

**p1\_t2**    **Le schede d'ambito e il dimensionamento del PGT**  
**Variante Parziale n° 4**

**PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale**  
**n° 53 del 29 Ottobre 2008 e n° 54 del 30 Ottobre 2008**

**Variante Parziale al PGT:**

**Adozione: delibera n° 11 del 05.06.2020**

**Approvazione: delibera n° 48 del 30.10.2020**

**I progettisti della variante parziale 4: Arch. Filippo Simonetti e Dott. Sergio Appiani**

**Il responsabile del procedimento: Geom. Simone Pinotti**

**Il sindaco: Dott.ssa Chiara Drago**

## **Tpr Ambiti di trasformazione della città costruita da recuperare**

(gli ambiti che contengono il suffisso ex, sono quelli che erano già previsti dal superato strumento urbanistico PRG)

Comprendono le parti di territorio comunale costituenti i nuclei abitati più antichi individuabili nei fogli del Catasto Teresiano datato 1721, nei fogli del Catasto 1854 e nella Cartografia I.G.M. di prima levata e comunque tutte le aree ed entità edilizie costituenti il tessuto della Città Storica, sono qualificate come ex zone A e di recupero ai sensi e per gli effetti della legge n.457/1978. Sono classificate all'interno delle tavole che compongono il documento di piano con l'indicazione **Tpr**

**Modalità d'intervento**(si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi quali il piano di recupero.

Per quanto riguarda le modalità costruttive e le altezze da assegnare si rimanda alla normativa contenuta all'interno del piano delle regole all'art pr25.

E' concesso il recupero della volumetria esistente e la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione del 60%.

E' necessario che il piano attuativo sia redatto per tutto l'ambito definito e che identifichi all'interno del disegno complessivo le singole unità di intervento che potranno attuarsi per permessi di costruire singoli. Possono essere previsti ambiti nei quali la volumetria consentita deve essere realizzata nei nuovi ambiti di trasformazione denominati **Tr**, secondo quanto previsto e descritto nel capitolo riguardante la perequazione urbanistica e compensazione. In questi ambiti deve essere prevista come condizione necessaria per ottenere la volumetria la demolizione dell'edificio esistente e/o la sua cessione. Le aree liberate o inserite nel patrimonio comunale consentiranno un migliore funzionamento dello spazio pubblico e una riqualificazione del tessuto storico presente.

Qualora soggetti privati proprietari di edifici all'interno della città storica e non ricadenti negli ambiti individuati come piano di recupero esprimessero una volontà di recupero dei loro edifici **attraverso uno strumento attuativo coordinato e unitario che comprenda almeno l'intera corte**, sarà compito dell'amministrazione comunale valutato il progetto, stabilire se questo possa rientrare come un ambito di trasformazione. Accertata la volontà dell'amministrazione comunale tale intervento sarà soggetto a tutte le prescrizioni previste per gli ambiti **Tpr**.

### **Destinazioni d'uso non ammissibili**

Produttive : b1, b2, b4,b5, b6, b7      Commerciali : c2, c3, c4

Agricole : f1, f2, f3, f4, f5, f6      Di servizio: g4

### **Prescrizioni particolari:**

In riferimento all'osservazione n. 3 presentata in data 29.10.2010 con numero di protocollo 15034, e accolta all'interno della variante parziale al PGT approvata con delibera CC n.4 del 26.01.2011, per l'ambito Tpr12 (foglio 10 mappale 3885 del Comune di Cologno al Serio), si prevede per i due edifici condonati (come evidenziato nella planimetria allegata all'osservazione) la possibilità di recuperare i volumi esistenti.

In fase di progettazione sarà richiesta la dimostrazione del calcolo dei volumi esistenti.

## Tr **Ambiti di trasformazione della città residenziale diffusa**

(gli ambiti che contengono il suffisso ex, sono quelli che erano già previsti dal superato strumento urbanistico PRG)

Sono aree per le quali il PGT08 prevede una trasformazione attraverso strumenti attuati che consentano di espandere il tessuto residenziale esistente. Tali aree si inseriscono quali completamento della città residenziale consolidata e da consolidare e consentiranno di definire in modo univoco i confini del territorio urbanizzato. **Il PGT conferma i piani attuativi previsti dal superato strumento urbanistico modificandone le regole urbanistiche (TR 1 a 12) e ne inserisce 2 nuovi Tr3 a-b e Tr13.** Sono aree localizzate in prossimità di tessuti a media densità edilizia, per questo motivo vengono definiti indici congrui con il tessuto edilizio circostante. Sono classificate all'interno delle tavole che compongono il documento di piano con l'indicazione Tr e comprendono sia le nuove previsioni del PGT08 sia le vecchie previsioni del PRG non attuate.

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

**Destinazioni d'uso non ammissibili** (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale, art. pr13 NT piano delle regole):

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7

commerciali: c3

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

di servizio: g4

Indice privato: 0,24 mq/mq di ST incrementabile a 0,30 mediante acquisizione di corrispondenti diritti edificatori

Verde ecologico privato: 1/8 della ST, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni residenziali: 18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq)

- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alla media struttura di vendita: 100% della Slp;

- produttive 20% Slp

Indice premiale: fino al 10% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella e delle indicazioni che consentiranno di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni)

Residenza sociale ERS: almeno il 15% della slp derivante dall'indice privato.  
Tale quota potrà anche, in alternativa alla sua realizzazione, essere assolta mediante acquisto di diritti edificatori corrispondenti alla parte di edilizia residenziale sociale non realizzata.

Indice di ospitalità: fino a un massimo dello 0,05 mq/mq di ST

H (indicativa): 9,50 mt(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

## **Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto al punto 2.1 della relazione del documento di piano**

**Obiettivo 01:** compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

**Obiettivo 02 :** Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa.

**Obiettivo 04 :** Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree residenziali esistenti, e si definisce per quanto riguarda gli ambiti posti a ovest e a sud del comune un confine definito dell'urbanizzato.

**Obiettivo 05 :** Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia. Inoltre si prevede una quota obbligatoria del'15% della slp da destinarsi ad edilizia residenziale sociale che potrà anche essere assolta con tramite acquisizione di corrispondenti diritti edificatori.

### **Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale**

Le aree Tr completano il sistema insediativo o rappresentano la crescita fisiologica del comune per la funzione residenziale.

Per tale aree, sarà necessario garantire:

- il massimo della superficie permeabile, anche negli ambiti di concentrazione dei volumi
- la piantumazione dei confini dell'area, nel caso in cui il confine sia in relazione ad ambiti agricoli, o la disposizione di cespugli e siepi nel caso in cui il confine sia con aree già edificate
- la continuità dei corridoi ambientali e verdi rispetto al contesto circostante
- la massimizzazione dell'accessibilità pubblica delle aree verdi a servizi, anche in continuità con aree verdi a servizi già realizzate o comunque previste dal piano dei servizi
- Realizzazione del progetto del verde ecologico privato.

### **Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo**

Le aree Tr completano o espandono il sistema insediativo residenziale del comune. All'interno di queste aree devono essere considerate le seguenti indicazioni:

- il rispetto delle tipologie prevalenti nell'ambito territoriale del comune e dell'area prossima all'area di trasformazione.
- deve essere recuperato il rapporto storico tra lo spazio costruito, lo spazio delle strade e delle piazze e gli spazi verdi aperti: deve essere massimizzata la fruibilità pubblica del passaggio tra gli spazi aperti verdi, gli spazi di relazione pubblica (strade e piazze) e gli spazi di relazione privata (corti, cortili, giardini)
- deve essere garantita la massima connessione tra la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali disegnata dal PGT08 e gli accessi all'area di trasformazione Tr, soprattutto in relazione agli ambiti di concentrazione dei servizi
- deve essere garantito all'interno dell'area di trasformazione il soddisfacimento delle aree di sosta, secondo quanto previsto dalle norme relative ma in relazione alla tipologia dell'ambito e della zona in cui l'area è inserita, relativamente alla geometria della rete stradale a disposizione

### **Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale**

Nella progettazione delle aree Tr deve essere garantita la massima razionalizzazione degli accessi alle aree in relazione alla geometria e alla gerarchia delle strade a disposizione e di nuova progettazione.

Analogamente, dovrà essere garantita la possibile continuità dei percorsi pedonali e ciclabili anche all'interno delle aree di trasformazione, e in particolare modo per l'accessibilità al sistema dei servizi e delle funzioni di uso pubblico.

Dovranno essere verificati gli accessi anche in base al sistema della viabilità esistente e previsto ed analizzato nelle tavole a carattere infrastrutturale che compongono il documento di piano.

### **Obiettivi qualitativi**

Per gli ambiti di trasformazione che consumano suolo agricolo allo stato di fatto è dovuta la maggiorazione percentuale del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2 sexies della Lr 12/2005 da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune. La maggiorazione di cui all'art. 43 comma 2 sexies lettera a) della Lr 12/2005 è stabilita al 30 per cento. Al fine dell'attuazione delle previsioni di piano sia il contributo di costruzione che la sua maggiorazione possono essere assolti mediante l'acquisizione di corrispondenti diritti edificatori secondo il valore definito all'art. ps8 del Piano dei Servizi. Nel caso di acquisizione di tali diritti da privati è riconosciuto un incremento del 10% della quantità acquisita.

### **Prescrizioni particolari:**

Per gli ambiti Tr3 a-b e Tr13 gli interventi in fase di pianificazione attuativa dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.

Per l'ambito Tr3 a-b l'intervento in fase di pianificazione attuativa dovrà provvedere a un corretto inserimento ambientale soprattutto nelle parti adiacenti con il territorio agricolo, con la possibilità di valorizzare e realizzare reti ecologiche a valenza paesistico ambientale.



## **Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto al punto 2.1 della relazione del Documento di Piano**

**Obiettivo 01:** compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

**Obiettivo 02 :** Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa. All'interno di ogni singola scheda d'ambito verrà indicato il requisito di inserimento ambientale paesaggistico rispetto al sistema della mobilità.

**Obiettivo 04 :** Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree industriali, prevedendo un loro sviluppo solo in prossimità di aree già esistenti.

**Obiettivo 05 :** Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione nelle schede d'ambito di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia. Inoltre si prevede l'inserimento di attività ad alto contenuto innovativo e qualitativo.

### **Indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità**

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- ✓ La verifica del carico di traffico leggero e pesante che la nuova realizzazione produce, in relazione alla rete della viabilità esistente e in relazione alle previsioni per l'area. La verifica dovrà dimostrare che le infrastrutture per la viabilità esistenti e realizzate siano sufficienti per il carico stimato prodotto dalla trasformazione dell'area.

### **Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito**

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si deve poter prevedere:

- ✓ La verifica della possibilità di impostare l'edificio ad una quota più bassa rispetto alla quota di campagna attuale. Tale verifica deve essere fatta in relazione al livello della falda acquifera sottostante l'area ed in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica e soprattutto in relazione all'andamento altimetrico dei terreni circostanti; comunque mantenendo l'obiettivo di ridurre l'altezza visibile del fronte costruito, soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;
- ✓ La verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente l'edificio e di altri accorgimenti per il risparmio energetico e l'auto produzione dell'energia necessaria al funzionamento degli impianti, comunque secondo la normativa più aggiornata in materia;
- ✓ L'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- ✓ La verifica della possibilità di realizzare ampie parti delle coperture a terrazze verdi, in modo da definire massima continuità alla superficie verde e al corridoio ecologico;
- ✓ La definizione di sistemi di contenimento del consumo di acqua, con la definizione di vasche di raccolta e depurazione delle acque piovane e di loro re impiego per i sistemi anti incendio e per l'irrigazione delle superfici a verde. Tale accorgimento potrà produrre vasche a lamina d'acqua, da utilizzare anche per ridurre la superficie coperta asfaltata dell'area complessiva. Tali vasche dovranno essere possibilmente interrate, accessibili solo dal personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione a qualsiasi evento accidentale.
  - ✓ Le acque di dilavamento dei parcheggi ai sensi del regolamento regionale 2/2006 non possono essere riutilizzate.

## **Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio aperto**

Si deve poter prevedere:

- ✓ La disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici drenanti come indicato);
- ✓ Il compattamento delle superfici asfaltate per la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi, in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate;
- ✓ L'utilizzo esteso alle superfici a parcheggio di materiali drenanti comunque compatibili con l'utilizzazione prevalente dell'area
- ✓ L'alberatura lungo i confini della proprietà in corrispondenza di eventuali recinzioni

L'attuazione di tali ambiti è subordinata al calcolo preliminare dei volumi di invarianza idraulica realizzato applicando la metodologia proposta dal Regolamento Regionale n°7 del 23 novembre 2017 e come specificato dall'art. 6.3 della Relazione del "documento semplificato del rischio idraulico comunale" del dicembre 2019.

### **Obiettivi qualitativi**

Per gli ambiti di trasformazione che consumano suolo agricolo allo stato di fatto è dovuta la maggiorazione percentuale del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2 sexies della lr 12/2005, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune. La maggiorazione di cui all'art. 43 comma 2 sexies lettera a) della lr 12/2005 è stabilita al 30 per cento. Al fine dell'attuazione delle previsioni di piano sia il contributo di costruzione che la sua maggiorazione possono essere assolti mediante l'acquisizione di corrispondenti diritti edificatori secondo il valore definito all'art. ps8 del Piano dei Servizi. Nel caso di acquisizione di tali diritti da privati è riconosciuto un incremento del 10% della quantità acquisita.

## **Tac Ambiti di completamento delle funzioni esistenti**

Si tratta di ambiti che insistono su aree agricole che, per contiguità a funzioni esistenti e consolidate sul territorio, rappresentano i soli possibili ambiti di crescita fisiologica delle stesse. Il PGT prevede solo uno di questi ambiti, ed in particolare si tratta del Tac1, localizzato nella zona nord ovest del territorio comunale. Saranno consentite solamente funzioni per l'esposizione, con indice concesso molto basso. L'indice applicato è tale da non costituire peso insediativo rilevante.

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

**Destinazioni d'uso non ammissibili** (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale, art. pr13 NT piano delle regole):

residenziali: a1	commerciali: c1,c2,c3	ricettive: d1,d2
agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6	di servizio: g1,g2	

Indice privato: 0,30 - 0,35 mq/mq di ST

Verde ecologico privato: 1/16 della Sf, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alla media struttura di vendita: 100% della SIp;
- produttive 20% SIp

Indice di ospitalità: fino a un massimo dello 0,05 mq/mq di ST

H (indicativa): 12,00 mt (l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

### **Prescrizioni particolari:**

Per l'ambito Tac1 l'intervento in fase di pianificazione attuativa dovrà essere caratterizzato da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste, in particolare dovrà essere limitata la superficie fondiaria riducendo la perimetrazione e compattando la trasformazione con le aree esistenti.

## **Trz1—Ambito di trasformazione di rifunzionalizzazione**

~~Si tratta di un'area già in parte urbanizzata (ambito della cascina Palazzo), fortemente compromessa da un punto di vista ambientale, con la presenza di una considerevole quantità di edifici (per una superficie coperta esistente pari a 70.000/80.000 mq) per l'allevamento avicolo. L'attuale destinazione d'uso ha alterato il sistema ambientale presente producendo effetti inquinanti sia di tipo olfattivo che visivo. L'area nel caso di sua trasformazione necessiterà di opere di bonifica del sotto-suolo e del sovra-suolo.~~

~~Il PGT prevede di riqualificare l'ambito sotto il profilo ambientale e insediativo prevedendo una rifunzionalizzazione delle destinazioni d'uso rispetto a quanto era previsto dal superato PRG. Per questa ragione l'area è classificata all'interno delle tavole che compongono il documento di piano con l'indicazione Trz1.~~

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

~~Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro unità di intervento separate e autonome.~~

**Destinazioni d'uso non ammissibili** (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale, art. pr13 NT piano delle regole):

~~—— residenziali: a1 —— commerciali: c3 —— agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6~~

~~Indice privato: 0,25 mq/mq di ST, in caso di demolizione delle strutture di allevamento esistenti e bonifica e ripristino del suolo agricolo è riconosciuto un diritto edificatorio pari al 150% della Sc da impiegarsi mediante cessione in altra area ovvero iscrizione sul registro dei diritti edificatori al fine della sua cessione~~

~~Verde ecologico privato: —— 1/10 della ST, 1 albero ogni 60 mq~~

~~Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole~~

~~Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):~~

~~~ funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della Slp;~~

~~~ produttive 20% Slp~~

~~Indice di ospitalità: —— fino a un massimo dello 0,05 mq/mq di ST~~

~~H (indicativa): —— 12,00 mt (l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)~~

~~Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo~~

## **Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto al punto 2.1 della relazione del Documento di Piano**

**Obiettivo 01:** ~~compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio, e bonifica degli ambiti inquinati sia nel sovra-suolo che nel sottosuolo.~~

**Obiettivo 02:** ~~Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa. All'interno di ogni singola scheda d'ambito verrà indicato il requisito di inserimento ambientale paesaggistico rispetto al sistema della mobilità.~~

**Obiettivo 05:** ~~Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione nelle schede d'ambito di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia. Inoltre si prevede l'inserimento di attività ad alto contenuto innovativo e qualitativo.~~

### **Indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità**

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- La verifica del carico di traffico leggero e pesante che la nuova realizzazione produce, in relazione alla rete della viabilità esistente ed in relazione alle previsioni per l'area. La verifica dovrà dimostrare che le infrastrutture per la viabilità esistenti e realizzate siano sufficienti per il carico stimato prodotto dalla trasformazione dell'area.

### **Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito**

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si deve poter prevedere:

- La verifica della possibilità di impostare l'edificio ad una quota più bassa rispetto alla quota di campagna attuale. Tale verifica deve essere fatta in relazione al livello della falda acquifera sottostante l'area ed in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica e soprattutto in relazione all'andamento altimetrico dei terreni circostanti; comunque mantenendo l'obiettivo di ridurre l'altezza visibile del fronte costruito, soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;
- La predisposizione di un sistema di dune artificiali che circondino gli edifici sui lati verso il sistema degli spazi aperti e del parco del Serio, in modo da coprirne completamente la percezione visiva, e in modo che i piazzali di parcheggio degli automezzi siano completamente mascherati;
- La verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente l'edificio e di altri accorgimenti per il risparmio energetico e l'auto-produzione dell'energia necessaria al funzionamento degli impianti, comunque secondo la normativa più aggiornata in materia;
- L'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- La definizione di sistemi di contenimento del consumo di acqua, con la definizione di vasche di raccolta e depurazione delle acque piovane e di loro re impiego per i sistemi anti incendio e per l'irrigazione delle superfici a verde. Tale accorgimento potrà produrre vasche a lamina d'acqua, da utilizzare anche per ridurre la superficie coperta asfaltata dell'area complessiva.
- Il recupero dell'edificio della cascina Palazzo valorizzandone le caratteristiche architettoniche e storiche.

### **Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio aperto**

Si deve poter prevedere:

- l'alberatura a fasce boscate delle collinette e delle dune artificiali realizzate sui lati dell'edificio, con la disposizione di arbusti cuscinetto sulla prima parte della duna, verso la strada di accesso, alberature ad alto fusto, ad almeno due filari, sulla parte più alta della duna;
  - La disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici filtranti);
  - Il compattamento delle superfici asfaltate per la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi, in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate;
- 
-

#### Obiettivi qualitativi:

- ~~↳ bonifica del sovra-suolo e del sotto-suolo dell'area oggetto di trasformazione;~~
- ~~↳ bonifica del sovra-suolo e del sotto-suolo dell'area denominata AR1 exRA1;~~
- ~~↳ mitigazione ambientale con realizzazione di una fascia boscata sul lato est dell'ambito d'intervento in prossimità del confine con il parco del Serio, secondo quanto concordato dallo stesso e in riferimento al parere preventivo trasmesso in data 16 aprile 2008;~~
- ~~↳ recupero e valorizzazione dell'edificio della cascina Palazzo (la volumetria dell'edificio della cascina Palazzo non è compresa nell'indice privato ma è aggiuntiva).~~

#### **Prescrizioni particolari:**

~~Obbligo di realizzare nella fase attuativa un piano del verde al fine di valutare l'eventuale grado di contaminazione in relazione alle specie messe a dimora.~~

## **Amb Ambiti di trasformazione per il recupero ambientale e paesistico**

(gli ambiti che contengono il suffisso ex, sono quelli che erano già previsti dal superato strumento urbanistico PRG)

Sono ambiti per i quali il documento di piano prevede una riqualificazione da un punto di vista ambientale, riportando tali ambiti al loro stato naturale. Il loro recupero è fondamentale soprattutto da un punto di vista naturalistico e paesistico essendo inseriti all'interno del Parco regionale del Serio.

Viene concessa una volumetria minima al fine di consentire il recupero e l'adeguamento degli edifici esistenti.

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi.

Per l'ambito AMB2 si attua mediante piano attuativo. Per gli immobili ricompresi nel PA, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e recupero conservativo di cui all'art 27 della l.r. 12/05 e smi.

**Destinazioni d'uso non ammissibili** (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale, art. pr13 NT piano delle regole):

|                  |                                  |                         |
|------------------|----------------------------------|-------------------------|
| residenziali: a1 | produttive: b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7 | commerciali: c1,c2,c3   |
| ricettive:d1     | direzionali:e1,e2                | di servizio:g1,g2,g3,g4 |

Indice privato: 0,02 mq/mq di ST

Verde ecologico privato: 1/5 della ST, 1 albero ogni 40 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della Slp;

Indice di ospitalità: fino a un massimo dello 0,05 mq/mq di ST

H (indicativa): 6,50 mt (l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

in caso di demolizione delle strutture esistenti non riconducibili all'attività agricola, se regolarmente autorizzate, e ripristino del suolo agricolo è riconosciuto un diritto edificatorio pari al 120% della Sc da impiegarsi mediante cessione in altra area ovvero iscrizione sul registro dei diritti edificatori al fine della sua cessione.

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

### **Prescrizioni particolari:**

Per l'ambito Amb1 l'intervento in fase di pianificazione attuativa dovrà essere caratterizzato da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.

Gli interventi di recupero previsti per l'ambito Amb1 non dovranno interferire con il corridoio di inserimento ambientale previsto per la realizzazione della variante unica SP ex SS591 (art 81 comma 2 ed art 66 delle NdA del PTCP).



## **Ambiti di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti e cambi di destinazione d'uso con variazione del fabbisogno di servizi**

La formazione di programmi integrati d'intervento e di cambi di destinazione d'uso è necessaria, soprattutto all'interno della città consolidata, al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio del comune.

All'interno del Documento di Piano sono stati individuati alcuni ambiti che per il stato di degrado o per la strategicità della localizzazione vengono perimetrali e identificati come possibili di trasformazione urbanistica o di cambi di destinazione d'uso.

Si ricorda che la presentazione di un PII, anche se non indicato all'interno del documento di piano, è sempre possibile ottemperando e verificando quanto previsto all'art 87 e successivi della L.R. 12/05 e succ. smi.

Fino all'approvazione del piano attuativo valgono le norme e le destinazioni d'uso del piano delle regole relative alla zona tessuto esistente.

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Ambiti di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti : programmi integrati d'intervento

cambi di destinazione d'uso con variazione del fabbisogno di servizi : permessi di costruire convenzionati

**Destinazioni d'uso non ammissibili** (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale, art. pr13 NT piano delle regole):  
residenza (solo per l'ambito di via Padania): a1, a2,  
produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7 (b1,b2,b4 ammesse per l'ambito di via Padania)  
commerciali: c3      agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6      di servizio: g4

Indice privato: 0,24 mq/mq di ST incrementabile a 0,30 mediante acquisizione di corrispondenti diritti edificatori

Per l'ambito di via Padania, in caso di manifestazione di disponibilità al coordinamento locale di servizi aziendali ed all'esistenza di azioni aziendali di welfare, conseguente alla manifestazione di interesse promossa dall'amministrazione comunale a seguito dello studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui all'art. 8bis comma I della Lr 12/05, è ammesso, mediante acquisizione di diritti edificatori pari alla metà, un incremento dell'indice privato fino al 10%, e non sono in detto indice computati i seguenti utilizzi:

- coworking (fino ad un massimo di 200 mq)
- usi associativi per i dipendenti
- spazi dedicati alla formazione
- ristorazione e mensa
- rimessaggio di biciclette e servizi ad esse connesse (riparazioni, spogliatoi, ecc...)

Gli usi di cui al comma precedente, ad eccezione di ristorazione e mensa, non richiedono oneri di urbanizzazione.

Verde ecologico privato: 1/16 della Sf, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni residenziali: 18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq)
- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alla media struttura di vendita: 100% della Slp;
- produttive 20% Slp

Indice premiale: fino al 10% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella e delle indicazioni che consentiranno di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni)

Residenza sociale ERS: almeno il 15% della slp derivante dall'indice privato. Tale quota potrà anche, in alternativa alla sua realizzazione, essere assolta mediante acquisto di diritti edificatori corrispondenti alla parte di edilizia residenziale sociale non realizzata.

Indice di ospitalità: fino a un massimo dello 0,05 mq/mq di ST

H (indicativa): 9,50mt

(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

#### **Prescrizioni particolari:**

Per le aree produttive di riconversione ad altra destinazione d'uso è obbligatorio in fase di pianificazione attuativa presentare idonea verifica per escludere la contaminazione dell'area dovuta all'attività produttiva. [E' inoltre necessario indicare lo stato di contaminazione residuo presente nel sito nonché i vincoli strutturali su cui è stato basato il modello concettuale dell'Analisi di Rischio e conseguentemente l'intervento di bonifica parziale e MISP approvato.](#)

**Determinazione del dimensionamento del PGT2008**

Popolazione residente nel comune di Cologno al Serio al 31 ottobre 2007

10.131 abitanti

**Servizi esistenti**

|   | mq                | mq/ab        |
|---|-------------------|--------------|
| Servizi di carattere generale                                       | 42.050,00         | 4,15         |
| <i>Servizi di carattere generale(totale)</i>                        | <i>106.738,00</i> | <i>10,54</i> |
| Servizi esistenti per l'istruzione                                  | 37.848,00         | 3,74         |
| Sistema della sosta a servizio della residenza                      | 15.321,00         | 1,51         |
| <i>Sistema della sosta totale</i>                                   | <i>63.003,00</i>  | <i>6,22</i>  |
| Verde e attrezzature sportive fruibili e a servizio della residenza | 283.879,00        | 28,02        |
| Verde e attrezzature sportive totali                                | 407.262,00        | 40,20        |
| <b>Totale servizi a supporto della residenza</b>                    | <b>379.098,00</b> | <b>37,42</b> |
| <i>Totale servizi esistenti</i>                                     | <i>614.851,00</i> | <i>60,69</i> |

**QUANTIFICAZIONE DELLE AREE DELLA CITTA' DA CONSOLIDARE**
**PIANI DI RECUPERO NEGLI AMBITI DELLA CITTA' STORICA E NELLA CITTA' CONSOLIDATA**

|                       | dicitura da PGT e PRG | ST               | Volume           | UT    | Standard | Slp             | Ab teorici    |
|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------|-------|----------|-----------------|---------------|
|                       |                       | mq               | mc               | mq/mq | mq       | mq              | 53,3 mq/ab    |
| fuori centro storico  | 1 exPR4               | 16.567,00        | 12.425,25        | 0,25  |          | 4.141,75        | 77,66         |
|                       | 3 exPR8               | 1.957,00         | 1.467,75         | 0,25  |          | 489,25          | 9,17          |
|                       | 4 exPRV               | 1.927,00         | 1.445,25         | 0,25  |          | 481,75          | 9,03          |
|                       | 11 exPR9              | 3.394,00         | 2.545,50         | 0,25  |          | 848,50          | 15,91         |
|                       | 12 exPRV              | 10.033,00        | 7.524,75         | 0,25  |          | 2.508,25        | 47,03         |
| dentro centro storico | 5 exPR6               | 309,00           | 231,75           | 0,25  |          | 77,25           | 1,45          |
|                       | 6 exPR7               | 2.376,00         | 1.782,00         | 0,25  |          | 594,00          | 11,14         |
|                       | 7 exPRV               | 386,00           | 289,50           | 0,25  |          | 96,50           | 1,81          |
|                       | 8 exPRV               | 173,00           | 129,75           | 0,25  |          | 43,25           | 0,81          |
|                       | 9 exPR5               | 1.019,00         | 764,25           | 0,25  |          | 254,75          | 4,78          |
|                       | 2 exPRV               | 436,00           | 327,00           | 0,25  |          | 109,00          | 2,04          |
|                       | <b>TOTALE</b>         | <b>38.577,00</b> | <b>28.932,75</b> |       |          | <b>9.644,25</b> | <b>180,84</b> |

**AMBITI DELLA CITTA' DA CONSOLIDARE RESIDENZIALE**

| dicitura da PGT e PRG | St                | IT    | Standard         | Hmax | Volume            | Ab teorici      |
|-----------------------|-------------------|-------|------------------|------|-------------------|-----------------|
|                       | mq                | mc/mq | mq               | m    | mc                | mc/ab           |
| 17 exPL3              | 9.129,00          | 1,00  | 1.511,99         | 8,5  | 9.129,00          | 57,06           |
| 16 exPL4              | 12.967,00         | 1,00  | 2.147,66         | 8,5  | 12.967,00         | 81,04           |
| 15 exPL5              | 16.767,00         | 1,00  | 2.777,03         | 8,5  | 16.767,00         | 104,79          |
| 10 exPL7              | 9.316,00          | 1,00  | 1.542,96         | 8,5  | 9.316,00          | 58,23           |
| 1 exPL10              | 5.640,00          | 1,00  | 934,13           | 8,5  | 5.640,00          | 35,25           |
| 13 exPL11             | 7.530,00          | 1,00  | 1.247,16         | 8,5  | 7.530,00          | 47,06           |
| 7 exPL9               | 7.828,00          | 1,00  | 1.296,51         |      | 7.828,00          | 48,93           |
| 11 exPLD2             | 7.532,00          | 0,80  | 993,75           | 8,5  | 6.000,00          | 37,50           |
| 9 exPLD3              | 13.530,00         | 0,67  | 1.490,63         | 8,5  | 9.000,00          | 56,25           |
| 6 exPLD13             | 10.588,00         | 0,66  | 1.159,38         | 8,5  | 7.000,00          | 43,75           |
| 5 exPLD14             | 17.762,00         | 0,68  | 1.987,50         | 8,5  | 12.000,00         | 75,00           |
| 4 exPLD15             | 19.786,00         | 0,66  | 2.153,13         | 8,5  | 13.000,00         | 81,25           |
| 3 exPLD16             | 15.146,00         | 0,66  | 1.656,25         | 8,5  | 10.000,00         | 62,50           |
| 2 exPLD17             | 17.080,00         | 0,70  | 1.987,50         | 8,5  | 12.000,00         | 75,00           |
| 8 exPLV               | 11.930,00         | 1,00  | 1.975,91         | 8,5  | 11.930,00         | 74,56           |
| 12 exPLV              | 7.380,00          | 1,00  | 1.222,31         | 8,5  | 7.380,00          | 46,13           |
| 14 exPLV              | 13.198,00         | 1,00  | 2.185,92         | 8,5  | 13.198,00         | 82,49           |
| 18 exPLV              | 17.515,00         | 1,00  | 2.900,92         | 8,5  | 17.515,00         | 109,47          |
| 19 exTr2              | 5.764,00          | 0,99  | 588,27           | 9,5  | 5.836,05          | 32,68           |
| 20 exTr4              | 20.590,00         | 0,57  | 1.778,98         | 9,5  | 16.801,44         | 98,83           |
| 21 exTr5              | 6.523,00          | 0,99  | 665,74           | 9,5  | 6.604,54          | 36,99           |
| 22 exTr8              | 7.603,00          | 0,54  | 431,09           | 9,5  | 4.276,69          | 23,95           |
| 23 exTr11             | 87.030,00         | 0,75  | 7.237,41         | 9,5  | 71.799,75         | 402,08          |
| 24 exTr7              | 6.034,00          | 0,99  | 615,83           | 9,5  | 6.109,43          | 34,21           |
| 25 exTr10             | 12.496,00         | 0,63  | 850,23           | 9,5  | 8.434,80          | 47,23           |
| <b>TOTALE</b>         | <b>366.664,00</b> |       | <b>43.338,18</b> |      | <b>308.062,70</b> | <b>1.852,22</b> |

**AMBITI DELLA CITTA' DA CONSOLIDARE PRODUTTIVI E ARTIGIANALI**

| dicitura da PGT e PRG | ST<br>mq          | UT<br>mq/mq | Standard<br>mq   | Slp<br>mq         |
|-----------------------|-------------------|-------------|------------------|-------------------|
| 1 exPV                | 35.682,00         | 1,00        | 7.136,40         | 35.682,00         |
| 2 exPIP               | 43.672,00         | 1,00        | 8.734,40         | 43.672,00         |
| 3 exPL1               | 24.277,00         | 1,00        | 4.855,40         | 24.277,00         |
| 4 exPV                | 68.815,00         | 1,00        | 13.763,00        | 68.815,00         |
| 5 exPV                | 40.681,00         | 1,00        | 8.136,20         | 40.681,00         |
| 6 exPV                | 35.136,00         | 1,00        | 7.027,20         | 35.136,00         |
| 7 exPR1               | 27.581,00         | 1,00        | 5.516,20         | 27.581,00         |
| 8 exPL3               | 36.009,00         | 1,00        | 7.201,80         | 36.009,00         |
| <b>TOTALE</b>         | <b>311.853,00</b> |             | <b>62.370,60</b> | <b>311.853,00</b> |

**AMBITI DELLA CITTA' DA CONSOLIDARE DI COMPLETAMENTO DELLE FUNZIONI ESISTENTI**

| dicitura da PGT | ST<br>mq         | Slp privata<br>mq | Verde ecologico<br>mq | Standard<br>mq  |
|-----------------|------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|
| 1 exTAc2        | 55.170,00        | 16.551,00         | 7.881,43              | 3.310,20        |
| <b>TOTALE</b>   | <b>55.170,00</b> | <b>16.551,00</b>  | <b>7.881,43</b>       | <b>3.310,20</b> |

Popolazione residente nel comune di Cologno al Serio al 31 ottobre 2007 + abitanti della città da consolidare

12.164 abitanti

|   |                   |              |
|---|-------------------|--------------|
| <b>Totale aree a servizio della residenza ESISTENTI</b>   | <b>379.098,00</b> | <b>31,17</b> |
| <i>Totale aree servizi ESISTENTI</i>  | <i>614.851,00</i> | <i>50,55</i> |
| Servizi di progetto della città da consolidare derivanti dai piani attuativi a servizio della residenza | <b>97.566,00</b>  | <b>8,02</b>  |
| <i>Servizi di progetto della città da consolidare derivanti dai piani attuativi</i>                     | <i>125.893,00</i> | <i>10,35</i> |
| <b>Totale aree a servizio della residenza ESISTENTI + CITTA' DA CONSOLIDARE</b>                         | <b>476.664,00</b> | <b>39,19</b> |
| <i>Totale aree servizi ESISTENTI + CITTA' DA CONSOLIDARE</i>  | <i>740.744,00</i> | <i>60,90</i> |

**QUANTIFICAZIONE DELLE AREE DELLA CITTA' TRASFORMARE**
**ambiti della città storica da recuperare**

**derivanti dal PRG** ( è previsto la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente attraverso piano di recupero e con le prescrizioni dell'abaco e delle schede contenute nel documento di piano, lo spostamento attraverso l'indice di ospitalità in ambiti della città da trasformare, la riduzione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione massimo al 50%)

| dicitura da PGT e PRG | ST<br>mq         | Volume indicativo per calcolo abitanti<br>mc | UT<br>mq/mq | Standard<br>mq | Slp<br>mq       | Ab teorici   |
|-----------------------|------------------|--|-------------|----------------|-----------------|--------------|
| Tpr2 exPR1            | 2.123,00         | 1.592,25                                     | 0,25        |                | 530,75          | 10,62        |
| Tpr4 exPR2            | 1.635,00         | 1.226,25                                     | 0,25        |                | 408,75          | 8,18         |
| Tpr5 exPR4            | 868,00           | 651,00                                       | 0,25        |                | 217,00          | 4,34         |
| Tpr6 exPR3            | 5.971,00         | 4.478,25                                     | 0,25        |                | 1.492,75        | 29,86        |
| Tpr7 exPR8            | 1.099,00         | 824,25                                       | 0,25        |                | 274,75          | 5,50         |
| Tpr8 exPR9            | 1.685,00         | 1.263,75                                     | 0,25        |                | 421,25          | 8,43         |
| Tpr10 exPR10          | 5.410,00         | 4.057,50                                     | 0,25        |                | 1.352,50        | 27,05        |
| <b>TOTALE</b>         | <b>18.791,00</b> | <b>14.093,25</b>                             |             |                | <b>4.697,75</b> | <b>93,96</b> |

**Ambiti inseriti dal PGT** ( è previsto la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente attraverso piano di recupero e con le prescrizioni dell'abaco e delle schede contenute nel documento di piano, lo spostamento attraverso l'indice di ospitalità in ambiti della città da trasformare, la riduzione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione massimo al 50%. Non sono previste funzioni prevalenti residenziali)

| dicitura da PGT e PRG | ST<br>mq  | Volume indicativo<br>mc | Standard<br>mq      |
|-----------------------|-----------|-------------------------|---------------------|
| Tpr1                  | 31.803,00 | esistente               | monetizzato max 50% |
| Tpr3                  | 2.984,00  | esistente               | monetizzato max 50% |
| Tpr11                 | 1.016,00  | esistente               | monetizzato max 50% |
| Tpr12                 | 3.622,55  | esistente               | monetizzato max 50% |

Calcolati al 50%

|                                    |                |                   |      |
|------------------------------------|----------------|-------------------|------|
| oneri di urbanizzazione primaria   | 2,45 euro/mc   | 17.264,23         | euro |
| oneri di urbanizzazione secondaria | 8,09 euro/mc   | 57.007,20         | euro |
| costo di costruzione               | 333,18 euro/mq | 782.598,17        | euro |
| <b>Totale</b>                      |                | <b>856.869,60</b> | euro |

| ambiti di trasformazione della città residenziale diffusa |           |                               |                      |                            |                                       |  |  |  |                      |              |        |        |         |        |                  |
|---|-----------|-------------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------------------|--|--|--|----------------------|--------------|--------|--------|---------|--------|------------------|
| ambiti  | ST totale | ST da urbanizzare ex agricola | Indice privato       | Verde ecologico privato    | standard urbanistico minimo residenza | standard urbanistico minimo altre funzioni | Indice premiale  | residenza sociale ERS                        | Indice di ospitalità | h interpiano | H max  | DS     | DF      | DC     | abitanti teorici |
|   | (mq)      | (mq)                          | 0,12 - 0,28 mq/mq st | 1/8 ST 1 albero ogni 60 mq | 18 mq/ab monetizzazione max 50%       | 100% della SLP                             | 10% della SLP derivante dall'indice privato (0,03 mq/mq) | 15 % della SLP derivante dall'indice privato | 0,05 mq/mq di ST     | 3,00 m       | 9,50 m | 7,50 m | 10,00 m | 5,00 m | slp/50 mq/ab     |

derivanti dal PRG

|               | ST totale (mq)   | ST da urbanizzare ex agricola | UT mq/mq da prg | Indice privato mq/mq (proposta PGT) | verde ecologico | standard (mq) residenza | standard (mq) altre funzioni | slp privata (mq) | slp premiale (mq) | SLP residenziale sociale (mq) | SLP totale (mq)  | SLP prevista dal PRG (mq) | h interp. | Volume (slp privata e premiale) (mc) | volume totale (mc) | abitanti slp privata | abitanti slp premiale | abitanti slp ERS | abitanti slp totale | abitanti previsti dal superato PRG |
|---------------|------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|---------------------------|-----------|--------------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|------------------|---------------------|------------------------------------|
| Tr1 exPL1     | 18.483,00        | 0,00                          | 0,33            | 0,27                                | 2.310,38        | 1.886,37                | 998,08                       | 4.990,41         | 499,04            | 748,56                        | 6.238,01         | 6.161,00                  | 3,00      | 16468,35                             | 18.714,04          | 79,85                | 9,98                  | 14,97            | 104,80              | 123,22                             |
| Tr6 exPLD4    | 25.387,00        | 0,00                          | 0,16            | 0,13                                | 3.173,38        | 1.247,52                | 660,06                       | 3.300,31         | 330,03            | 495,05                        | 4.125,39         | 4.000,00                  | 3,00      | 10891,02                             | 12.376,16          | 52,80                | 6,60                  | 9,90             | 69,31               | 80,00                              |
| Tr9 exPLD5    | 12.217,00        | 0,00                          | 0,19            | 0,16                                | 1.527,13        | 738,88                  | 390,94                       | 1.954,72         | 195,47            | 293,21                        | 2.443,40         | 2.333,33                  | 3,00      | 6450,58                              | 7.330,20           | 31,28                | 3,91                  | 5,86             | 41,05               | 46,67                              |
| Tr12 exPLD12  | 7.845,00         | 0,00                          | 0,19            | 0,16                                | 980,63          | 474,47                  | 251,04                       | 1.255,20         | 125,52            | 188,28                        | 1.569,00         | 1.500,00                  | 3,00      | 4142,16                              | 4.707,00           | 20,08                | 2,51                  | 3,77             | 26,36               | 30,00                              |
| <b>Totale</b> | <b>63.932,00</b> | <b>0,00</b>                   |                 |                                     | <b>7.991,50</b> | <b>4.347,24</b>         | <b>2.300,13</b>              | <b>11.500,64</b> | <b>1.150,06</b>   | <b>1.725,10</b>               | <b>14.375,80</b> | <b>13.994,33</b>          |           | <b>37.952,11</b>                     | <b>43.127,40</b>   | <b>184,01</b>        | <b>23,00</b>          | <b>34,50</b>     | <b>241,51</b>       | <b>279,89</b>                      |

gli abitanti teorici sono calcolati su una slp così composta: 80% della slp derivante dall'indice privato, 100% slp indice premiale, 100% slp derivante dall'edilizia sociale  
le altre funzioni sono calcolate sul 20% della slp derivante dall'indice pubblico

Ambiti inseriti dal PGT

|               | ST totale (mq)   | ST da urbanizzare ex agricola | Indice privato mq/mq | verde ecologico (mq) | standard (mq) residenza | standard (mq) altre funzioni | slp privata (mq) | slp premiale (mq) | SLP residenziale sociale (mq) | SLP totale (mq) | h interp. | Volume (slp privata e premiale) (mc) | volume totale (mc) | abitanti slp privata | abitanti slp premiale | abitanti slp ERS | abitanti slp totale |
|---------------|------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|------------------|---------------------|
| Tr 13         | 14.747,70        | 14.747,70                     | 0,12                 | 1.843,46             | 668,96                  | 353,94                       | 1.769,72         | 176,97            | 265,46                        | 2.212,16        | 3,00      | 5.840,09                             | 6.636,47           | 28,32                | 3,54                  | 5,31             | 37,16               |
| Tr3 a-b       | 43.730,38        | 37.659,00                     | 0,12                 | 5.466,30             | 1.983,61                | 1.049,53                     | 5.247,65         | 524,76            | 787,15                        | 6.559,56        | 3,00      | 17.317,23                            | 19.678,67          | 83,96                | 10,50                 | 15,74            | 110,20              |
| <b>Totale</b> | <b>58.478,08</b> | <b>52.406,70</b>              |                      | <b>7.309,76</b>      | <b>2.652,57</b>         | <b>1.403,47</b>              | <b>7.017,37</b>  | <b>701,74</b>     | <b>1.052,61</b>               | <b>8.771,71</b> |           | <b>23.157,32</b>                     | <b>26.315,14</b>   | <b>112,28</b>        | <b>14,03</b>          | <b>21,05</b>     | <b>147,36</b>       |

gli abitanti teorici sono calcolati su una slp così composta: 80% della slp derivante dall'indice privato, 100% slp indice premiale, 100% slp derivante dall'edilizia sociale  
le altre funzioni sono calcolate sul 20% della slp derivante dall'indice pubblico

Calcolati solo sulla volumetria derivante dall'edilizia privata e da quella premiale

|                                    |                |                     |      |
|------------------------------------|----------------|---------------------|------|
| oneri di urbanizzazione primaria   | 7,00 euro/mc   | 427.766,02          | euro |
| oneri di urbanizzazione secondaria | 16,50 euro/mc  | 1.008.305,62        | euro |
| costo di costruzione               | 333,18 euro/mq | 542.945,08          | euro |
| <b>Totale</b>                      |                | <b>1.979.016,72</b> | euro |

| ambiti da trasformare produttivi e artigianali |           |                               |                      |                            |                                     |              |         |        |         |        |
|--|-----------|-------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------|---------|--------|---------|--------|
| ambiti   | ST totale | ST da urbanizzare ex agricola | Indice privato       | Verde ecologico privato    | standard urbanistico minimo         | h interpiano | H max   | DS     | DF      | DC     |
|  | (mq)      | (mq)                          | 0,45 - 0,65 mq/mq st | 1/7 ST 1 albero ogni 60 mq | 20% della SLP monetizzabile max 50% | 3,50 m       | 12,00 m | 7,50 m | 10,00 m | 5,00 m |

derivanti dal PRG

|               | ST totale (mq)   | ST da urbanizzare ex agricola | slp privata (mq) | slp prevista da prg (mq) | verde ecologico (mq) | standard (mq)   |
|---------------|------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------|-----------------|
| TP1 exPL2     | 55.492,00        | 0,00                          | 24.971,40        | 55.492,00                | 7.927,43             | 4.994,28        |
| TP2 exPL4     | 16.680,00        | 0,00                          | 7.506,00         | 16.680,00                | 2.382,86             | 1.501,20        |
| TP3 exPR2     | 27.292,00        | 0,00                          | 12.281,40        | 27.292,00                | 3.898,86             | 2.456,28        |
| <b>Totale</b> | <b>99.464,00</b> | <b>0,00</b>                   | <b>44.758,80</b> | <b>99.464,00</b>         | <b>14.209,14</b>     | <b>8.951,76</b> |

|   |               |                     |      |
|---|---------------|---------------------|------|
| <b>oneri di urbanizzazione primaria</b>   | 19,50 euro/mq | 872.796,60          | euro |
| <b>oneri di urbanizzazione secondaria</b> | 21,00 euro/mq | 939.934,80          | euro |
| <b>smaltimento rifiuti</b>                | 8,50 euro/mq  | 380.449,80          | euro |
| <b>Totale</b>                             |               | <b>2.193.181,20</b> | euro |

#### Ambiti di trasformazione di completamento delle funzioni esistenti

| ambiti | ST totale | ST da urbanizzare ex agricola | Indice privato      | Verde ecologico privato    | standard urbanistico minimo         | h interpiano | H max   | DS     | DF      | DC     |
|--------|-----------|-------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------|---------|--------|---------|--------|
|        | (mq)      | (mq)                          | 0,30 - 0,5 mq/mq st | 1/7 ST 1 albero ogni 60 mq | 20% della SLP monetizzabile max 50% | 3,50 m       | 12,00 m | 7,50 m | 10,00 m | 5,00 m |

#### Ambiti inseriti dal PGT

|               | ST totale (mq)   | ST da urbanizzare ex agricola | slp privata (mq) | verde ecologico (mq) | standard (mq)   |
|---------------|------------------|-------------------------------|------------------|----------------------|-----------------|
| Tac 1         | 31.758,00        | 31.758,00                     | 9.527,40         | 4.536,86             | 1.905,48        |
| <b>Totale</b> | <b>31.758,00</b> | <b>31.758,00</b>              | <b>9.527,40</b>  | <b>4.536,86</b>      | <b>1.905,48</b> |

|   |               |                   |      |
|---|---------------|-------------------|------|
| <b>oneri di urbanizzazione primaria</b>   | 16,60 euro/mq | 158.154,84        | euro |
| <b>oneri di urbanizzazione secondaria</b> | 18,30 euro/mq | 174.351,42        | euro |
| <b>smaltimento rifiuti</b>                | 4,15 euro/mq  | 39.538,71         | euro |
| <b>Totale</b>                             |               | <b>372.044,97</b> | euro |

#### Ambiti di trasformazione di rifunionalizzazione

| ambiti | ST totale | ST da urbanizzare ex agricola | Indice privato       | Verde ecologico privato    | standard urbanistico minimo         | h interpiano | H max   | DS     | DF      | DC     |
|--------|-----------|-------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------|---------|--------|---------|--------|
|        | (mq)      | (mq)                          | 0,25 - 0,40 mq/mq st | 1/10ST 1 albero ogni 60 mq | 20% della SLP monetizzabile max 50% | 3,50 m       | 12,00 m | 7,50 m | 10,00 m | 5,00 m |

#### derivanti dal PRG

|             | ST totale (mq) | ST da urbanizzare ex agricola | slp privata (mq) | slp prevista dal prg (mq) | verde ecologico (mq) | standard (mq) |
|-------------|----------------|-------------------------------|------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| Trz1 ex RA1 | 495.836,00     | 0,00                          | 148.750,80       | 120.000,00                | 49.583,60            | 29.750,16     |

Ristrutturazione e recupero della cascina palazzo attraverso l'utilizzo della volumetria esistente.

dalla slp privata è esclusa la slp della cascina palazzo

|   |               |                     |      |
|---|---------------|---------------------|------|
| <b>oneri di urbanizzazione primaria</b>   | 19,50 euro/mq | 2.900.640,60        | euro |
| <b>oneri di urbanizzazione secondaria</b> | 21,00 euro/mq | 3.123.766,80        | euro |
| <b>smaltimento rifiuti</b>                | 8,50 euro/mq  | 1.264.381,80        | euro |
| <b>Totale</b>                             |               | <b>7.288.789,20</b> | euro |

#### Ambiti di trasformazione da recuperare e bonificare esterni al Parco del Serio

| ambiti | ST totale | ST da urbanizzare ex agricola | Indice privato       | Verde ecologico privato    | standard urbanistico minimo |
|--------|-----------|-------------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|
|        | (mq)      | (mq)                          | 0,02 - 0,04 mq/mq st | 1/5 ST 1 albero ogni 40 mq | 20% della ST                |

#### derivanti dal PRG

|            | ST totale (mq) | ST da urbanizzare ex agricola | slp privata (mq) | verde ecologico (mq) | standard (mq) |
|------------|----------------|-------------------------------|------------------|----------------------|---------------|
| AR1 ex RA1 | 137.171,00     | 0,00                          | 2.743,42         | 27.434,20            | 27.434,20     |

**Ambiti di trasformazione per il recupero ambientale e paesistico**

| ambiti | ST totale | ST da urbanizzare ex agricola | Indice privato       | Verde ecologico privato    | standard urbanistico minimo |
|--------|-----------|-------------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|
|        | (mq)      | (mq)                          | 0,01 - 0,03 mq/mq st | 1/5 ST 1 albero ogni 40 mq | 20% della ST                |

**derivanti dal PRG**

|               | ST totale (mq)    | ST da urbanizzare ex agricola | slp privata (mq) | verde ecologico (mq) | standard (mq)    |
|---------------|-------------------|-------------------------------|------------------|----------------------|------------------|
| Amb1 ex RA2   | 101.095,00        | 0,00                          | 1.010,95         | 20.219,00            | 20.219,00        |
| Amb2 ex RA3   | 124.381,00        | 0,00                          | 1.243,81         | 24.876,20            | 24.876,20        |
| Amb4          | 11.246,00         | 0,00                          | 112,46           | 2.249,20             | 2.249,20         |
| Amb5          | 15.343,00         | 0,00                          | 153,43           | 3.068,60             | 3.068,60         |
| <b>Totale</b> | <b>252.065,00</b> | <b>0,00</b>                   | <b>2.520,65</b>  | <b>50.413,00</b>     | <b>50.413,00</b> |

**Cambi di destinazione d'uso con variazione del fabbisogno di servizi (1) e ambiti di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti (2)**

| ambiti | ST totale | ST da urbanizzare ex agricola | Indice privato       | Verde ecologico privato    | standard urbanistico minimo residenza | standard urbanistico minimo altre funzioni | Indice premiale                             | residenza sociale ERS                        | Indice di ospitalità | h interpiano | H max  | DS     | DF      | DC     | abitanti teorici |
|--------|-----------|-------------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------------------|--|---|--|----------------------|--------------|--------|--------|---------|--------|------------------|
|        | (mq)      | (mq)                          | 0,12 - 0,28 mq/mq st | 1/8 ST 1 albero ogni 60 mq | 18 mq/ab monetizzazione max 50%       | 100% della SLP                             | 10% della SLP derivante dall'indice privato | 15 % della SLP derivante dall'indice privato | 0,05 mq/mq di ST     | 3,00 m       | 9,50 m | 7,50 m | 10,00 m | 5,00 m | slp/50 mq/ab     |

**previsti dal PGT**

|                   | ST totale (mq)   | ST da urbanizzare ex agricola | Indice privato mq/mq | verde ecologico (mq) | standard (mq) residenza | standard (mq) altre funzioni | slp privata (mq) | slp premiale (mq) | SLP residenziale sociale (mq) | SLP totale (mq)  | h interp. | Volume (slp privata e premiale) (mc) | volume totale (mc) | abitanti slp privata | abitanti slp premiale | abitanti slp ERS | abitanti slp totale |
|-------------------|------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|-----------|--------------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|------------------|---------------------|
| <b>1 (totale)</b> | 6.670,00         | 0,00                          | 0,25                 | 833,75               | 570,29                  | 500,25                       | 1.667,50         | 166,75            | 250,13                        | 2.084,38         | 3,00      | 5.502,75                             | 6.253,13           | 23,35                | 3,34                  | 5,00             | 31,68               |
| <b>2 (totale)</b> | 71.296,00        | 0,00                          | 0,15                 | 8.912,00             | 3.657,48                | 3208,32                      | 10.694,40        | 1.069,44          | 1.604,16                      | 13.368,00        | 3,00      | 35.291,52                            | 40.104,00          | 149,72               | 21,39                 | 32,08            | 203,19              |
| <b>Totale</b>     | <b>77.966,00</b> | <b>0,00</b>                   |                      | <b>9.745,75</b>      | <b>4.227,77</b>         | <b>3.708,57</b>              | <b>12.361,90</b> | <b>1.236,19</b>   | <b>1.854,29</b>               | <b>15.452,38</b> |           | <b>40.794,27</b>                     | <b>46.357,13</b>   | <b>173,07</b>        | <b>24,72</b>          | <b>37,09</b>     | <b>234,88</b>       |

gli abitanti teorici sono calcolati su una slp così composta: 70% della slp derivante dall'indice privato, 100% slp indice premiale, 100% slp derivante dall'edilizia sociale  
le altre funzioni sono calcolate sul 30% della slp derivante dall'indice pubblico

**Calcolati solo sulla volumetria derivante dall'edilizia privata e da quella premiale**

|                                    |                |                          |
|------------------------------------|----------------|--------------------------|
| oneri di urbanizzazione primaria   | 7,00 euro/mc   | 285.559,89 euro          |
| oneri di urbanizzazione secondaria | 16,50 euro/mc  | 673.105,46 euro          |
| costo di costruzione               | 333,18 euro/mq | 4.530.611,63 euro        |
| <b>Totale</b>                      |                | <b>5.489.276,97 euro</b> |

|   |               |                 |
|---|---------------|-----------------|
| Popolazione residente nel comune di Cologno al serio al 31 ottobre 2007           | 10.131        | abitanti        |
| Pololazione derivante dalla città da consolidare                                  | 2.033         | abitanti        |
| Popolazione derivante dagli ambiti di trasformazione già previsti dal prg vigente | 335           | abitanti        |
| Popolazione prevista dagli ambiti di trasformazione previsti dal PGT              | 382           | abitanti        |
| <b>Totale</b>   | <b>12.882</b> | <b>abitanti</b> |

|  |               |           |
|--|---------------|-----------|
| Superficie da urbanizzare residenziale       | 52.407        | mq        |
| Superficie da urbanizzare extra residenziale | 31.758        | mq        |
| <b>Totale superficie da urbanizzare</b>      | <b>84.165</b> | <b>mq</b> |

|  |                   |           |
|--|-------------------|-----------|
| Verde ecologico privato produttivo e artigianale | 18.746,00         | mq        |
| Verde ecologico privato altre funzioni           | 127.430,80        | mq        |
| <b>Verde ecologico privato totale</b>            | <b>171.223,81</b> | <b>mq</b> |

|  |         |    |
|--|---------|----|
| Slp residenziale prevista in ambiti di trasformazione già previsti dal prg vigente | 19.074  | mq |
| Slp residenziale prevista in ambiti di trasformazione previsti dal PGT             | 24.224  | mq |
| * la slp derivante dall'indice privato è stata considerata al 100% e non all'80%   |         |    |
| <i>Slp produttiva città da consolidare</i>   | 311.853 | mq |
| Slp produttiva prevista in ambiti di trasformazione già previsti dal prg vigente   | 44.759  | mq |
| Slp produttiva prevista in ambiti di trasformazione previsti dal PGT               | 158.278 | mq |
| Slp altre funzioni   | 5.264   | mq |

|  |    |                   |              |
|--|----|-------------------|--------------|
| <b>Totale aree a servizio della residenza esistenti e della città da consolidare</b> | mq | <b>476.664,00</b> | <b>37,00</b> |
| <i>Totale aree servizi città esistente e da consolidare</i>                          | mq | <i>740.744,00</i> | <i>57,50</i> |

|   |    |                   |              |
|---|----|-------------------|--------------|
| Servizi di progetto della città da trasformare derivanti dai piani attuativi a servizio della residenza | mq | 11.227,58         | 0,87         |
| <i>Servizi di progetto della città da trasformare derivanti dai piani attuativi</i>                     | mq | <i>137.094,35</i> | <i>10,64</i> |

|   |    |            |  |
|---|----|------------|--|
| <b>Servizi di interesse generale</b>            |    |            |  |
| <i>ampliamento cimitero</i>                     | mq | 6.092,00   |  |
| <i>biblioteca</i>                               | mq | 491,00     |  |
| <i>centro anziani</i>                           | mq | 491,00     |  |
| <i>attrezzature tecnologiche</i>                | mq | 10.152,00  |  |
| <b>Servizi per l'istruzione</b>                 |    |            |  |
| <i>ampliamento scuola materna</i>               | mq | 1.085,00   |  |
| <b>Parchi, verdi e spazi aperti</b>             |    |            |  |
| <i>Parchi, verdi e spazi aperti di progetto</i> | mq | 145.510,00 |  |
| <b>Sistema della sosta</b>                      |    |            |  |
| <i>Sistema della sosta di progetto</i>          | mq | 350,00     |  |

|  |    |                     |              |
|--|----|---------------------|--------------|
| <b>Totale aree a servizio della residenza ESISTENTI + CITTA' DA CONSOLIDARE + CITTTA' DA TRASFORMARE</b> | mq | <b>635.818,58</b>   | <b>49,36</b> |
| <i>Totale aree servizi ESISTENTI + CITTA' DA CONSOLIDARE + CITTA' DA TRASFORMARE</i>                     | mq | <i>1.042.009,35</i> | <i>80,89</i> |

|  |    |          |  |
|--|----|----------|--|
| <i>Edilizia sociale prevista all'interno degli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali</i> | mq | 4.631,99 |  |
| <i>abitanti insediabili</i>  | ab | 92,64    |  |

|   |                      |           |                           |
|---|----------------------|-----------|---------------------------|
| <b>TOTALE GENERALE AREE DI TRASFORMAZIONE</b> |                      |           |                           |
| <b>oneri di urbanizzazione primaria</b>       | 4.662.182,18         |           |                           |
| <b>oneri di urbanizzazione secondaria</b>     | 5.976.471,29         |           |                           |
| <b>costo di costruzione</b>                   | 5.856.154,88         |           |                           |
| <b>smaltimento rifiuti</b>                    | 1.684.370,31         |           |                           |
| <b>totale</b>                                 | <b>18.179.178,66</b> | / 5 anni= | <b>3.635.835,73 annui</b> |