



# COMUNE DI BRUGHERIO

Provincia di Monza e della Brianza



## VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

### PIANO DELLE REGOLE

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni e del parere degli Enti.

IL SINDACO:  
Antonio Marco Troiano

IL SEGRETARIO GENERALE:  
Dott. Giuseppe Morgante

IL PROGETTISTA:  
Arch. Claudio Roberto Lauber

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

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

Elaborato:

**PR-04**

OGGETTO:

**SCHEDE DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI  
RIQUALIFICAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA**

DATA: GIUGNO 2016

Deliberazione Consiliare di ADOZIONE n° 107 del 21 dicembre 2015

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



**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (AR) – SCHEDE DI ATTUAZIONE**

AR-01: via della Vittoria – via Montello

AR-02: via Cà Secca – via Matteotti

AR-03: via Italia – via Manin

AR-04: via Cazzaniga – via Santa Clotilde

AR-05: via San Maurizio al Lambro – via Monte Amiata

AR-06: viale Lombardia

AR-07: viale Lombardia

AR-08: via Volturmo

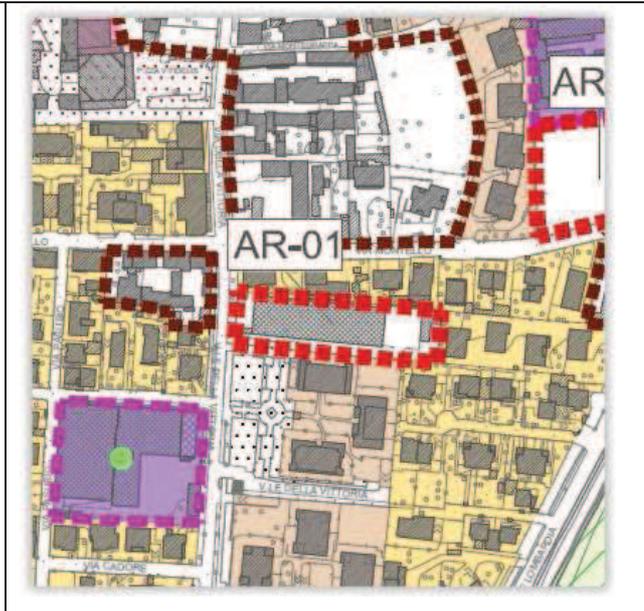
AR-10: via Montello

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: AR-01**

Localizzazione: via della Vittoria – via Montello



Ortofoto



Stralcio Tav. PR-02 - Azzonamento

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale	Produttivo - Artigianale
Destinazione d'uso prevista	Residenziale
Superficie territoriale (St)	3.110 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1,50 mc/mq
Volume edificabile (V)	4.665 mc
Indice Premiale (Ip)	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità (Vp)	6.220 mc
Standard residenziale previsto (Vp/150x18)	756 mq
Standard da monetizzare (100%)	756 mq
Superficie Fondiara (Sf)	Sf = St
Altezza massima (H)	12,50 m

**DESCRIZIONE:**

L'edificio produttivo/artigianale esistente è ubicato nel quartiere nord di San Damiano. Vista la sua localizzazione, in ambito urbano residenziale ad assetto modificabile, appare più opportuna una funzione diversa da quella attuale prevedendo la riconversione a residenziale o funzioni compatibili.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

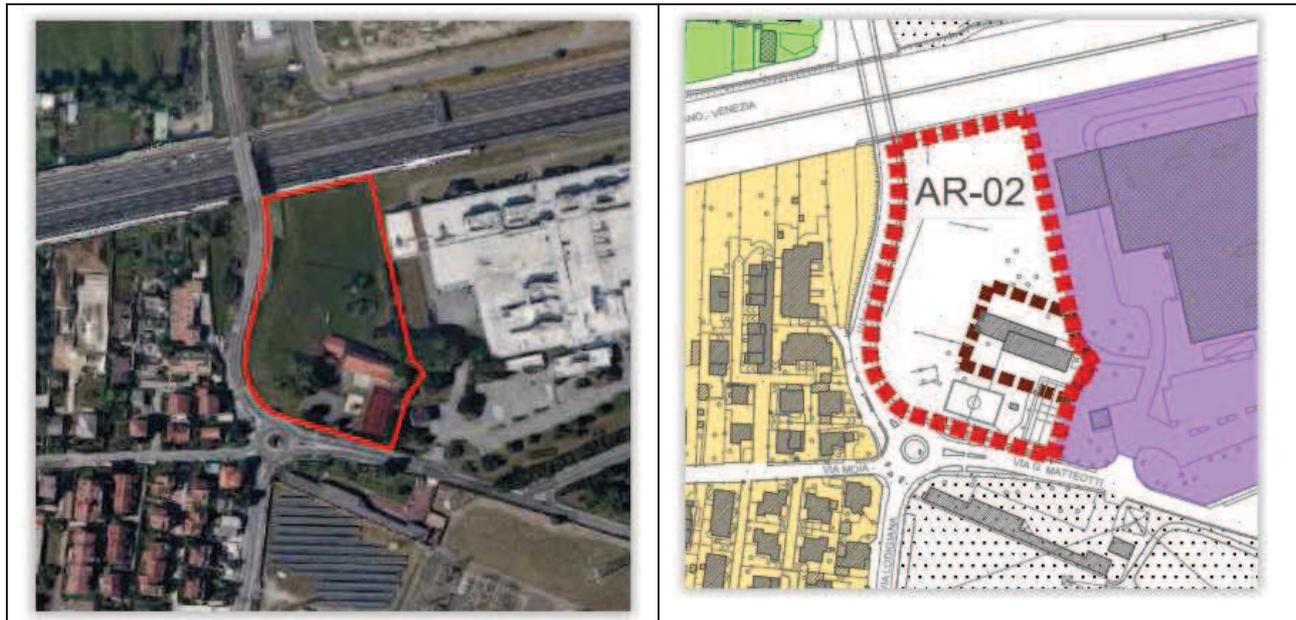
1. Completamento dei lotti residenziali circostanti con un edificio caratterizzato da elevate prestazioni energetiche.

**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
2. E' prevista la monetizzazione totale dello standard dovuto.
3. L'intervento dovrà essere coerente dal punto di vista urbanistico/edilizio ed architettonico con gli edifici circostanti anche in considerazione della vicinanza del nucleo storico di San Damiano.

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: AR-02**

Localizzazione: via Cà Secca – via Matteotti



Ortofoto

Stralcio Tav. PR-02 - Azzonamento

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale	Area libera con annessa cascina storica
Destinazione d'uso prevista	Produttivo/direzionale
Superficie territoriale (St)	15.300 mq
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,50 mq/mq
Superficie edificabile (Slp)	7.650 mq
Standard previsto (20% Slp)	1.530 mq
Standard da monetizzare (100%)	1.530 mq
Superficie fondiaria (Sf)	St – superficie naf
Altezza massima (H)	12,00 m

**DESCRIZIONE:**

L'area libera oggetto di intervento si trova nel quartiere ovest della città in prossimità dell'autostrada e di un comparto a destinazione industriale. Nella superficie dell'ambito vi è la presenza della cascina Cà Secca.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

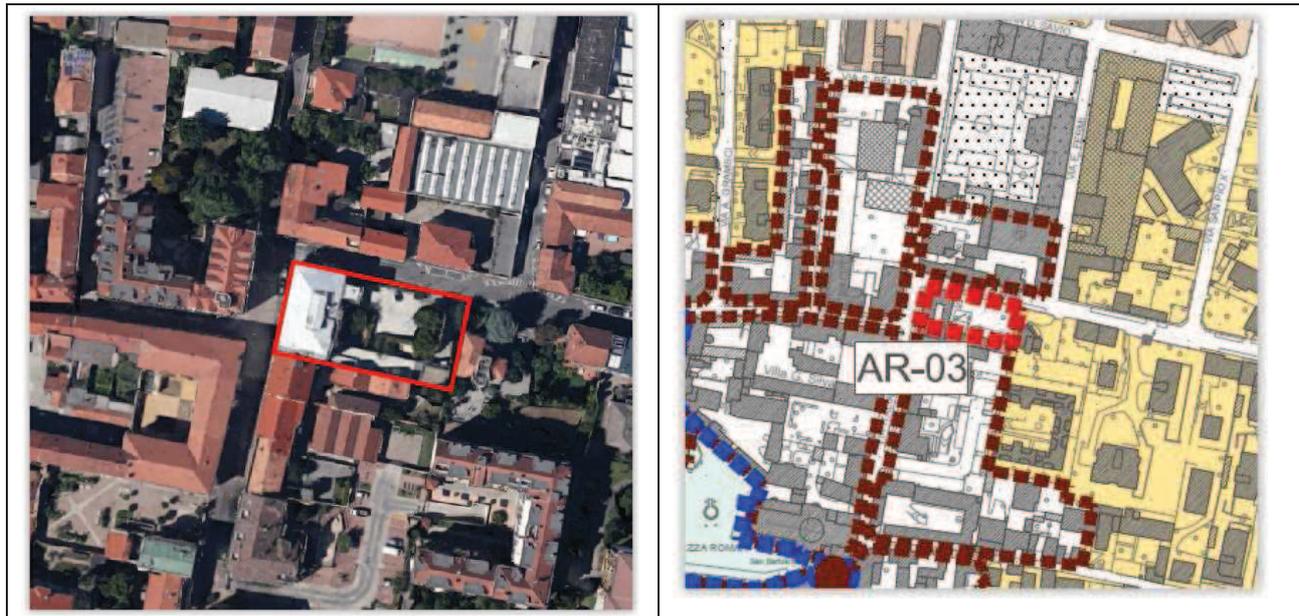
1. Implementare un'attività produttiva esistente in un'ottica di politica di sostegno al lavoro.
2. Recuperare a servizi una cascina storica di Brugherio inserita nei nuclei di antica formazione (NAF).

**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
2. E' prevista la monetizzazione totale dello standard dovuto.
3. L'attuazione dell'intervento deve prevedere il mantenimento, recupero e valorizzazione della cascina Cà Secca in cui potranno essere localizzati servizi privati o privati ad uso pubblico da concordare e convenzionare con l'Amministrazione Comunale in sede negoziale.
4. La progettazione dei nuovi edifici dovrà essere attenta e coerente con la preesistenza della cascina Cà Secca, con le funzioni residenziali esistenti e con le funzioni che verranno inserite, prevedendo inoltre un fronte alberato lungo il perimetro che delimita il nucleo di antica formazione e fronte strada e dovrà tenere in considerazione la viabilità esistente.

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: AR-03**

Localizzazione: via Manin



Ortofoto

Stralcio Tav. PR-02 - Azzonamento

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale	Commerciale - Residenziale
Destinazione d'uso prevista	Residenziale – Commerciale - Ricettivo
Superficie territoriale (St)	1.370 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1,50 mc/mq
Volume edificabile (V)	2.055 mc
Indice Premiale (Ip)	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità (Vp)	2.740 mc
Standard residenziale previsto (Vp/150x18)	324 mq
Standard da monetizzare (50%)	162 mq
Altezza massima (H)	Altezza Esistente

**DESCRIZIONE:**

L'edificio commerciale/residenziale esistente è ubicato nel centro storico della città. E' prevista la riconversione a residenziale o funzioni compatibili in quanto la localizzazione dell'edificio, in ambito urbano ad assetto modificabile, ne consente un uso diverso da quello utilizzato.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

1. Riqualificazione di un edificio esistente situato in centro storico di Brugherio.

**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
2. E' consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto.
3. Deve essere mantenuto a destinazione commerciale il volume esistente collocato al piano terra dell'edificio.
4. Il volume edificabile può essere realizzato ai piani superiori dell'edificio o nei fabbricati accessori esistenti.
5. Trattandosi di edificio in ambito nucleo di antica formazione, non può essere modificata l'altezza e la sagoma delle costruzioni esistenti.

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: AR-04**

Localizzazione: via Cazzaniga – via Santa Clotilde



Ortofoto

Stralcio Tav. PR-02 - Azzonamento

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale	Servizi privati
Destinazione d'uso prevista	Residenziale – Commerciale - Ricettivo
Superficie territoriale (St)	2.530 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1,50 mc/mq
Volume edificabile (V)	3.795 mc
Indice Premiale (Ip)	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità (Vp)	5.060 mc
Standard residenziale previsto (Vp/150x18)	612 mq
Standard da monetizzare (100%)	612 mq
Superficie Fondiara (Sf)	Sf = St
Altezza massima (H)	12,50 m

**DESCRIZIONE:**

L'edificio esistente, attualmente in parte adibito agli uffici della società Telecom, è ubicato nel quartiere centrale della città. E' prevista la riconversione a residenziale o funzioni compatibili in quanto la localizzazione dell'edificio, in ambito urbano ad assetto modificabile, ne consente un uso diverso da quello utilizzato.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

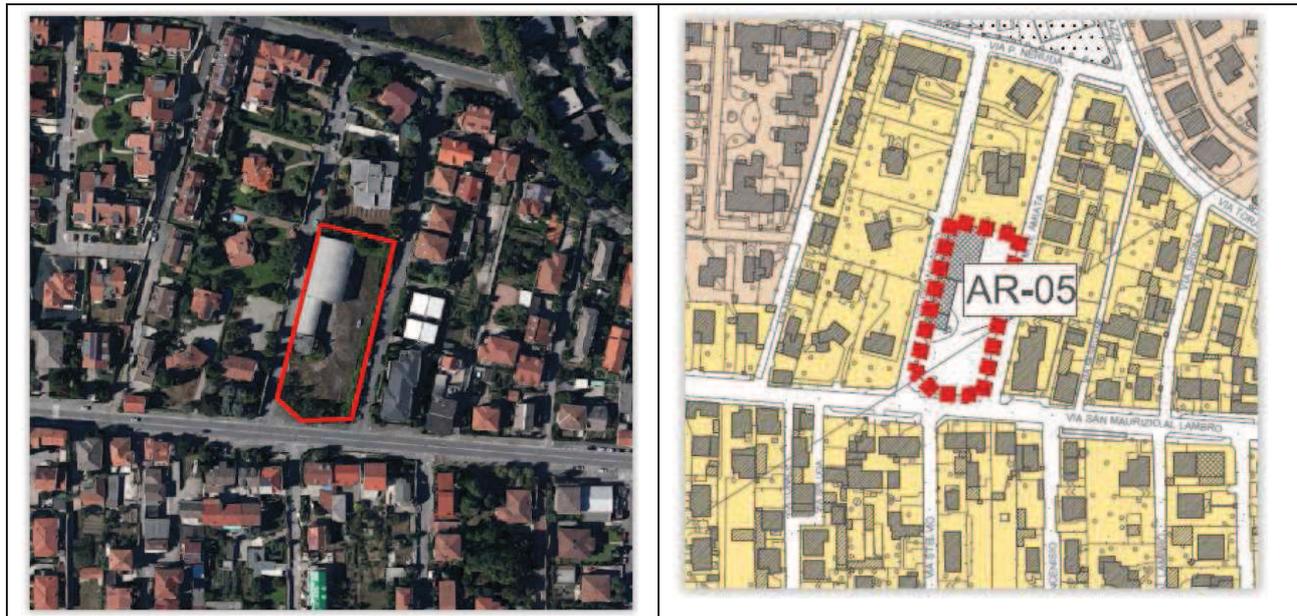
1. Completamento dei lotti residenziali circostanti con un edificio caratterizzato da elevate prestazioni energetiche.

**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
2. E' prevista la monetizzazione totale dello standard dovuto.
3. Una quota minima pari al 50% della volumetria di progetto dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: AR-05**

Localizzazione: via San Maurizio al Lambro – via M.te Amiata



Ortofoto

Stralcio Tav. PR-02 - Azzonamento

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale	Produttivo
Destinazione d'uso prevista	Residenziale
Superficie territoriale (St)	3.470 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1,50 mc/mq
Volume edificabile (V)	5.205 mc
Indice Premiale (Ip)	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità (Vp)	6.940 mc
Standard residenziale previsto (Vp/150x18)	828 mq
Standard da monetizzare (50%)	414 mq
Superficie Fondiara (Sf)	3.056 mq
Altezza massima (H)	12,50 m

**DESCRIZIONE:**

L'edificio produttivo/artigianale esistente è ubicato nel quartiere ovest della città. E' prevista la riconversione a residenziale o funzioni compatibili in quanto la localizzazione dell'edificio, in ambito urbano ad assetto modificabile, ne consente un uso diverso da quello utilizzato.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

1. Completamento dei lotti residenziali circostanti con un edificio caratterizzato da elevate prestazioni energetiche.

**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
2. E' consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto.
3. Lo standard previsto dovrà essere destinato a parcheggio pubblico.

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: AR-06**

Localizzazione: viale Lombardia



Ortofoto



Stralcio Tav. PR-02 - Azzonamento

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale	Area libera
Destinazione d'uso prevista	Residenziale
Superficie territoriale (St)	7.080 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1,50 mc/mq
Volume edificabile (V)	10.620 mc
Indice Premiale (Ip)	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità (Vp)	14.160 mc
Standard residenziale previsto (Vp/150x18)	1.692 mq
Standard da monetizzare (100%)	1.692 mq
Superficie Fondiara (Sf)	Sf = St
Altezza massima (H)	16,50 m

**DESCRIZIONE:**

L'area libera oggetto d'intervento è ubicata nel quartiere sud della città lungo viale Lombardia. L'ambito è già assoggettato a pianificazione attuativa con scheda urbanistica denominata AT-AP4y con il PGT vigente.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

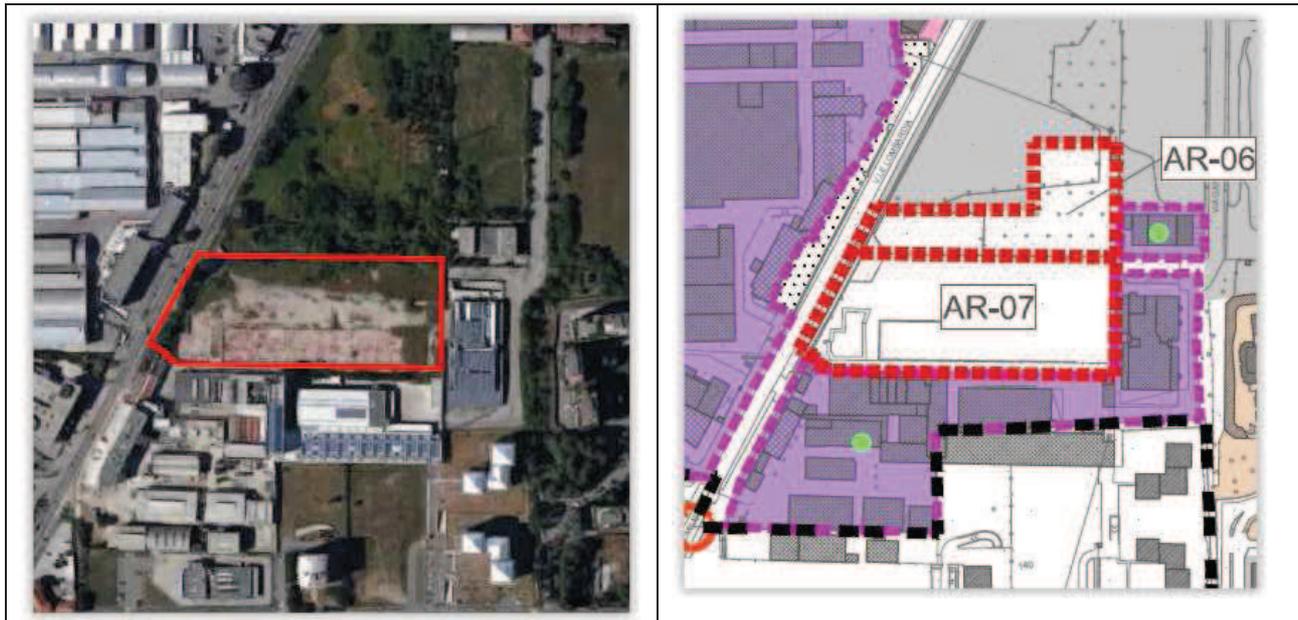
1. Completamento di un lotto libero con la realizzazione di edifici caratterizzati da elevate prestazioni energetiche.

**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
2. Deve essere monetizzata la quota totale di standard previsto.
3. Una quota minima pari al 30% della volumetria di progetto dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: AR-07**

Localizzazione: viale Lombardia



Ortofoto

Stralcio Tav. PR-02 - Azzonamento

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale	Area produttiva dismessa
Destinazione d'uso prevista	Residenziale
Superficie territoriale (St)	14.450 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1,50 mc/mq
Volume edificabile (V)	21.675 mc
Indice Premiale (Ip)	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità (Vp)	28.900 mc
Standard residenziale previsto (Vp/150x18)	3.474 mq
Standard da monetizzare (100%)	3.474 mq
Superficie Fondiara (Sf)	Sf = St
Altezza massima (H)	16,50 m

**DESCRIZIONE:**

L'area libera oggetto d'intervento è ubicata nel quartiere sud della città lungo viale Lombardia. L'ambito è già assoggettato a pianificazione attuativa con scheda urbanistica denominata AT-AP4x con il PGT vigente.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

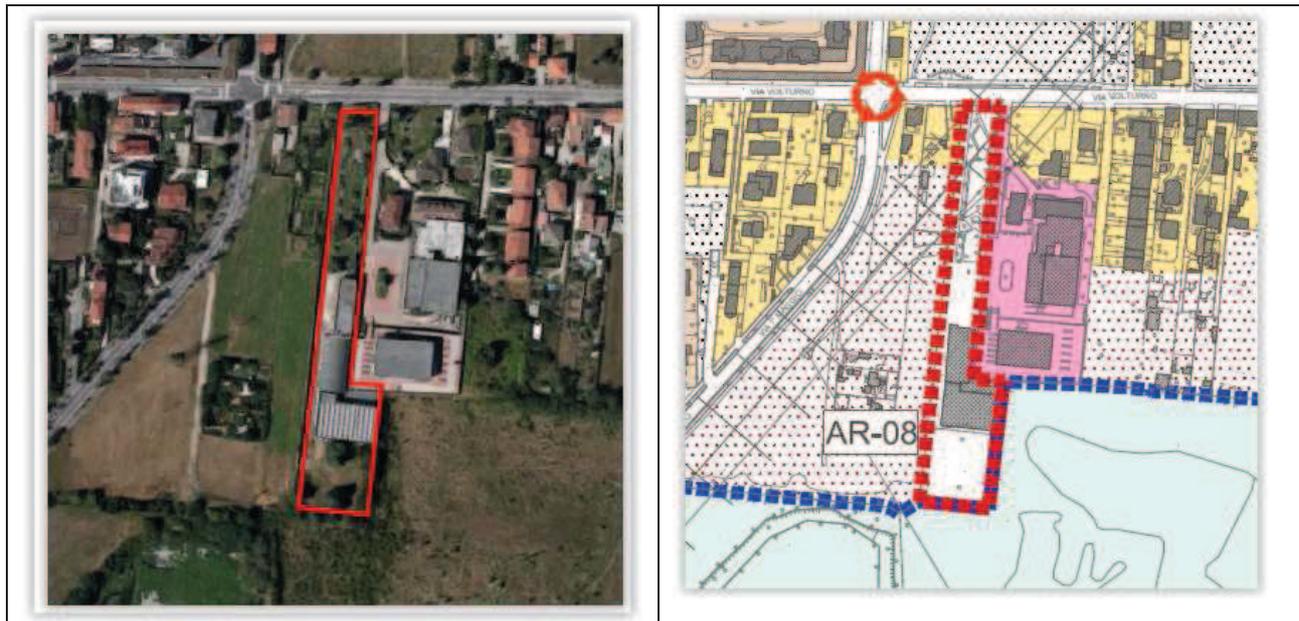
1. Completamento di un lotto libero con la realizzazione di edifici caratterizzati da elevate prestazioni energetiche.

**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
2. Deve essere monetizzata la quota totale di standard previsto.
3. Una quota minima pari al 30% della volumetria di progetto dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
4. L'indice premiale si considererà già acquisito laddove si produca adeguata documentazione relativa ai costi sostenuti per la demolizione del manufatto originario e bonifica dell'area.

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: AR-08**

Localizzazione: via Volturno



Ortofoto

Stralcio Tav. PR-02 - Azzonamento

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale	Produttivo
Destinazione d'uso prevista	Residenziale
Superficie territoriale (St)	8.125 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1,50 mc/mq
Volume edificabile (V)	12.187 mc
Indice Premiale (Ip)	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità (Vp)	16.250 mc
Standard residenziale previsto (Vp/150x18)	1.944 mq
Standard da monetizzare (50%)	972 mq
Superficie Fondiara (Sf)	7.153 mq
Altezza massima (H)	15,50 m

**DESCRIZIONE:**

L'edificio produttivo/artigianale esistente è ubicato nel quartiere sud della città. Vista la sua localizzazione, in ambito urbano residenziale ad assetto modificabile, appare più opportuna una funzione diversa da quella attuale prevedendo la riconversione a residenziale o funzioni compatibili.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

1. Riqualificazione e riutilizzo di un'area produttiva dismessa collocata in una zona parzialmente residenziale mediante la realizzazione di edifici caratterizzati da elevate prestazioni energetiche.

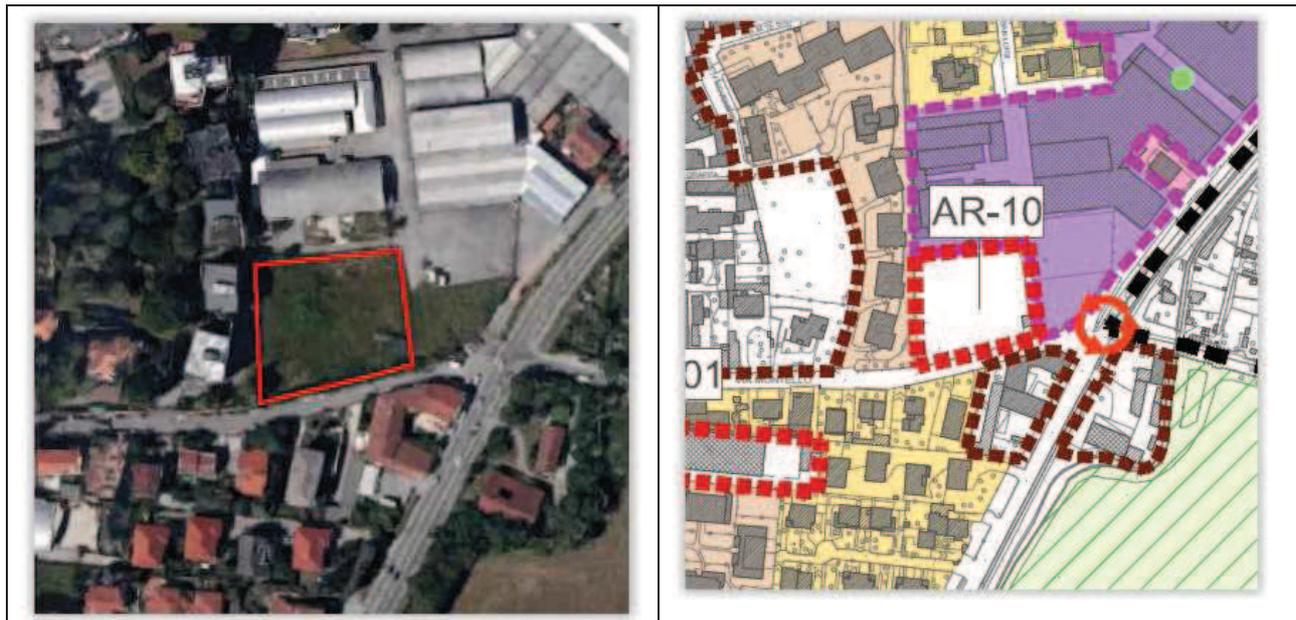
**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
2. E' consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto.
3. Una quota minima pari al 30% della volumetria di progetto dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
4. Lo standard previsto dovrà essere destinato a parcheggio pubblico.

5. L'intervento dovrà prevedere un vincolo di salvaguardia delle aree dove potranno essere realizzate le strutture della metropolitana per evitare interferenze e di conseguenza rendere non fattibile il progetto di prolungamento della Metropolitana Milanese.
6. Al piano terra dovranno essere realizzate obbligatoriamente autorimesse private.

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: AR-10**

Localizzazione: via Montello



Ortofoto

Stralcio Tav. PR-02 - Azzonamento

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale	Area libera
Destinazione d'uso prevista	Residenziale
Superficie territoriale (St)	3.510 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1,50 mc/mq
Volume edificabile (V)	5.265 mc
Indice Premiale (Ip)	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità (Vp)	7.020 mc
Standard residenziale previsto (Vp/150x18)	846 mq
Standard da monetizzare (50%)	423 mq
Superficie Fondiara (Sf)	3.087 mq
Altezza massima (H)	12,50 m

**DESCRIZIONE:**

L'area libera oggetto d'intervento è ubicata nel quartiere nord della città lungo viale Lombardia. L'ambito è già assoggettato a permesso di costruire convenzionato con il PGT vigente.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

1. Completamento di un lotto libero con la realizzazione di edifici caratterizzati da elevate prestazioni energetiche.

**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
2. E' consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto.
3. Una quota minima pari al 30% della volumetria di progetto dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
4. Dovrà essere prevista una fascia di salvaguardia ambientale, avente funzione di zona filtro, a separazione tra le zone con edifici artigianali e produttivi dagli edifici residenziali. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di fabbricati, dovrà garantire una distanza tra gli edifici di larghezza di almeno 20 m. anche se gli ambiti sono separati da strade e dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente. In sede di definizione esecutiva del progetto si potrà concordare con ATS soluzioni progettuali alternative in merito alla fascia di rispetto.

**AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA (ARU) – SCHEDE DI ATTUAZIONE**

ARU-01: via Sauro

ARU-02: via San Maurizio

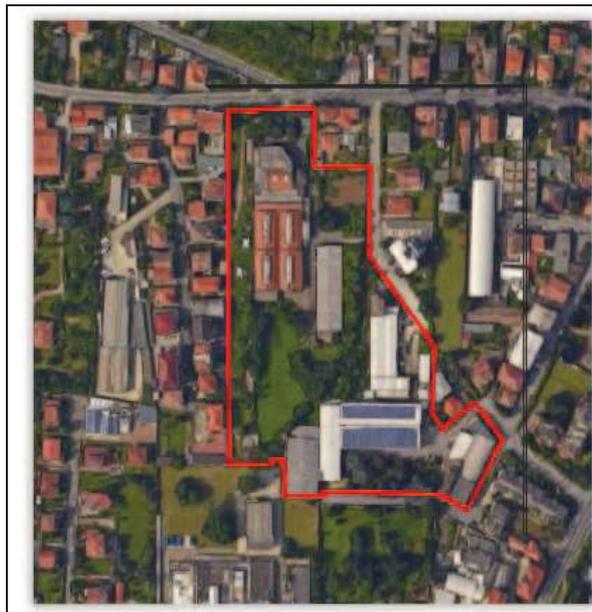
ARU-03: viale Lombardia – via Manzoni

ARU-04: via Manzoni – via Filzi

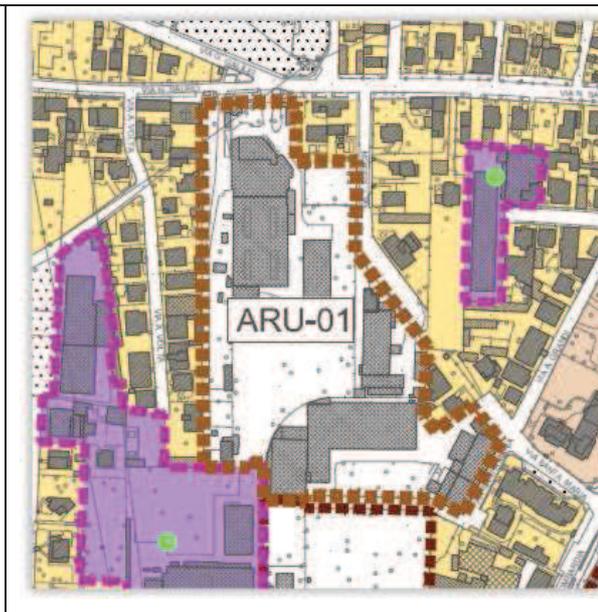
ARU-05: viale Lombardia – viale Della Vittoria

**AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA: ARU-01**

Localizzazione: via Sauro



Ortofoto



Stralcio Tav. PR-02 - Azionamento

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale	Produttivo
Destinazione d'uso prevista	Residenziale – Servizi Pubblici
Superficie territoriale (St)	31.250 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1 mc/mq
Volume edificabile (V)	31.250 mc
Indice Premiale (Ip)	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità (Vp)	46.875 mc
Standard residenziale previsto (Vp/150x18)	5.634 mq
Standard da monetizzare (50%)	2.817 mq
Superficie Fondiara (Sf)	Da definire in sede di attuazione
Altezza massima (H)	12,50 m

**DESCRIZIONE:**

L'ambito di grande dimensione è localizzato nella parte ovest della città. L'area è costituita da spazi aperti non utilizzati, con la presenza di edifici produttivi dismessi, mentre il contesto è rappresentato da complessi residenziali di edilizia aperta caratterizzati da una presenza di verde privato e collettivo.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

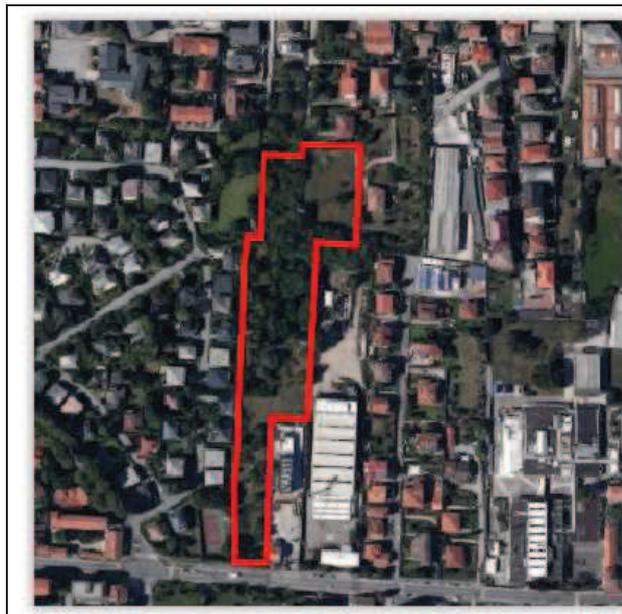
1. Avviare un processo di trasformazione del lotto volto alla ricucitura e al completamento del tessuto esistente, attraverso il riuso di parte degli edifici esistenti, l'inserimento di nuovi fabbricati che si integrino con il contesto e che ridefiniscano il fronte continuo su strada.
2. Realizzare un sistema di edifici a destinazione residenziale caratterizzati da elevate prestazioni energetiche.
2. Permettere funzioni compatibili con la residenza per introdurre nuovi modelli di spazi abitativi.
3. Realizzare un'area verde a margini dell'ambito che permetta il passaggio di un percorso ciclopedonale e in continuità con gli altri spazi aperti a verde della città, per rafforzare il sistema degli spazi aperti collettivi e di mobilità lenta della città.
4. Rafforzare, attraverso il mantenimento e riqualificazione di alcune aree a verde, il sistema di spazi pubblici nel quartiere.

**PRESCRIZIONI:**

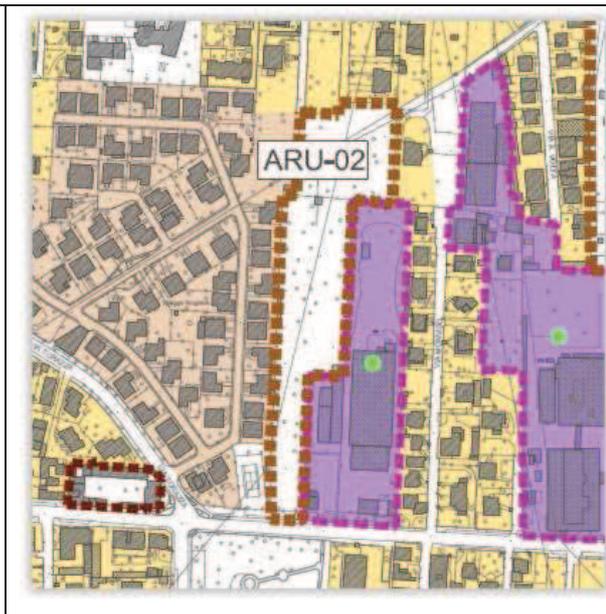
1. L'intervento è soggetto a Programma Integrato d'Intervento.
2. Al fine di costituire una fascia di salvaguardia ambientale avente funzione di zona filtro a separazione tra le zone con edifici residenziali esistenti e il nucleo di antica formazione di villa Sormani, dovrà essere garantita una fascia, non utilizzabile per la realizzazione di edifici e/o impianti, di una larghezza non inferiore a 20 metri dai confini esistenti che dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente lungo il fronte delle abitazioni di via Volta, via Edison e villa Sormani.
3. La progettazione dei nuovi edifici dovrà essere attenta e coerente con la preesistenza dell'edificio adeguandone e mantenendone i caratteri e le tipologie costruttive.
4. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla progettazione e alla realizzazione del parco pubblico e del sistema della mobilità lenta.
5. Dovrà essere studiato in particolar modo il sistema di viabilità esistente e di progetto.
6. Lo standard qualitativo, in aggiunta allo standard minimo previsto, sarà da orientare al potenziamento dei caratteri ambientali e paesaggistici dell'intervento mediante la realizzazione di un Parco Pubblico.
7. Dovrà essere prevista una fascia di salvaguardia ambientale, avente funzione di zona filtro a separazione tra le zone con edifici artigianali e produttivi dagli edifici residenziali. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di fabbricati, dovrà garantire una distanza tra gli edifici di larghezza di almeno 20 m. anche se gli ambiti sono separati da strade e dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente. In sede di definizione esecutiva del progetto si potrà concordare con ATS soluzioni progettuali alternative in merito alla fascia di rispetto.

**AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA: ARU-02**

Localizzazione: via San Maurizio



Ortofoto



Stralcio Tav. PR-02 - Azionamento

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale	Area libera
Destinazione d'uso prevista	Residenziale – Commerciale - Servizi
Superficie territoriale (St)	14.250 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1,50 mc/mq
Volume edificabile (V)	21.375 mc
Indice Premiale (Ip)	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità	28.500 mc
Standard residenziale previsto (Vp/150x18)	3.420 mq
Standard da monetizzare	1.710 mq
Superficie Fondiara (Sf)	Da definire in fase di attuazione
Altezza massima (H)	12,50 m

**DESCRIZIONE:**

L'ambito di grande dimensione è localizzato nella parte ovest della città. L'area è costituita da spazi aperti non utilizzati, mentre il contesto è rappresentato da complessi residenziali di edilizia aperta caratterizzati da una presenza di verde privato e collettivo. Adiacente al lotto vi è la presenza di un complesso produttivo.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

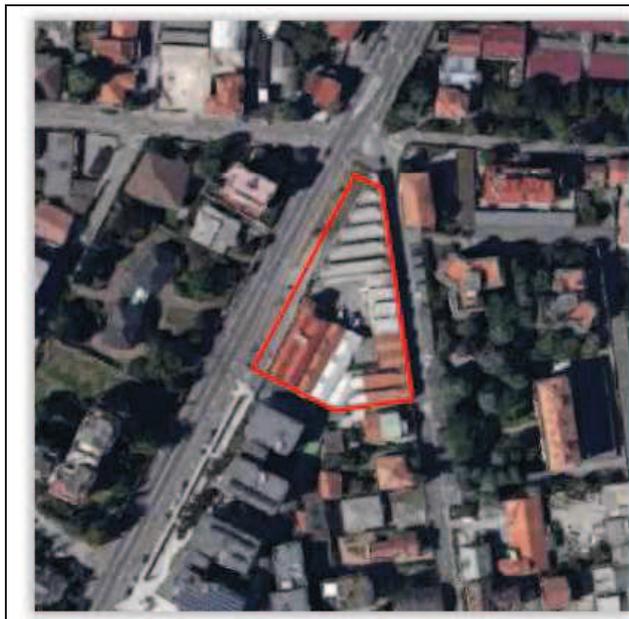
1. Completare e integrare il sistema residenziale esistente con la realizzazione di edifici caratterizzati da elevate prestazioni energetiche.
2. Realizzare un'ampia area a verde che crei continuità con gli altri giardini urbani esistenti.
3. Rafforzare il sistema del verde all'interno dell'isolato.
4. Permettere funzioni compatibili con la residenza per introdurre nuovi modelli di spazi abitativi.
5. Recuperare l'area attraverso la realizzazione di un sistema di residenze che mantengano i caratteri e i principi del tessuto esistente.

**PRESCRIZIONI:**

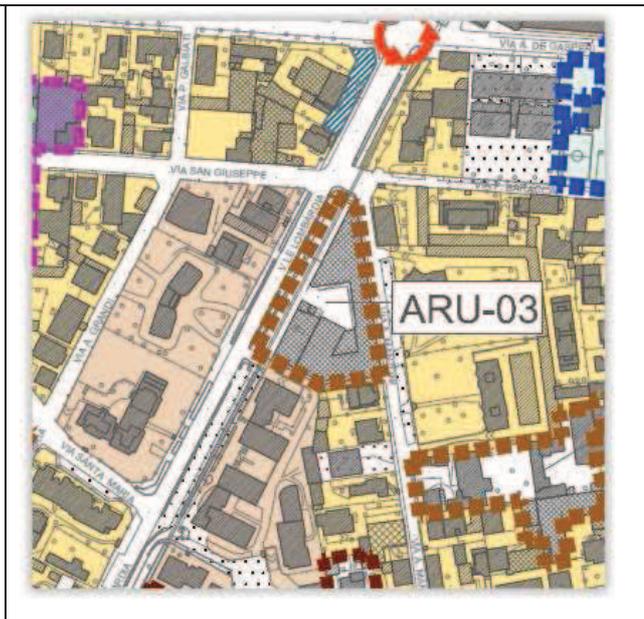
1. L'intervento è soggetto a Programma Integrato d'Intervento.
2. Dovrà essere prevista una fascia di salvaguardia ambientale, avente funzione di zona filtro a separazione tra le zone con edifici artigianali e produttivi dagli edifici residenziali. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di fabbricati, dovrà garantire una distanza tra gli edifici di larghezza di almeno 20 m. anche se gli ambiti sono separati da strade e dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente. In sede di definizione esecutiva del progetto si potrà concordare con ATS soluzioni progettuali alternative in merito alla fascia di rispetto.
3. La progettazione dei nuovi edifici dovrà essere attenta e coerente con la preesistenza dell'edificio adeguandone e mantenendone i caratteri e le tipologie costruttive.
4. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla progettazione e alla realizzazione del parco pubblico e del sistema della mobilità lenta.
5. Lungo via San Maurizio dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico.
6. Dovrà essere studiato in particolare modo il sistema di viabilità esistente e di progetto con l'eventuale previsione della realizzazione di nuove strade veicolari extra ambito.
7. Lo standard qualitativo, in aggiunta allo standard minimo previsto, sarà da orientare al sistema della mobilità mediante la realizzazione della rotatoria prevista nel PGTU su via San Maurizio.

**AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA: ARU-03**

Localizzazione: viale Lombardia – via Manzoni



Ortofoto



Stralcio Tav. PR-02 - Azzonamento

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale	Commerciale - Produttivo
Destinazione d'uso prevista	Residenziale - Commerciale - Ricettivo
Superficie territoriale (St)	4.050 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1,50 mc/mq
Volume edificabile (V)	6.075 mc
Indice Premiale (Ip)	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità (Vp)	8.100 mc
Standard residenziale previsto (Vp/150x18)	972 mq
Standard da monetizzare (50%)	486 mq
Superficie Fondiara (Sf)	3.564 mq
Altezza massima (H)	12,50 m

**DESCRIZIONE:**

L'edificio a destinazione commerciale/terziario esistente è ubicato nella parte centrale della città lungo viale Lombardia. E' prevista la riconversione a funzione residenziale, commerciale, terziaria, ricettiva, direzionale a fronte della presentazione di un progetto unitario di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale dell'ambito.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

1. Completare e integrare il sistema residenziale esistente con la realizzazione di edifici caratterizzati da elevate prestazioni energetiche.
2. Permettere funzioni compatibili con la residenza per introdurre nuovi modelli di spazi abitativi.
3. Recuperare l'area attraverso la realizzazione di un sistema misto di residenze, funzioni commerciali, urbanizzazioni, spazi verdi e servizi, al fine di riqualificare l'ambiente costruito e riorganizzarne l'assetto urbanistico.

**PRESCRIZIONI:**

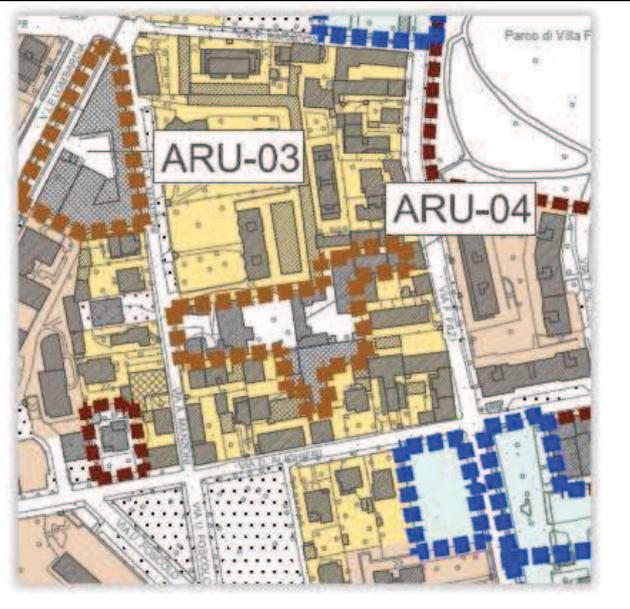
1. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
2. E' consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto.
3. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla progettazione urbanistica ed architettonica dello spazio e dei fronti lungo viale Lombardia.
4. Lungo viale Lombardia dovranno preferibilmente essere collocate le funzioni terziarie/espositive e commerciali.
5. Gli standard dovranno essere reperiti o monetizzati in relazione delle funzioni insediate con le quantità indicate all'art. 5 comma 9 delle norme del Piano delle Regole.

**AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA: ARU-04**

Localizzazione: via Manzoni – via Filzi



Ortofoto



Stralcio Tav. PR-02 - Azzonamento

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale	Residenziale
Destinazione d'uso prevista	Residenziale
Superficie territoriale (St)	4.640 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1,50 mc/mq
Volume edificabile (V)	6.960 mc
Indice Premiale (Ip)	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità (Vp)	9.280 mc
Standard residenziale previsto (Vp/150x18)	1.116 mq
Standard da monetizzare (50%)	558 mq
Superficie Fondiara (Sf)	4.082 mq
Altezza massima (H)	12,50 m

**DESCRIZIONE:**

L'ambito è localizzato nella parte centrale della città. L'area è costituita dalla presenza di edifici esistenti e spazi aperti non utilizzati, mentre il contesto è rappresentato da complessi residenziali caratterizzati da una presenza di verde privato e collettivo.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

1. Completare e integrare il sistema residenziale esistente con la realizzazione di edifici caratterizzati da elevate prestazioni energetiche.
2. Permettere funzioni compatibili con la residenza per introdurre nuovi modelli di spazi abitativi.
3. Recuperare l'area attraverso la realizzazione di un sistema misto di residenze, funzioni commerciali, urbanizzazioni, spazi verdi e servizi, al fine di riqualificare l'ambiente costruito e riorganizzarne l'assetto urbanistico.

**PRESCRIZIONI:**

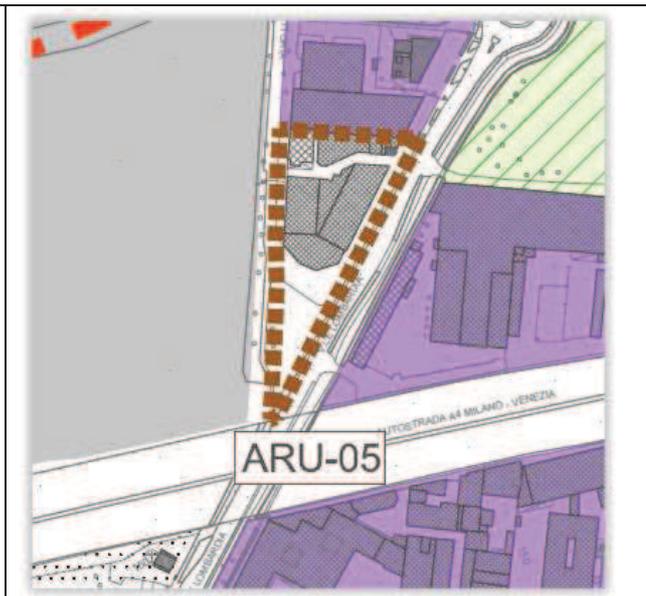
1. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
2. E' consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto.
3. Una quota minima pari al 30% della volumetria di progetto dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
4. La progettazione dei nuovi edifici dovrà essere attenta e coerente con la preesistenza dell'edificato esistente adeguandone e mantenendone i caratteri e le tipologie costruttive.
5. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla interconnessione tra spazi privati e spazi pubblici.

**AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA: ARU-05**

Localizzazione: viale Lombardia – viale Della Vittoria



Ortofoto



Stralcio Tav. PR-02 - Azzonamento

**DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale	Area Produttiva – Commerciale dismessa
Destinazione d'uso prevista	Commerciale - Ricettivo (Alberghiero)
Superficie territoriale (St)	6.050 mq
Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)	0,80 mq/mq
Superficie Lorda Pavimento (SLP)	4.850 mq
Standard previsto	Da definire in fase di attuazione in relazione alle destinazioni che si andranno ad insediare con i parametri previsti nelle NTA
Standard da monetizzare (50%)	-
Superficie Fondiara (Sf)	Da definire in fase di attuazione
Altezza massima (H)	Da definire in fase di attuazione

**DESCRIZIONE:**

L'ambito è localizzato a nord dell'autostrada Milano-Venezia. L'area che si intende riqualificare, demolendo gli edifici dismessi, è prevalentemente a vocazione produttiva/artigianale/commerciale. L'intervento si propone inoltre di riqualificare il tracciato storico di collegamento della frazione San Damiano caratterizzato dalla presenza di filare alberato.

**OBIETTIVI DI PROGETTO:**

1. Recuperare l'area attraverso la realizzazione di un sistema misto di funzioni commerciali, terziarie, urbanizzazioni, spazi verdi e servizi, al fine di riqualificare l'ambiente costruito e riorganizzarne l'assetto urbanistico.

**PRESCRIZIONI:**

1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. E' consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto.
3. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla qualità progettuale del nuovo edificio che dovrà essere attento all'edificato preesistente, realizzando una struttura ricettiva e terziaria caratterizzata da elevate prestazioni energetiche.

- 
4. Al piano terra dell'edificio dovranno essere localizzate le funzioni commerciali e le attività di uso pubblico o private e convenzionate ad uso pubblico.
  5. Stante la valenza di particolare e preminente interesse pubblico dell'ambito, la cui trasformazione urbanistica riveste rilevanza per la città sotto il profilo dell'interesse pubblico generale in quanto area produttiva dismessa, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare l'efficacia delle soluzioni progettuali proposte in sede attuativa.
  6. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla riqualificazione dello spazio pubblico circostante e alla interconnessione tra spazi privati e spazi pubblici.
  7. Il progetto attuativo dovrà essere sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).