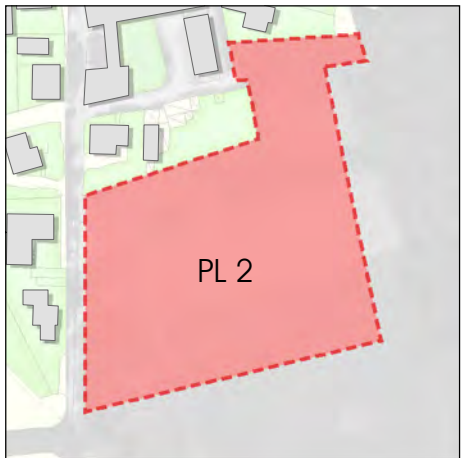
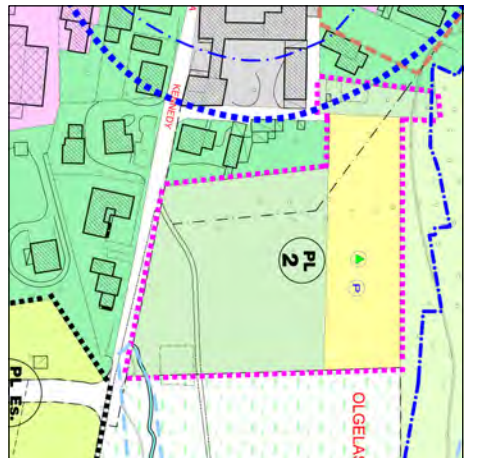



Piani Attuativi di Nuova Formazione - da Piano di Governo del Territorio		
Nome ambito: PA 1	Area di trasformazione	Ortofoto
		

Superficie territoriale:	7.180 mq
Indice di edificabilità territoriale (If):	0,80 mc/mq
Volume:	5.700 mc
S.L.P.:	1.900 mq

Destinazione d'uso prevalente: Residenza; commercio di vicinato, depositi e magazzini; pubblici esercizi; attività direzionali, uffici privati e pubblici; attività ricettive quali alberghi e simili

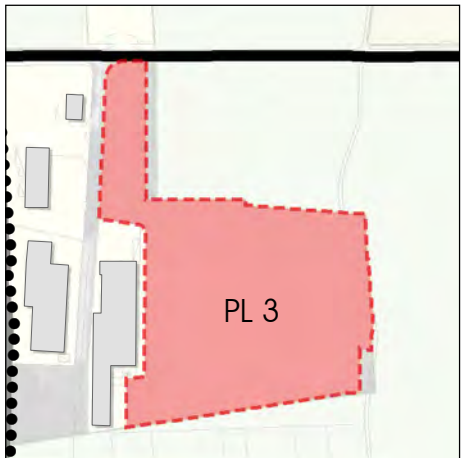
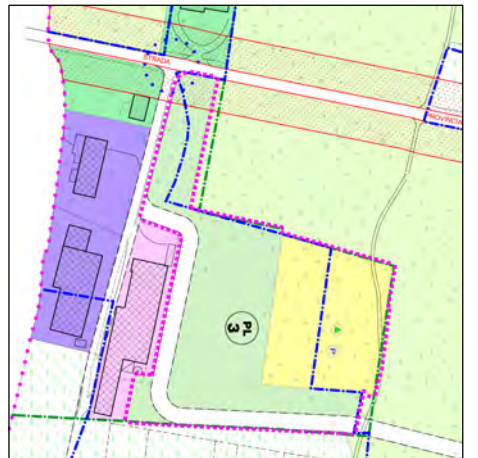

O.O.U.U. primaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 2,94 €/mq)	16.758 €
O.O.U.U. secondaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 3,92 €/mq)	22.344 €
Costo di Costruzione (Adeguamento costo di costruzione Comune di Brenna 16/02/2016 - 404,91 €/mq - Calcolato sul 9% del totale)	69.240 €
Contributo di costruzione	108.342 €
Abitanti teorici	38 ab.
Mq di servizi generati	380 mq

Nome ambito: PA 2	Area di trasformazione	Ortofoto
		

Superficie territoriale:	11.098 mq
Indice di edificabilità territoriale (If):	0,65 mc/mq
Volume:	7.500 mc
S.L.P.:	2.500 mq

Destinazione d'uso prevalente: Residenza; commercio di vicinato, depositi e magazzini; pubblici esercizi; attività direzionali, uffici privati e pubblici; attività ricettive quali alberghi e simili

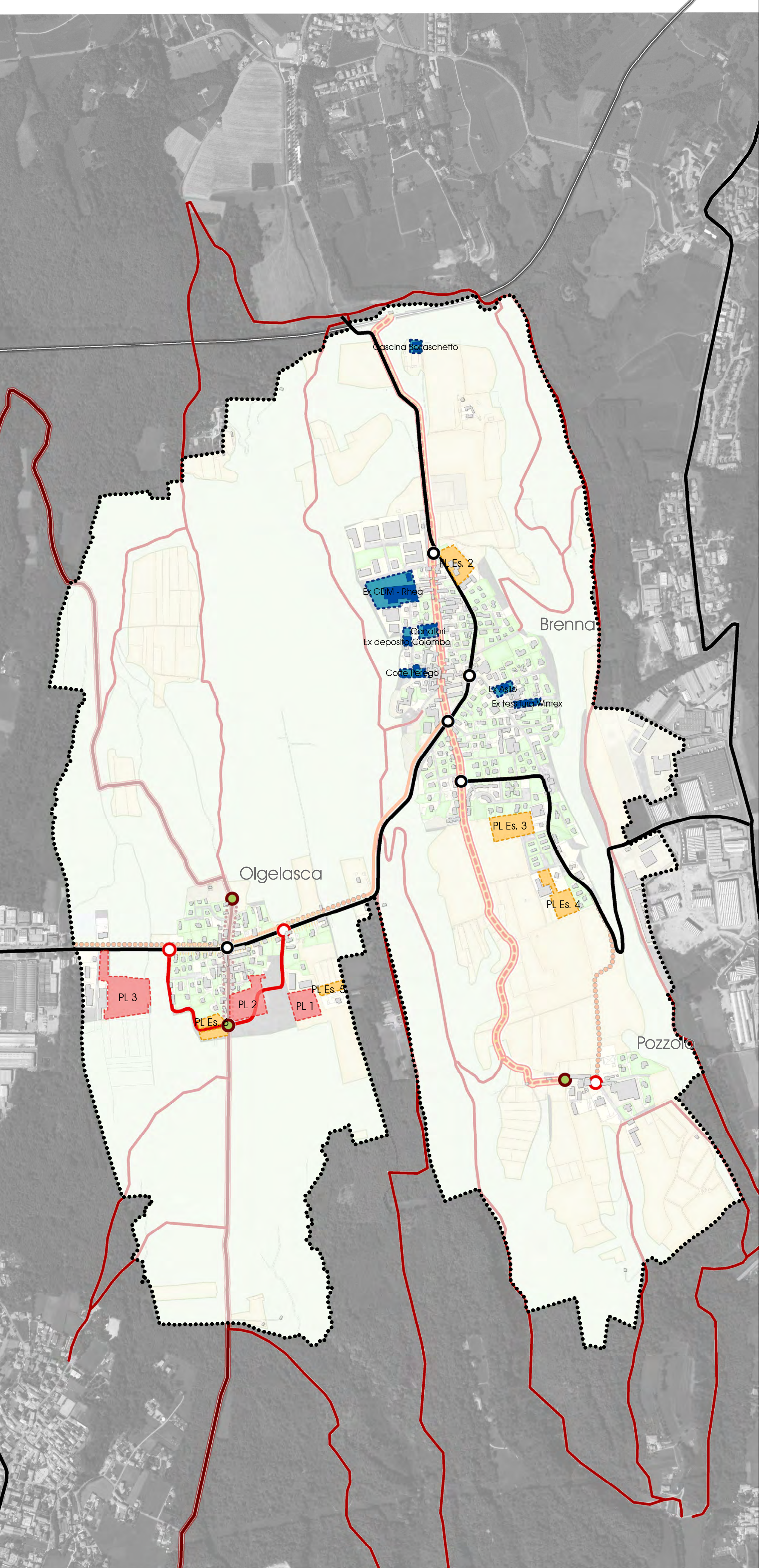
O.O.U.U. primaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 2,94 €/mq)	22.050 €
O.O.U.U. secondaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 3,92 €/mq)	29.400 €
Costo di Costruzione (Adeguamento costo di costruzione Comune di Brenna 16/02/2016 - 404,91 €/mq - Calcolato sul 9% del totale)	91.105 €
Contributo di costruzione	142.555 €
Abitanti teorici	50 ab.
Mq di servizi generati	3.600 mq

Nome ambito: PA 3	Area di trasformazione	Ortofoto
		

Superficie territoriale:	18.619 mq
Indice di edificabilità territoriale (If):	0,60 mc/mq
Volume:	11.300 mc
S.L.P.:	3.767 mq

Destinazione d'uso prevalente: Residenza; commercio di vicinato, depositi e magazzini; pubblici esercizi; attività direzionali, uffici privati e pubblici; attività ricettive quali alberghi e simili

O.O.U.U. primaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 2,94 €/mq)	33.222 €
O.O.U.U. secondaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 3,92 €/mq)	44.296 €
Costo di Costruzione (Adeguamento costo di costruzione Comune di Brenna 16/02/2016 - 404,91 €/mq - Calcolato sul 9% del totale)	137.264 €
Contributo di costruzione	142.555 €
Abitanti teorici	75 ab.
Mq di servizi generati	6.100 mq



AREE DA RIQUALIFICARE INDIVIDUATE			
Corte Perego	Nuclei di antica formazione		Ortofoto
			

Superficie fondiaria:	2.402,04 mq
Indice di edificabilità fondiaria (If):	2,80 mc/mq
Volume:	6.756,26 mc
S.L.P.:	1.930,36 mq

Destinazione d'uso prevalente: Residenza
Destinazione d'uso compatibili: Commercio di vicinato, depositi e magazzini; pubblici esercizi; attività direzionali, uffici privati e pubblici; attività ricettive quali alberghi e simili

O.O.U.U. primaria (Ristrutturazione/risanamento - Zona A - 0,98 €/mq)	6.621,13 €
O.O.U.U. secondaria (Ristrutturazione/risanamento - Zona A - 0,88 €/mq)	5.945,51 €
Costo di Costruzione (Adeguamento costo di costruzione Comune di Brenna 16/02/2016 - 404,91 €/mq - Calcolato sul 9% del totale)	70.345,99 €
Contributo di costruzione	82.912,63 €
Abitanti teorici	45 ab.
Mq di servizi generati	810,75 mq

Ex deposito Colombo	Produttivo esistente	Ortofoto
		

Superficie fondiaria:	1.331,25 mq
Indice di edificabilità fondiaria (If):	3,82 mc/mq
Volume:	3.980,60 mc
S.L.P.:	1.137,32 mq

Destinazione d'uso prevalente: Residenza
Destinazione d'uso compatibili: Commercio di vicinato, depositi e magazzini; pubblici esercizi; attività direzionali, uffici privati e pubblici; attività ricettive quali alberghi e simili

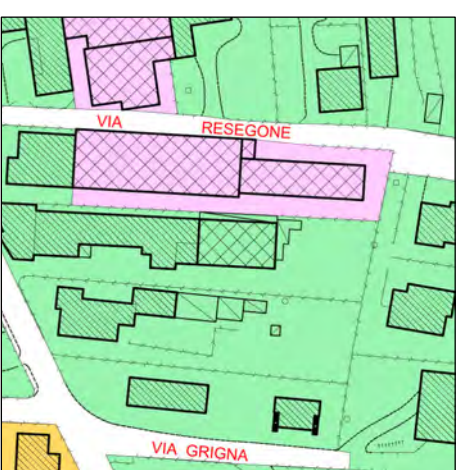
O.O.U.U. primaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 2,94 €/mq)	11.703,02 €
O.O.U.U. secondaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 3,92 €/mq)	15.604,03 €
Costo di Costruzione (Adeguamento costo di costruzione Comune di Brenna 16/02/2016 - 404,91 €/mq - Calcolato sul 9% del totale)	41.446,10 €
Contributo di costruzione	68.753,15 €
Abitanti teorici	27 ab.
Mq di servizi generati	477,67 mq

Canatori	Residenziali ad alta densità	Ortofoto
		

Superficie fondiaria:	2.436,82 mq
Indice di edificabilità fondiaria (If):	4,00 mc/mq
Volume:	6.207,84 mc
S.L.P.:	2.069,28 mq

Destinazione d'uso prevalente: Residenza
Destinazione d'uso compatibili: Commercio di vicinato, depositi e magazzini; pubblici esercizi; attività direzionali, uffici privati e pubblici; attività ricettive quali alberghi e simili

O.O.U.U. primaria (Ristrutturazione/risanamento - Zona B - 1,31 €/mq)	8.132,27 €
O.O.U.U. secondaria (Ristrutturazione/risanamento - Zona B - 1,31 €/mq)	8.132,27 €
Costo di Costruzione (Adeguamento costo di costruzione Comune di Brenna 16/02/2016 - 404,91 €/mq - Calcolato sul 9% del totale)	75.408,49 €
Contributo di costruzione	91.673,03 €
Abitanti teorici	41 ab.
Mq di servizi generati	744,94 mq

Ex tessitura Wintex	Piccolo artigianato esistenti	Ortofoto
		

Superficie fondiaria:	1.637,43 mq
Indice di edificabilità fondiaria (If):	2,75 mc/mq
Volume:	4.521,11 mc
S.L.P.:	1.004,69 mq

Destinazione d'uso prevalente: Residenza
Destinazione d'uso compatibili: Commercio di vicinato, depositi e magazzini; pubblici esercizi; attività direzionali, uffici privati e pubblici; attività ricettive quali alberghi e simili

O.O.U.U. primaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 2,94 €/mq)	13.292,05 €
O.O.U.U. secondaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 3,92 €/mq)	17.722,73 €
Costo di Costruzione (Adeguamento costo di costruzione Comune di Brenna 16/02/2016 - 404,91 €/mq - Calcolato sul 9% del totale)	36.612,81 €
Contributo di costruzione	67.627,59 €
Abitanti teorici	30 ab.
Mq di servizi generati	542,53 mq

Cascina Bollaschetto	Nuclei di antica formazione	Ortofoto
		

Superficie fondiaria:	1.516,18 mq
Indice di edificabilità fondiaria (If):	3,70 mc/mq
Volume:	5.625,60 mc
S.L.P.:	1.125,06 mq

Destinazione d'uso prevalente: Residenza
Destinazione d'uso compatibili: Commercio di vicinato, depositi e magazzini; pubblici esercizi; attività direzionali, uffici privati e pubblici; attività ricettive quali alberghi e simili

O.O.U.U. primaria (Ristrutturazione/risanamento - Zona A - 0,98 €/mq)	5.512,79 €
O.O.U.U. secondaria (Ristrutturazione/risanamento - Zona A - 0,88 €/mq)	4.950,26 €
Costo di Costruzione (Adeguamento costo di costruzione Comune di Brenna 16/02/2016 - 404,91 €/mq - Calcolato sul 9% del totale per il residenziale e stima del costo di costruzione per edifici turistico-ricettivi)	40.999,32 €
Contributo di costruzione	51.462,37 €
Abitanti teorici	38 ab.
Mq di servizi generati	675,04 mq

Ex asilo	Zone per servizi residenziali	Ortofoto
		

Superficie fondiaria:	2.011,59 mq
Indice di edificabilità fondiaria (If):	2,12 mc/mq
Volume:	4.280,50 mc
S.L.P.:	1.223,06 mq

Destinazione d'uso prevalente: Residenza
Destinazione d'uso compatibili: Commercio di vicinato, depositi e magazzini; pubblici esercizi; attività direzionali, uffici privati e pubblici; attività ricettive quali alberghi e simili

O.O.U.U. primaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 2,94 €/mq)	12.584,67 €
O.O.U.U. secondaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 3,92 €/mq)	16.779,56 €
Costo di Costruzione (Adeguamento costo di costruzione Comune di Brenna 16/02/2016 - 404,91 €/mq - Calcolato sul 9% del totale)	44.568,44 €
Contributo di costruzione	73.932,67 €
Abitanti teorici	29 ab.
Mq di servizi generati	513,66 mq

Ex GDM - Rhea	Produttivo esistente	Ortofoto
		

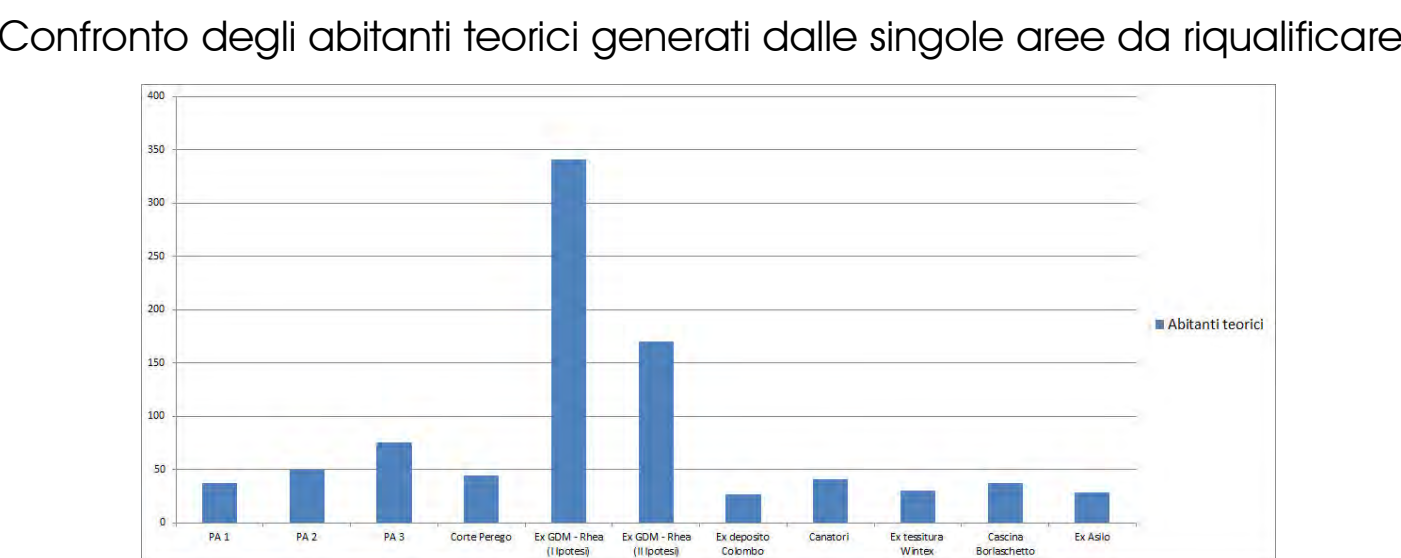
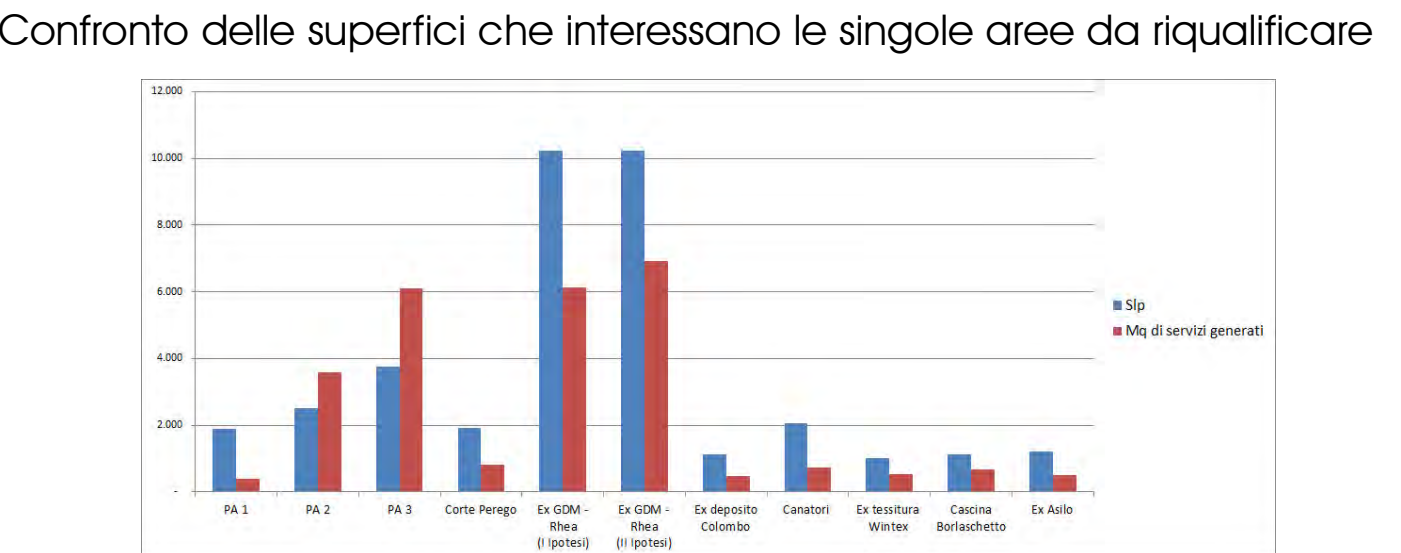
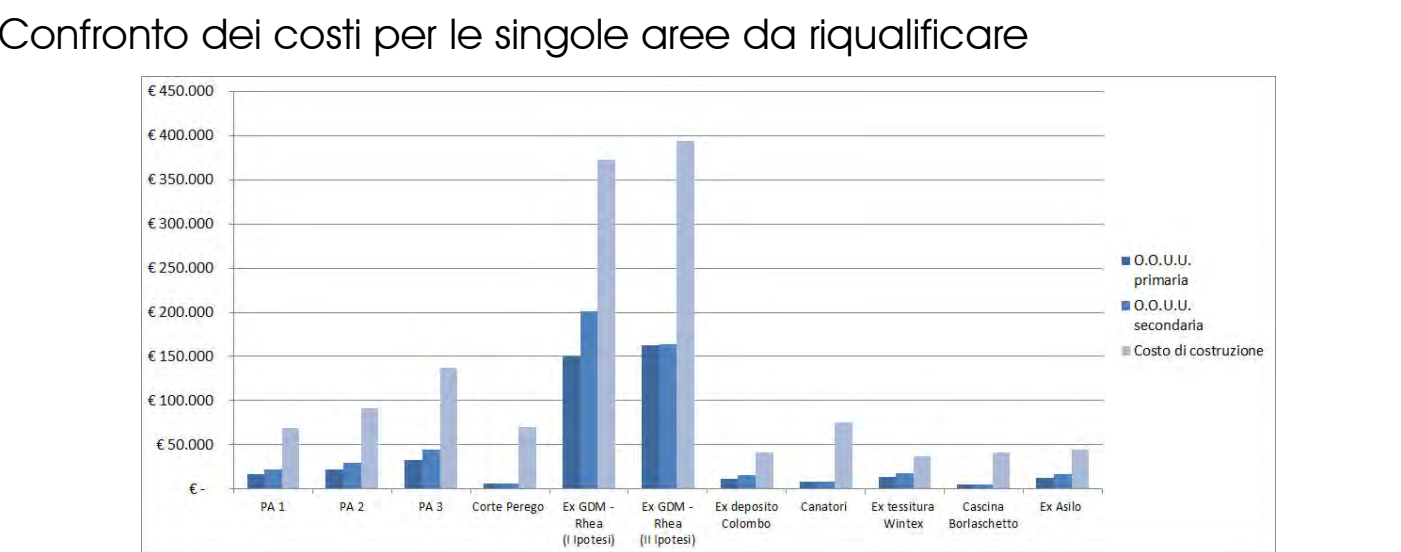
Superficie fondiaria:	13.547,28 mq
Indice di edificabilità fondiaria (If):	3,85 mc/mq
Volume:	51.180,80 mc
S.L.P.:	10.236,16 mq

Destinazione d'uso prevalente: Residenza
Destinazione d'uso compatibili: Commercio di vicinato, depositi e magazzini; pubblici esercizi; attività direzionali, uffici privati e pubblici; attività ricettive quali alberghi e simili

O.O.U.U. primaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 2,94 €/mq)	150.471,55 €
O.O.U.U. secondaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 3,92 €/mq)	200.628,74 €
Costo di Costruzione (Adeguamento costo di costruzione Comune di Brenna 16/02/2016 - 404,91 €/mq - Calcolato sul 9% del totale)	373.025,12 €
Contributo di costruzione	724.125,41 €
Abitanti teorici	341 ab.
Mq di servizi generati	6.141,70 mq

Superficie fondiaria:	13.547,28 mq
Indice di edificabilità fondiaria (If):	3,85 mc/mq
Volume:	Residenza (50%): 25.590,40 mc Turistico-ricettivo (50%): 25.590,40 mc
S.L.P.:	Residenza (50%): 5.118,08 mq Turistico-ricettivo (50%): 5.118,08 mq

O.O.U.U. primaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 2,94 €/mq)	75.235,78 €
O.O.U.U. primaria (Nuove costruzioni - Altezze culturali - 6,04 €/mq)	30.913,62 €
O.O.U.U. secondaria (Nuove costruzioni - Zona C-E - 3,92 €/mq)	100.314,37 €
O.O.U.U. secondaria (Nuove costruzioni - Altezze culturali - 1,31 €/mq)	7.728,30 €
Costo di Costruzione (Adeguamento costo di costruzione Comune di Brenna 16/02/2016 - 404,91 €/mq - Calcolato sul 9% del totale per il residenziale e stima del costo di costruzione per edifici turistico-ricettivi)	207.296,10 €
Contributo di costruzione	607.949,39 €
Abitanti teorici (Calcolati sul volume realizzato destrutturato al residenziale)	171 ab.
Mq di servizi generati	da residenziale: 3.070,85 mq da turistico-ricettivo: 3.838,56 mq



Un po' di dati in gioco...

Le superfici:

Area di Riqualificazione (Aree di rigenerazione urbana):	24.877,59 mq (RUSO SUOLO)
Ambiti di Trasformazione da PGT (Aree di espansione):	36.897 mq (CONSUMO SUOLO)

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:	
O.O.U.U. primaria	€ 208.317,49
O.O.U.U. secondaria	€ 269.763,10
Costo di Costruzione	€ 682.406,28
Contributo di costruzione	€ 1.160.486,87

AMBITI DI TRASFORMAZIONE:	
O.O.U.U. primaria	€ 72.030,00
O.O.U.U. secondaria	€ 96.040,00
Costo di Costruzione	€ 297.609,00
Contributo di costruzione	€ 465.679,00

l 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.

l Applicazione STANDARD STRATEGICO

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

I nuovi abitanti insediati:

ABITANTI TEORICI COMPLESSIVI AREE TRASFORMABILI:	163 abitanti (calcolati con 150 ab./mq da NTA del PGT) 120 abitanti (calcolati con 203,6 ab./mq da Piano dei Servizi del PGT)
ABITANTI TEORICI COMPLESSIVI AREE DI RIQUALIFICAZIONE:	550 abitanti
ABITANTI TEORICI SECONDO PREVISIONI DEL PGT:	2.469 (da lotti liberi + PA. in corso + PA. nuovi + residenti al 2011)
CARICO URBANISTICO AGGIUNTIVO: da residenziale: 186.521,56 € da turistico-ricettivo: 207.296,10 €	426 abitanti
ABITANTI TEORICI COMPLESSIVI:	2.895 abitanti

I servizi aggiuntivi:

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



POLITECNICO MILANO

Piazza Leonardo da Vinci, 32
20133 Milano
PIVA 0476020151
C.F. 80057830150

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



URBNETLAB

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

Responsabile Prof. Arch. Marco Faschinetti

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

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

Responsabile Prof. Arch. Marco Faschinetti