



CONCOREZZO

PIAZZA DELLA PACE, 2

Piano di Governo del Territorio

DR02

Documento di Piano

Scenario strategico. Ambiti di trasformazione urbanistica

Data 13.12.2019

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Schede Ambiti di Trasformazione

Sommario

AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	2
AT 1	4
AT 2	8

AMBITI DI TRASFORMAZIONE



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area produttiva dismessa localizzata all'interno del tessuto urbano consolidato in un contesto che ospita sia elementi residenziali sia produttivi. La presenza di numerosi servizi nelle vicinanze (strutture per l'istruzione, aree verdi,...) e la prossimità con il centro urbano ne fanno un'area di interesse strategico, sia per uno sviluppo residenziale di qualità sia per uno sviluppo commerciale.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- Regolare
- Irregolare
- Compatta

Uso del suolo

- Urbanizzato
- Incolto
- Seminativo
- Vigneto
- Uliveto
- Frutteto
- Arbusti
- Bosco

LOCALIZZAZIONE

- Compreso nel tessuto urbano consolidato
- In aderenza al tessuto urbano consolidato
- Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Residenziale
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Produttivo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Viabilità pubblica
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aree extraurbane

Nord Sud Est Ovest

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Terziario
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Salvaguardia urbana
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

1	<input type="checkbox"/>	Molto bassa
3	<input type="checkbox"/>	Media
5	<input type="checkbox"/>	Molto alta

2	<input checked="" type="checkbox"/>	Bassa
4	<input type="checkbox"/>	Alta

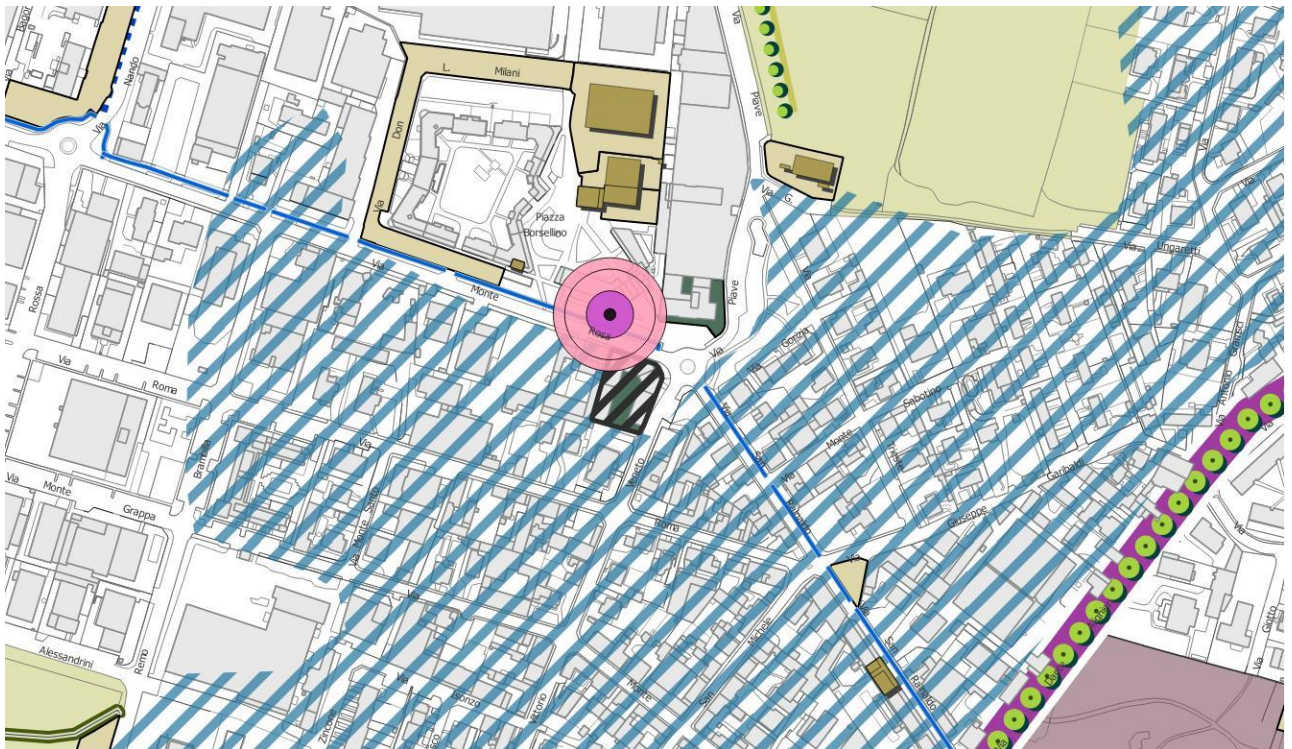
CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2	<input type="checkbox"/>	3a	<input type="checkbox"/>	3c	<input type="checkbox"/>
		3b	<input checked="" type="checkbox"/>	3d	<input type="checkbox"/>

INTERFERENZE

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali | <input type="checkbox"/> Ambiti interesse provinciale | <input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale |
| <input type="checkbox"/> Bellezze individue | <input type="checkbox"/> Ambiti agricoli strategici | <input type="checkbox"/> Elettrodotti |
| <input type="checkbox"/> Bellezze d'insieme | <input type="checkbox"/> Rete verde int. paesaggistico | <input type="checkbox"/> Infrastrutture sovracomunali |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesistici | <input type="checkbox"/> Vincoli idrogeologici | <input type="checkbox"/> Siti inquinati, RIR |
| <input type="checkbox"/> Zone d'interesse archeologico | <input type="checkbox"/> Rispetto captazione
acque sorgive | <input type="checkbox"/> Fasce rispetto strade |
| <input type="checkbox"/> Parchi regionali, SIC ZPS | <input type="checkbox"/> Depuratori | <input type="checkbox"/> Reticolo Idrico Minore |

ESTRATTO TAVOLE STRATEGICA DI PIANO



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La riconversione dell'area produttiva deve tendere alla creazione di una forte polarità urbana capace di diventare caposaldo di un sistema di offerta commerciale lungo Via Monte Rosa e Via San Rainaldo permettendo di raggiungere un importante obiettivo di Piano: allargare la qualità del centro.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 1.679 m² (salvo verifica in fase attuativa)

H = 13, 5 m

IT = 0,80 m² / m²

IPT = min. 15%

SC = max 70 % ST

DESTINAZIONI

Destinazioni ammesse:

dR - destinazione residenziale; dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8, 3.9, 3.11; dT – destinazione terziaria: 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, 4.12; dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area agricola di grandi dimensioni lungo il confine est del tessuto urbano consolidato, limitrofa ad un contesto prettamente residenziale.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- Regolare
- Irregolare
- Compatta

Uso del suolo

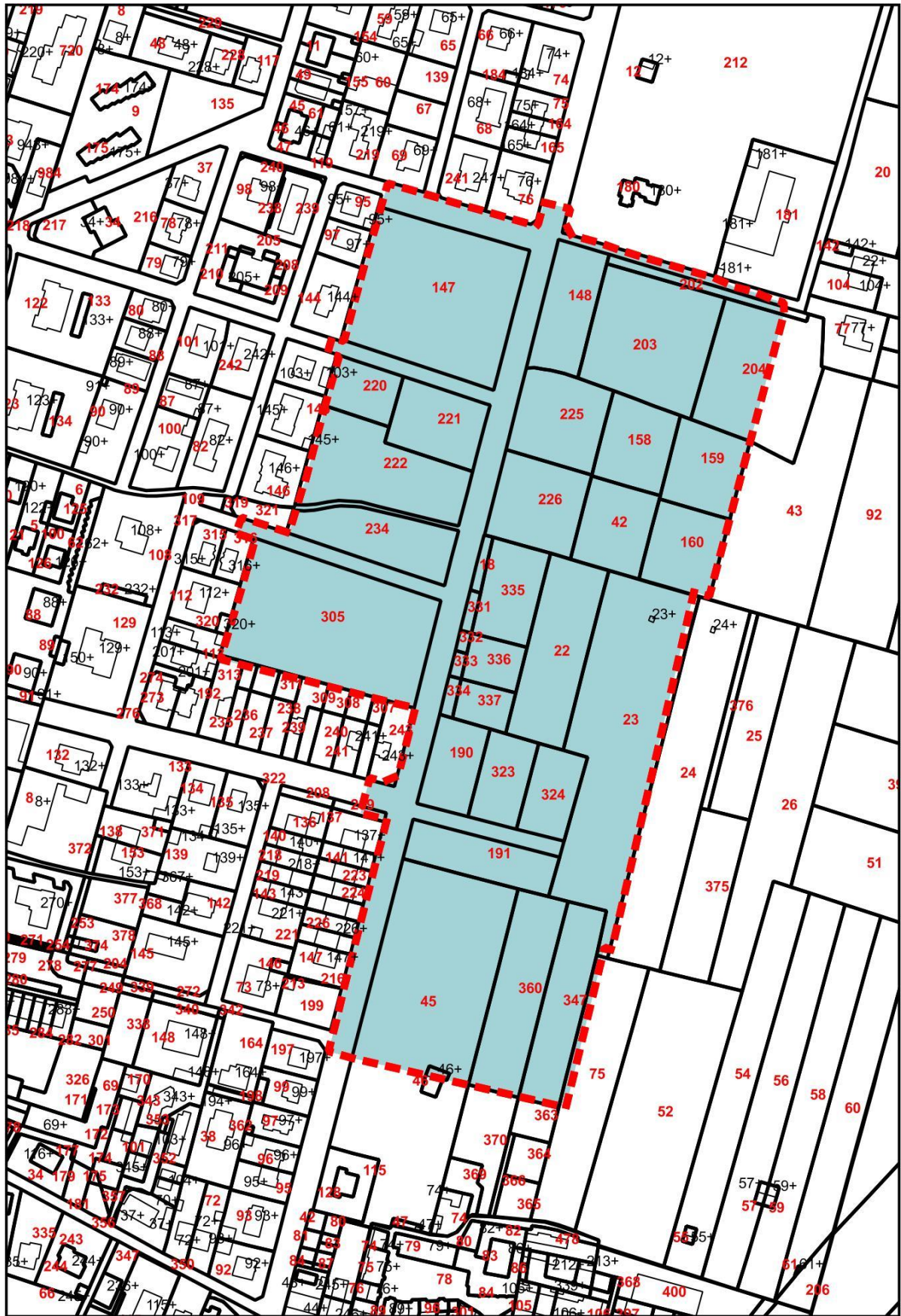
- Urbanizzato
- Incolto
- Seminativo
- Vigneto

- Uliveto
- Frutteto
- Arbusti
- Bosco

LOCALIZZAZIONE

- Compreso nel tessuto urbano consolidato
- In aderenza al tessuto urbano consolidato
- Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE



Per l'identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione fa fede la presente individuazione catastale Foglio 19; Scala 1:2.000

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Residenziale
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produttivo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Viabilità pubblica
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aree extraurbane

Nord Sud Est Ovest

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Terziario
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Salvaguardia urbana
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

1	<input type="checkbox"/>	Molto bassa
3	<input type="checkbox"/>	Media
5	<input type="checkbox"/>	Molto alta

2	<input type="checkbox"/>	Bassa
4	<input checked="" type="checkbox"/>	Alta

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2	<input type="checkbox"/>	3a	<input checked="" type="checkbox"/>	3c	<input type="checkbox"/>
		3b	<input type="checkbox"/>	3d	<input type="checkbox"/>

INTERFERENZE

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali | <input checked="" type="checkbox"/> Ambiti interesse provinciale | <input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale |
| <input type="checkbox"/> Bellezze individue | <input type="checkbox"/> Ambiti agricoli strategici | <input type="checkbox"/> Elettrodotti |
| <input type="checkbox"/> Bellezze d'insieme | <input checked="" type="checkbox"/> Rete verde int. paesaggistico | <input type="checkbox"/> Infrastrutture sovracomunali |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesistici | <input type="checkbox"/> Vincoli idrogeologici | <input type="checkbox"/> Siti inquinati, RIR |
| <input type="checkbox"/> Zone d'interesse archeologico | <input type="checkbox"/> Rispetto captazione acque sorgive | <input type="checkbox"/> Fasce rispetto strade |
| <input type="checkbox"/> Parchi regionali, SIC ZPS | <input type="checkbox"/> Depuratori | <input type="checkbox"/> Reticolo Idrico Minore |

ESTRATTO TAVOLE STRATEGICA DI PIANO



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è incentrata principalmente sulla realizzazione della metropolitana e della stazione di interscambio. Gli spazi ad est della via Kennedy sono destinati all'attraversamento sotterraneo della linea metropolitana e alla realizzazione della stazione e del parcheggio di interscambio.

Altro obiettivo centrale della trasformazione dell'area è la previsione di spazi adeguatamente dimensionati per il trasferimento della Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA).

Il volume edilizio verrà concentrato, prevalentemente, in adiacenza al tessuto edificato esistente in maniera coerente con il contesto limitrofo e con possibili funzioni aggiuntive compatibili con la residenza.

Il Piano Particolareggiato potrà essere attuato parzialmente e con tempistiche differenziate tramite l'individuazione di unità minime di intervento; interventi parziali all'interno delle unità minima di intervento saranno valutate ed eventualmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Il Piano particolareggiato deve tendere al mantenimento, in misura del tutto prevalente, della superficie a spazio libero rispetto al suolo già urbanizzato e da urbanizzare, alla localizzazione dell'edificazione in adiacenza al tessuto edificato esistente, al mantenimento della continuità ecologica esistente, al mantenimento e la possibile riqualificazione delle fasce boscate esistenti, alla riqualificazione del filare alberato esistente in via Kennedy con la prosecuzione dello stesso sino alla via De Gasperi, alla realizzazione di percorsi di mobilità lenta per la connessione tra l'area a verde ad est della via Kennedy ed il tessuto urbano consolidato.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 97.673 m² (salvo verifica in fase attuativa) H = 13,0 m

SL max = 12.905 m² + max 1.936 m² (per applicazione incentivi) IPT = 50%

SC = max 50 % della ST di ogni singola unità minima di intervento

DESTINAZIONI

Destinazioni ammesse:

dR – destinazione residenziale, dT – destinazione terziaria, dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: piano particolareggiato di iniziativa pubblica

PRESCRIZIONI

Il Piano Particolareggiato dovrà rispettare l'assetto urbanistico d'insieme ed i principali indirizzi individuati dal Piano di Governo del Territorio e dal Protocollo d'intesa istituzionale con la Provincia di Monza e della Brianza. L'attuazione del Piano Particolareggiato, che non risulta subordinata alla realizzazione della metropolitana, deve salvaguardarne la possibile futura realizzazione, mantenendo libere da edificazioni le aree interessate e limitando in modo considerevole nelle stesse la realizzazione di infrastrutture e reti tecnologiche.

Tra le U.M.I. dovrà esserne individuata una, avente una superficie fondiaria indicativa di 7.000 mq., da cedere all'amministrazione comunale e la quale potrà essere destinata successivamente alla realizzazione di una Residenza socio-Assistenziale. Qualora tale superficie non dovesse risultare sufficiente per l'insediamento della RSA, potranno essere utilizzate le aree a spazi pubblici in cessione (così come calcolato successivamente).

In ogni altra singola unità minima di intervento, in singolo edificio o in quota parte su più edifici, deve essere prevista una quota pari ad almeno il 25% della SL residenziale per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata o a canone calmierato.

La possibilità di attuazione delle singole unità minime di intervento è subordinata alla cessione a titolo gratuito, all'interno del Piano Particolareggiato, di aree destinate a verde e spazi pubblici, in ragione di 5,4360 metri quadri di cessione per ogni metro quadro di SL prevista. La determinazione dell'estensione delle aree in cessione viene effettuata sulla SL ammissibile, escludendo da tale calcolo l'eventuale incremento in forza dell'attribuzione degli incentivi (e di quella necessaria alla realizzazione della RSA). La cessione delle aree necessarie all'attuazione delle singole U.M.I., deve obbligatoriamente riguardare le corrispondenti aree definite "puntualmente", integrate con le aree "generaliste" in cessione così come verranno definite in sede di predisposizione del Piano Particolareggiato.

Sono previsti incentivi di SL che possono essere attribuiti totalmente, ovvero solo in parte (due o solo un incentivo) in funzione delle seguenti specifiche:

- realizzazione di opere a completo carico del soggetto attuatore (non a scapito degli oneri concessori) per interventi di riqualificazione ecologico-ambientale e/o di urbanizzazione, interne od esterne al Piano Particolareggiato (costituisce priorità il potenziamento della superficie boscata a nord-est della via Kennedy e la riqualificazione del filare alberato esistente in via Kennedy, anche nella parte esterna al perimetro del Piano Particolareggiato), per un valore pari ad almeno € 279,00 per ogni metro quadro di SL aggiuntiva. In tal caso l'incremento della SL ammissibile è pari al 6%. La realizzazione delle opere a completo carico del soggetto attuatore deve essere valutata ed accettata da parte dell'Amministrazione Comunale.
- edificazioni unitarie, coordinate e contemporanee pari ad almeno due unità minime d'intervento, tali da permettere una corrispondente, contestuale ed unitaria realizzazione di opere di Urbanizzazione. In tal caso l'incremento della SL ammissibile è pari al 4%.
- realizzazione di interventi di carattere ambientale mediante previsione di impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, funzionanti ad energia geotermica, forma di energia alternativa e rinnovabile. In tal caso l'incremento della SL ammissibile è pari al 5%.

In virtù dell'identificazione di una U.M.I. da cedere all'amministrazione per la realizzazione della RSA, è ammesso il trasferimento di quota parte della SL complessivamente generata (per un massimo del 40%) su altre aree messe a disposizione della stessa Amministrazione pubblica. Tali aree, in via preliminare, possono essere identificate quali parte del servizio "SPO.02" e parte degli immobili costituenti "l'ex oratorio femminile" in Via Libertà. L'identificazione puntuale delle aree e delle superfici messe a disposizione e delle quantità di SL ivi realizzabile verrà puntualmente definita in sede di Piano Particolareggiato.