di compensazione territoriale.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

ESERCIZI DI VICINATO

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	Commercio all'ingrosso
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO



j-1	Attività editoriali
j-2	Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore
j-3	Attività di programmazione e trasmissione
R-3	Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco
R-5	Attività ricreative e di divertimento



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto-fotogrammetrica



Inquadramento del contesto territoriale



Scenario progettuale



Ambito di trasformazione AdT 7

UBICAZIONE: VIA FOSSE ARDEATINE – VIA DOSSETTI

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato a ridosso del tessuto urbanizzato consolidato di Bellusco a ovest del territorio comunale.

L'area è attualmente libera, caratterizzata dalla presenza di attività agricola non specializzata.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e una adeguata offerta abitativa.

Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione del disegno urbano, ridefinendo il margine insediativo e perseguendo la ricomposizione paesaggistica del contesto perturbano.

L'intervento di trasformazione non deve compromettere le pur parziali condizioni esistenti di naturalità e/o di connettività ecologica, e deve realizzare i necessari interventi di infrastrutturazione a verde compensativa, in modo da garantire il mantenimento di una sezione significativa del corridoio verde e di conferire funzionalità ecologica e riconoscibilità paesaggistica alla rete. A tale fine l'intervento è tenuto alla cessione dell'area obiettivo OB 5 e alla realizzazione di un adeguato equipaggiamento verde in modo da concorrere alla concretizzazione del corridoio ecologico regionale ed al sistema della Rete verde di ricomposizione paesaggistica individuata dal PTCP della provincia di Monza e della Brianza.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

L'iniziativa di trasformazione deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- la trasformazione dovrà prestare attenzione progettuale alla ridefinizione del margine con gli spazi aperti posti a sud ed a ovest, prevedendo un sistema integrato di aree, spazi e strutture verdi, in grado di valorizzare il rapporto con il sistema della rete verde sotto il profilo eco sistemico e paesaggistico, di controllare le interferenze con la funzionalità ecologica e di massimizzare gli effetti positivi della vegetazione sull'ambiente urbano;
- la progettazione della trasformazione dovrà in particolare favorire un'integrazione fra elementi architettonici e verde, secondo una strategia incentrata sulla rete di infrastrutture verdi urbane, capaci di integrare la funzionalità degli ecosistemi e di ridurre l'artificializzazione degli spazi urbani;
- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;



- deve essere preferita la separazione tra percorsi pedonali, ciclabili e veicolari e la limitazione e confinamento di questi ultimi; la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari, minimizzando le interferenze con la viabilità principale;
- le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva;
- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:
 - assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano elevate prestazioni energetiche;
 - ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
 - ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana;
 - considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

Al fine di assicurare la sostenibilità dell'insediamento in ordine agli impatti sulla rete della mobilità e di garantire le migliori condizioni di accessibilità locale, il PA deve essere corredato di apposito studio di traffico di verifica della sostenibilità dei carichi indotti e dell'adequazione delle soluzioni prospettate, così come definito nello studio "Stima dei carichi di traffico indotti dagli interventi previsti dal PGT" a supporto del PGT.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	10.608
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,50
SUPERFICIE LORDA	(mq)	5.304
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	30
ALTEZZA MASSIMA	(m)	10,50
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	4.069
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	5.304

Criteri di perequazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di compensazione territoriale, e pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e



paesaggistiche mediante la cessione e infrastrutturazione a verde dell'area obiettivo OB 5.



Dotazioni territoriali

La realizzazione dell'ambito di trasformazione deve prevedere la contestuale realizzazione del tratto stradale di collegamento tra via Fosse Ardeatine e via Dossetti e dei tratti della rete ciclopeditonale a sud ed a ovest dell'ambito.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

ESERCIZI DI VICINATO

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	Commercio all'ingrosso
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
j 1	Attività editoriali
j 2	Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore
j 3	Attività di programmazione e trasmissione
R 3	Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco
R 5	Attività ricreative e di divertimento



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotogrammetrica



Inquadramento del contesto territoriale



Scenario progettuale



Ambito di trasformazione AdT 8

UBICAZIONE: SP2 (VIA CIRCONVALLAZIONE)

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione è localizzato nella parte ovest del tessuto urbanizzato di Bellusco, in area con stretta connessione al sistema stradale di interesse sovracomunale.

L'area è attualmente libera, caratterizzata in parte da coltura agricola non specializzata e in parte sottoutilizzata con presenza di vegetazione arborea e arbustiva spontanea.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

Le finalità dell'intervento sono orientate alla proposizione di un intervento di "rafforzamento" della struttura urbana di interesse generale mediante la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA).

L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve configurarsi come un progetto integrato di sviluppo urbano sostenibile, realizzando un intervento che attraverso opportune sinergie di scala, minimizzi gli impatti ambientali, adotti le opportune scelte organizzative e tecnologiche per ottimizzare il ciclo dei rifiuti, sia indirizzato all'impiego di fonti rinnovabili per la produzione di energia, persegua il miglioramento delle condizioni complessive del territorio urbano e periurbano comunale, anche mediante la realizzazione di spazi verdi in grado di massimizzare dal punto di vista ecologico i servizi ecosistemici svolti dalla componente vegetale.

Il correlato sviluppo della rete di mobilità locale che interessa l'ambito e che ne determinerà i livelli di accessibilità, dovrà essere supportato da una integrazione progettuale dell'ambito di trasformazione che dovrà garantire le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, minimizzando le interferenze con la funzionalità della rete di viabilità, con particolare riferimento alla sicurezza dei flussi dalla e verso la viabilità principale.

L'intervento di trasformazione non deve compromettere le pur parziali condizioni esistenti di naturalità e/o di connettività ecologica e deve realizzare i necessari interventi di infrastrutturazione a verde compensativa, in modo da garantire il mantenimento di una sezione significativa del corridoio verde e di conferire funzionalità ecologica e riconoscibilità paesaggistica alla rete. A tale fine l'intervento è tenuto alla cessione di aree di compensazione da reperire prioritariamente negli ambiti individuati con sigla OB 6 e OB 7 e alla realizzazione di un adeguato equipaggiamento verde in modo da concorrere alla concretizzazione del corridoio ecologico regionale ed al sistema della Rete verde di ricomposizione paesaggistica individuata dal PTCP della provincia di Monza e della Brianza.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

In particolare:

- la trasformazione dovrà prestare attenzione progettuale alla ridefinizione del margine con gli spazi aperti posti a nord ed a ovest, prevedendo un sistema integrato di aree, spazi e strutture verdi, in grado di valorizzare il rapporto con il sistema della rete verde sotto il profilo eco sistemico e paesaggistico, di controllare le interferenze con la funzionalità ecologica e di massimizzare gli effetti positivi della vegetazione sull'ambiente urbano;
- la progettazione della trasformazione dovrà in particolare favorire un'integrazione fra elementi architettonici e verde, secondo una strategia incentrata sulla rete di



- infrastrutture verdi urbane, capaci di integrare la funzionalità degli ecosistemi e di ridurre l'artificializzazione degli spazi urbani;
- la natura dell'intervento, la connotazione dell'area e la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano, promuovendo e adottando forme di mitigazione ambientale attraverso l'uso di vegetazione arborea in corrispondenza dei confini del lotto;
 - la dimensione dell'ambito e la particolarità del luogo, sostanzia l'opportunità di una soluzione che preveda la definizione di un paesaggio urbano compiuto e riconoscibile per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
 - deve essere perseguita una efficace organizzazione dell'accesso e del deflusso dalla viabilità principale, anche con riferimento agli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso; la realizzazione di nuove aree a parcheggio, preferenzialmente da realizzare nel sottosuolo, dovrà prevedere per l'eventuale parte realizzata a raso, la presenza di essenze arboree per completare la dotazione collettiva del comparto;
 - al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo tecniche finalizzate al basso consumo energetico;
 - in relazione agli obiettivi generali di promozione della sostenibilità, la progettazione dovrà ricercare soluzioni per garantire la gestione sostenibile delle risorse acqua, garantendo un adeguato smaltimento dei deflussi piovani, valutando, compatibilmente con le esigenze di sicurezza, anche l'opportunità di pavimentazioni permeabili e perseguendo il recupero e riuso delle acque meteoriche.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	13.431
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,40
SUPERFICIE LORDA	(mq)	5.372
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	30
ALTEZZA MASSIMA	(m)	10,50
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	5.372
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	5.372

Criteri di perequazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di compensazione territoriale finalizzate al miglioramento delle condizioni territoriali, ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento e la cessione delle aree obiettivo da reperire prioritariamente nelle aree obiettivo OB 6 e OB 7.

[L'attuazione dell'ambito di trasformazione può prevedere l'attivazione delle misure di compensazione territoriale.](#)



Dotazioni territoriali

L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve prevedere la realizzazione di adeguato sistema di accessibilità, anche in concorso con l'ambito di trasformazione AdT 9, in modo da non interferire con la viabilità principale e di non interferire con i traffici generati dal sistema insediativo residenziale. Dovrà, inoltre, essere realizzato il tratto della mobilità ciclopeditone a completamento dell'itinerario via Milano - SP2.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

SERVIZI DI ASSISTENZA SOCIALE RESIDENZIALE

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

SONO AMMESSE LIMITATE ATTIVITÀ, DI NATURA E DI INTERESSE COMUNQUE GENERALE, INTEGRATIVE DELL'ATTIVITÀ QUALIFICANTE.

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
Z	RESIDENZA



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotogrammetrica



Inquadramento del contesto territoriale





Scenario progettuale



Ambito di trasformazione AdT 9

UBICAZIONE: SP2 (VIA CIRCONVALLAZIONE) – VIA BRIANZA

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato nella parte ovest del tessuto urbanizzato di Bellusco, in area con stretta connessione al sistema stradale di interesse sovra comunale, in cui sono già insediate attività commerciali.

L'area è attualmente libera, caratterizzata da coltura agricola non specializzata.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di servizi, mediante la realizzazione di una media struttura di vendita.

La finalità del progetto deve essere orientata ad una chiara e compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di qualità progettuale e di efficienza dell'insediamento.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve configurarsi come un progetto integrato di sviluppo urbano sostenibile, realizzando un intervento che attraverso opportune sinergie di scala, minimizzi gli impatti ambientali, adotti le opportune scelte organizzative e tecnologiche per ottimizzare il ciclo dei rifiuti, sia indirizzato all'impiego di fonti rinnovabili per la produzione di energia, persegua il miglioramento delle condizioni complessive del contesto, anche mediante la realizzazione di spazi verdi in grado di massimizzare dal punto di vista ecologico i servizi ecosistemici svolti dalla componente vegetale.

La trasformazione dovrà garantire le condizioni per un'efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, minimizzando le interferenze con la funzionalità della rete di viabilità, con particolare riferimento alla sicurezza dei flussi dalla e verso la viabilità principale e con i percorsi di accessibilità al tessuto urbano consolidato.

Ai fini della sostenibilità della trasformazione, l'intervento è tenuto alla cessione di aree di compensazione da reperire prioritariamente negli ambiti individuati con sigla OB 6 e OB 7 e alla realizzazione di un adeguato equipaggiamento verde in modo da concorrere alla concretizzazione del corridoio ecologico regionale e al sistema della Rete verde di ricomposizione paesaggistica individuata dal PTCP della provincia di Monza e della Brianza.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

In particolare:

- la progettazione della trasformazione dovrà prestare attenzione alla ridefinizione del margine con gli spazi aperti posti a nord, prevedendo un sistema integrato di aree, spazi e strutture verdi, in grado di valorizzare il rapporto con il sistema degli spazi verdi sotto il profilo paesaggistico, ecologico e fruitivo e di massimizzare gli effetti positivi della vegetazione sull'ambiente urbano;
- la natura dell'intervento, la connotazione dell'area e la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano, promuovendo e adottando forme di mitigazione ambientale attraverso l'uso di vegetazione arborea in corrispondenza dei confini del lotto;
- la dimensione dell'ambito e la particolarità del luogo, sostanzia l'opportunità di una soluzione che preveda la definizione di un paesaggio urbano compiuto e



- riconoscibile per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- deve essere perseguita una efficace organizzazione dell'accesso e del deflusso dalla viabilità principale, anche con riferimento agli spazi per la sosta necessari per la dotazione infrastrutturale del complesso; la realizzazione di nuove aree a parcheggio, preferenzialmente da realizzare nel sottosuolo, dovrà prevedere per l'eventuale parte realizzata a raso, la presenza di essenze arboree per integrare la dotazione di verde urbano;
 - al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo tecniche finalizzate al basso consumo energetico, al risparmio delle risorse ambientali e al contenimento delle emissioni;
 - in relazione agli obiettivi generali di promozione della sostenibilità, la progettazione dovrà ricercare soluzioni per garantire la gestione sostenibile delle risorse acqua, garantendo un adeguato smaltimento dei deflussi piovani, valutando, compatibilmente con le esigenze di sicurezza, anche l'opportunità di pavimentazioni permeabili e perseguendo il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

Al fine di assicurare la sostenibilità dell'insediamento in ordine agli impatti sulla rete della mobilità e di garantire le migliori condizioni di accessibilità locale, il PA deve essere corredato di apposito studio di traffico di verifica della sostenibilità dei carichi indotti e dell'adeguatezza delle soluzioni prospettate, così come definito nello studio "Stima dei carichi di traffico indotti dagli interventi previsti dal PGT" a supporto del PGT.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione può prevedere l'attivazione delle misure di compensazione territoriale.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	11.086 10.575
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,35
SUPERFICIE LORDA	(mq)	3.880 765
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	35
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	12,00
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	3.880 765
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	7.760 530

Criteri di perequazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di compensazione territoriale finalizzate al miglioramento delle condizioni territoriali, ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento e la cessione delle aree obiettivo, da reperire prioritariamente nelle aree obiettivo OB 6 e OB7.

Dotazioni territoriali



L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve prevedere la realizzazione del prolungamento di via Brianza lungo il lato nord in modo da concretizzare una rete stradale d'interesse locale che potrà diversificare i percorsi di accesso a ciascun ambito di trasformazione, differenziandoli e distinguendoli dai percorsi per l'accessibilità al sistema urbano residenziale e riducendo le interferenze con il traffico indotto dai flussi transitanti lungo la SP2.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

COMMERCIO (MEDIE STRUTTURE DI VENDITA)

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
Z	RESIDENZA



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotogrammetrica



Inquadramento del contesto territoriale





Scenario progettuale



Ambito di trasformazione AdT 10

UBICAZIONE: VIA UMBRIA

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato nel tessuto urbanizzato di Bellusco in un contesto prevalentemente residenziale, in prossimità del nucleo di antica formazione.

L'area già oggetto di previsione di realizzazione di servizi comunali, è attualmente libera, utilizzata per attività agricola periurbana.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e un' adeguata offerta abitativa.

L'intervento è ritenuto strategico in quanto legato direttamente alla riorganizzazione della rete viaria locale. L'attuazione dell'area deve prevedere infatti l'ampliamento della piattaforma stradale di via Umbria in continuità con la porzione a sud già realizzata e la riorganizzazione della viabilità.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

L'iniziativa di trasformazione deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità;
- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:
 - assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano elevate prestazioni energetiche;
 - ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
 - ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana;
 - considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.



Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	2.257
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,50
SUPERFICIE LORDA	(mq)	1.128
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	30
ALTEZZA MASSIMA	(m)	10,50
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	858 866
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	1.128

Criteri di perequazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo.

Dotazioni territoriali

L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve prevedere l'intervento di potenziamento, sviluppo e riorganizzazione della rete viaria di interesse locale del tratto via Umbria in modo da migliorare le condizioni della circolazione stradale.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

ESERCIZI DI VICINATO

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	Commercio all'ingrosso
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
j 1	Attività editoriali
j 2	Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore
j 3	Attività di programmazione e trasmissione
R 3	Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco
R 5	Attività ricreative e di divertimento



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotogrammetrica



Inquadramento del contesto territoriale



Scenario progettuale



Ambito di trasformazione AdT 11

UBICAZIONE: SP2 – VIA EUROPA

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato nella porzione sud-ovest del territorio comunale di Bellusco, nel contesto del tessuto specializzato prevalentemente produttivo che si sviluppa nel quadrante delimitato a nord dalla SP2 e a est dalla SP176.

L'area attualmente è libera e caratterizzata da colture agricole non specializzate.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di beni e servizi.

L'intervento definito per quest'area prevede la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo organizzate in forma di APEA, aree produttive ecologicamente attrezzate, in modo da orientare la concretizzazione di un assetto che presenta un elevato standard di qualità, rispondente a criteri di sviluppo sostenibile, esito della ricerca di performances ambientali d'eccellenza.

Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto specializzato produttivo coerentemente con l'impianto urbanistico circostante, mediante una trasformazione sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza.

L'ambito di trasformazione dovrà garantire le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, minimizzando le interferenze con la funzionalità della rete di viabilità e della rete ciclopeditonale, con particolare riferimento alla sicurezza dei flussi dalla e verso la viabilità principale, prevedendo la realizzazione del collegamento stradale tra rotatoria esistente sulla SP2 e via Europa. La maglia proposta, che sostanzia il collegamento tra la SP2 e la SP 176, realizza una rete stradale d'interesse locale che potrà diversificare i percorsi di accesso a ciascun comparto produttivo, riducendo le interferenze con il traffico indotto dai flussi transitanti lungo la SP 2.

L'intervento deve presupporre una particolare attenzione progettuale al contesto paesistico e territoriale, prevedendo una fascia verde piantumata a ovest in grado di realizzare un filtro verde tra lo spazio aperto e il sistema insediativo, a definizione del margine urbano.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi.

In particolare:

- devono essere adottati elevati standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi.
- gli elementi essenziali dell'intervento, devono essere orientati secondo criteri che ricerchino requisiti urbanistici "di qualità": la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione deve connotarsi con caratteristiche tecniche e metodologiche di eccellenza,



- deve essere privilegiato lo sviluppo di attività che concorrono ad ampliare ed articolare l'offerta di spazi produttivi sostenibili e dei correlati servizi e ad elevarne il livello qualitativo;
- devono essere adottate misure per garantire l'armonizzazione dell'intervento insediativo con gli elementi del paesaggio di contesto, in particolare mediante la qualità degli spazi aperti (aree verdi, strade, parcheggi e aree di pertinenza dei lotti);
- deve essere perseguita la limitazione delle aree impermeabilizzate valutando, compatibilmente con le esigenze di svolgimento dell'attività produttiva, di sicurezza e di vulnerabilità degli acquiferi, anche l'opportunità di pavimentazioni permeabili,
- gli spazi per la sosta necessari per garantire la dotazione infrastrutturale del complesso devono essere adeguatamente organizzati mediante l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati, con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di riduzione dell'effetto del surriscaldamento urbano;
- devono essere previste misure per dotare le aree di un opportuno sistema di gestione delle acque meteoriche, privilegiando trattamento naturale e riuso in loco
- devono essere previste misure per garantire l'adeguatezza del sistema della rete fognante in termini qualitativi, quantitativi e di efficienza funzionale,
- deve essere perseguito l'obiettivo dell'uso efficiente e razionale dell'acqua e quello della differenziazione degli approvvigionamenti in funzione dell'uso, privilegiando l'uso dell'acqua piovana laddove compatibile;
- devono essere previste misure atte all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili; deve essere perseguito il risparmio energetico negli impianti di produzione e distribuzione dell'energia e nei sistemi di illuminazione pubblica oltre al contenimento delle dispersioni energetiche dell'involucro edilizio con appositi accorgimenti edilizi anche al fine di ridurre il fabbisogno di energia per il raffrescamento estivo;
- deve essere perseguito il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo. Realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA).

Al fine di assicurare la sostenibilità dell'insediamento in ordine agli impatti sulla rete della mobilità e di garantire le migliori condizioni di accessibilità locale, il PA deve essere corredato di apposito studio di traffico di verifica della sostenibilità dei carichi indotti e dell'adeguatezza delle soluzioni prospettate, così come definito nello studio "Stima dei carichi di traffico indotti dagli interventi previsti dal PGT" a supporto del PGT.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	20.899
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,50
SUPERFICIE LORDA	(mq)	10.450
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	50
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	15
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	2.090
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	5.225



Criteri di perequazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo.

Dotazioni territoriali

L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve prevedere l'intervento di potenziamento, sviluppo e riorganizzazione della rete viaria di interesse locale, mediante la realizzazione del collegamento viario tra la rotonda esistente sulla SP2 e via Europa, comprensivo di prolungamento di via 25 Aprile.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

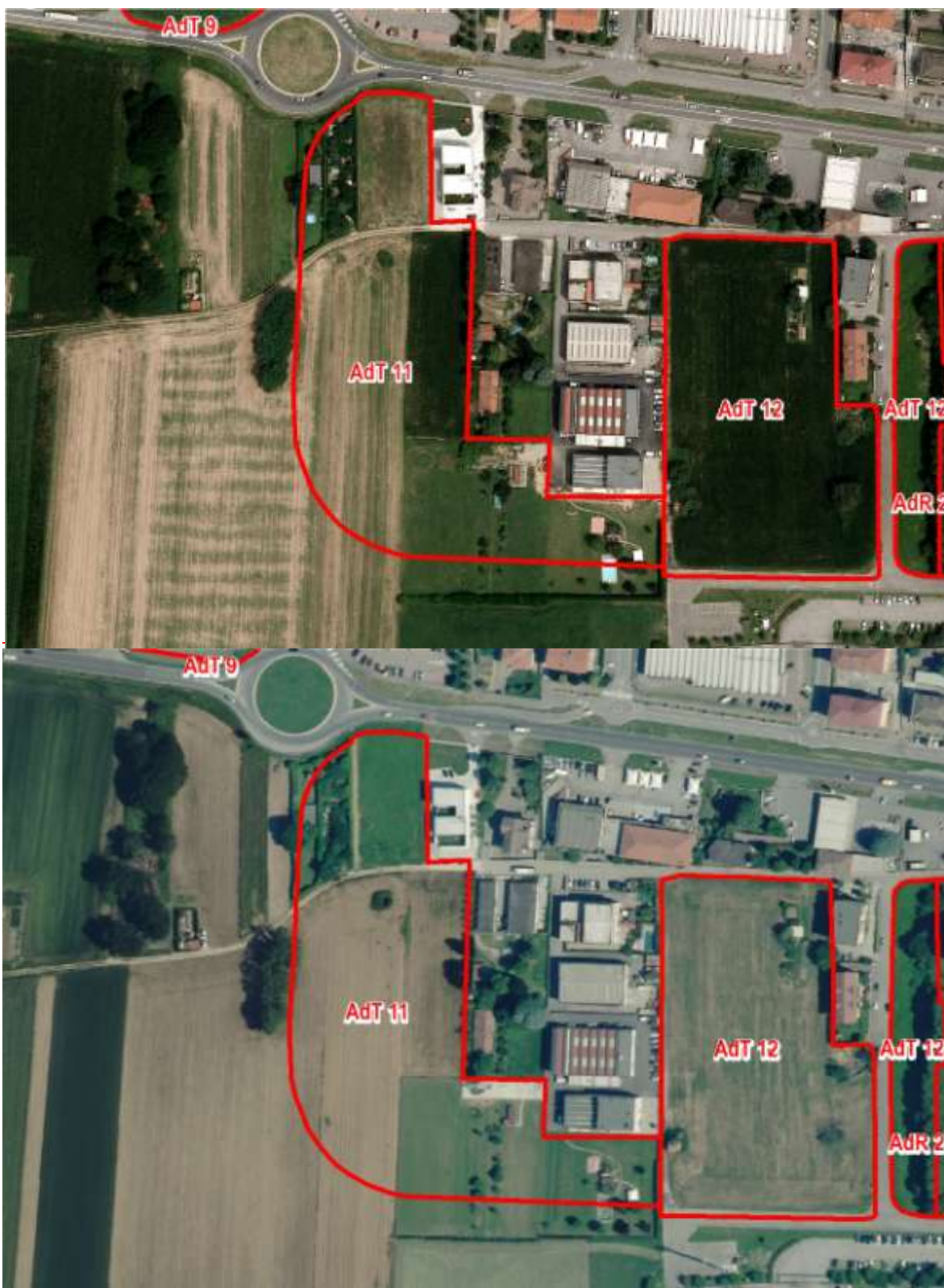
PRODUTTIVA (ATTIVITÀ MANIFATTURIERE – ARTIGIANATO)

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

ATTIVITÀ DI SUPPORTO PER LE FUNZIONI D'UFFICIO E ALTRI SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
G 2.1	Centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 2.2	Mercati all'ingrosso agro-alimentari
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI
M	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
P	ISTRUZIONE
Q	SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE
R 1	ATTIVITÀ CREATIVE E ARTISTICHE
R 2	ATTIVITÀ DI BIBLIOTECHE, ARCHIVI, MUSEI ED ALTRE ATTIVITÀ CULTURALI
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
S 1	ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE
S 3	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA
S 3.3	Servizi dei parrucchieri e di altri trattamenti estetici
S 3.5	Servizi dei centri per il benessere fisico
S 3.6	Altre attività di servizi per la persona n.c.a.
Z	RESIDENZA



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotografometrica



Inquadramento dell'ambito territoriale





Scenario progettuale



Ambito di trasformazione AdT 12

UBICAZIONE: VIA EUROPA – VIA 25 APRILE

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato nella porzione sud-ovest del territorio comunale di Bellusco, in un tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo che si sviluppa nel quadrante delimitato a nord dalla SP2 e est della SP176.

L'area attualmente è libera e caratterizzata da colture agricole non specializzate.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di beni e servizi.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di beni e servizi.

L'intervento definito per quest'area prevede la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo organizzate in forma di APEA, aree produttive ecologicamente attrezzate, in modo da orientare la concretizzazione di un assetto che presenta un elevato standard di qualità, rispondente a criteri di sviluppo sostenibile, esito della ricerca di performances ambientali d'eccellenza.

Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto specializzato produttivo coerentemente con l'impianto urbanistico circostante, mediante una trasformazione sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza.

L'ambito di trasformazione dovrà garantire le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, minimizzando le interferenze con la funzionalità della rete di viabilità prevedendo l'allargamento della sede stradale esistente di via Europa e di via 25 Aprile lungo i lati sud e nord dell'ambito di trasformazione e individuando la mobilità interna all'ambito in modo da minimizzare le interferenze con i percorsi di accessibilità verso l'insediamento residenziale esistente lungo via 25 Aprile.

L'intervento deve presupporre una particolare attenzione progettuale al contesto paesistico e territoriale, prevedendo idonee mascherature verdi a filtro tra il sistema produttivo in progetto ed il tessuto residenziale esistente.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi.

In particolare:

- devono essere adottati elevati standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi.
- gli elementi essenziali dell'intervento, devono essere orientati secondo criteri che ricerchino requisiti urbanistici "di qualità": la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione deve connotarsi con caratteristiche tecniche e metodologiche di eccellenza,
- deve essere privilegiato lo sviluppo di attività che concorrono ad ampliare ed articolare l'offerta di spazi produttivi sostenibili e dei correlati servizi e ad elevarne il livello qualitativo;



- devono essere adottate misure per garantire l'armonizzazione dell'intervento insediativo con gli elementi del paesaggio di contesto, in particolare mediante la qualità degli spazi aperti (aree verdi, strade, parcheggi e aree di pertinenza dei lotti);
- deve essere perseguita la limitazione delle aree impermeabilizzate valutando, compatibilmente con le esigenze di svolgimento dell'attività produttiva, di sicurezza e di vulnerabilità degli acquiferi, anche l'opportunità di pavimentazioni permeabili,
- gli spazi per la sosta necessari per garantire la dotazione infrastrutturale del complesso devono essere adeguatamente organizzati mediante l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati, con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di riduzione dell'effetto del surriscaldamento urbano;
- devono essere previste misure per dotare le aree di un opportuno sistema di gestione delle acque meteoriche, privilegiando trattamento naturale e riuso in loco
- .devono essere previste misure per garantire l'adeguatezza del sistema della rete fognante in termini qualitativi, quantitativi e di efficienza funzionale,
- deve essere perseguito l'obiettivo dell'uso efficiente e razionale dell'acqua e quello della differenziazione degli approvvigionamenti in funzione dell'uso, privilegiando l'uso dell'acqua piovana laddove compatibile;
- devono essere previste misure atte all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili; deve essere perseguito il risparmio energetico negli impianti di produzione e distribuzione dell'energia e nei sistemi di illuminazione pubblica oltre al contenimento delle dispersioni energetiche dell'involucro edilizio con appositi accorgimenti edilizi anche al fine di ridurre il fabbisogno di energia per il raffrescamento estivo;
- deve essere perseguito il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo. Realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA).

Al fine di assicurare la sostenibilità dell'insediamento in ordine agli impatti sulla rete della mobilità e di garantire le migliori condizioni di accessibilità locale, il PA deve essere corredato di apposito studio di traffico di verifica della sostenibilità dei carichi indotti e dell'adeguatezza delle soluzioni prospettate, così come definito nello studio "Stima dei carichi di traffico indotti dagli interventi previsti dal PGT" a supporto del PGT.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	19.576
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,50
SUPERFICIE LORDA	(mq)	9.788
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	50
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	15
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	1.958
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	4.894



Criteri di perequazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo.

Dotazioni territoriali

L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve prevedere l'intervento di potenziamento, sviluppo e riorganizzazione della rete viaria di interesse locale, mediante l'adeguamento della viabilità di via Europa e di via 25 Aprile.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

PRODUTTIVA (ATTIVITÀ MANIFATTURIERE – ARTIGIANATO)

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

ATTIVITÀ DI SUPPORTO PER LE FUNZIONI D'UFFICIO E ALTRI SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
G 2.1	Centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 2.2	Mercati all'ingrosso agro-alimentari
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI
M	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
P	ISTRUZIONE
Q	SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE
R 1	ATTIVITÀ CREATIVE E ARTISTICHE
R 2	ATTIVITÀ DI BIBLIOTECHE, ARCHIVI, MUSEI ED ALTRE ATTIVITÀ CULTURALI
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
S 1	ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE
S 3	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA
S 3.3	Servizi dei parrucchieri e di altri trattamenti estetici
S 3.5	Servizi dei centri per il benessere fisico
S 3.6	Altre attività di servizi per la persona n.c.a.
Z	RESIDENZA



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotografometrica



Inquadramento del contesto territoriale



Scenario progettuale



Ambito di trasformazione AdT 13

UBICAZIONE: VIA DELL'ARTIGIANATO

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito, localizzato nel quadrante est del territorio comunale di Bellusco, è inserito nel tessuto specializzato produttivo sorto in prossimità del confine comunale.

L'area attualmente libera, è caratterizzata da colture agricole non specializzate.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di beni e servizi.

L'intervento definito per quest'area prevede la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo. Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto edilizio coerentemente con l'impianto urbanistico circostante, mediante una trasformazione sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza.

L'intervento deve presupporre una particolare attenzione progettuale al contesto paesistico e territoriale, prevedendo una fascia verde piantumata a sud esterna all'ambito di trasformazione in continuità con quella esistente in grado di realizzare un filtro verde tra lo spazio aperto ed l'insediamento produttivo.

Dovranno essere adottate idonee misure atte a garantire adeguati livelli di accessibilità.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi.

In particolare:

- la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- al fine di perseguire l'obiettivo di efficienza degli insediamenti devono essere applicati accorgimenti progettuali, tecnologie e sistemi finalizzati alla riduzione dei fabbisogni energetici e dei fattori inquinanti;
- in relazione agli obiettivi generali di promozione della sostenibilità, la progettazione dovrà ricercare soluzioni per garantire la gestione sostenibile delle risorse acqua, garantendo un adeguato smaltimento dei deflussi piovani, valutando, compatibilmente con le esigenze di sicurezza, anche l'opportunità di pavimentazioni permeabili e perseguendo il recupero e riuso delle acque meteoriche;
- gli spazi per la sosta necessari per garantire la dotazione infrastrutturale del complesso devono essere adeguatamente organizzati mediante l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati, con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di riduzione dell'effetto del surriscaldamento urbano.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.



Al fine di assicurare la sostenibilità dell'insediamento in ordine agli impatti sulla rete della mobilità e di garantire le migliori condizioni di accessibilità locale, il PA deve essere corredato di apposito studio di traffico di verifica della sostenibilità dei carichi indotti e dell'adequatezza delle soluzioni prospettate, così come definito nello studio "Stima dei carichi di traffico indotti dagli interventi previsti dal PGT" a supporto del PGT.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	9.982
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,50
SUPERFICIE LORDA	(mq)	4.991
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	50
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	12
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	998
PEREQUAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	2.495

Criteri di perequazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo.

Dotazioni territoriali

L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve prevedere la realizzazione dell'infrastrutturazione a verde dell'area a sud dell'ambito ed esterno ad esso, in modo da creare una barriera verde quale filtro ambientale e visivo tra lo spazio costruito e lo spazio aperto.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

PRODUTTIVA (ATTIVITÀ MANIFATTURIERE – ARTIGIANATO)

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

ATTIVITÀ DI SUPPORTO PER LE FUNZIONI D'UFFICIO E ALTRI SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE

Destinazioni d'uso non compatibili:

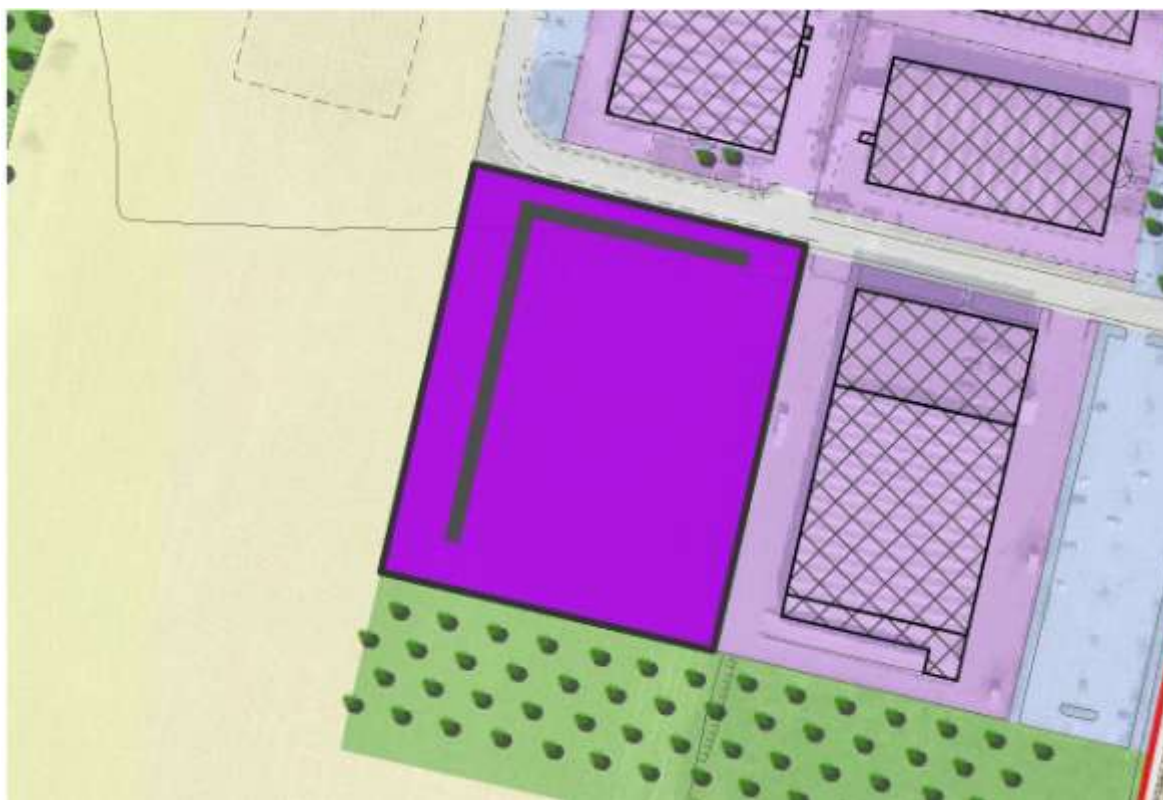
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
G 2.1	Centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 2.2	Mercati all'ingrosso agro-alimentari
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI
M	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
P	ISTRUZIONE
Q	SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE
R 1	ATTIVITÀ CREATIVE E ARTISTICHE
R 2	ATTIVITÀ DI BIBLIOTECHE, ARCHIVI, MUSEI ED ALTRE ATTIVITÀ CULTURALI
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
S 1	ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE
S 3	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA
S 3.3	Servizi dei parrucchieri e di altri trattamenti estetici
S 3.5	Servizi dei centri per il benessere fisico
S 3.6	Altre attività di servizi per la persona n.c.a.
Z	RESIDENZA



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotogrammetrica



Inquadramento del contesto territoriale



Scenario progettuale