



COMUNE DI BRUGHERIO

Provincia di Monza e della Brianza



VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

DOCUMENTO DI PIANO

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

IL SINDACO:
Antonio Marco Troiano

IL SEGRETARIO GENERALE:
Dott. Giuseppe Morgante

IL PROGETTISTA:
Arch. Claudio Roberto Lauber

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

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

Elaborato:

DP-05

OGGETTO:

SCHEDE DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

DATA: GIUGNO 2016

Deliberazione Consiliare di ADOZIONE

n° 107 del 21 dicembre 2015

Deliberazione Consiliare di APPROVAZIONE

n° __ del _____



AMBITI DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE DI ATTUAZIONE

AT-01: via Maestri del Lavoro

AT-02A: Piano del Centro: Centro

AT-02B: Piano del Centro: viale Lombardia

AT-02C: Piano del Centro: via De Gasperi – via Dolomiti

AT-04: Porta Sud

AT-05: Tangenziale Est - via Quarto / Incea

AT-06: via Magellano

AT-07: via Trombello

ATS-01: via Turati

ATS-02: Piano del Centro: via Kennedy / Dante - viale Lombardia

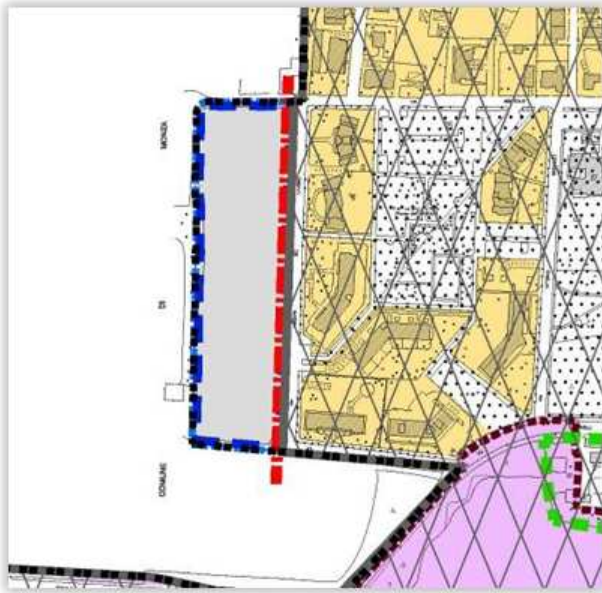
PREMESSA GENERALE

Per tutti gli Ambiti di Trasformazione valgono le seguenti precisazioni di carattere generale:

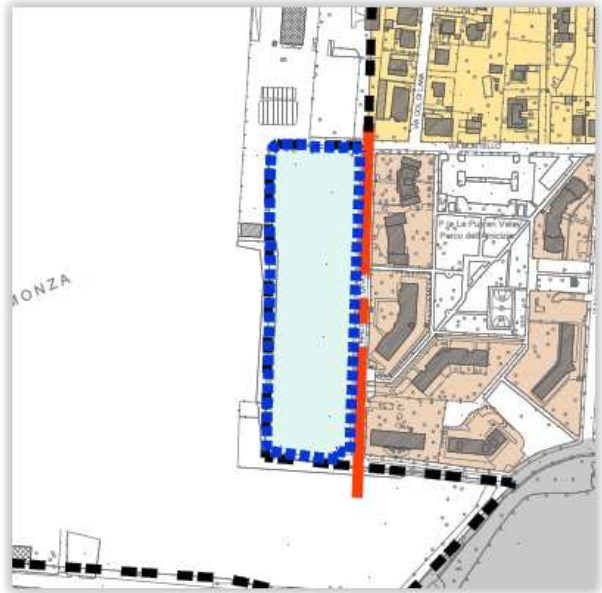
- Per la attività di cui è vietato l'insediamento, nonché per le attività compatibili con la funzione principale indicata nella schede si faccia riferimento alle NTA del PdR, art 5.
- In ogni AT vige l'obbligo di garantire il rispetto dell'indice minimo di superficie drenante definito dal vigente RLI.
- Si richiama la verifica e il rispetto del disposto del RLI in merito al rapporto altezza/distanza tra edifici prospicienti, anche se esistenti, aventi almeno una parete finestrata, al fine di garantire il rispetto dei rapporti illuminanti minimi nei locali ad uso di abitazione.
- L'approvazione dei piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione deve essere subordinata alla verifica della disponibilità di acqua per gli usi previsti, della capacità delle reti di reggere i nuovi carichi e della capacità residua del depuratore.
- L'approvazione dei piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione deve essere subordinata alla compatibilità con le previsioni o criticità evidenziate dal PGTU.
- Per gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale valgono le prescrizioni specifiche per ciascun ambito di trasformazione proposte nelle schede contenute nel Rapporto Ambientale.
- Nella progettazione degli edifici:
 - dovranno essere tenuti presenti i criteri dell'architettura bioclimatica, ponendo particolare attenzione ai sistemi passivi di ottimizzazione del calore, ventilazione e raffrescamento; dovranno essere adottati impianti centralizzati ad alta efficienza per la climatizzazione, abbinati all'uso di fonti rinnovabili di energia; si dovrà conseguire una elevata classe energetica; si dovranno realizzare piste ciclabili, stalli per la sosta delle biciclette e marciapiedi per favorire la riduzione dell'uso dell'automobile;
 - si dovrà provvedere al recupero delle acque meteoriche in apposite vasche, per un loro successivo riuso, ove possibile; in alternativa, in ordine di priorità, provvedere allo smaltimento negli strati superficiali del suolo lontano dalla fascia di rispetto dei pozzi, scaricare in corpo idrico superficiale, recapitare in fognatura;
 - dovranno essere massimizzate le superfici drenanti e mantenere un elevato livello di vegetazione nelle aree verdi pubbliche e private, nel caso di presenza di corsi d'acqua dovrà essere evitata la tombinatura e dovrà essere rispettata la naturalità delle sponde;
 - si dovrà prevedere che negli interventi edilizi siano individuati appositi spazi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti; favorire, nella realizzazione degli edifici, l'utilizzo di materiali facilmente riusabili o riciclabili;
 - qualora l'altezza consentita dovesse superare la media delle altezze degli edifici circostanti, si sottolinea la necessità di approfondimenti progettuali degli interventi in termini di congruità e compatibilità rispetto al contesto di inserimento.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-01

Localizzazione: via Maestri del Lavoro



AT-01 - Destinazione prevista nel PGT 2013



AT-01 - Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

DATI URBANISTICI:

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Ambito di trasformazione residenziale
Destinazione d'uso prevista	Ambito di trasformazione residenziale
Superficie territoriale (St)	16.315 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1 mc/mq
Volume edificabile (V)	16.315 mc
Indice premiale (Ip)	0,5 mc/mq
Volume edificabile con premialità (VP)	24.472 mc
Standard residenziale previsto (VP/150*18)	2.938 mq
Standard da monetizzare (50%)	1.469 mq
Superficie fondiaria (Sf)	14.846 mq
Altezza massima (H)	16.50 m

DESCRIZIONE:

L'ambito interessa un'area posta al confine con il comune di Monza. Il PGT 2013 individuava l'ambito a destinazione residenziale di tipo convenzionata (AT-IP12). La variante al PGT prevede per l'ambito la destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse le funzioni di cui all'articolo 20 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

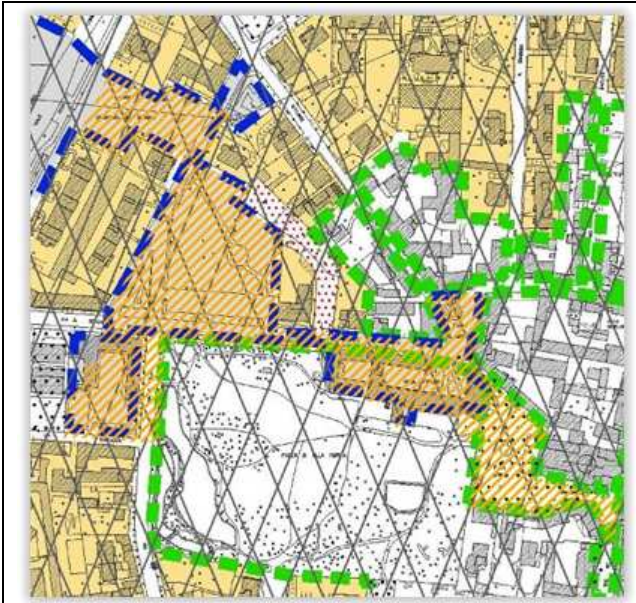
1. Potenziamento di Via Maestri del lavoro, al fine di completare il collegamento tra la rotatoria in prossimità del cimitero di Monza e Via Comolli.
2. Realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area a verde pubblico.

PRESCRIZIONI:

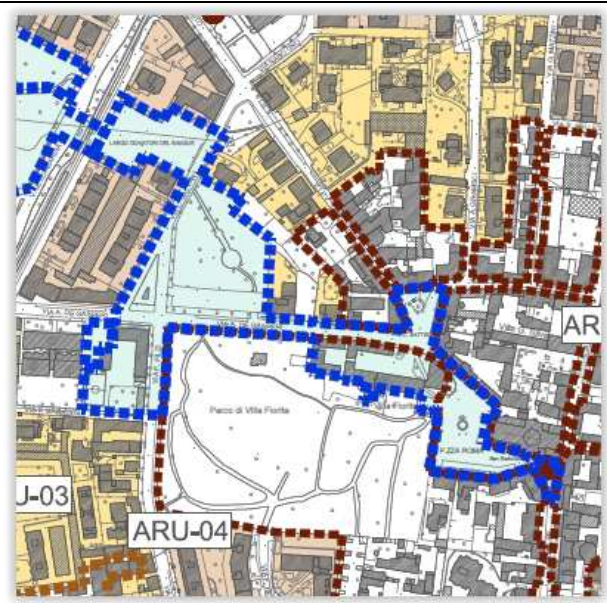
1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. E' consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto.
3. Almeno il 50% della volumetria dovrà essere di tipo convenzionato, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
4. Ove non specificate nella scheda, le indicazioni relative alle modalità di intervento e alle valutazioni di carattere morfotipologico dovranno assumere le indicazioni di cui al punto c) dell'articolo 20 delle Norme e disposizioni del Piano delle Regole relative agli Ambiti soggetti a riqualificazione.
5. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio nonché uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGTU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
6. L'eventuale previsione di interventi a consumo di suolo previsti nell'ambito è assoggettata alla procedura d'intesa di cui al comma 3° dell'art. 34 delle norme del PTCP di Monza e Brianza in quanto ambito di interesse provinciale.
7. Dovrà essere prevista una fascia di salvaguardia ambientale, avente funzione di zona filtro a separazione tra le zone con edifici artigianali e produttivi dagli edifici residenziali. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici e/o impianti, dovrà garantire una distanza tra gli edifici di larghezza di almeno 40 m. anche se gli ambiti sono separati da strade e dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-02A

Localizzazione: P.zza Roma – via Galvani



AT-02A/C1 - Destinazione prevista nel PGT 2013

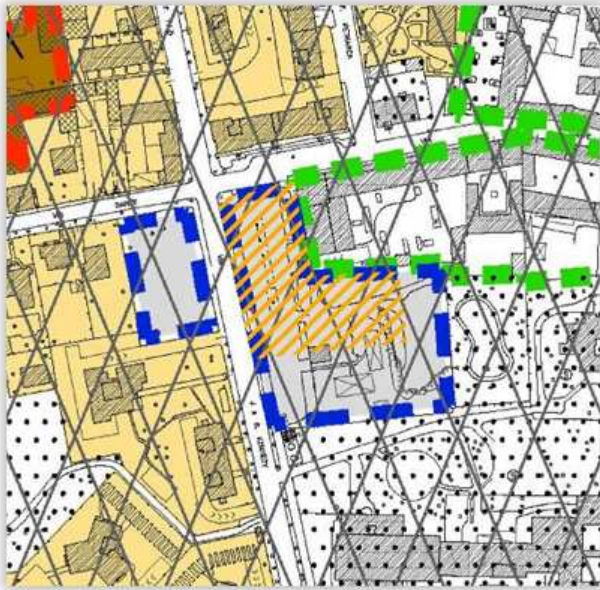


AT-02A/C1 - Destinazione prevista nella variante PGT

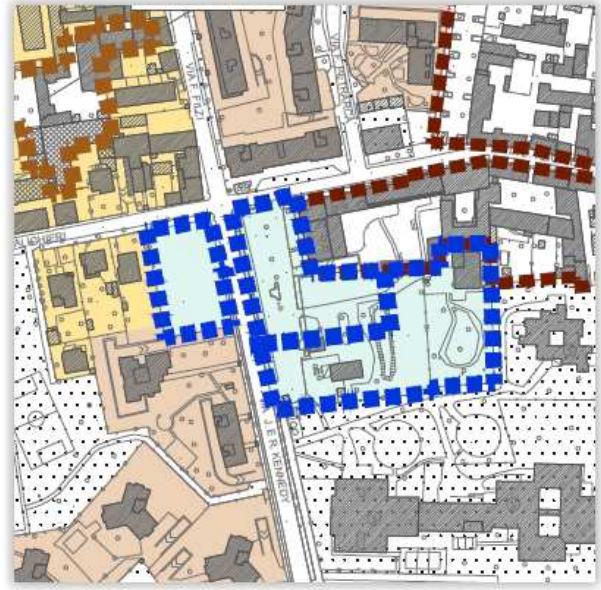


Ortofoto 2013

Localizzazione: via Dante -Kennedy



AT-02A/C2 - Destinazione prevista nel PGT 2013



AT-02A/C2 - Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

DATI URBANISTICI:

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Attività e funzioni pubbliche - Residenza - Commerciale (no struttura di vendita organizzata) - Direzionale
Destinazione d'uso prevista	Attività e funzioni pubbliche - Residenza - Commerciale (no struttura di vendita organizzata) - Direzionale
Superficie territoriale (St)	32.070 mq
Indice di Fabbricabilità territoriale (It)	0.18 mq/mq
Volume edificabile	5.790 mq La quota di SLP edificabile è così suddivisa: - comparto AT-02A/C1: 2.650 mq - comparto AT-02A/C2: 3.140 mq
Standard previsto	Da definire in fase di attuazione in relazione alle destinazioni che si andranno ad insediare con i parametri previsti nelle NTA
Standard monetizzabile	-
Superficie fondiaria (Sf)	Da definire in fase di attuazione
Altezza massima (H)	Da definire in fase di attuazione

DESCRIZIONE:

L'ambito AT-02A, soggetto a piano attuativo, è composto da due comparti:

- un comparto (AT-02A/C1) strutturato lungo l'asse piazza Roma - piazza Cesare Battisti - via De Gasperi - via Filzi - via Galvani che, superando viale Lombardia, arriva a ricomprende la grande area verde collocata a nord-est della viabilità provinciale. Nel comparto è ricompreso anche un edificio che nel passato ha ospitato attrezzature religiose della congregazione "Maria Bambina";
- un comparto (AT-02A/C2) che comprende un'area collocata all'incrocio tra le vie Dante e Kennedy, attualmente ineditata.

Il PGT 2013 individua il comparto AT-02A/C1 come ambito di trasformazione a destinazione mista a prevalenza residenziale (AT-7 e AT-5) e il comparto AT-02A/C2 come ambito di trasformazione a destinazione servizi pubblici (AT-IP10).

La variante al PGT prevede una ricomposizione della progettualità dell'ambito che risultava solo parzialmente coerente e frammentata.

In particolare si prevede:

- la cessione, ed eventuale sistemazione, all'Amministrazione Comunale dell'edificio di "Maria Bambina" con la relativa area cortilizia di pertinenza da adibire a pubblici servizi;
- la sistemazione degli spazi a parcheggio lungo via Galvani e largo Donatori del Sangue;
- la riqualificazione e sistemazione degli spazi pubblici relativi a piazza Cesare Battisti e piazza Roma;
- la riqualificazione dell'attuale parcheggio posto lungo via De Gasperi che potrà prevedere anche la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato;
- la riqualificazione dell'attuale Parco Miglio, al fine di incrementarne la fruizione da parte dei cittadini;
- la sistemazione della viabilità con realizzazione di una nuova piazza tra via Galvani e via De Gasperi.

La realizzazione della volumetria (residenziale e commerciale) prevista dalla presente scheda urbanistica è funzionale all'attuazione dell'intero comparto e al raggiungimento degli obiettivi sopra descritti.

Sono ammesse le funzioni di cui all'articolo 20 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

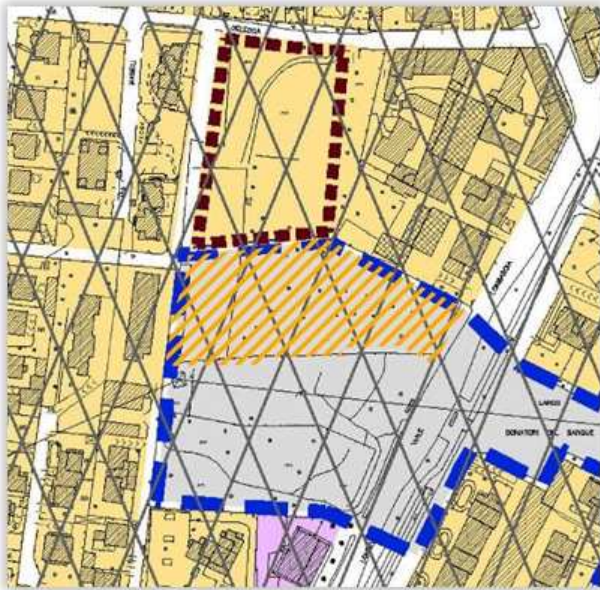
1. La cessione, quale standard qualitativo, all'Amministrazione Comunale dell'edificio di "Maria Bambina" con la relativa area cortilizia di pertinenza da adibire a pubblici servizi.
2. Le cessioni e le realizzazioni delle opere pubbliche a standard andranno puntualmente definite in sede negoziale in funzione delle caratteristiche degli interventi da realizzare.

PRESCRIZIONI:

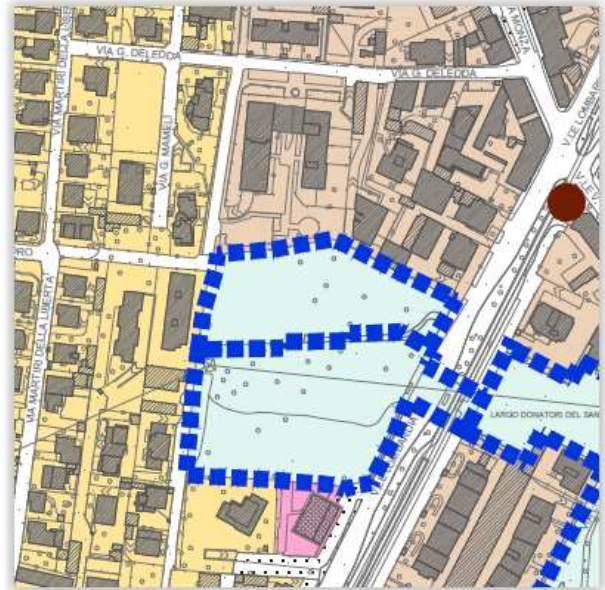
1. L'intervento è soggetto a Programma Integrato d'Intervento.
2. Stante la valenza di particolare e preminente interesse pubblico dell'ambito, la cui trasformazione urbanistica, oltre a rivestire carattere di strategicità generale, è finalizzata a opere o interventi di particolare rilevanza per la città sotto il profilo dell'interesse pubblico generale, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare l'efficacia delle soluzioni progettuali proposte in sede attuativa.
3. Nel crono-programma degli interventi, da definire in convenzione, dovrà essere data priorità alla riqualificazione e sistemazione degli spazi pubblici relativi a piazza Cesare Battisti e piazza Roma, alla riqualificazione dell'attuale Parco Miglio, al fine di incrementarne la fruizione da parte dei cittadini, e alla sistemazione della viabilità con realizzazione di una nuova piazza tra via Galvani e via De Gasperi.
4. L'edificio da realizzare nel comparto AT-02A/C1 dovrà essere in aderenza all'edificio esistente posto lungo la via De Gasperi, ed averne preferibilmente la stessa caratteristica ad L, la stessa altezza e spazi commerciali al piano terra; in sede attuativa i proponenti potranno sottoporre una diversa soluzione progettuale all'Amministrazione, fatti salvi in ogni caso gli obiettivi definiti nella descrizione dell'intervento.
5. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio.
6. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGTU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
7. Non potranno essere realizzate medie e grandi strutture di vendita.
8. L'importo complessivo delle opere pubbliche previste, comprensive dell'acquisizione e cessione all'Amministrazione Comunale dell'edificio di Maria Bambina con relativa area cortilizia di pertinenza, quale standard qualitativo, ammonta a € 3.650.000.
9. Il valore dell'edificio di Maria Bambina con la relativa area cortilizia, stimato in circa € 1.500.000, dovrà essere validato da apposita perizia giurata.
10. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla qualità progettuale dei nuovi fabbricati che dovrà essere attenta all'edificato preesistente, realizzando edifici caratterizzati da elevate prestazioni energetiche.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-02B

Localizzazione: viale Lombardia



AT-02B - Destinazione prevista nel PGT 2013



AT-02B - Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

DATI URBANISTICI:

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Attività e funzioni pubbliche – Residenza – Commerciale (no struttura di vendita organizzata) – Direzionale
Destinazione d'uso prevista	Ambito di trasformazione residenziale e servizi pubblici
Superficie territoriale (St)	5.460 mq
Indice di Fabbricabilità territoriale (It)	0.75 mc/mq
Volume edificabile (V)	4.100 mc
Standard residenziale previsto (V/150*18)	500 mq
Standard monetizzabile	-
Superficie fondiaria (Sf)	Da definire in fase di attuazione anche in funzione dello standard qualitativo previsto
Altezza massima (H)	12.50 m

DESCRIZIONE:

L'ambito AT-02B, soggetto a piano attuativo, è composto da un'area situata lungo viale Lombardia. Il PGT 2013 individuava l'area come ambito di trasformazione a destinazione mista (AT-7). La variante al PGT prevede la realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da elevate prestazioni energetiche, la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo viale Lombardia, la cessione e riqualificazione di un'area da adibire a parco pubblico e da connettere al parco pubblico adiacente ad ovest esistente.

Sono ammesse le funzioni di cui all'articolo 20 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

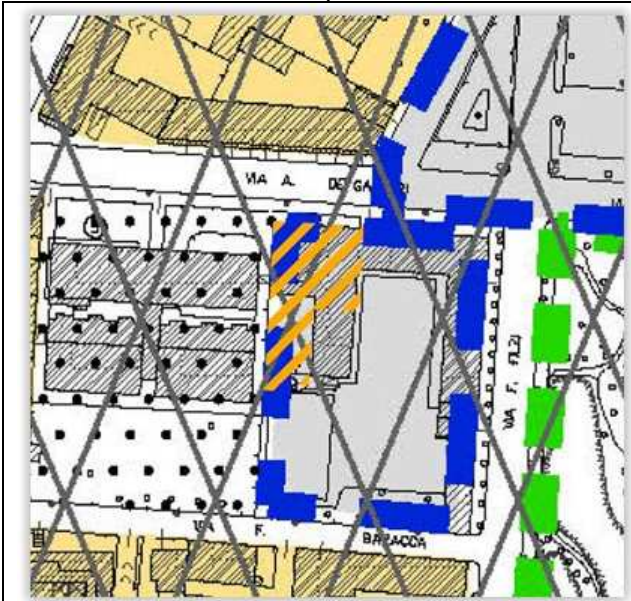
1. Realizzazione di un parcheggio pubblico lungo viale Lombardia quale standard previsto.
2. Cessione e riqualificazione, quale standard qualitativo, di un'area da adibire a parco pubblico da connettere al parco pubblico adiacente ad ovest esistente al fine di rafforzare il sistema di spazi pubblici esistenti.

PRESCRIZIONI:

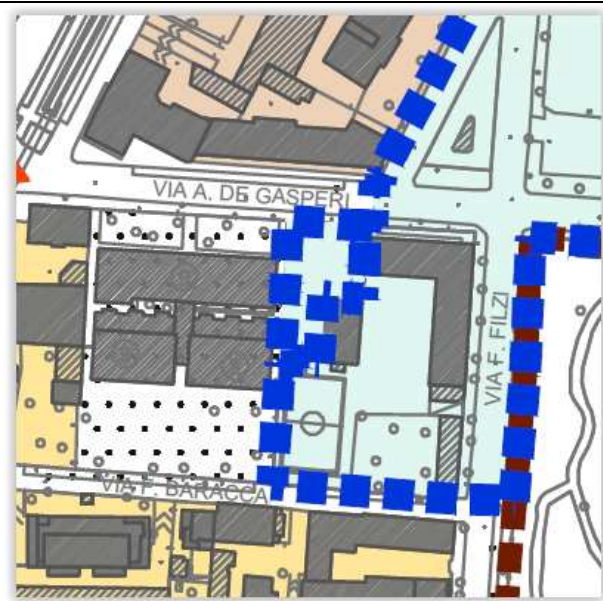
1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. Ove non specificate nella scheda, le indicazioni relative alle modalità di intervento e alle valutazioni di carattere morfotipologico dovranno assumere le indicazioni di cui al punto c) dell'articolo 20 delle Norme e disposizioni del Piano delle Regole relative agli Ambiti soggetti a riqualificazione.
3. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio nonché uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGTU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
4. Lo standard previsto dovrà essere destinato a parcheggio pubblico per una superficie pari a 500 mq.
5. Il parcheggio (standard) e il parco pubblico (standard qualitativo) previsti dovranno essere realizzati con le medesime tempistiche delle opere pubbliche dell'adiacente comparto ATS-02C3 con le quali dovrà essere ricercata una coerenza progettuale.
6. Nel crono-programma degli interventi, da definire in convenzione, dovrà essere data priorità alla realizzazione delle opere pubbliche.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-02C

Localizzazione: via De Gasperi



AT-02C/C1 - Destinazione prevista nel PGT 2013

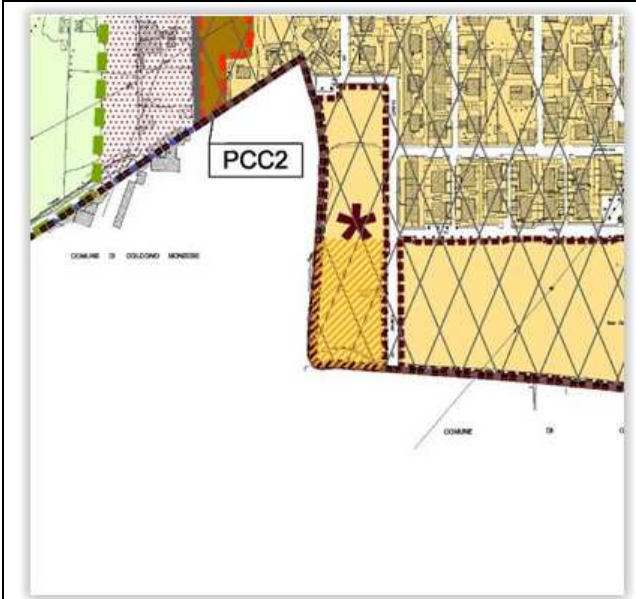


AT-02C/C1 - Destinazione prevista nella variante PGT

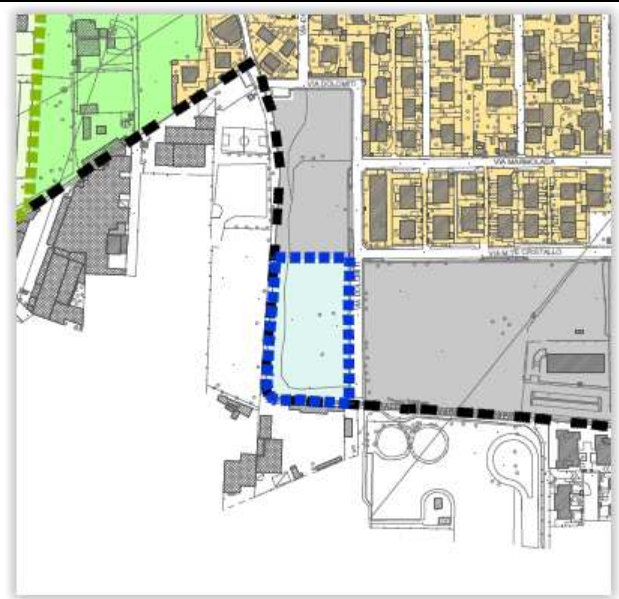


Ortofoto 2013

Localizzazione: via Dolomiti



AT-02C/C2 - Destinazione prevista nel PGT 2013



AT-02C/C2 - Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

DATI URBANISTICI:

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Ambito di trasformazione servizi e residenziale
Destinazione d'uso prevista	Ambito di trasformazione servizi e residenziale
Superficie territoriale (St)	7.180 mq
Indice di Fabbricabilità territoriale (It)	0,75 mc/mq
Volume edificabile (V)	5.400 mc
Standard residenziale previsto (V/150*18)	650 mq
Standard monetizzabile	100%
Superficie fondiaria (Sf)	Da definire in fase di attuazione
Altezza massima (H)	16.50 m

DESCRIZIONE:

L'ambito AT-02C è composto da due aree: un comparto (AT-02C/C1) situato all'incrocio tra via Filzi e via De Gasperi, occupato da un edificio che nel passato ha ospitato attrezzature religiose della congregazione "Suore di Carità" ed un comparto (AT-02C/C2) situato in via Dolomiti, in parte già coinvolto in processi attuativi legati ad altri comparti. Il PGT 2013 individuava il comparto AT-02C/C1 come ambito di trasformazione residenziale (AT-5) ed il comparto AT-02C/C2 a destinazione residenziale.

La variante al PGT prevede la realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da elevate prestazioni energetiche nel comparto AT-02C/C2, la cessione del comparto AT-02C/C1 e la sua destinazione a servizi. Sono ammesse le funzioni di cui all'articolo 20 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

1. Cessione dell'intero comparto AT-02C/C1 con l'edificio della Congregazione delle Suore, al fine di potenziare il sistema delle attrezzature di uso pubblico.

PRESCRIZIONI:

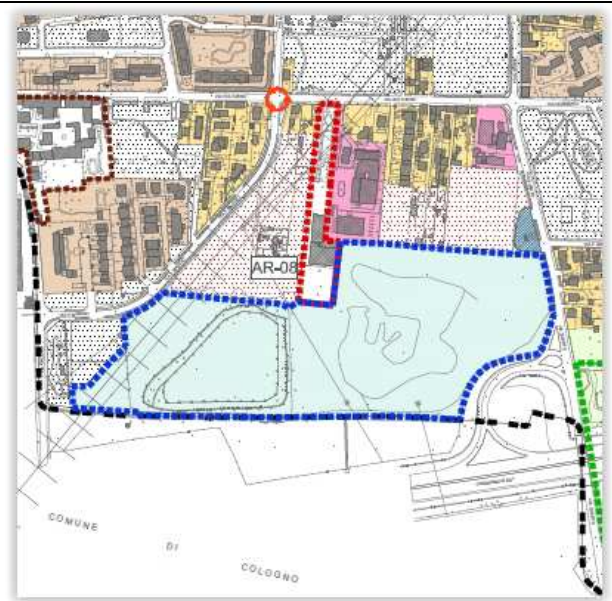
1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. E' consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto.
3. Almeno il 30% della volumetria dovrà essere di tipo convenzionato, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
4. Ove non specificate nella scheda, le indicazioni relative alle modalità di intervento e alle valutazioni di carattere morfotipologico dovranno assumere le indicazioni di cui al punto c) dell'articolo 20 delle Norme e disposizioni del Piano delle Regole relative agli Ambiti soggetti a riqualificazione.
5. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio nonché uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
6. Dovrà essere prevista una fascia di salvaguardia ambientale, avente funzione di zona filtro a separazione tra le zone con edifici artigianali e produttivi dagli edifici residenziali. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici, dovrà garantire una distanza tra gli edifici di larghezza di almeno 40 m. anche se gli ambiti sono separati da strade e dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente. Il PGT di Cologno Monzese, prevede per l'area adiacente, un comparto edificatorio a destinazione produttiva con relativa fascia di rispetto dal confine. In virtù di tale previsione la fascia di rispetto dal confine per il comparto AT02C/C2 dovrà essere almeno di 20 m.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-04

Localizzazione: Porta Sud



AT- 04 - Destinazione prevista nel PGT 2013



AT- 04 - Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

DATI URBANISTICI:

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Ambito di interesse sovracomunale
Destinazione d'uso prevista	Ambito di interesse sovracomunale
Superficie territoriale (St)	97.385 mq
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0.25 mq/mq
Superficie Lorda Pavimento (SLP)	24.346 mq
Standard previsto (100% SLP)	24.346 mq
Standard monetizzabile (50%)	12.173 mq
Superficie fondiaria (Sf)	Da definire in fase di attuazione in considerazione dei vincoli presenti nell'ambito
Altezza massima (H)	Da definire in fase di attuazione

DESCRIZIONE:

L'ambito si trova a sud del comune di Brugherio, lungo il confine comunale con Cologno Monzese. L'area si presenta come un'area agricola interclusa. E' presente la vasca volano del CAP. Il PGT 2013 individuava l'ambito di interesse sovracomunale (AT-S2).

La variante al PGT prevede la realizzazione di:

- Centro congressi e funzioni ricettive annesse;
- Ospedali e centri per l'assistenza medica di livello sovracomunale;
- Centri per l'innovazione tecnologica;
- Centri di ricerca e di formazione di carattere universitario.

Potranno inoltre essere previsti, in alternativa, servizi di interesse pubblico di carattere sovracomunale.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

1. Realizzazione di aree a verde pubblico, parcheggi pubblici e relativi collegamenti ciclo-pedonali che permettano il collegamento tra le aree agricole del PLIS delle Cave e le aree a verde pubblico esistenti nel tessuto urbano consolidato.

PRESCRIZIONI:

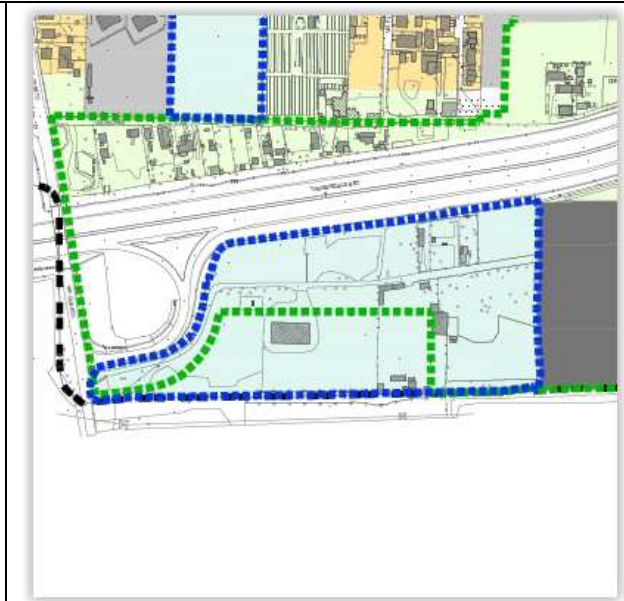
1. L'intervento è soggetto a Programma Integrato d'Intervento.
2. Data la natura di carattere sovracomunale, l'intervento sarà assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica.
3. Eventuali interventi riguardanti la vasca volano dovranno essere verificati con CAP Holding.
4. La realizzazione degli interventi su aree potenzialmente inquinate è assoggettata alle disposizioni del R.L.I. (Titolo III capitolo 2 punto 3.2.1) che prevede un'indagine ambientale preliminare. Sulla base delle risultanze delle verifiche, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal titolo V del D.Lgs. n. 152/2006 relativamente alle bonifiche dei siti contaminati.
5. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio e uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGTU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
6. L'intervento dovrà rispettare i vincoli di inedificabilità previsti dall'attuazione del progetto di prolungamento della Metropolitana Milanese.
7. L'eventuale previsione di interventi a consumo di suolo previsti nell'ambito è assoggettata alla procedura d'intesa di cui al comma 3° dell'art. 34 delle norme del PTCP di Monza e Brianza in quanto ambito di interesse provinciale.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-05

Localizzazione: Tangenziale Est – via Quarto



AT-05C1 - Destinazione prevista nel PGT 2013

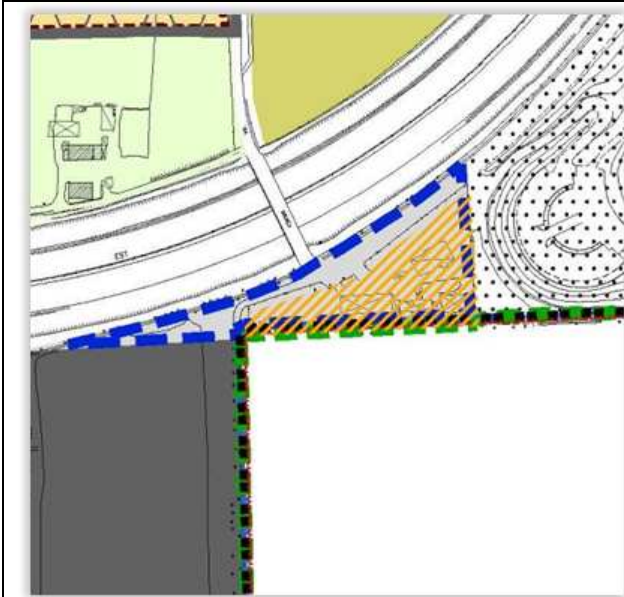


AT-05C1 - Destinazione prevista nella variante PGT

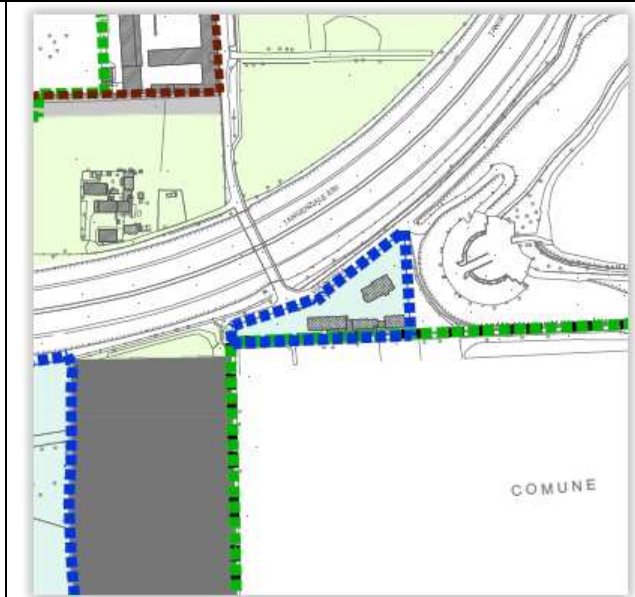


Ortofoto 2013

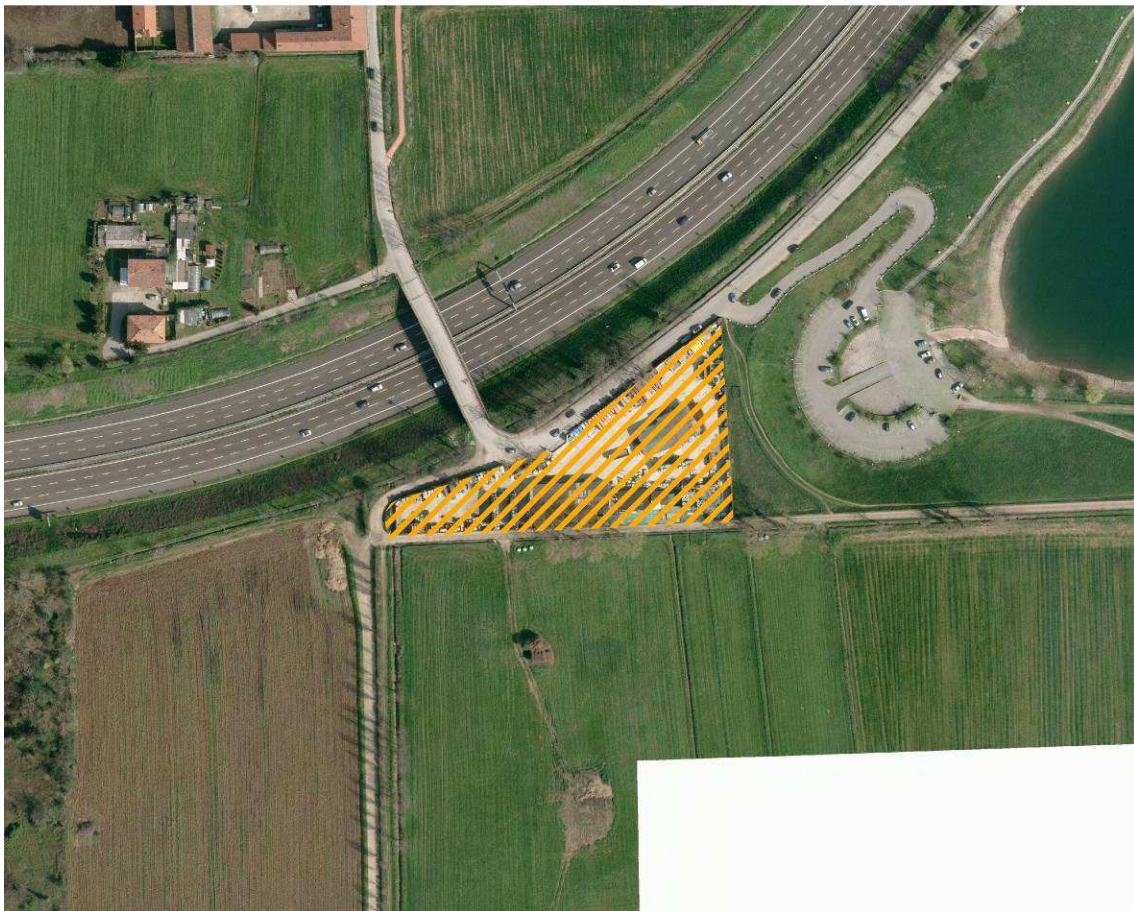
Localizzazione: Tangenziale Est – via Incea



AT-05C2 - Destinazione prevista nel PGT 2013



AT-05C2 - Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

DATI URBANISTICI:

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Ambito per l'insediamento di attività produttive
Destinazione d'uso prevista	Ambito per l'insediamento di attività produttive
Superficie territoriale (St)	66.702 + 5.486 = 72.188 mq
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0.95 mq/mq
Superficie Lorda Pavimento (SLP)	20.520 mq
Standard previsto	5.486 mq
Standard monetizzabile	--
Superficie fondiaria (Sf)	21.600 mq
Altezza massima (H)	12.5 m

DESCRIZIONE:

L'ambito AT-05 è composto da due comparti: un'area libera (AT-05C1) che si trova a sud della tangenziale EST al confine con il Comune di Cernusco sul Naviglio e un'area che ospita attività produttive (AT-05C2) da rilocalizzare in virtù dell'interferenza generata con l'ingresso del Parco Increa. Il PGT 2013 destina l'ambito per l'insediamento di attività produttive (AT-9).

Il PGT prevede per il comparto AT-05C1 la destinazione d'uso ad attività produttive mentre per il comparto AT-05C2 la cessione al Comune e la realizzazione di attrezzature e servizi funzionali ad una migliore fruizione del Parco Increa.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

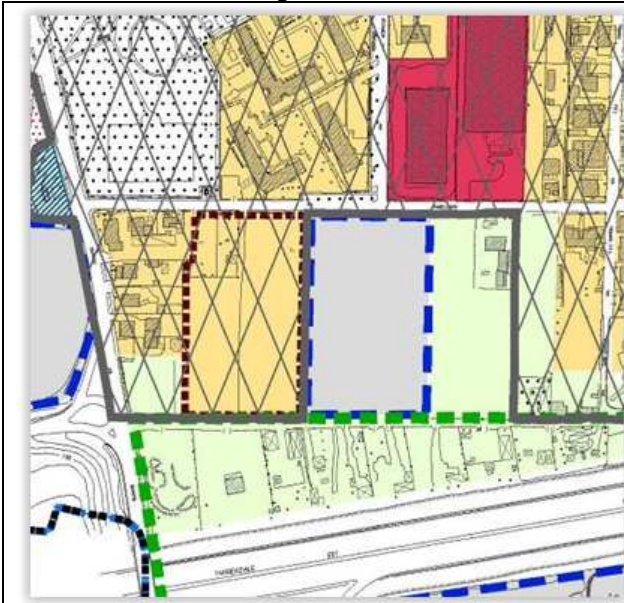
1. Realizzazione di aree a verde pubblico e collegamento ciclo-pedonale tra via Quarto e il Parco Increa.
2. Aree a parcheggio pubblico in corrispondenza dell'ingresso al Parco Increa.
3. Cessione al Comune dell'area del comparto AT-05C2.

PRESCRIZIONI:

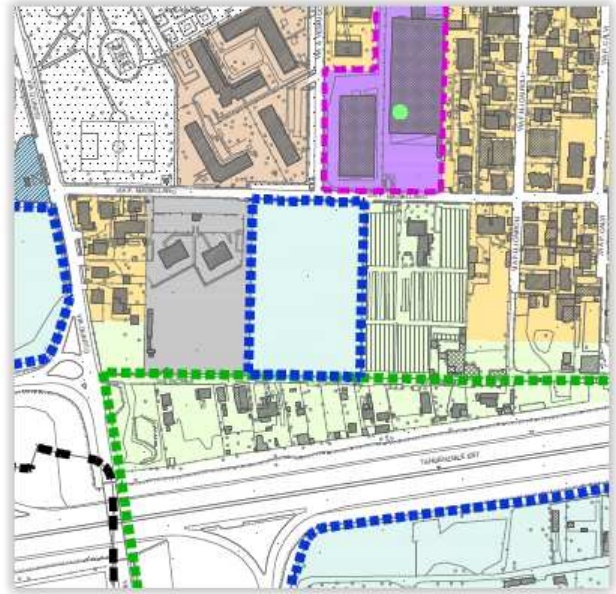
1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. La realizzazione degli interventi su aree potenzialmente inquinate è assoggettata alle disposizioni del R.L.I. (Titolo III capitolo 2 punto 3.2.1) che prevede una indagine ambientale preliminare. Sulla base delle risultanze delle verifiche, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal titolo V del D.Lgs. 152/06 relativamente alle bonifiche dei siti contaminati.
3. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio.
4. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
5. L'eventuale previsione di interventi a consumo di suolo previsti nell'ambito è assoggettata alla procedura d'intesa di cui al comma 3° dell'art. 34 delle norme del PTCP di Monza e Brianza in quanto ambito di interesse provinciale.
6. La superficie fondiaria è da intendersi collocata al limite sud del comparto in corrispondenza dell'ambito di interesse provinciale senza interessare gli ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-06

Localizzazione: via Magellano



AT-06 - Destinazione prevista nel PGT 2013



AT-06 - Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

DATI URBANISTICI:

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Ambito di trasformazione residenziale
Destinazione d'uso prevista	Ambito di trasformazione residenziale
Superficie territoriale (St)	14.210 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1 mc/mq
Volume edificabile (V)	14.210 mc
Indice premiale (Ip)	0,5 mc/mq
Volume edificabile con premialità (VP)	21.315 mc
Standard residenziale previsto (VP/150*18)	2.558 mq
Standard monetizzabile	100%
Superficie fondiaria (Sf)	9.727 mq
Altezza massima (H)	16.50 m

DESCRIZIONE:

L'ambito interessa un'area situata tra via Magellano e via Increa. Il PGT 2013 individuava l'ambito a destinazione residenziale di tipo convenzionata (AT-IP13). La variante al PGT prevede per l'ambito la destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse le funzioni di cui all'articolo 20 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

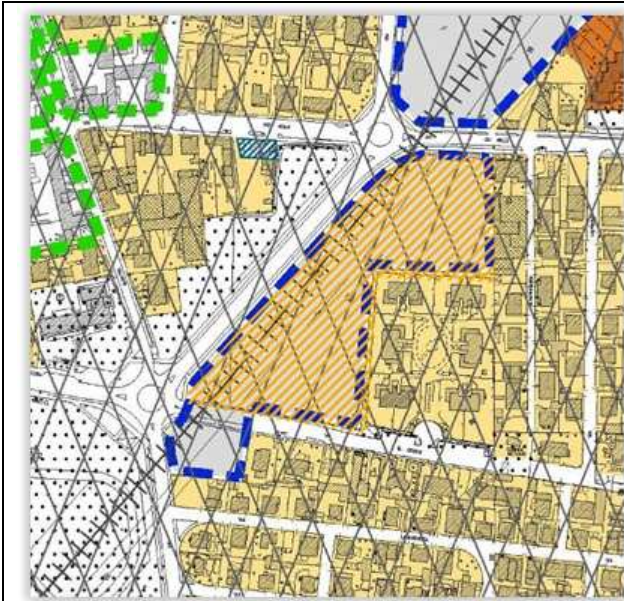
1. Realizzazione di un parcheggio lungo via Magellano e di un'area verde pubblica in fregio a via Increa da raccordare con i percorsi di fruizione ciclo-pedonale di collegamento al Parco Increa.

PRESCRIZIONI:

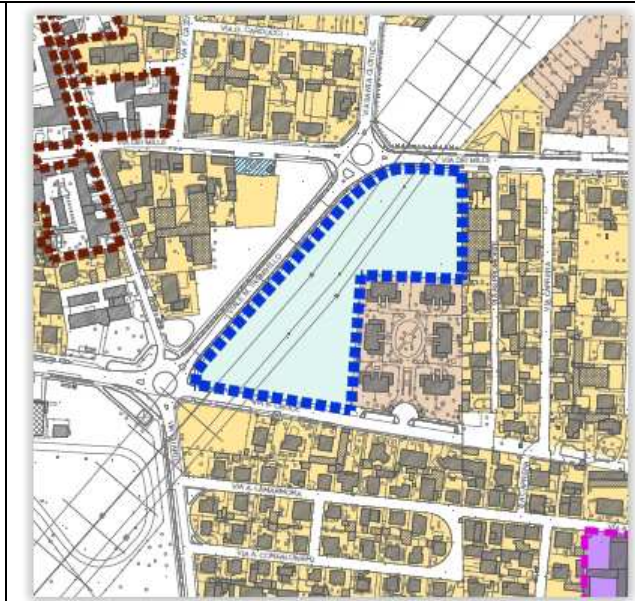
1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. Ove non specificate nella scheda, le indicazioni relative alle modalità di intervento e alle valutazioni di carattere morfotipologico dovranno assumere le indicazioni di cui al punto c) dell'articolo 20 delle Norme e disposizioni del Piano delle Regole relative agli Ambiti soggetti a riqualificazione.
3. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio.
4. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
5. Almeno il 30% della SLP dovrà essere di tipo convenzionato, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
6. Dovrà essere prevista una fascia di salvaguardia ambientale, avente funzione di zona filtro a separazione tra le zone con edifici artigianali e produttivi dagli edifici residenziali. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di fabbricati, dovrà garantire una distanza tra gli edifici di larghezza di almeno 20 m. anche se gli ambiti sono separati da strade e dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente. In sede di definizione esecutiva del progetto si potrà concordare con ATS soluzioni progettuali alternative in merito alla fascia di rispetto.
7. In fase di attuazione dovrà essere verificata l'eventuale interferenza con gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) individuati dal PTCP di Monza e Brianza. Eventuali incongruenze potranno essere rettificare attraverso l'attivazione della procedura prevista dall'art. 7 comma 3 delle Norme del PTCP.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-07

Localizzazione: via Trombello



AT-07 - Destinazione prevista nel PGT 2013



AT-07 - Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

DATI URBANISTICI:

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Ambito AT-IP9
Destinazione d'uso prevista	Ambito di trasformazione residenziale
Superficie territoriale (St)	17.000 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1,50 mc/mq
Volume edificabile (V)	25.500 mc
Standard residenziale previsto (VP/150*18)	3.060 mq
Standard monetizzabile	100%
Superficie fondiaria (Sf)	Da definire in fase di attuazione
Altezza massima (H)	12.50 m

DESCRIZIONE:

L'area libera oggetto d'intervento è ubicata nel quartiere sud della città in prossimità della direttrice di via Dei Mille. L'ambito è già assoggettato a pianificazione attuativa con scheda urbanistica denominata AT-IP9 con il PGT vigente.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

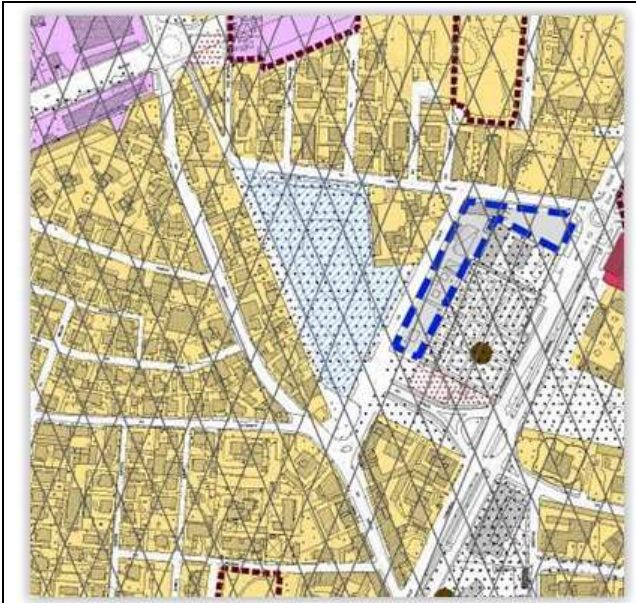
1. Completamento di un lotto libero con la realizzazione di edifici caratterizzati da elevate prestazioni energetiche.

PRESCRIZIONI:

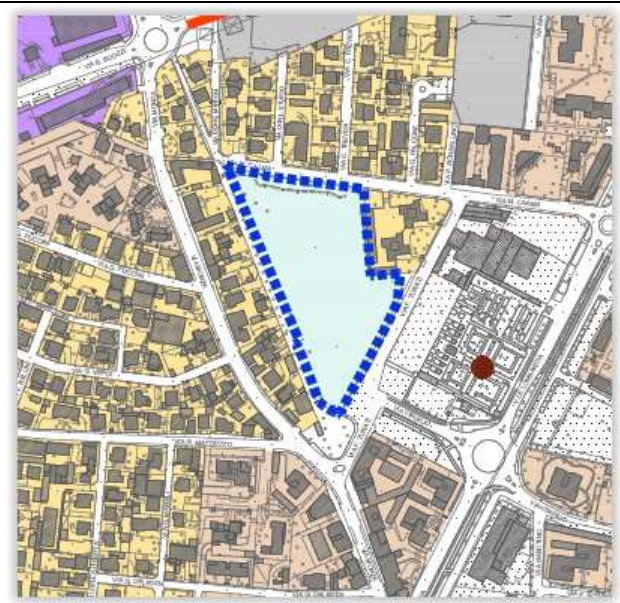
1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. E' consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto.
3. L'ambito è attraversato da alcune linee di elettrodotti e dalla fascia di rispetto per la linea della stazione della Metropolitana. Il progetto dovrà rispettare i vincoli di inedificabilità legati alla presenza degli elettrodotti e quelli previsti dall'attuazione del progetto di prolungamento della Metropolitana Milanese.
4. In sede di attuazione andranno verificate le prescrizioni di cui al DPCM 08/07/03 in merito alla prossimità di linee e installazioni elettriche.
5. L'eventuale previsione di interventi a consumo di suolo previsti nell'ambito è assoggettata alla procedura d'intesa di cui al comma 3° dell'art. 34 delle norme del PTCP di Monza e Brianza in quanto ambito di interesse provinciale.
6. Il progetto attuativo dovrà essere sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: ATS-01

Localizzazione: via Turati



ATS-01 - Destinazione prevista nel PGT 2013



ATS-01 - Destinazione prevista nella variante del PGT



Ortofoto 2013

DATI URBANISTICI:

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Area a servizi pubblici
Destinazione d'uso prevista	Ambito di interesse per servizi
Superficie territoriale (St)	15.747 mq
Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)	0.65 mq/mq
Superficie Lorda Pavimento (SLP)	10.235 mq
Standard previsto (50% slp)	5.117 mq
Superficie fondiaria (Sf)	10.630 mq

DESCRIZIONE:

L'ambito si trova all'interno del tessuto urbano consolidato, in corrispondenza del vecchio Cimitero. L'area si presenta come non edificata e risulta individuata dal PGT 2013 come destinata ad ospitare servizi pubblici.

La variante al PGT prevede la realizzazione di:

- Centro diurno anziani e/o per persone con disabilità;
- Edificio destinato a Residenza Sanitaria per Anziani;
- Piazza con area estiva, spazi di socializzazione come interfaccia tra il centro polifunzionale e la città, orientato all'accoglienza e all'integrazione, parco urbano.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

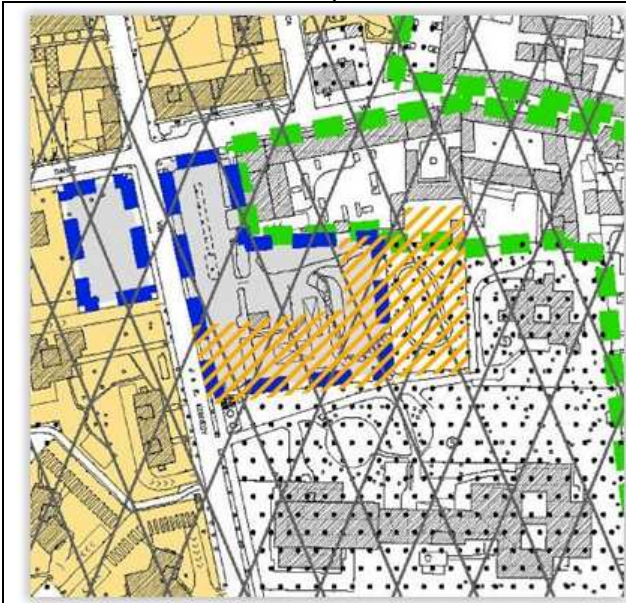
1. Realizzazione di spazi pubblici, aree a verde pubblico, parcheggi pubblici e relativi collegamenti ciclo-pedonali che permettano il collegamento con il centro e le altre attrezzature presenti nel tessuto urbano consolidato. I caratteri dell'intervento saranno definiti in sede negoziale.

PRESCRIZIONI:

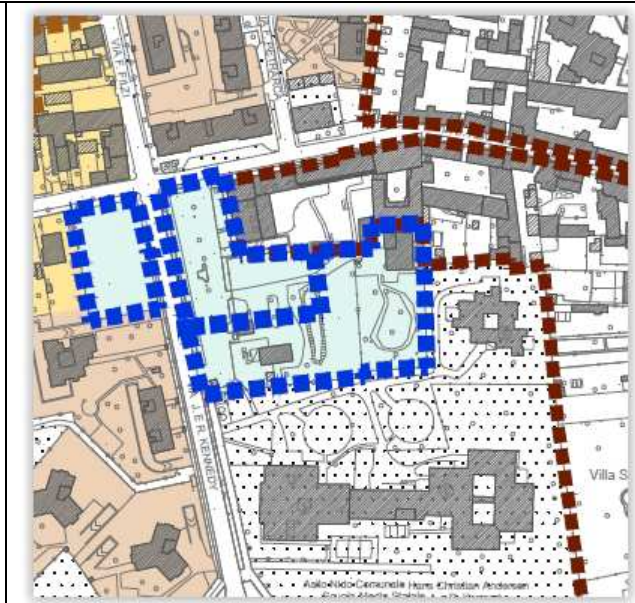
1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. Ulteriori parametri prestazionali potranno essere definiti in sede negoziale a seconda delle caratteristiche dell'intervento da realizzare.
3. La realizzazione degli interventi su aree potenzialmente inquinate è assoggettata alle disposizioni del Titolo III capitolo 2 punto 3.2.1 del R.L.I. Sulla base delle risultanze delle verifiche, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal titolo V del D.Lgs. 152/2006 relativamente alle bonifiche dei siti contaminati.
4. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio e uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGTU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
5. Almeno il 20% della SLP dovrà essere di tipo convenzionato, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica. Tale percentuale potrà essere trasformata in progetti di tipo sociale, da convenzionare con il Comune, tali da garantire una identica utilità economica/sociale.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: ATS-02

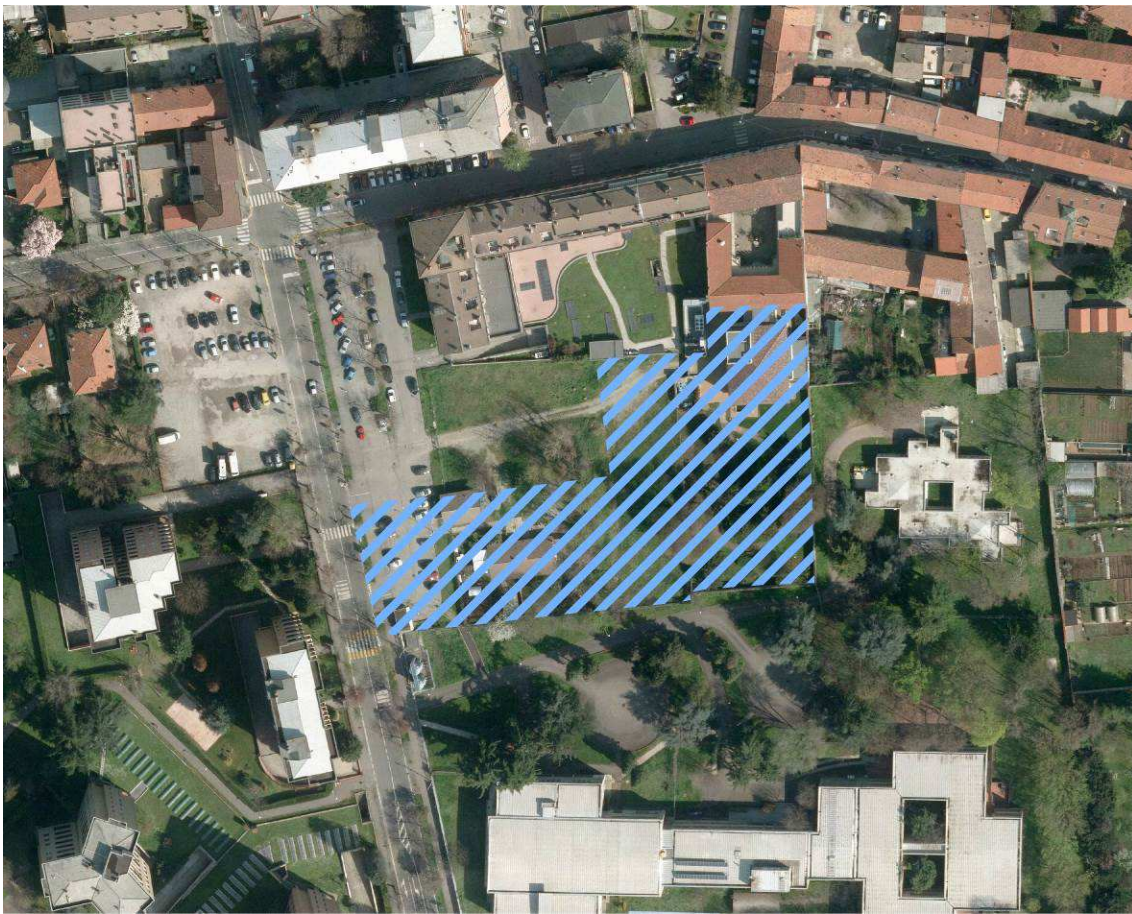
Localizzazione: via Kennedy



ATS-02C1 - Destinazione prevista nel PGT 2013

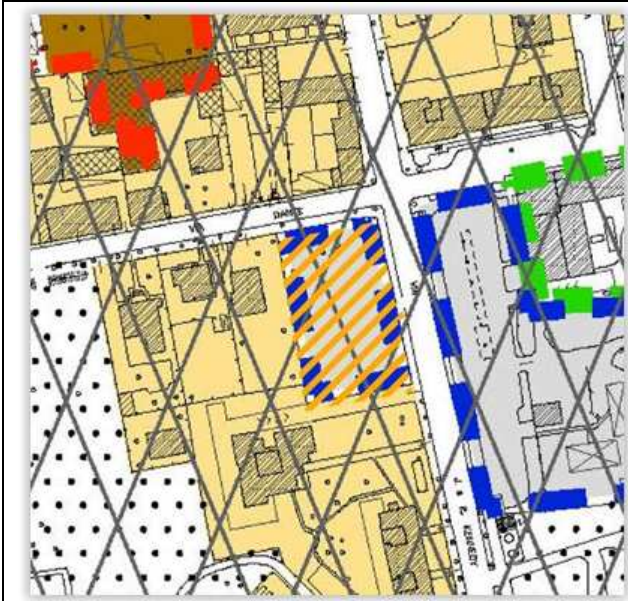


ATS-02C1 - Destinazione prevista nella variante PGT

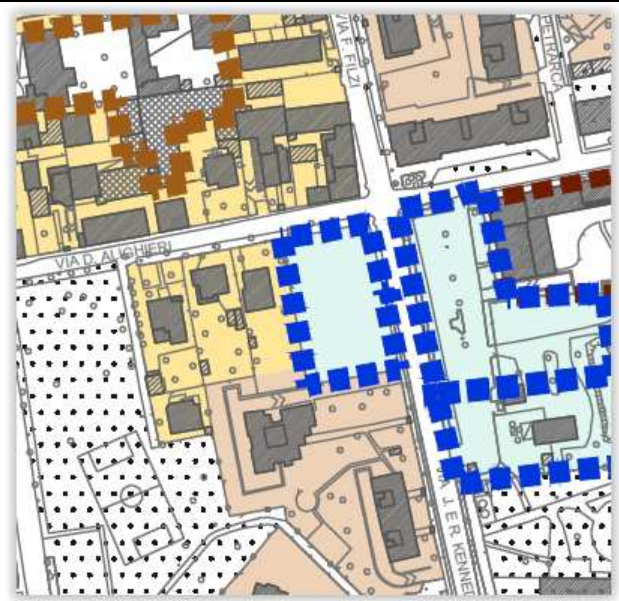


Ortofoto 2013

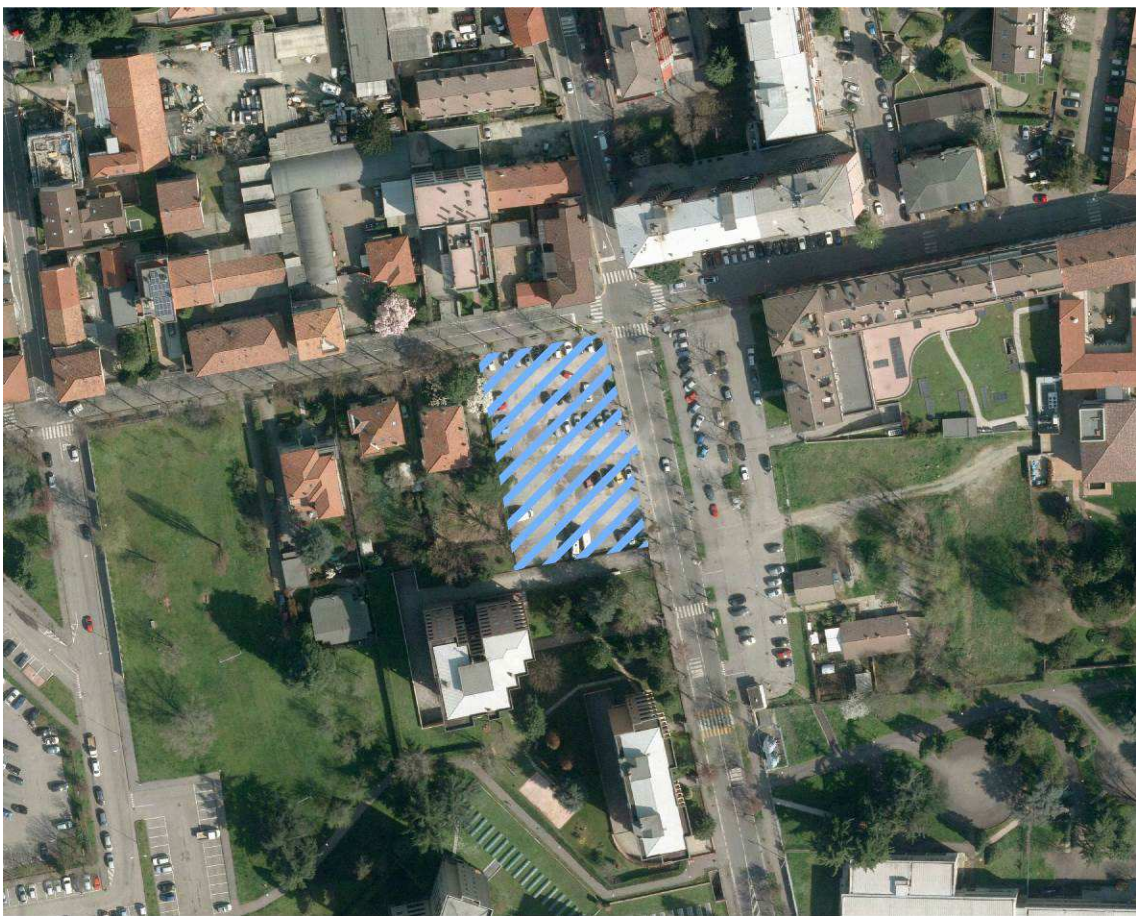
Localizzazione: via Dante – via Kennedy



ATS-02C2 - Destinazione prevista nel PGT 2013

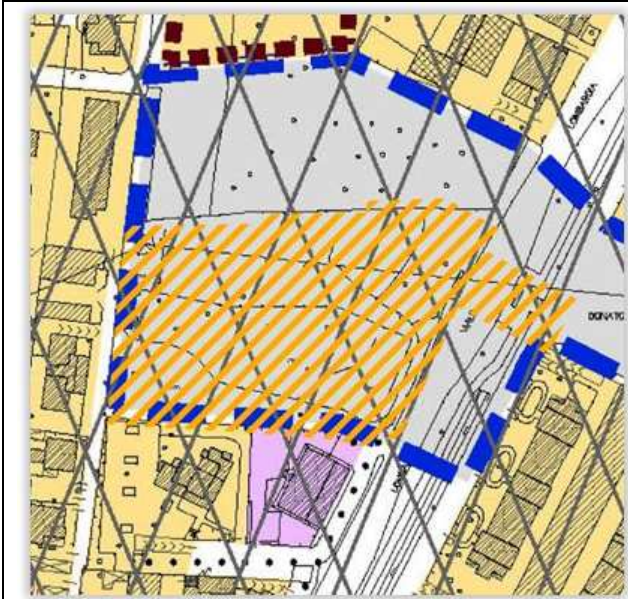


ATS-02C2 - Destinazione prevista nella variante PGT

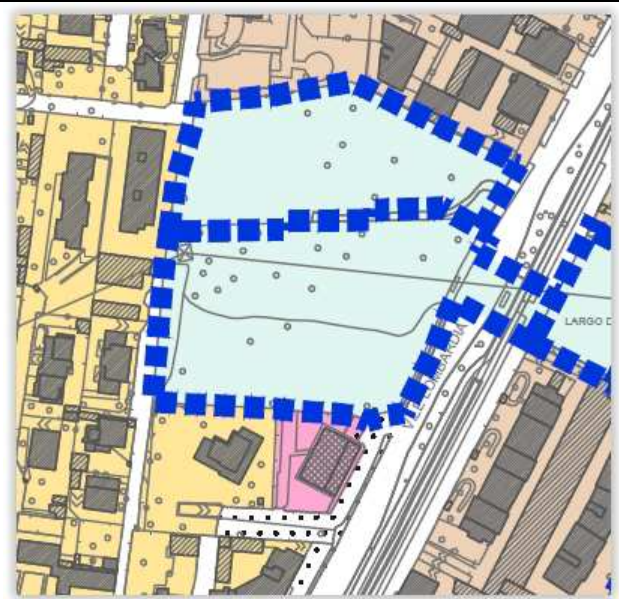


Ortofoto 2013

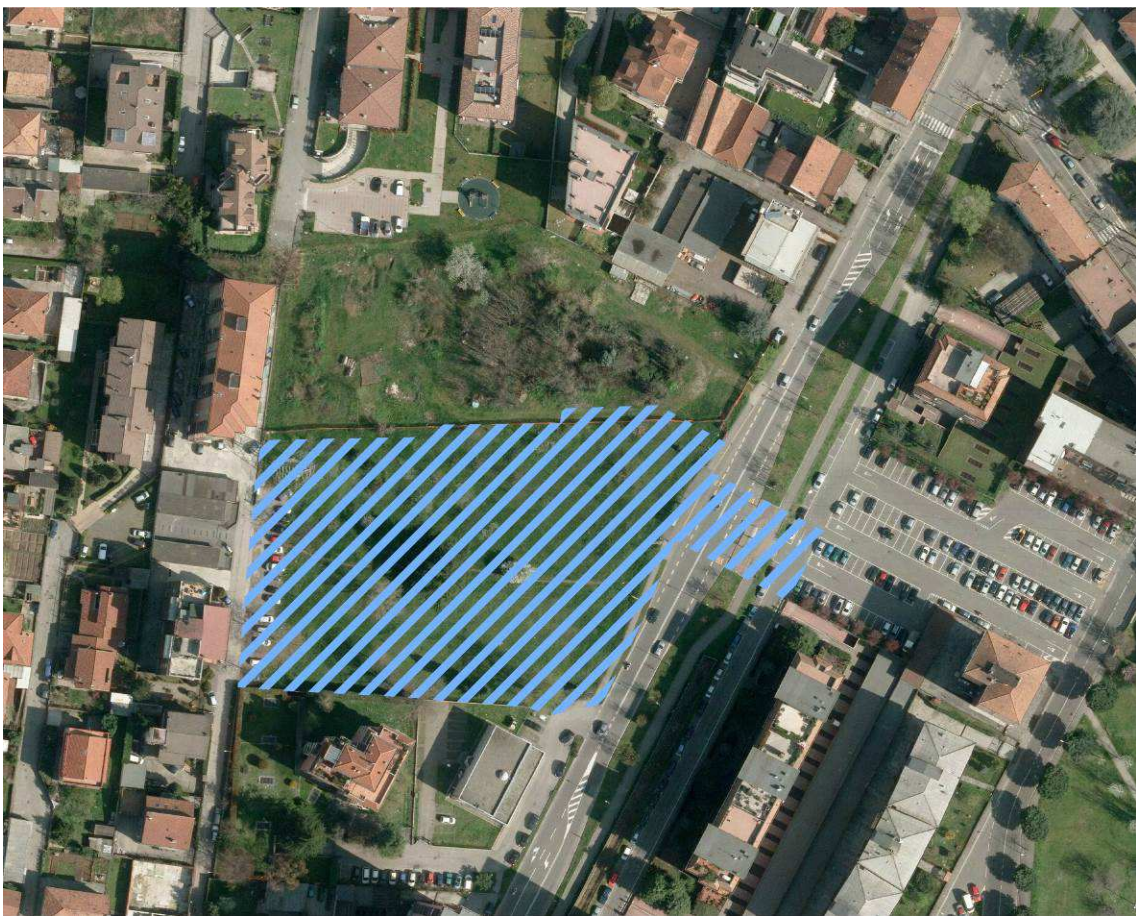
Localizzazione: viale Lombardia



ATS-02C3 - Destinazione prevista nel PGT 2013



ATS-02C3 - Destinazione prevista nella variante PGT



Ortofoto 2013

DATI URBANISTICI:

Destinazione d'uso attuale (PGT 2013)	Area a servizi pubblici e AT-IP10
Destinazione d'uso prevista	Ambito di interesse per servizi
Superficie territoriale (St)	16.800 mq
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0.20 mq/mq
Superficie Lorda Pavimento (SLP)	3.360 mq
Standard previsto	Da definire in fase di attuazione
Standard monetizzabile	-
Superficie fondiaria (Sf)	2.000 mq

DESCRIZIONE:

L'ambito ATS-02, soggetto a piano attuativo, è composto da tre comparti:

- un comparto (ATS-02C1) si trova all'interno del tessuto urbano consolidato, in corrispondenza dell'Asilo nido comunale Andersen e della Scuola Secondaria di Primo Grado John e Robert Kennedy. L'area si presenta come non edificata e risulta individuata dal PGT 2013 in parte come destinata ad ospitare servizi pubblici ed in parte ricompresa nell'AT-IP10.
- un comparto (ATS-02C2) che comprende un'area collocata all'incrocio tra le vie Dante e Kennedy, attualmente ineditificata.
- un comparto (ATS-02C3) che comprende un'area a verde situata lungo viale Lombardia, attualmente ineditificata.

La variante al PGT prevede la realizzazione di un edificio destinato a Residenza Sanitaria per Anziani nel comparto ATS-02C1 con relativa sistemazione del parcheggio pubblico esistente lungo via Kennedy, la realizzazione di un parcheggio pubblico nel comparto ATS-02C2, la riqualificazione del parco pubblico esistente nel comparto ATS-02C3 con la realizzazione di due parcheggi pubblici collocati a nord e sud del comparto.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

1. Valorizzazione dell'area posta in viale Lombardia, in modo da riqualificarla e inserirla nel contesto della centralità progettuale dell'ambito del progetto complessivo di riqualificazione del centro cittadino.
2. Sistemazione del parcheggio di via Dante angolo via Kennedy.
3. Riqualificazione del parcheggio esistente lungo via Kennedy.

PRESCRIZIONI:

1. L'intervento è soggetto a piano attuativo.
2. Ulteriori parametri prestazionali potranno essere definiti in sede negoziale a seconda delle caratteristiche dell'intervento da realizzare.
3. La realizzazione degli interventi su aree potenzialmente inquinate è assoggettata alle disposizioni del R.L.I. (Titolo III capitolo 2 punto 3.2.1) che prevede una indagine ambientale preliminare. Sulla base delle risultanze delle verifiche, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal titolo V del D.Lgs. 152/06 relativamente alle bonifiche dei siti contaminati.
4. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio e uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGTU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
5. Almeno il 20% della SLP dovrà essere di tipo convenzionato, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica. Tale percentuale potrà essere trasformata in progetti di tipo sociale, da convenzionare con il Comune, tali da

garantire una identica utilità economica/sociale.

6. Il parcheggio e il parco pubblico previsti nel comparto ATS-02C3 dovranno essere realizzati con le medesime tempistiche delle opere pubbliche dell'adiacente comparto AT-02B, con le quali dovrà essere ricercata una coerenza progettuale.
7. Nel crono-programma degli interventi, da definire in convenzione, dovrà essere data priorità alla realizzazione delle opere pubbliche.
8. L'importo complessivo delle opere pubbliche previste ammonta a € 500.000.