

AT8-cp SP32

(Modificata a seguito di controdeduzione in accoglimento osservazione)

**Descrizione**

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

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

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

Indirizzi progettuali dello spazio aperto

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

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

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

Modalità di intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/2005 smi) e nella progettazione si dovrà tener conto di quanto già realizzato e del progetto generale di fattibilità già agli atti del Comune approvato con P.A. CS1 stralcio Lotto A (DGC n 72 del 08.07.2021).

Parametri

- ST: 10.760 mq
- UT: 0,50 mq/mq
- H max: 10,5 m (sottotrave)
- Vp: 15% ST

Superficie per servizi:

Per le funzioni produttive

- a) Verde in misura $\geq 10\%$ della SL

Destinazioni d'uso:

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

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

Parcheggi privati

(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)

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

b) Parcheggi pubblici $\geq 10\%$ della SL Per le funzioni commerciali Aree per servizi pubblici e di uso pubblico e/o generale nella misura del 100% della S.l.p di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico	1 posto auto ogni 150 mq SL produttiva
Monetizzazione area per servizi La convenzione del P.A. può prevedere, in alternativa parziale alla cessione di aree per servizi (fino ad un massimo del 50% dei servizi dovuti, va comunque salvaguardata la dotazione dei parcheggi), che all'atto della stipulazione, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.	
Standard qualitativo Realizzazione di una o più opere il cui valore è pari almeno 20% del fabbisogno di servizi generati, moltiplicato per il valore di monetizzazione delle aree a servizi. È facoltà dell'Amministrazione, qualora non fosse possibile individuare opere idonee al valore dello standard qualitativo aggiuntivo, proporre la monetizzazione al fine di poterle destinare ad opere alternative individuate nel Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.	
SCHEMA PROGETTO DI FATTIBILITA' approvato con P.A. CS1 stralcio Lotto A (DGC n 72 del 08.07.2021). 	