



POLITECNICO MILANO

Piazza Leonardo da Vinci, 32
20133 Milano
P.IVA 04376620151
C.F. 80057930150



Urban Network Laboratory
Dipartimento architettura e studi urbani - dastu
Via Bonardi 3, 20133 Milano
Tel +39 02 23995400
Fax +39 02 23995435
dastu@polimi.it

Responsabile Prof. Arch. Marco Facchinetti

Scenari di pianificazione strategica a lungo termine sull'assetto e sul governo del territorio

Definizione di scenari e strategie per l'aumento
della qualità dello spazio pubblico, dei servizi,
degli spazi per la collettività e della socialità

RICOGNIZIONE DELLE AREE TRASFORMABILI

COMMITTENTE
COMUNE DI BRENNA (CO)
Via Grimello, 2
22040 Brenna(CO)

URBNET LAB
Urban Network Laboratory Dipartimento
architettura e studi urbani - dastu
Via Bonardi 3, 20133 Milano
Tel +39 02 23995400
Fax +39 02 23995435
dastu@polimi.it

Responsabile Prof. Arch. Marco Facchinetti

Giugno 2016

1. LE SUPERFICI IN GIOCO

AREE DI RIQUALIFICAZIONE (Aree di rigenerazione urbana)	24.877,59 mq (riuso suolo)
AREE AMBITI DI TRASFORMAZIONE DA P.G.T. (Aree di espansione)	36.897 mq (consumo di suolo)

2. LE ENTRATE PER IL COMUNE

TOTALE ENTRATE DA CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE* (Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione)	1.626.165,73€
---	---------------

AREE DI RIQUALIFICAZIONE

Oneri di urbanizzazione primaria	208.317,49 €
Oneri di urbanizzazione secondaria	269.763,10 €
Costo di costruzione	682.406,28 €

AREE DI TRASFORMAZIONE

Oneri di urbanizzazione primaria	72.030,00 €
Oneri di urbanizzazione secondaria	96.040,00 €
Costo di costruzione	297.609,00 €

! Applicazione Art. 44 comma 10bis L.R. 12/2005

“I comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria”

OBBIETTIVO: Incentivare il riuso delle aree esistenti.

*per la sintesi dei dati riportati in tale documento è stata tenuta in considerazione solamente l'ipotesi di riqualificazione dell'area Ex GDM – Rhea che prevede il cambio di destinazione d'uso in **prevalentemente residenziale(ipotesi I)**

! Applicazione STANDARD STRATEGICO

OBBIETTIVO:

- Ribilanciamento, a seguito del minor incasso degli oneri di urbanizzazione, per le aree di riqualificazione.
- Compartecipazione alla realizzazione delle opere previste all'interno del piano strategico, in modalità di opere extra comparto (possibilmente in prossimità dell'ambito soggetto a riqualificazione).

3. I NUOVI ABITANTI INSEDIATI

ABITANTI TEORICI COMPLESSIVI AREE DI TRASFORMAZIONE

- 163 abitanti (calcolati con 150ab/mq da NTA del PGT)
- 120 abitanti (calcolati con 203,6ab/mq da Piano dei Servizi del PGT)

ABITANTI TEORICI COMPLESSIVI AREE DI RIQUALIFICAZIONE	550 abitanti
ABITANTI TEORICI SECONDO PREVISIONI DEL PGT: (da lotti liberi + P.A. in corso + P.A. nuovi + residenti al 2011)	2.469 abitanti
CARICO URBANISTICO AGGIUNTIVO (dovuto ai cambi di destinazione delle aree di riqualificazione)	426 abitanti
CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO	2.895 abitanti

4. I SERVIZI AGGIUNTIVI

SERVIZI GENERATI DA AREE DA TRASFORMAZIONE	10.080 mq
SERVIZI GENERATI DA AREE DI RIQUALIFICAZIONE	9.906,29 mq
<i>Da Piano dei Servizi del PGT i servizi pro-capite sono 28,2 mq/ab > 18 mq/ab da L.R. 12/2005</i>	
NUOVA QUANTIFICAZIONE SERVIZI PRO-CAPITE (69.551 mq servizi da PGT + 9.906,29 mq servizi recuperabili da aree di riqualificazione / Carico urbanistico complessivo)	27,44 mq/ab

Nuovi servizi pro-capite sono 27,44 mq/ab > 18 mq/ab; possibile monetizzazione delle aree a servizio al fine di recuperare risorse per la realizzazione delle opere previste all'interno del piano strategico