



**CONCOREZZO**

PIAZZA DELLA PACE, 2

Piano di Governo del Territorio

**DR02**

Documento di Piano

# Scenario strategico. Ambiti di trasformazione urbanistica

Data Febbraio 2021

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI**

BCG ASSOCIATI  
di Massimo Giuliani

Giovanni Sciuto  
Licia Morengi  
Lorenzo Giovenzana



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Schede Ambiti di Trasformazione

## Sommario

<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>2</b>
AT 1 .....	5
AT 2 .....	9
AT 3 .....	15

# **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

## INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

- Al fine di una corretta interpretazione dei parametri, indici e quantità ammissibile nelle successive Aree di Trasformazione, si faccia riferimento all'elaborato *RR02 Norme di Attuazione*;
- All'elaborato RR02 si deve far riferimento anche per le altre norme, di carattere generale, valesse su tutto il territorio comunale;
- Per un corretto raggiungimento degli obiettivi sottesi alle trasformazioni previste nonché per l'adempimento delle prescrizioni qui contenute, laddove non puntualmente richiamato si faccia comunque riferimento all'elaborato DR03 Norme di attuazione. In particolare, devono essere seguite le modalità di realizzazione per un corretto inserimento paesaggistico e miglioramento ambientale delle trasformazioni (margini urbani, siepi e recinzioni naturaliformi, ...).





## 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

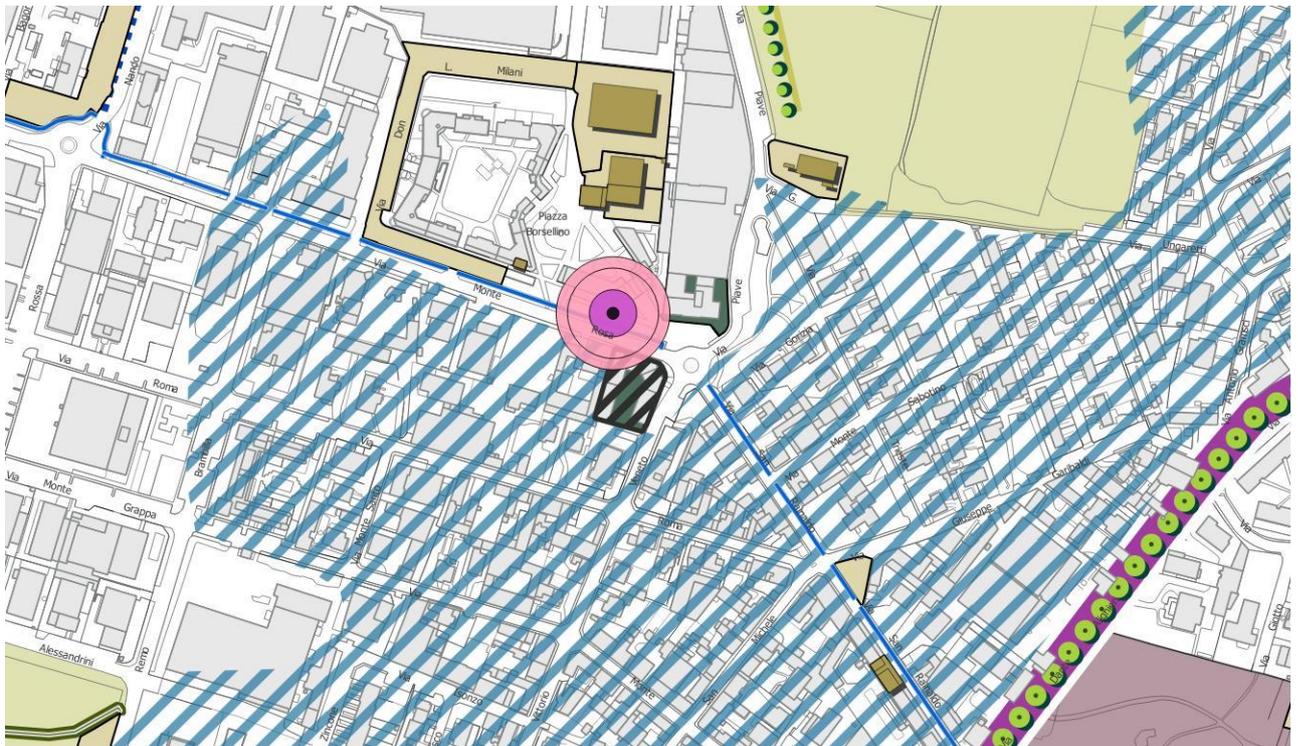
## CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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 m<sup>2</sup> (salvo verifica in fase attuativa)

H = 13, 5 m

IT = 0,80 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

IPT = min. 15%

SC = max 70 % ST

## **DESTINAZIONI**

---

Destinazioni ammesse:

dR - destinazione residenziale; dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.2, 2.8; dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8, 3.9, 3.11; dT – destinazione terziaria: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4; 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

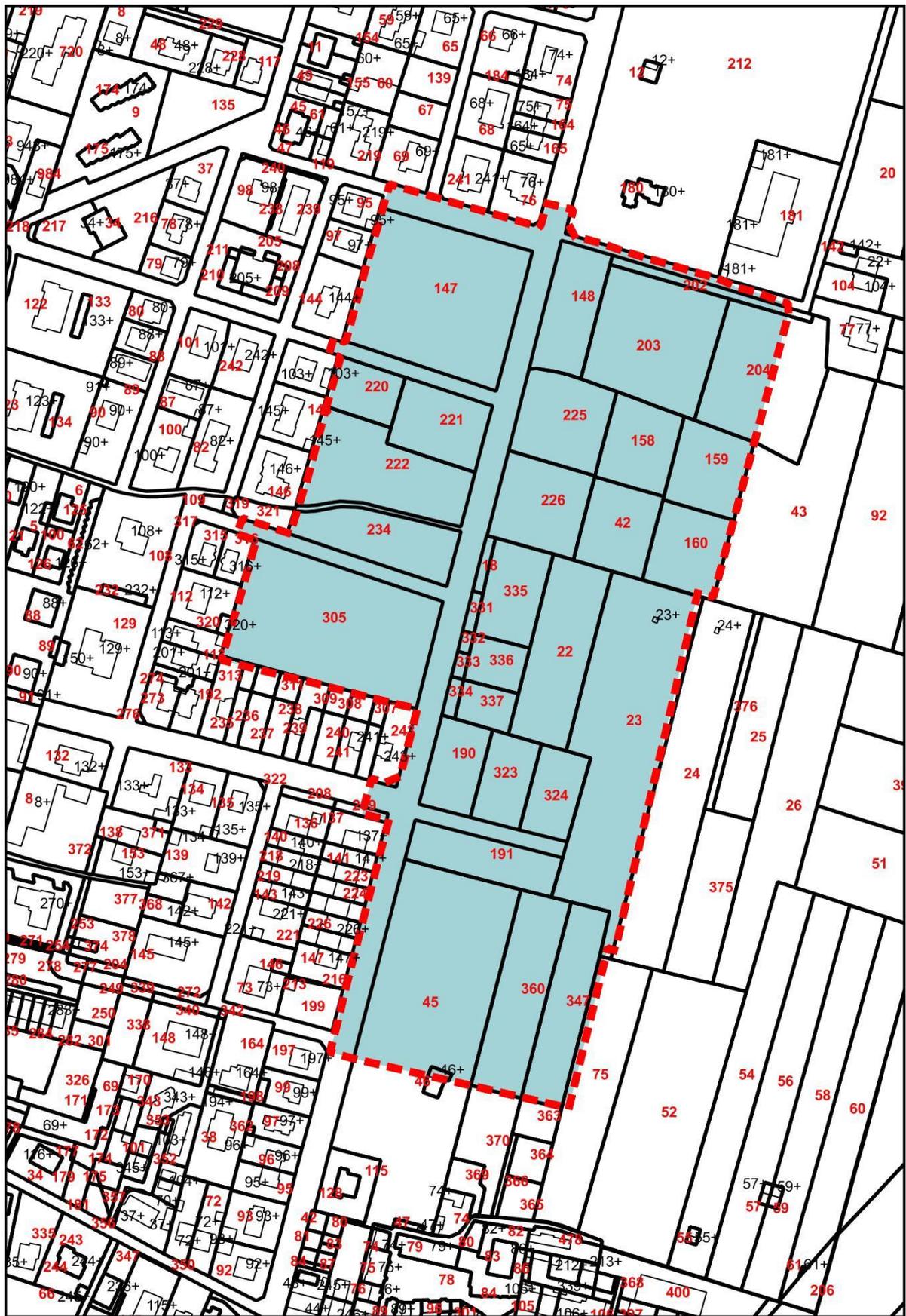
- Urbanizzato
- Incolto
- Seminativo
- Vigneto

- 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, soprattutto gli spazi ad est della Via Kennedy, sul futuro collegamento sovracomunale su ferro e ai necessari spazi per la stazione/fermata.

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. Il tutto in accoglimento dell'Intesa sottoscritta con la Provincia in merito all'attuazione dell'AIP, come indicato nelle successive prescrizioni.

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

---

ST = 97.673 m <sup>2</sup> (salvo verifica in fase attuativa)	H = 13, 0 m
SL max = 12.905 m <sup>2</sup> + max 1.936 m <sup>2</sup> (per applicazione incentivi)	IPT = 54%
SC = max 50 % della ST di ogni singola unità minima di intervento	

## DESTINAZIONI

---

Destinazioni ammesse:

dR - destinazione residenziale; dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.2, 2.8; dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8, 3.9, 3.11; dT – destinazione terziaria: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4; 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 del collegamento su ferro sovracomunale, 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. Gli elementi dell'Intesa su richiamata da rispettare nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sono:

- superfici destinate a nuovo consumo di suolo per una quantità massima pari a 30.000 mq circa (corrispondente a circa il 46% della superficie dell'AIP non urbanizzata allo stato di fatto);
- La superficie dell'AIP da mantenere a spazio libero (superficie mantenuta all'uso naturale, agricolo o a parchi e giardini) è individuata nella misura minima di 35.100 mq circa (corrispondente a circa il 54% della superficie dell'AIP non urbanizzata allo stato di fatto);
- La superficie in AIP da mantenere a spazio libero, di cui al precedente punto, costituisce ampliamento della rete verde di ricomposizione paesaggistica del Ptcp;
- Il mantenimento e l'eventuale riqualificazione delle fasce boscate esistenti;
- Il potenziamento della superficie boscata a nord dell'AIP funzionale alla realizzazione di un bosco pubblico tutelato;
- Il mantenimento ad uso agricolo delle restanti aree libere in AIP;
- La riqualificazione del filare alberato esistente lungo viale Kennedy e la prosecuzione dello stesso fino all'incrocio con la via De Gasperi;
- La realizzazione di percorsi di mobilità lenta che mettano in connessione lo spazio aperto a est con il tessuto urbano consolidato, in particolare con il nuovo insediamento residenziale.

Inoltre, così come indicato dall'art. 43 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole (RR02) gli interventi che riguardano aree urbane confinanti con le aree agricole (E1 e E2) e per quelle prospicienti spazi pubblici (comprese le pubbliche vie) è prescritta la realizzazione di un sistema articolato di recinzione naturaliforme così come descritte nell'elaborato DR03 Norme di attuazione. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree di attenzione così come sopra individuate.

All'elaborato *DR03 Norme di attuazione* si deve far riferimento anche per la modalità di realizzazione delle fasce boscate e della realizzazione del margine urbano.

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 "generali" 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 scomputo 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, il ripristino della funzionalità idraulica di canali e fossati esistenti o dismessi 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 ad un massimo del 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 impianti di climatizzazione invernale ed estiva ad alta efficienza energetica, basati su tecnologia a pompa di calore geotermica. 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.

---



### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area produttiva di modeste dimensioni quasi completamente dismessa interna al tessuto urbano consolidato, non distante dal nucleo di antica formazione e inserita in un contesto prettamente residenziale.

### STATO DEI LUOGHI

#### Conformazione

- Regolare
- Irregolare
- Compatta

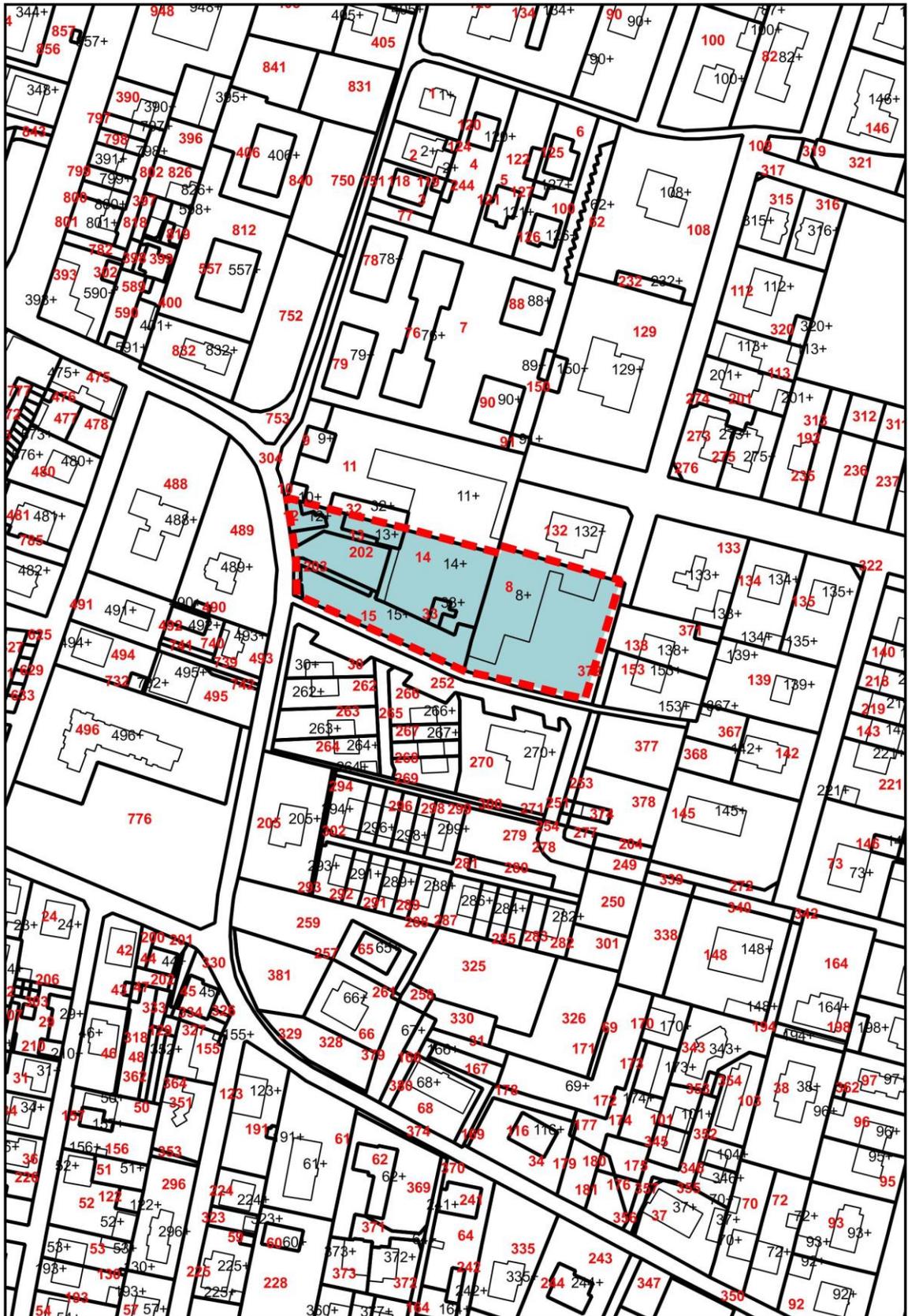
#### Uso del suolo

- 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 26; Scala 1:2.000

## FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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	2	<input type="checkbox"/>	Bassa
3	<input type="checkbox"/>	Media	4	<input checked="" type="checkbox"/>	Alta
5	<input type="checkbox"/>	Molto 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 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 dovrà prevedere la formazione di un tessuto edilizio con caratteristiche tipologiche, morfologiche e funzionali coerenti e compatibili con i caratteri della zona, in cui il commercio, i pubblici esercizi e il terziario siano relazionati armonicamente tra loro. È previsto il trasferimento dell'attività produttiva rimanente. L'approvazione dovrà essere preceduta da una valutazione acustica e una valutazione della qualità dei suoli.

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

---

ST = 5.291 m<sup>2</sup> (salvo verifica in fase attuativa)

H = 10, 4 m

IT = 0,4 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

IPT = 30%

SC = max 50% ST

## DESTINAZIONI

---

Destinazioni ammesse:

dR - destinazione residenziale; dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.2, 2.8; dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8, 3.9, 3.11; dT – destinazione terziaria: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4; dS – destinazione per servizi

## MODALITÀ DI INTERVENTO

---

Strumento attuativo: pianificazione attuativa

## PRESCRIZIONI

---

Si deve prevedere:

- la formazione di un insediamento edilizio unitario per caratteristiche tipologiche e morfologiche (sistemi costruttivi, materiali, colori, recinzioni);
- la formazione di uno spazio pubblico o privato di uso pubblico, alberato, con parcheggi in sede propria, di almeno mq. 600, preferibilmente lungo via Agrate;