giovedì 21 marzo 2013

ATTUAZIONE DEI PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO NELLA PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

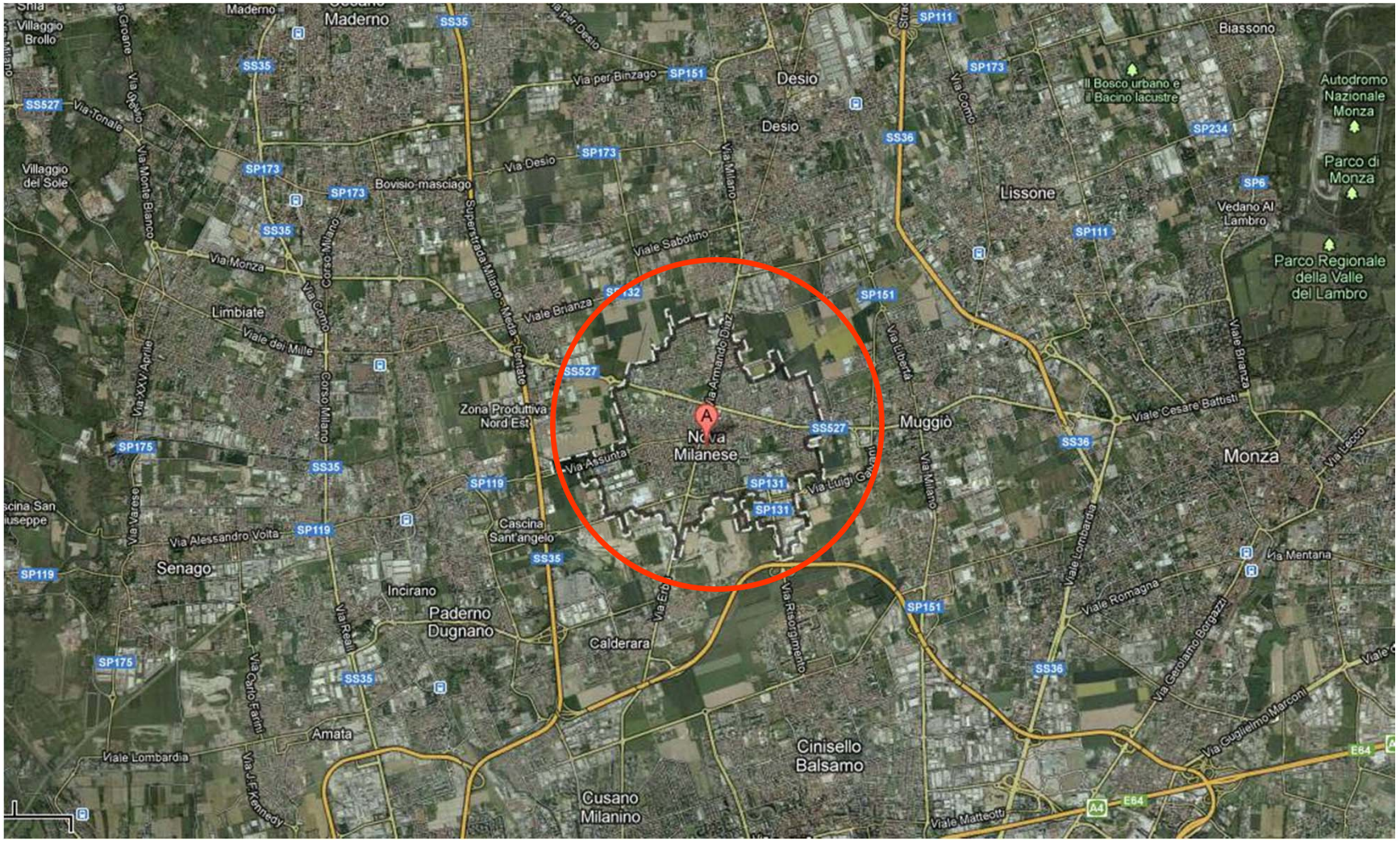
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI NOVA MILANESE

Ufficio di Piano del Settore Gestione del Territorio
Dott. G. Brioschi - Arch. A. Panella

ANCE MILANO LODI MONZA E BRIANZA

Comune di Nova Milanese
Settore Gestione del Territorio

Piano di Governo del Territorio



Comune di Nova Milanese

Piano di Governo del Territorio

TAPPE DEL PGT:

- Avvio del procedimento con deliberazione di Giunta Comunale del 22 febbraio 2006 n.31
- Incarico di redazione del PGT al Settore Gestione del Territorio approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 134 del 7 novembre 2007
- Adozione con deliberazione di Consiglio Comunale del 20 marzo 2010 n.11
- Avviso di deposito (BURL n.17 del 28 aprile 2010)
- Controdeduzioni e approvazione definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale del 24 settembre 2010 n.43
- Pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL n.10 del 9 marzo 2011

VARIANTI AL PGT:

- Variante n.1 – Approvazione "Area var. Suap n.1" Bolton Manitoba S.p.a. con deliberazione di Consiglio Comunale n.51 del 3 novembre 2011 – BURL n.48 del 30 novembre 2011
- Variante n.2 – Adozione "Area NI 4" P.I.I. di via Manzoni-Montale con delib. di Consiglio Comunale n.31 del 18 luglio 2012 – Approvaz. C.C. n.39 del 24 settembre 2012 - BURL n.43 del 24 ottobre 2012
- Variante n.3 – Adozione "Area AR 10" P.I.I. di via Diaz-Venezia-Palestro con delib. di Consiglio Comunale n.32 del 18 luglio 2012 – Approvaz. C.C. n.40 del 24 settembre 2012 - BURL n.43 del 24 ottobre 2012
- Variante n.4 – Adozione "Area NI 10" P.I.I. di via Fermi con delib. di Consiglio Comunale n.52 del 12 novembre 2012 – Approvaz. C.C. n.62 del 19 dicembre 2012 - BURL n.6 del 6 febbraio 2013
- Variante n.5 – Approvazione "Area var. Suap n.2" Bolton Manitoba S.p.a. con deliberazione di Consiglio Comunale n.65 del 23 dicembre 2012 – BURL n.7 del 13 febbraio 2013

OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

Art.1 Norme di attuazione del Documento di Piano

Art. 1 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo

1. Il Documento di piano pone i seguenti obiettivi quantitativi di sviluppo della città:

a) incrementare la popolazione residente di massimo 2.113 abitanti, fino al raggiungimento della soglia massima di 26.000 abitanti. Complessivamente 115 abitanti sono da insediarsi in nuovi ambiti di trasformazione; 1748 abitanti da insediarsi nel tessuto urbano consolidato come disciplinato dal Piano delle regole;

b) incrementare la Slp da destinarsi ad attività produttive di 173.000 m^2. Di questi, 98.000 m^2 a seguito di interventi in nuovi ambiti di trasformazione; 75.000 m^2 a seguito di interventi nel tessuto urbano consolidato come disciplinato dal Piano delle regole;

c) incrementare le aree a servizi, prevalentemente nel territorio non urbanizzato, per una superficie complessiva di circa 542.100 m^2;

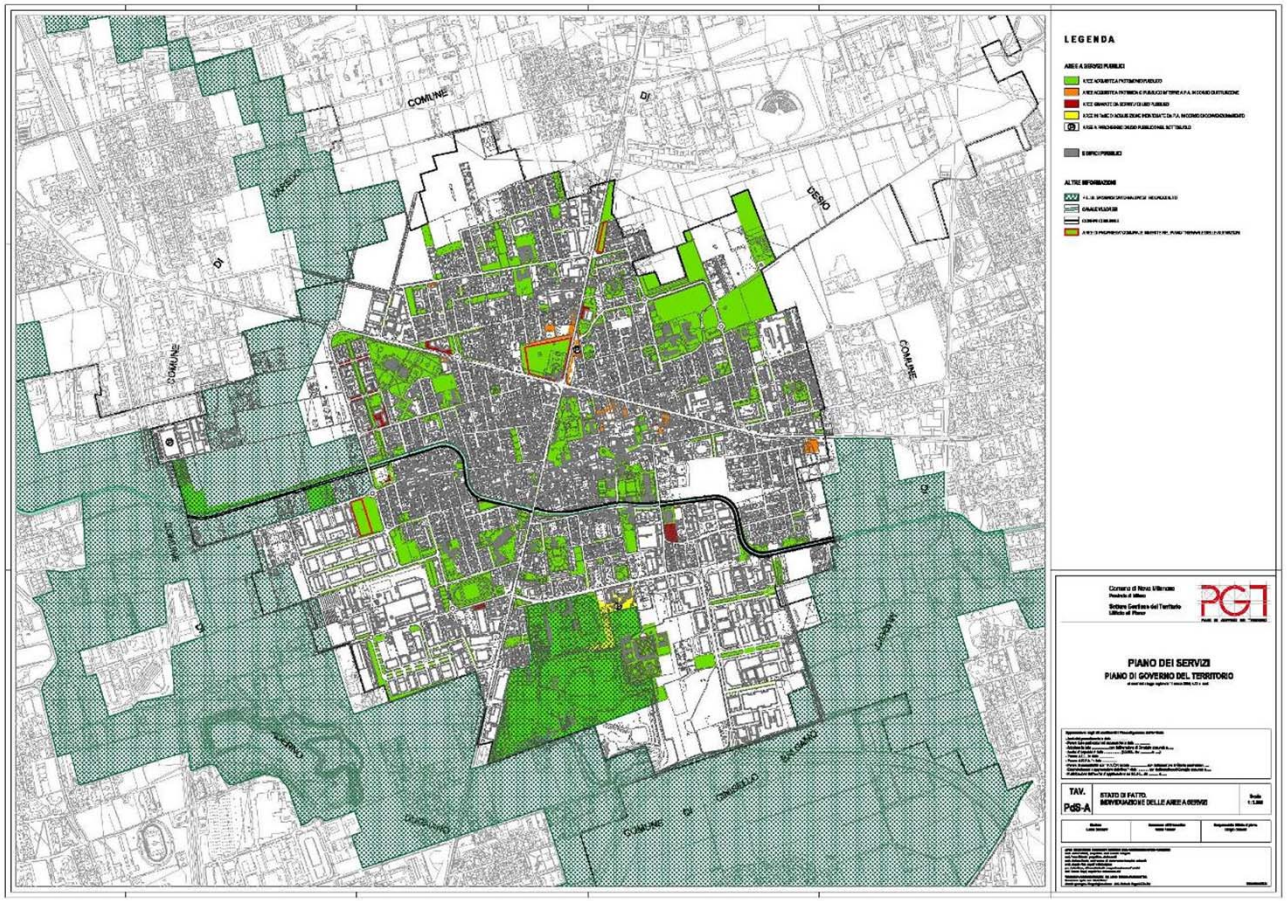
d) aumentare la consistenza territoriale del Parco del Grugnotorto-Villoresi di circa 277.000 m^2, compresa parte delle aree a servizi di cui alla precedente lettera c).

2. Il competente ufficio comunale verifica che il rilascio di titoli abilitativi edilizi, gli interventi oggetto di denuncia di inizio attività e l'approvazione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata comportino la realizzazione di insediamenti contenuti entro le soglie di cui agli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo sopra indicati. Dell'esito di tale verifica è informato il Consiglio Comunale ai fini di cui al successivo articolo 2, fermo restando che nessuno strumento relativo agli ambiti di trasformazione potrà essere approvato ove contenga previsioni eccedenti i menzionati obiettivi.

Piano di Governo del Territorio

INDIVIDUAZIONE AREE A SERVIZI ESISTENTI

Tav. PdS-A del Piano dei Servizi

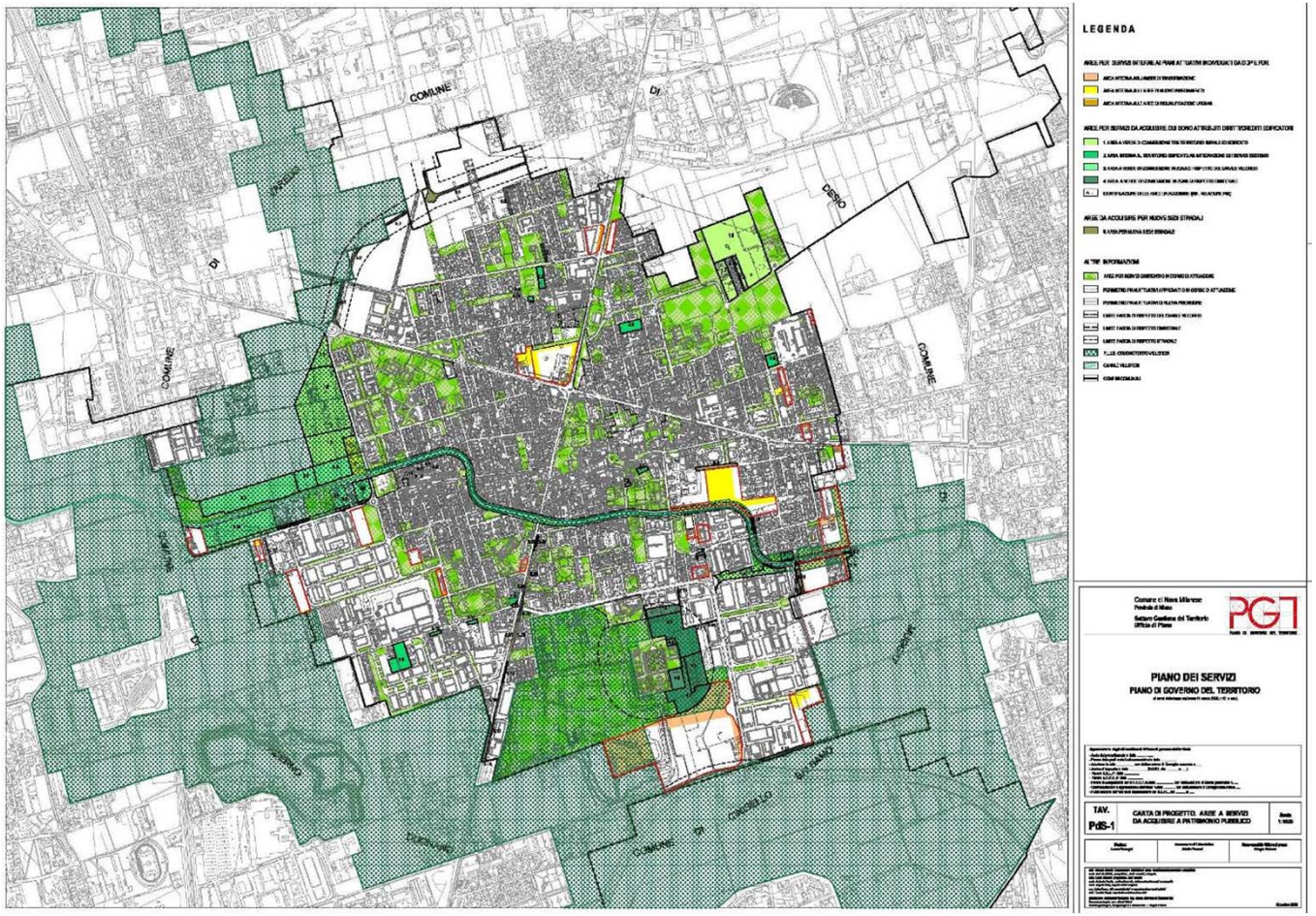


DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI COMPLESSIVE E IN CORSO DI ATTUAZIONE, SECONDO LA CLASSIFICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI ("Tab.4.2" della Relazione al Piano dei Servizi)

TABELLA N.4.6 – DOTAZIONI DI AREE A SERVIZI COMPLESSIVE E PER ABITANTE, ESISTENTI E IN CORSO DI ATTUAZIONE, SECONDO LA CLASSIFICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI[6]

	CLASSI E TIPOLOGIE DI SERVIZI	Esistenti (ab. 23.114)		In corso di attuazione (ab. 773 da piani attuativi)		Totale (ab. 23.887)	
		m^2	m^2/ab	m^2	m^2/ab	m^2	m^2/ab
A.	**SPAZI APERTI**						
1	Aree verdi di valore paesaggistico e ambientale di connessione	337.923	14,62	5.820	7,53	343.743	14,39
2	Parco urbano delle ville Vertua e Crosti-Colombo	27.791	1,20	0	0	27.791	1,16
3	Aree verdi attrezzate	292.308	12,65	25.767	33,33	318.075	13,32
4	Aree pavimentate attrezzate	14.095	0,61	8.260	10,69	22.355	0,94
5	Aree per lo sport e il tempo libero	81.160	3,51	0	0	81.160	3,40
6	Orti urbani	7.829	0,34	0	0	7.829	0,33
	totale	**761.106**	**32,93**	**39.847**	**51,55**	**800.954**	**33,54**
B.	**ATTREZZATURE DI SERVIZIO**						
	Sedi di servizi e relative pertinenze						
A	Attività amministrative pubbliche	7.234	0,31	0	0	7.234	0,30
B	Istruzione	92.278	3,99	0	0	92.278	3,86
C	Sanità	744	0,03	0	0	744	0,03
D	Religione	47.903	2,07	1.457	1,88	49.360	2,07
E	Sport	6.930	0,30	0	0	6.930	0,29
F	Cultura e associazionismo	3.759	0,16	0	0	3.759	0,16
G	Sicurezza	2.571	0,11	0	0	2.571	0,11
H	Ecologia e ambiente	4.693	0,20	0	0	4.693	0,20
I	Strutture cimiteriali	35.809	1,55	0	0	35.809	1,50
S	Strutture sociali	12.656	0,55	0	0	12.656	0,53,
RS	Residenza sociale	918	0,04	0	0	918	0,04
	totale	**215.495**	**9,32**	**1.457**	**1,88**	**216.952**	**9,09**
ST	**IMPIANTI TECNOLOGICI**	**5.929**				**5.929**	
C.	**STRUTTURE PER MOBILITÀ E ACCESSIBILITÀ**						
	Aree a parcheggio protette	107.761	4,66	14.599	18,89	122.360	5,12
	Aree a parcheggio lungo gli assi stradali	44.556	1,93	1.539	1,99	46.095	1,93
	Aree a parcheggio nel sottosuolo	9.950	0,43	4.592	5,94	14.542	0,61
	totale	**162.267**	**7,02**	**20.730**	**26,82**	**182.997**	**7,66**
	TOTALE	**1.144.797**	**49,26**	**62.034**	**80,25**	**1.206.831**	**50,29**

AREE A SERVIZI DA ACQUISIRE A PATRIMONIO PUBBLICO
Tav. PdS-1 del Piano dei Servizi



SUPERFICIE COMPLESSIVA DELLE AREE A SERVIZI PREVISTE IN ACQUISIZIONE ("Tab.7.7 e 7.8" Relazione Piano dei Servizi)

TABELLA N.7.7 – SUPERFICIE COMPLESSIVA A SERVIZI DI NUOVA PREVISIONE

	ESTERNA A PIANI ATTUATIVI	INTERNA A PIANI ATTUATIVI	TOTALE
SUPERFICIE	**379.287**	**177.353**	**556.640**

TABELLA 7.8 – SUPERFICIE COMPLESSIVA DELLE AREE A SERVIZI PREVISTE IN ACQUISIZIONE

Aree a servizi	Superficie m^2
Interne a piani attuativi	177.353
Aree a verde di connessione tra territorio rurale e edificato	326.180
Aree interne al territorio edificato	29.897
Aree per nuove sedi stradali	23.210
Totale	**556.640**

Piano di Governo del Territorio

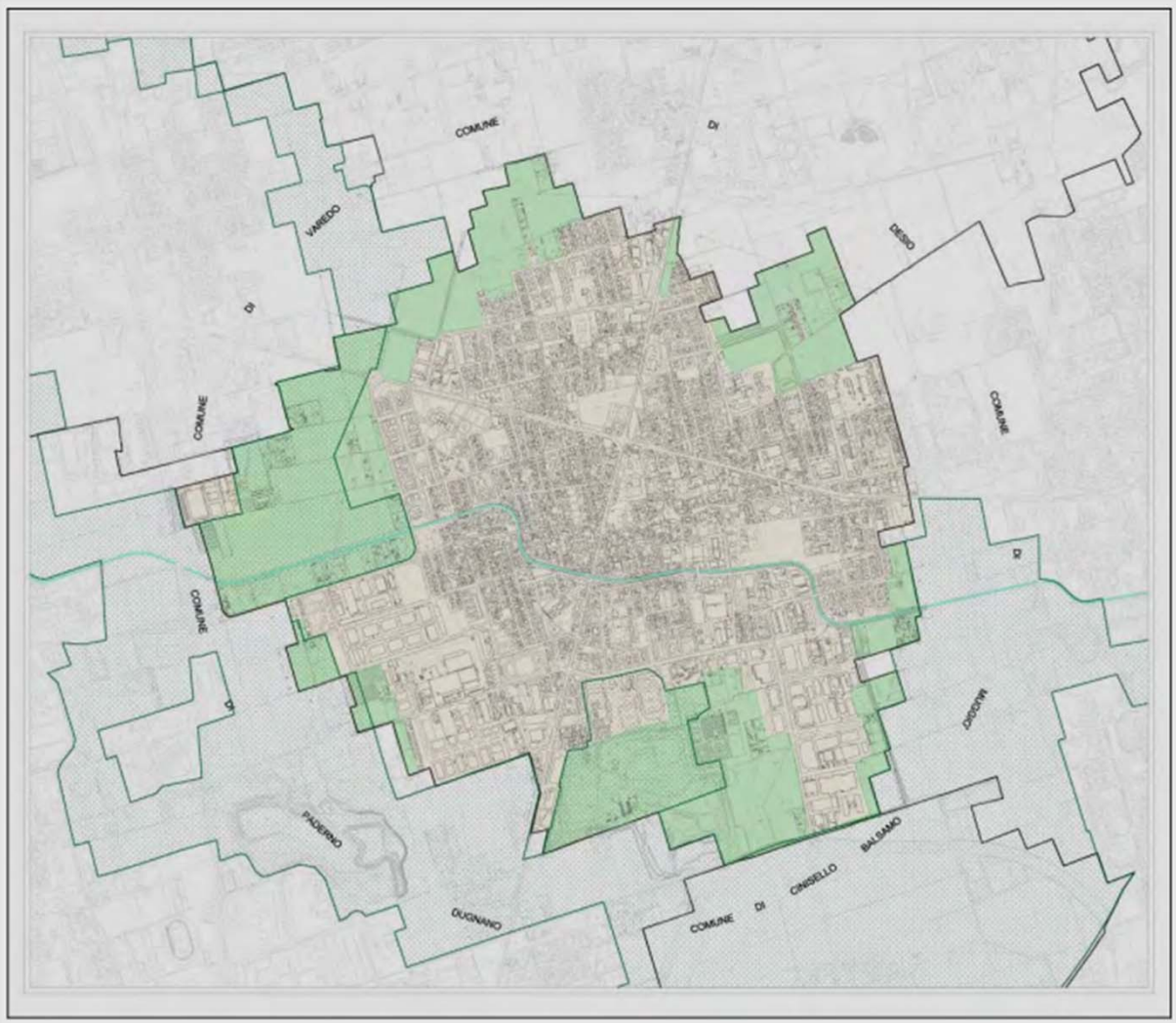
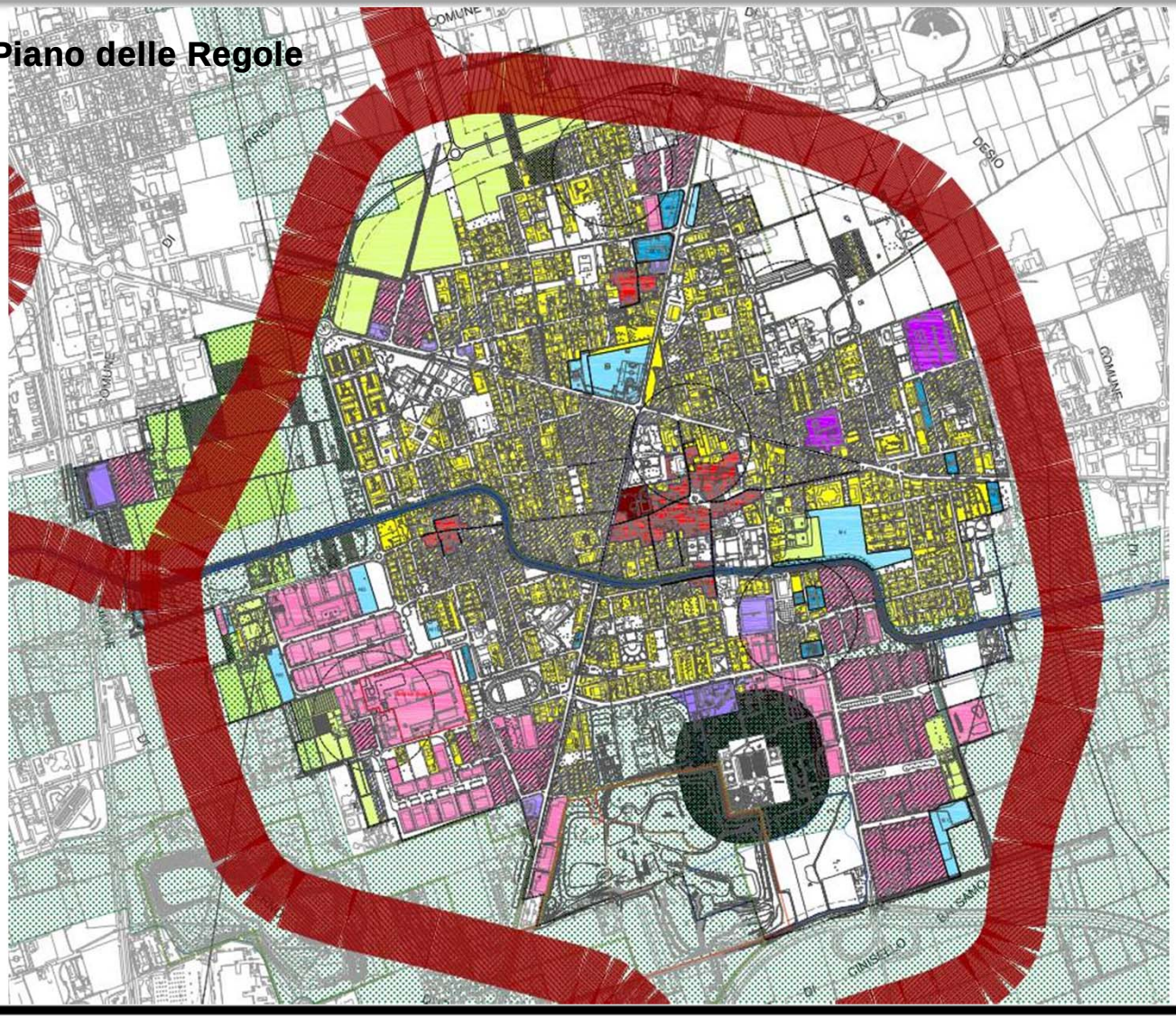


Fig.3.17 - Individuazione del territorio urbanizzato (in rosa) e non urbanizzato (in verde)

Comune di Nova Milanese

Piano di Governo del Territorio

Tav. PdR-1 Piano delle Regole



DETERMINAZIONI DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO (Cap.6 Relazione Documento di Piano)

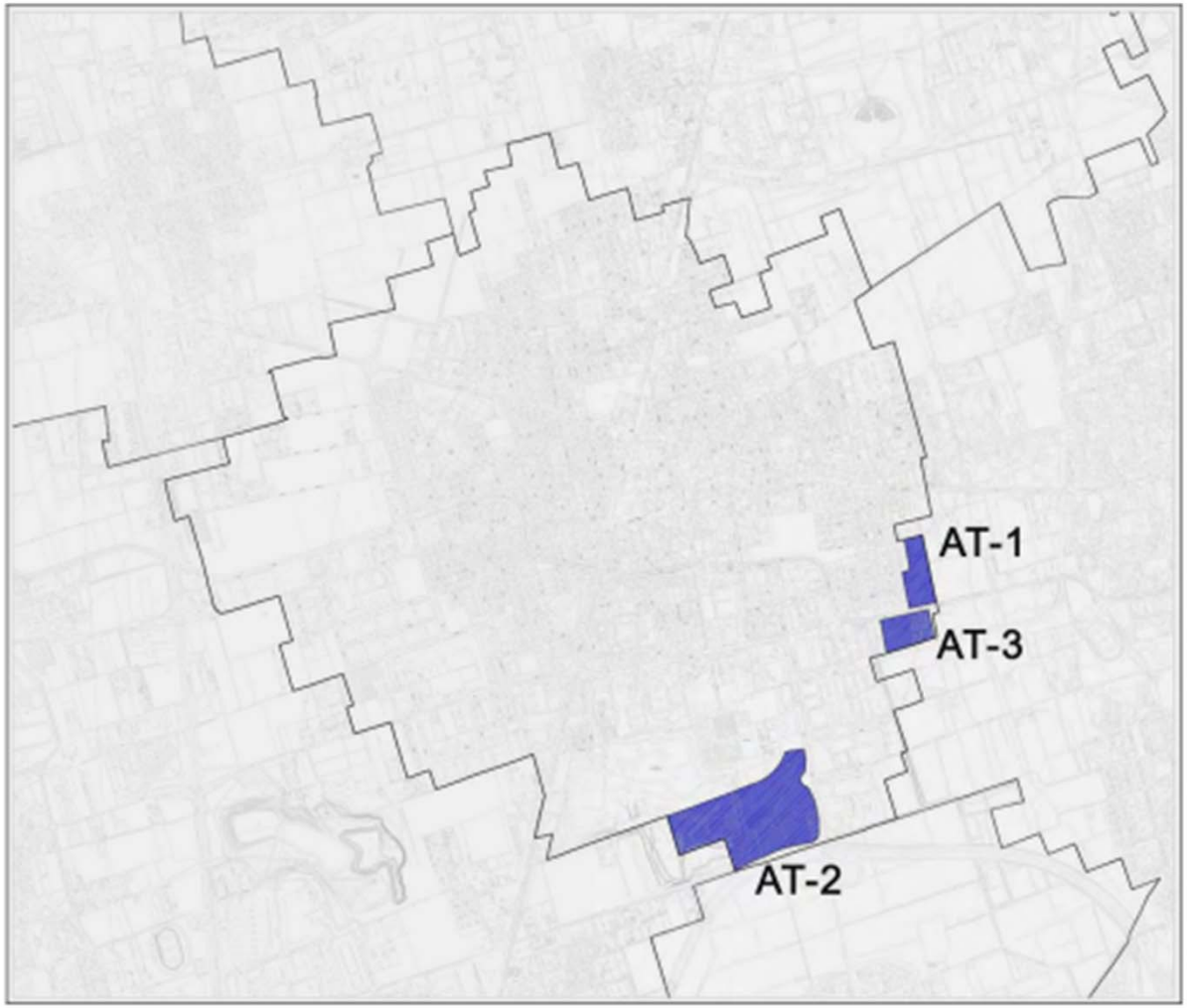
TABELLA N.6.1 - INCREMENTO MASSIMO DEGLI ABITANTI RESIDENTI

	n. abitanti
Numero massimo di abitanti residenti	26.000
Abitanti residenti al 31 dicembre 2008	23.114
Incremento abitanti per effetto dei Piani attuativi e dei Programmi integrati di intervento in corso di attuazione	773
Totale incremento abitanti residenti	**2.113**

TABELLA N.6.3 - INDICAZIONI RELATIVE ALLA DISTRIBUZIONE DELL'INCREMENTO DI ABITANTI RESIDENTI PER TIPOLOGIA DI INTERVENTO O DI AREE DI INTERVENTO

	%	n. ab.
Incremento abitanti per effetto di **interventi in ambiti di trasformazione**	5	115
Incremento abitanti per effetto di **interventi nei nuclei di antica formazione**	12	250
Incremento abitanti per effetto di **interventi in aree di nuovo insediamento**	**34**	**710**
Incremento abitanti per effetto di **interventi di riqualificazione urbana**	15	**310**
Incremento abitanti per effetto di **interventi di ristrutturazione urbanistica**	**34**	**728**
Totale incremento abitanti	**100**	**2.113**

Piano di Governo del Territorio



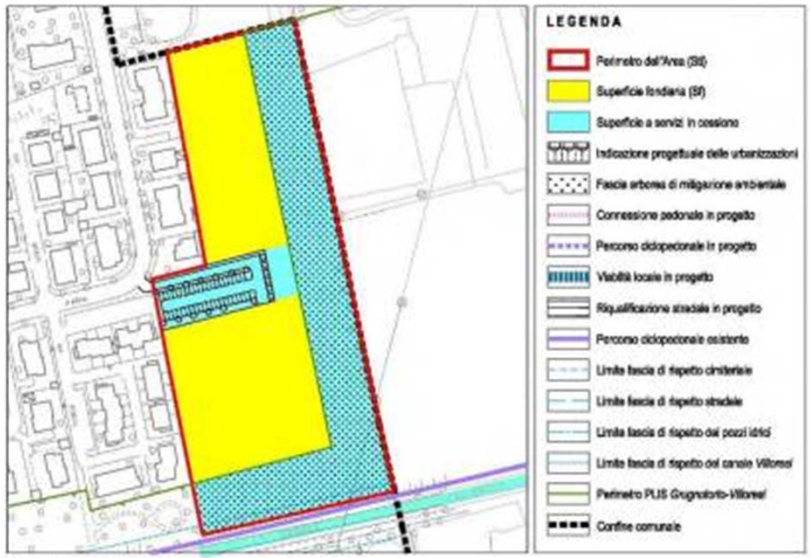
Individuazione degli Ambiti di trasformazione urbana “AT” (AT-1)

Documento di Piano

AT1 - VIA PARINI

STRALCIO ORTOFOTO AMBITO

STRALCIO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO



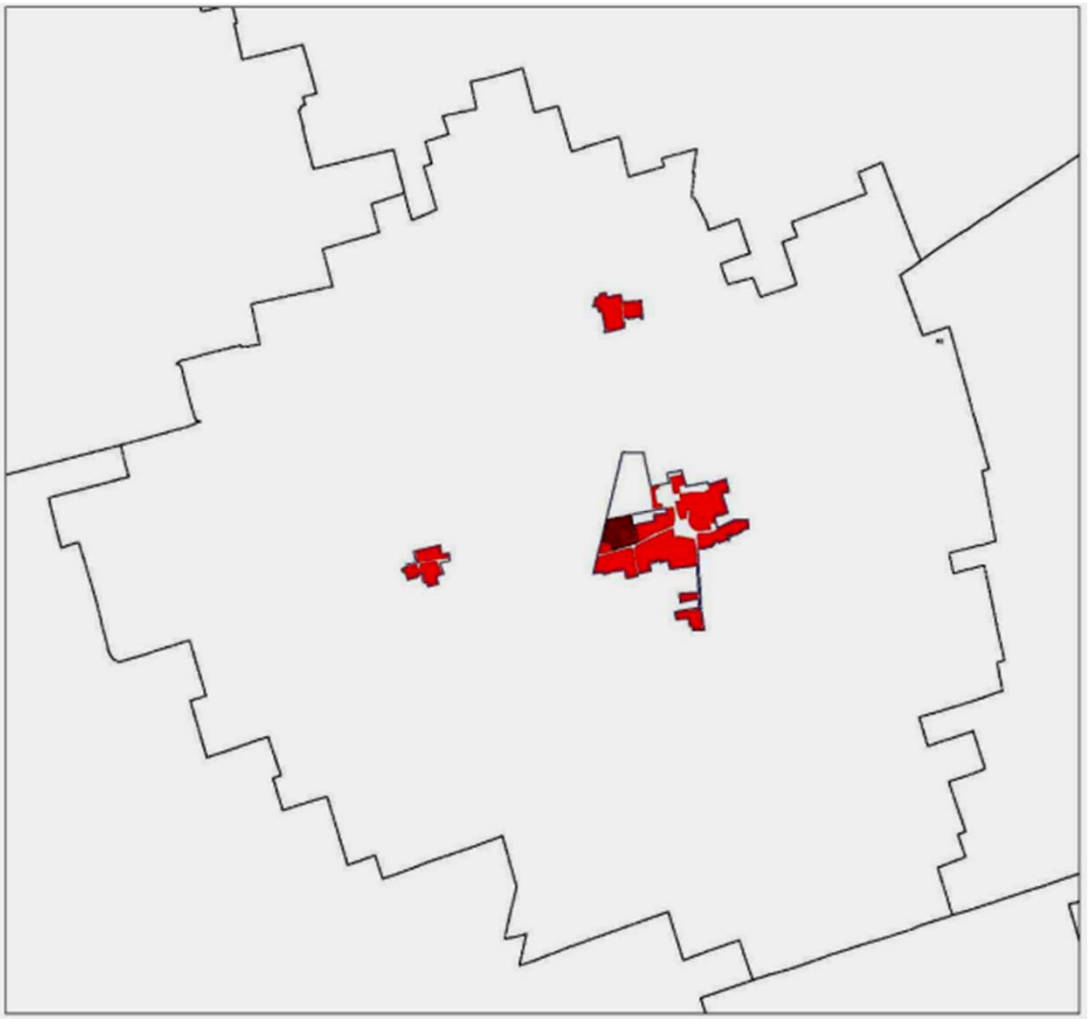
SCHEMA DI PROGETTO

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

St - Superficie territoriale complessiva					It		Slp massima		
Sti			D	E	F	G	I	L	M
A Sf	B Sup. minima a servizi	C **Sti (A+B)**	**Ste**	**St** (C+D)	della Sti	della Ste	espressa dalla Sti (CxF)	espressa dalla Ste (DxG)	**Totale** (I+L)
m^2	m^2	**m^2**	m^2	m^2	m^2/m^2	m^2/m^2	m^2	m^2	m^2
13.040	13.040	**26.080**	26.080	**52.160**	0,11	0,11	2.869	2.869	**5.738**

Ambito di trasformazione “AT1 – via Parini”

Piano di Governo del Territorio



Individuazione dei Nuclei di Antica Formazione “AF”

Piano di Governo del Territorio

“Nova”

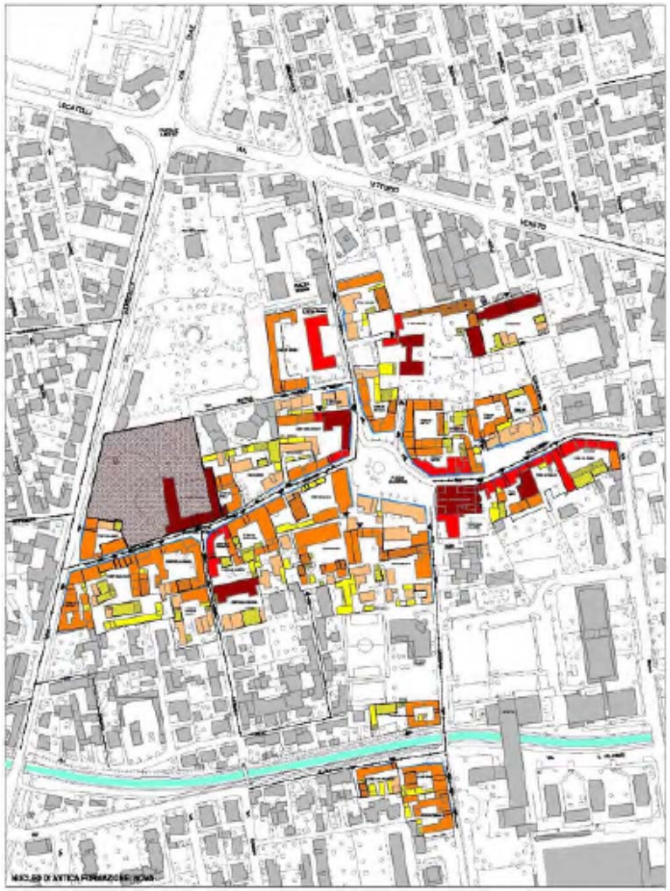
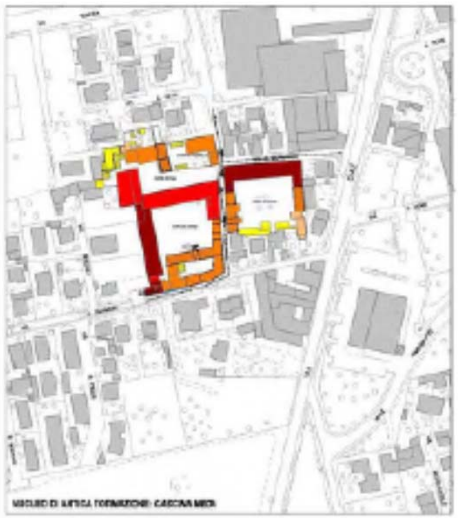


Fig.1.3 – Il nucleo Nova. La diversa colorazione degli edifici è in funzione della loro classificazione. (estratto Tav. PdR-2)

“Cascina Meda”



“Grugnotorto”

Fig.1.2 – I nuclei Cascina Meda e Grugnotorto. La diversa colorazione degli edifici è in funzione della loro classificazione (estratto Tav. PdR-2)

Nuclei di antica formazione “AF”

Piano delle Regole

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE "AF"
Allegato 2 del Documento di Piano
Schede specifiche delle 44 corti individuate nei nuclei di antica formazione "AF"

Scheda 1/N CORTELUNGA in vicolo Cortelunga,2

Ortofoto

Rilievo fotografico

CORTELUNGA in vicolo Cortelunga,2 Scheda 1/N

Tipologia edilizia

TAB. N.2.3.1 – DATI E INDICI PLANIVOLUMETRICI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO

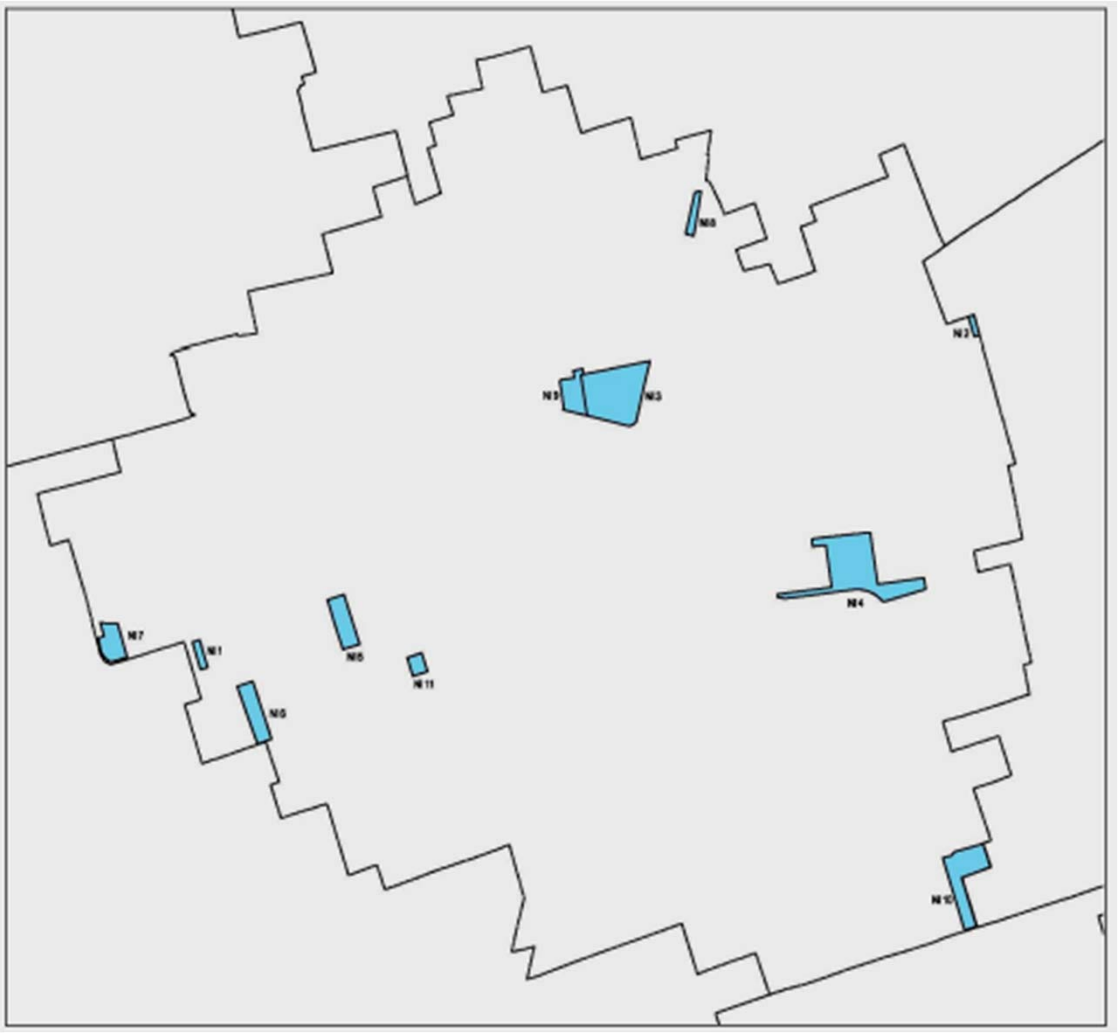
Dati planivolumetrici	
Superficie territoriale-catastale	2.967 m^2
Superficie coperta	1435 m^2
Superficie lorda di pavimento ad uso commerciale	0 m^2
Superficie lorda di pavimento ad uso abitativo	2.548 m^2
Superficie lorda di pavimento complessiva	2.548 m^2
Superficie lorda di pavimento ad uso accessorio (box, fienili, depositi, ecc.)	995 m^2
Volumetria residenziale	7.644 m^3
Abitanti teorici insediabili	51 n
Abitanti residenti	32 n
Indici planivolumetrici	
Rapporto di copertura	48,37% m^2/m^2
Indice di edificabilità territoriale dei soli fabbricati agibili	0,86 m^2/m^2
Indice di edificabilità territoriale complessivo (fabbricati agibili + accessorio)	1,19 m^2/m^2

5. Vista interna del fabbricato sul lato sud

7. L'ingresso nord da vicolo Cortelunga

Documento di Piano

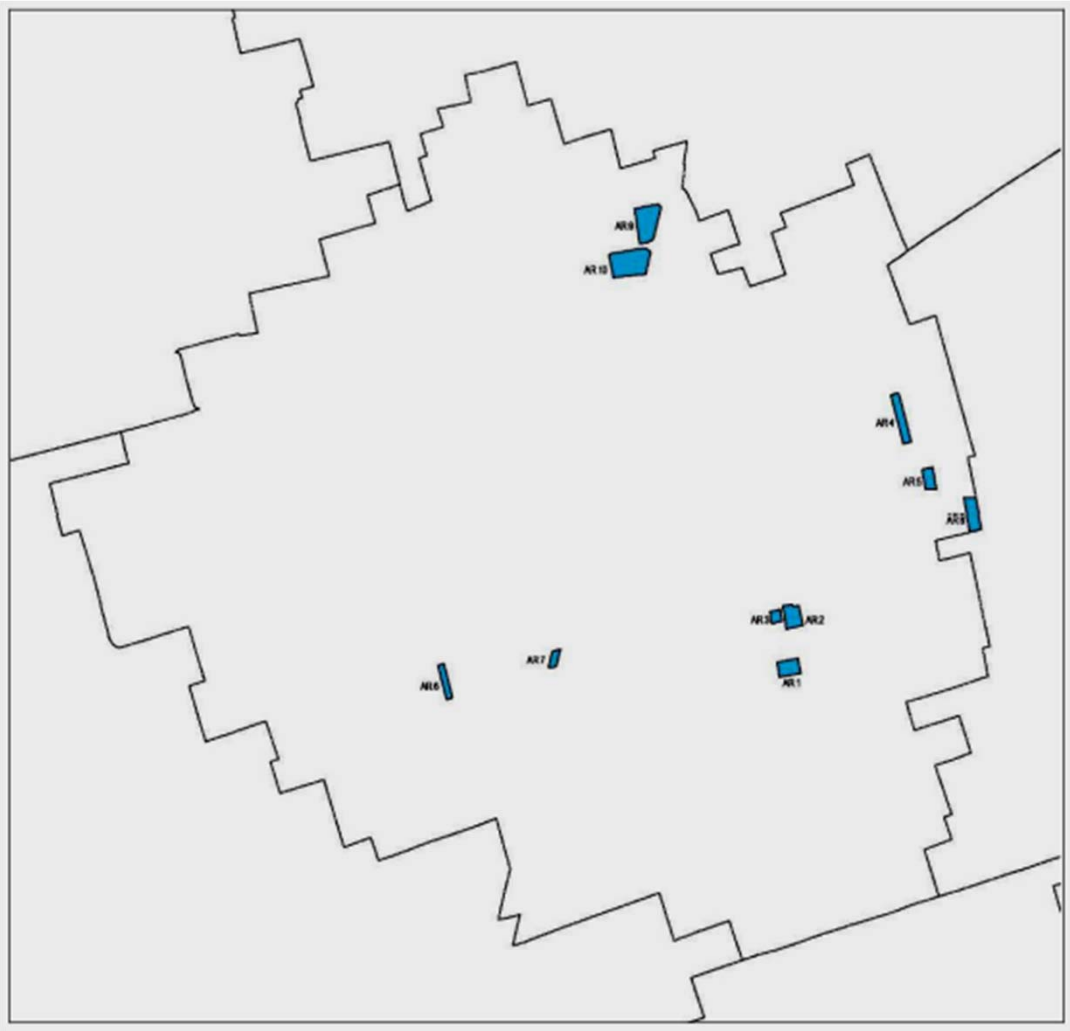
Piano di Governo del Territorio



Individuazione delle Aree di Nuovo Insediamento "NI"

Piano delle Regole

Piano di Governo del Territorio

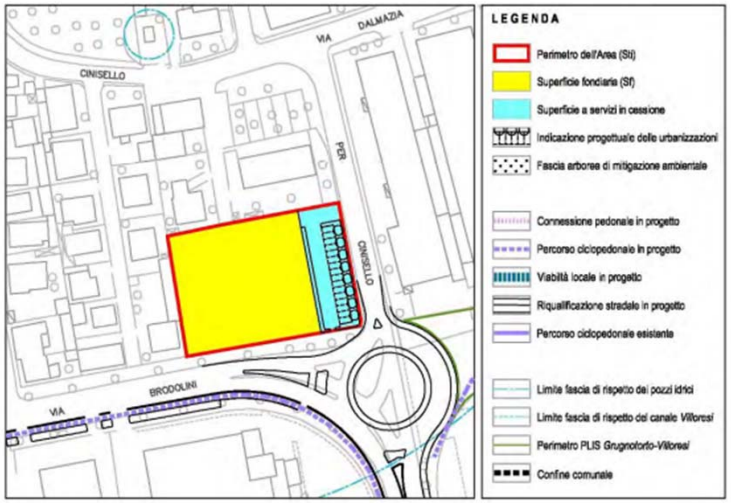


Individuazione delle Aree di riqualificazione urbana “AR”

7.4 AR 1 - via per Cinisello, via Brodolini

Schema di progetto

Individuazione dell'area su ortofoto



Planimetria di progetto

Indici e parametri urbanistici

St - Superficie territoriale complessiva					It		Slp massima		
Sti			D	E	F	G	I	L	M
A Sf	B Sup. minima a servizi	C Sti (A+B)	Ste	St (C+D)	della Sti	della Ste	espressa dalla Sti (CxF)	espressa dalla Ste (DxG)	Totale (I+L)
m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2/m^2	m^2/m^2	m^2	m^2	m^2
2.723	849	3.572	3.572	**7.144**	0,55	0,11	1.965	393	**2.358**

Indici e parametri edilizi

H - Altezza massima	n.3 piani fuori terra
Rc - Rapporto di copertura	30%
Rp - Rapporto di permeabilità	30%
Rs - Rapporto stradale	1
Ds - Distanza dalle strade	½ h e non < 5 m

Destinazioni d'uso

Destinazione residenziale.

Indirizzi

L'accesso carraio al lotto fondiario non deve essere realizzato in prossimità della rotatoria tra la via per Cinisello e la via Brodolini e, in qualsiasi caso, tale accesso non può avvenire da quest'ultima via.

Area di riqualificazione urbana "AR1 – via per Cinisello"

Piano di Governo del Territorio

Ambiti a prevalente destinazione residenziale "R1" dal Piano delle Regole

Ambiti a prevalente destinazione residenziale "R2" dal PdR dove è possibile effettuare <u>interventi di</u> <u>ristrutturazione urbanistica</u>

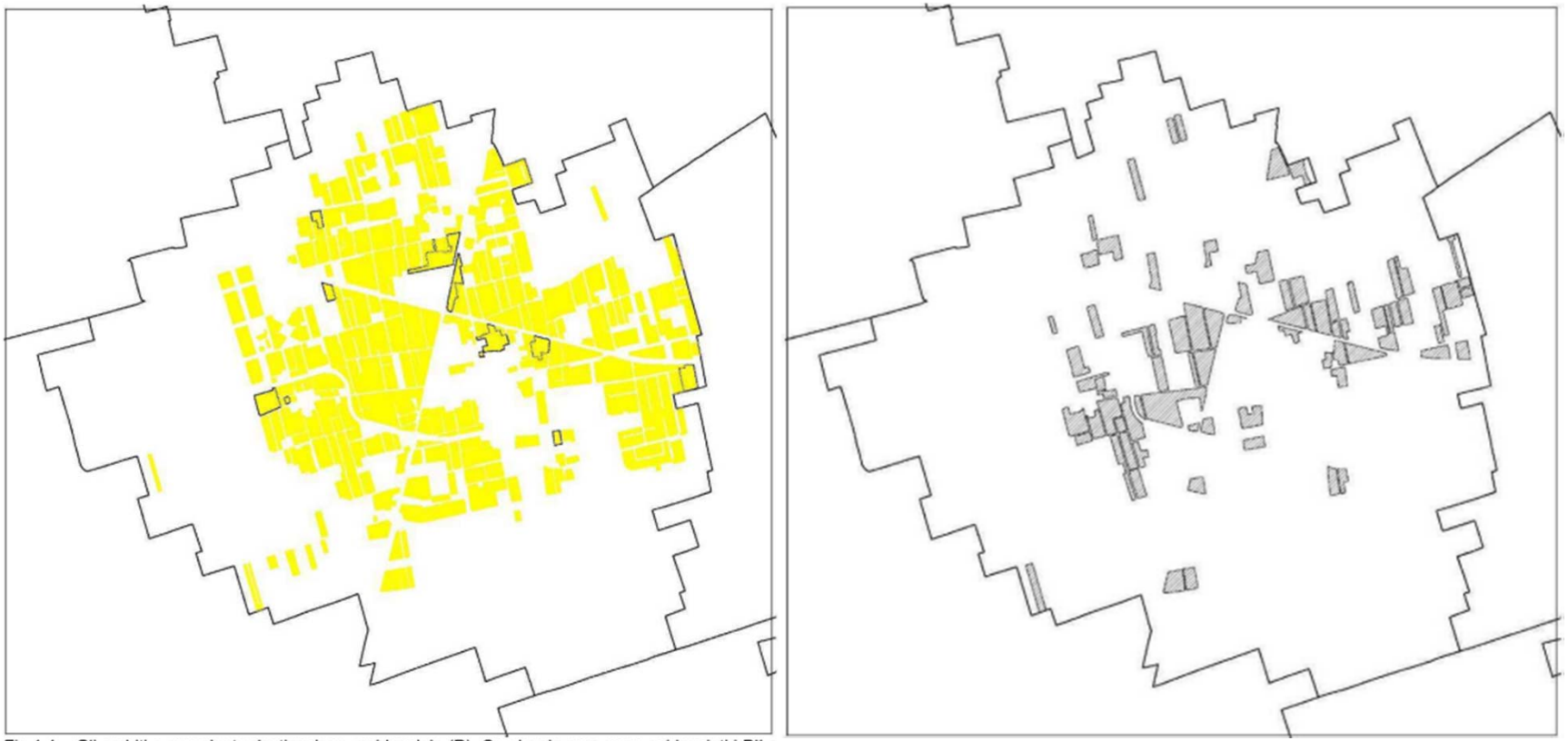


Fig.1.4 – Gli ambiti a prevalente destinazione residenziale (R). Con bordo nero sono evidenziati i PII o PA in corso di attuazione (estratto Tav. PdR-1)

Piano delle Regole

PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA
Art.3 delle Nda del Documento di Piano

3. *Facoltà di compensazione e utilizzazione nei piani attuativi dei diritti (crediti) edificatori*. Nei piani attuativi è, in forza della rispettiva disciplina speciale, prevista anche la realizzazione di diritti edificatori aggiuntivi provenienti da aree destinate a servizi volontariamente cedute al Comune, aree la cui acquisizione è volta a realizzare l'adeguata dotazione urbanizzativa dei diversi piani attuativi, dotazione definita tenendo conto del carattere sostanzialmente unitario del territorio comunale quale bacino di utenza dei diversi servizi. La compensazione e l'attribuzione di diritti (crediti) edificatori aggiuntivi avvengono attraverso i seguenti criteri:

3a. nel Piano dei Servizi, le aree da acquisire al patrimonio comunale e poste all'esterno dei piani attuativi previsti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole sono individuate con apposito segno grafico. Detta acquisizione può avvenire mediante espropriazione o mediante cessione volontaria a fronte dell'attribuzione di diritti (crediti) edificatori in misura pari a:
- 0,11 m^2 di Slp per ogni m^2 di superficie del terreno volontariamente ceduto, ove il titolare intenda utilizzare i diritti (crediti) con destinazione residenziale e/o con destinazione complementare, accessoria o compatibile rispetto a quella residenziale;
- 0,44 m^2 di Slp per ogni m^2 di superficie del terreno volontariamente ceduto, ove il titolare intenda utilizzare i diritti (crediti) con destinazione produttiva e/o con destinazione complementare, accessoria o compatibile rispetto a quella produttiva;

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NELLE ZONE "R2" Art.5.5 delle Nda del PdR

5.5 Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica in zona R2

5.5.1 Le eventuali operazioni di ristrutturazione urbanistica debbono disciplinare, a mezzo di specifico piano attuativo, il nuovo assetto urbanistico assicurando l'utilizzazione di tutte le aree R2 incluse nel piano medesimo (It = 0,66 m^2/m^2) nonché di diritti (crediti) edificatori di consistenza complessiva tale da determinare un incremento del suddetto It non inferiore a 0,07 e non superiore a 0,165 m^2 di Slp per ogni metro quadrato della Sti; detta consistenza complessiva è determinata applicando l'indice di 0,11 m^2/m^2 previsto dall'art.3 delle Norme di attuazione del Documento di Piano alla superficie della Ste. Nel medesimo piano possono essere attribuiti, a riconoscimento del valore - funzionale, morfologico, ambientale - dell'operazione, ulteriori metri quadrati di Slp in misura, al massimo, pari a quella dei diritti (crediti) edificatori complessivamente utilizzati nel piano medesimo: detta capacità integrativa è distribuita su ciascun metro quadrato della Sti.

5.5.2 Destinazioni d'uso: residenziale.

5.5.3 Modalità d'intervento: piano attuativo convenzionato o atto di programmazione negoziata.

5.5.4 Condizioni dimensionali per l'intervento: La superficie minima dell'area di intervento non può essere inferiore a quella indicata nelle seguenti casistiche:

- 1.500 m^2 se l'area di intervento prospetta su 3 strade
- 2.000 m^2 se l'area di intervento prospetta su 2 strade
- 2.500 m^2 se l'area oggetto di intervento prospetta su una strada

È ammessa una riduzione della superficie minima delle aree di intervento per non più del 10% e alla condizione che gli interventi (tipologie edilizie, modalità di realizzazione e successiva gestione) siano qualificati a basso impatto ambientale[4].

5.5.5 Norme edilizie

H: 4 piani fuori terra

Rc: 30%[5]

Rp: 30%

Rs: 1h

Ds: 0,00 m lungo le strade indicate sulla Tavola PdR-1 alla voce "Edificazione a filo strada";
5,00 m in tutti gli altri casi

Df: 1h e comunque non inferiore a 10,00 m

Dc: ½ h e comunque non inferiore a 5 m

It: minimo 0,73 m^2/m^2 di Sti; massimo 0,99 m^2/m^2 di Sti

5.5.6 Area di pertinenza e dotazione arborea

Come previsto al precedente 5.4.2.

5.5.7 Disposizioni per l'utilizzo dei diritti (crediti) edificatori

Le aree a servizi che producono diritti (crediti) edificatori utilizzati nel piano sono cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della relativa convenzione.

5.5.8 Aree a servizi interne all'area di intervento

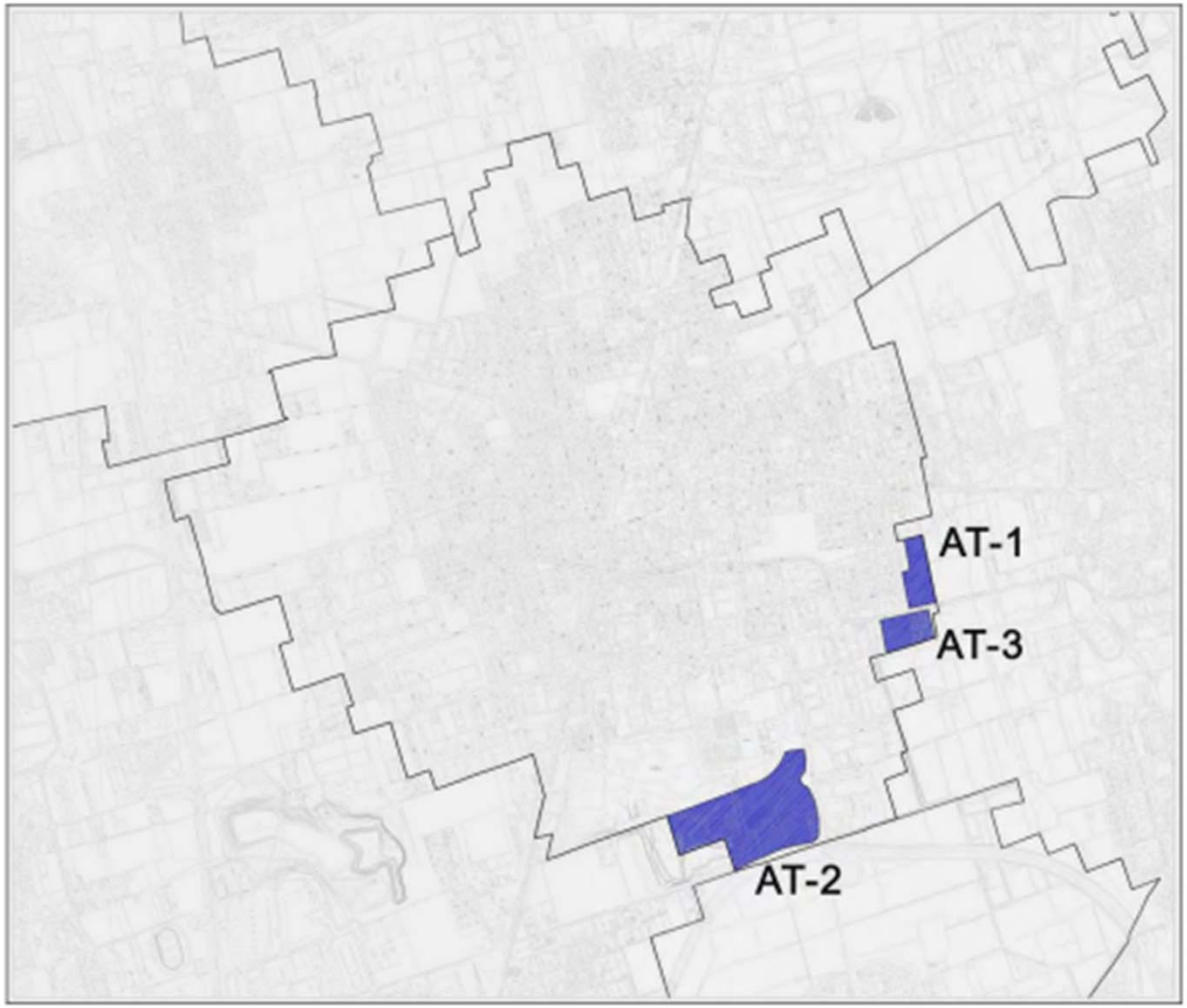
Le aree a servizi interne all'ambito del piano sono dimensionate in relazione al concreto fabbisogno accertato con specifico riferimento al piano stesso, tenendo conto sia dell'integrazione urbanizzativa determinata dalla cessione gratuita delle aree che producono diritti (crediti) edificatori, sia dalle aree a servizi per le quali è prevista la monetizzazione, sia infine del minimo fissato dal Piano dei Servizi.

DETERMINAZIONI DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO (Cap.6 Relazione Doc. di Piano)

TABELLA N.6.4 - INDICAZIONI RELATIVE ALLA DISTRIBUZIONE DELL'INCREMENTO DI SLP PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI, ARIGIANALI, DIREZIONALI E COMMERCIALI PER TIPOLOGIA DI INTERVENTO O DI AREE DI INTERVENTO

	%	Slp
Incremento Slp per effetto di **interventi in ambiti di trasformazione**		
– di nuova occupazione	**35**	60.000
– di nuova occupazione, ma in aree già previste in piani attuativi dall'ultimo Prg	**16**	27.000
– a seguito di recupero di ambiti degradati	**6**	11.000
Incremento Slp per effetto di interventi in aree di nuovo insediamento	23	40.000
Incremento Slp per effetto di **interventi di riqualificazione urbana**	**4**	6.500
Incremento Slp per effetto di **interventi di ristrutturazione urbanistica**	**16**	28.500
Totale incremento Slp	**100**	**173.000**

Piano di Governo del Territorio



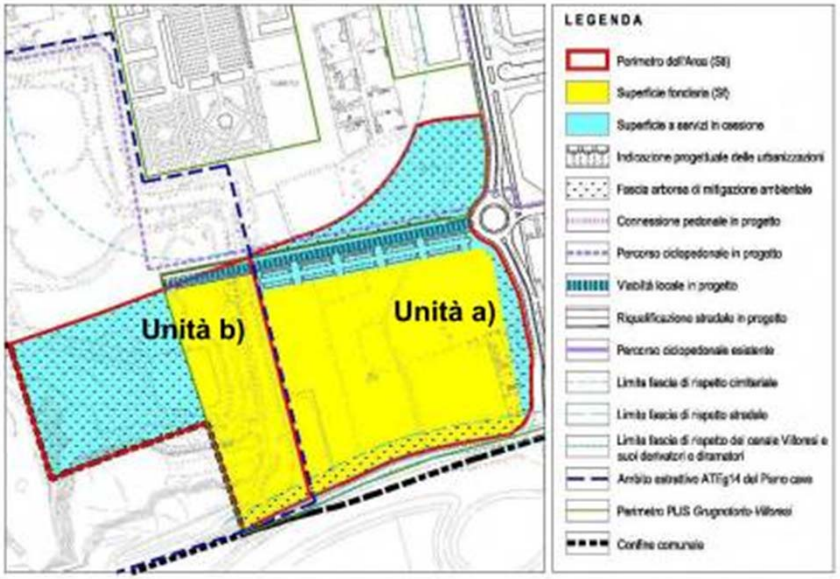
Individuazione degli Ambiti di trasformazione urbana “AT” (AT-2 e AT-3)

Documento di Piano

AT2 - VIA PER CINISELLO

STRALCIO ORTOFOTO AMBITO

STRALCIO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO



SCHEMA DI PROGETTO[17]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Unità	St - Superficie territoriale complessiva					It		Slp massima		
	Sti									
	A Sf	B Sup. minima a servizi	C Sti (A+B)	D Ste	E St (C+D)	F della Sti	G della Ste	I espressa dalla Sti (CxF)	L espressa dalla Ste (DxG)	M Totale (I+L)
	m²	m²	m²	m²	m²	m²/m²	m²/m²	m²	m²	m²
a)	60.899	30.446	**91.345**	47.062	**138.407**	0,44	0,44	40.192	20.707	**60.899**
b)	27.388	32.758	**60.146**	0	**60.146**	0,44		26.464	0	**26.464**
Tot	**88.287**	**63.204**	**151.491**	**47.062**	**198.553**			**66.656**	**20.707**	**87.363**

Unità	Cessioni		
	Inclusa nella Sti		Ste
	servizi	sede stradale	servizi
	m²	m²	m²
a)	26.446	4.000	47.062
b)	31.658	1.100	0
Tot	**58.104**	**5.100**	**47.062**

Ambito di trasformazione “AT2 – via per Cinisello”

Documento di Piano

AT3 - VIA GALVANI

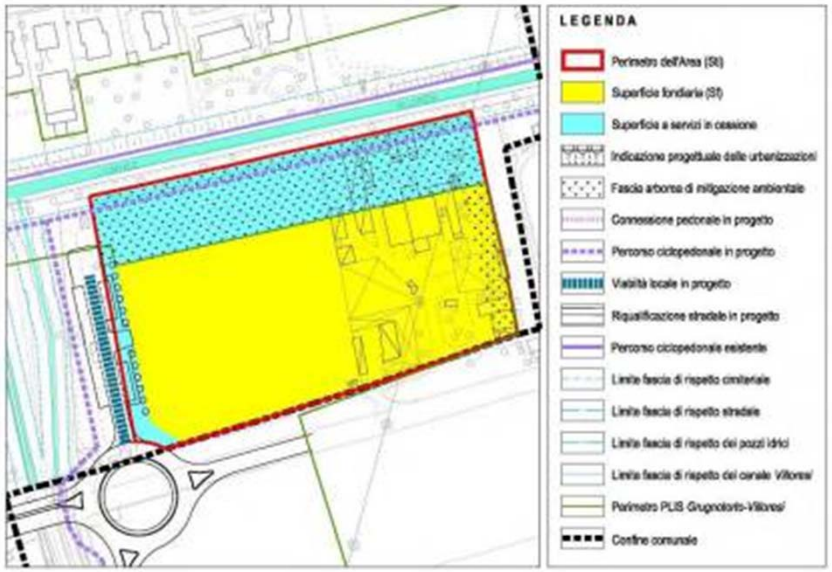
STRALCIO ORTOFOTO AMBITO

STRALCIO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

1. Indici e parametri urbanistici

St - Superficie territoriale complessiva					It		Slp massima		
Sti			D	E	F	G	I	L	M
A Sf	B Sup. minima a servizi	C Sti (A+B)	Ste	St (C+D)	della Sti	della Ste	espressa dalla Sti (CxF)	espressa dalla Ste (DxG)	Totale (I+L)
m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2/m^2	m^2/m^2	m^2	m^2	m^2
16.968	8.229	25.197	0	**25.197**	0,44		11.087		**11.087**

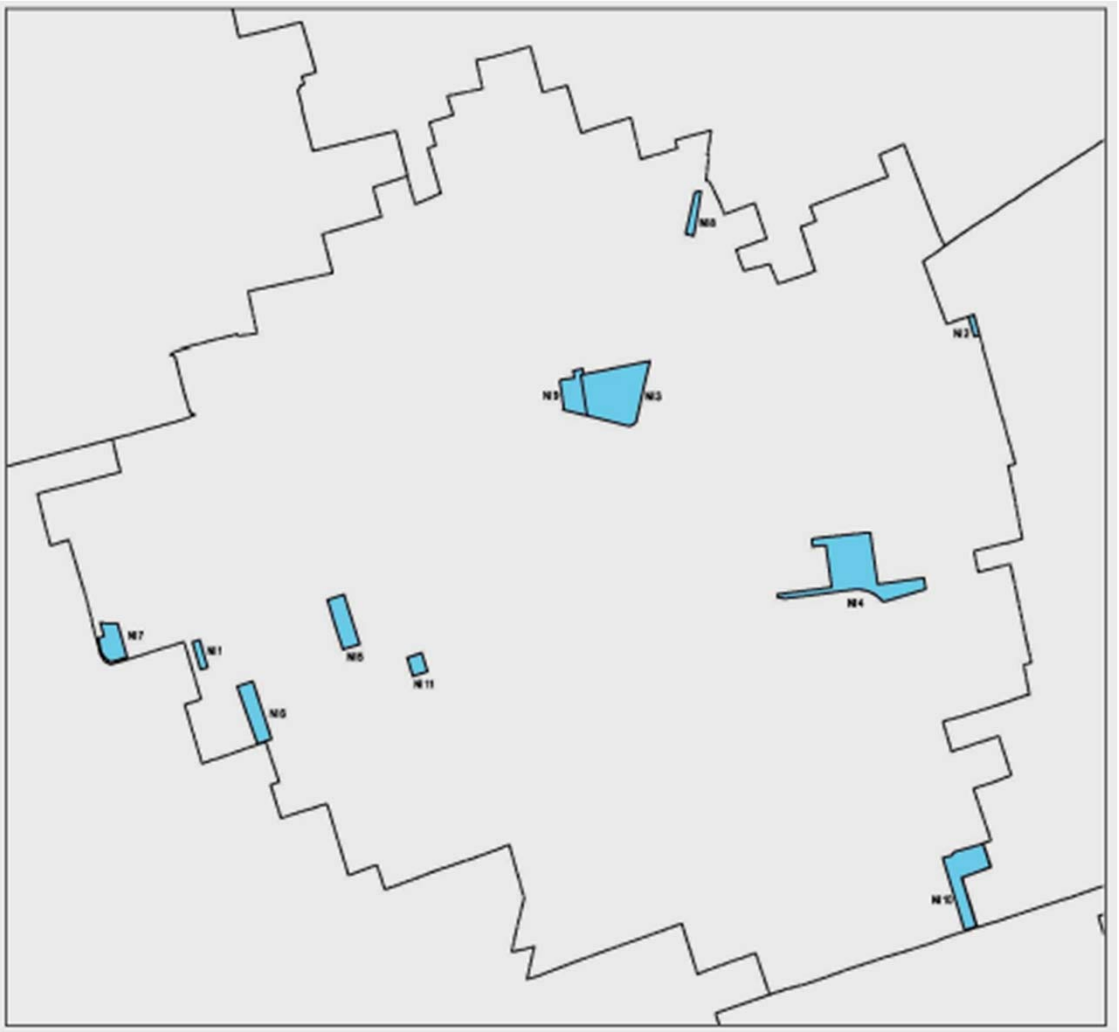
In luogo della cessione gratuita al Comune di aree esterne all'ambito di trasformazione, è prevista la cessione di una superficie fondiaria pari a 4.300 m^2. Tale area è destinata dal Comune alla rilocalizzazione di attività insediate in contesti incongrui sul territorio comunale.



SCHEMA DI PROGETTO

Ambito di trasformazione "AT3 – via Galvani"

Piano di Governo del Territorio



Individuazione delle Aree di Nuovo Insediamento "NI"

Piano di Governo del Territorio

Ambiti a prevalente destinazione produttiva "P1" dal Piano delle Regole

Fig.1.6 – Gli ambiti a prevalente destinazione produttiva (P). Con colore rosa sono evidenziate le zone P1 e P2, con colore viola la zona P3, con colore lilla la zona P4. Con bordo nero è individuato un PII in corso di convenzionamento (estratto Tav. PdR-1)

Ambiti a prevalente destinazione produttiva "P2" dal PdR dove è possibile effettuare <u>interventi di</u> <u>ristrutturazione urbanistica</u>

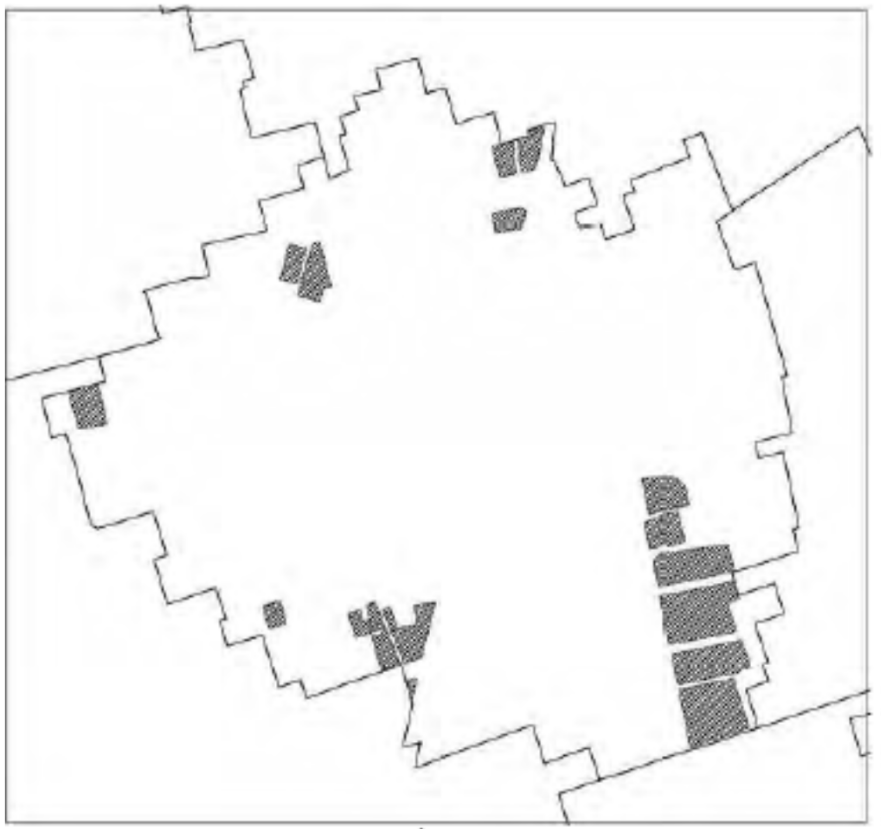


Fig.1.7 – Zona P2, tessuto produttivo di più antica urbanizzazione (estratto Tav. PdR-1). Nella Zona R2 è possibile attuare interventi di ristrutturazione urbanistica.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NELLE ZONE "P2" Art.6.5 delle Nda del PdR

6.5 Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica in zona P2

6.5.1 Le eventuali operazioni di ristrutturazione urbanistica debbono disciplinare, a mezzo di specifico piano attuativo, il nuovo assetto urbanistico assicurando l'utilizzazione di tutte le aree P2 incluse nel piano medesimo (It = 1,00 m^2/m^2) nonché di diritti (crediti) edificatori di consistenza complessiva tale da determinare un incremento del suddetto It non superiore a 0,1 m^2 di Slp per ogni metro quadrato della Sti; detta consistenza complessiva è determinata applicando l'indice di 0,44 m^2/m^2 previsto dall'art.3 del Documento di Piano alla superficie della Ste. Nel medesimo piano possono essere attribuiti, a riconoscimento del valore - funzionale, morfologico, ambientale - dell'operazione, ulteriori metri quadrati di Slp in misura, al massimo, pari a quella dei diritti (crediti) edificatori complessivamente utilizzati nel piano medesimo: detta capacità integrativa è distribuita su ciascun metro quadrato della Sti.
Il rapporto di copertura può tenere conto, oltre che della Sti, della superficie di aree a servizi (individuate dal relativo Piano tra quelle da acquisire a patrimonio comunale) previste dalla convenzione in cessione gratuita al Comune.

6.5.2 Condizioni dimensionali per l'intervento
La superficie minima dell'area di intervento non può essere inferiore a 5.000 m^2.

6.5.3 Destinazioni d'uso
Destinazioni industriale e artigianale, direzionale.

6.5.4 Modalità d'intervento
Piano attuativo convenzionato o atto di programmazione negoziata.

6.5.5 Norme edilizie

H: 12 m per le destinazioni industriali-artigianali, esclusi i volumi tecnici e fatte salve documentate esigenze legate al ciclo produttivo;
15 m per le destinazioni direzionali e terziarie.

Rc: 50% della St. In ogni caso non può superare il 60% della Sti

Rp: minimo 15%

Ds: ½ h e comunque non inferiore a 5 m

Df: 1h e comunque non inferiore a 10 m

Dc: ½ h e comunque non inferiore a 5 m

It: minimo 1,10 m^2/m^2 di Sti; massimo 1,20 m^2/m^2 di Sti

6.5.6 Disposizioni per l'utilizzo dei diritti (crediti) edificatori

Le aree a servizi che producono diritti (crediti) edificatori utilizzati nel piano sono cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della relativa convenzione.

6.5.7 Aree a servizi interne all'area di intervento

Le aree a servizi interne all'ambito del piano sono dimensionate in relazione al concreto fabbisogno accertato con specifico riferimento al piano stesso, tenendo conto sia dell'integrazione urbanizzativa determinata dalla cessione gratuita delle aree che producono diritti (crediti) edificatori, sia dalle aree a servizi per le quali è prevista la monetizzazione, sia infine del minimo fissato dal Piano dei Servizi.

La convenzione prevede la contestuale cessione gratuita al Comune delle aree a servizi individuate all'interno del piano, nonché la corresponsione integrale del corrispettivo per la eventuale monetizzazione. Le somme corrisposte a quest'ultimo titolo sono soggette a conguaglio in relazione all'onere complessivo sostenuto dal Comune per l'acquisizione di aree a servizi; per consentire tale conguaglio la convenzione individua le aree da acquisire con le suddette somme.

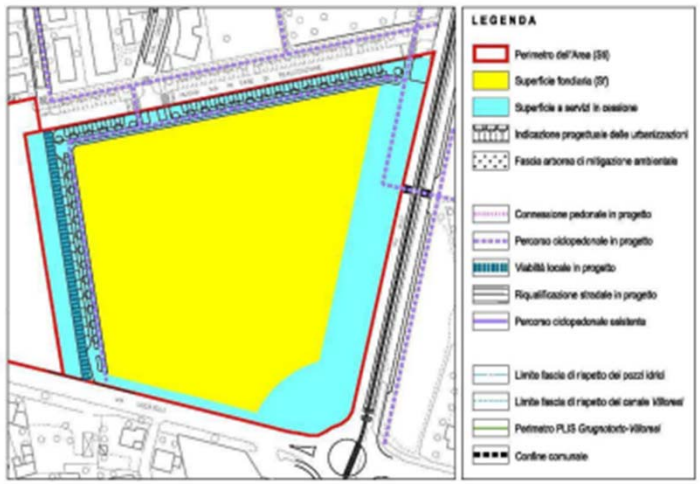
Piano di Governo del Territorio

Individuazione delle Aree agricole “AG” (circa 750.000 mq)

8.6 Area NI 3 - via Locatelli, via Diaz

Schema di progetto

Individuazione dell'area su ortofoto



Planimetria di progetto

St - Superficie territoriale complessiva					It		Slp massima		
Sti			D	E	F	G	I	L	M
A Sf	B Sup. minima a servizi	C Sti (A+B)	**Ste** (3xC)	**St** (C+D)	della Sti	della Ste	espressa dalla Sti (CxF)	espressa dalla Ste (DxG)	**Totale** (I+L)
m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2/m^2	m^2/m^2	m^2	m^2	m^2
10.500	20.000	**30.500**	0	**30.500**	0,72	0,00	21.960	0,00	**21.960**

Destinazioni d'uso

Destinazione residenziale per 16.000 m^2 di Slp
Destinazione direzionale per 3.460 m^2 di Slp
Destinazione commerciale per 2.500 m^2 di Slp
Ferma restando la Slp massima complessiva di cui al punto M della tabella, è possibile, per le singole destinazioni d'uso previste, un incremento nella misura massima del 10%.

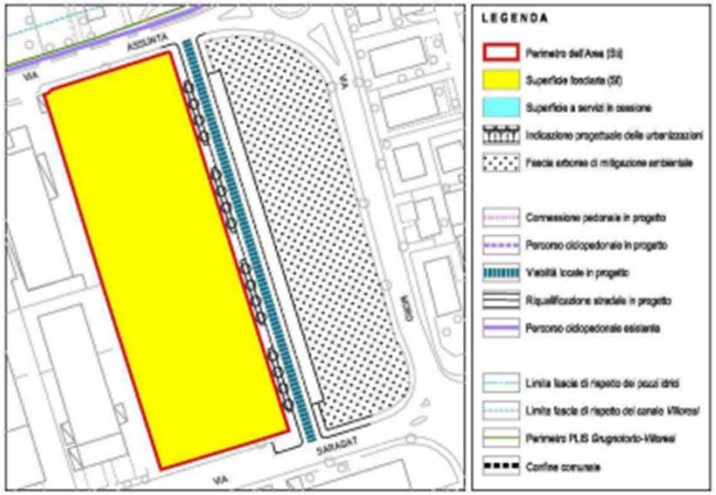
Indirizzi

L'area, di proprietà comunale, è individuata tra quelle alienabili dal Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.
L'alienazione deve avvenire previa procedura concorsuale; il bando di concorso conterrà indicazioni maggiori relativamente agli indici e parametri edilizi da rispettare.
La superficie minima a servizi, indicata nella tabella al punto B, non è monetizzabile.
Sono vincolanti le previsioni del PdS relative alla realizzazione di tratti di nuova viabilità.
Alla proposta di intervento deve essere allegata una valutazione analitica della sostenibilità del carico urbanistico sulla rete della mobilità, in rapporto alle superfici da realizzare e alle funzioni da insediare[11].

Area di nuovo insediamento "NI3 - via Locatelli, via Diaz"

8.8 Area NI 5 - via Assunta, via Moro, via Saragat
Schema di progetto

Individuazione dell'area su ortofoto



Planimetria di progetto

Indici e parametri urbanistici

St - Superficie territoriale complessiva					It		Slp massima		
Sti			D	E	F	G	I	L	M
A Sf	B Sup. minima a servizi	C Sti (A+B)	**Ste**	**St** (C+D)	della Sti	della Ste	espressa dalla Sti (CxF)	espressa dalla Ste (DxG)	**Totale** (I+L)
m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2/m^2	m^2/m^2	m^2	m^2	m^2
8.996	0*	8.996	0	**8.996**	1,00	0	8.996	0	**8.996**

* La superficie minima a servizi dovuta corrisponde a 900 m^2; non è conteggiata nella Sti per le ragioni riportate alla voce "Indirizzi".

Indici e parametri edilizi

H - Altezza massima	12 m
Rc - Rapporto di copertura	50%
Rp - Rapporto di permeabilità	15%
Rs - Rapporto stradale	1
Ds - Distanza dalle strade	½ H e non < 5 m

Destinazioni d'uso

Destinazione industriale e artigianale.

Indirizzi

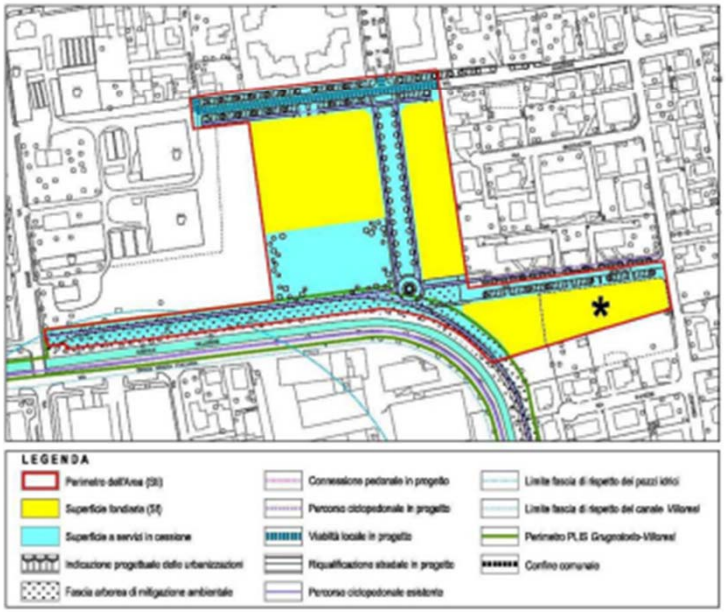
L'intervento deve essere disciplinato da un piano attuativo di iniziativa pubblica.
La planimetria di progetto non individua alcuna superficie a servizi interna alla Sti; in luogo della cessione di nuove aree a servizi interne, il piano prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulle aree, adiacenti alla Sf e già di proprietà comunale, individuate in planimetria.
È pertanto ammessa, ai sensi dell'art.10 del PdS, la monetizzazione totale della superficie minima a servizi interna; i proventi della monetizzazione sono destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria illustrate nella planimetria di progetto (nuova carreggiata stradale, marciapiedi, parcheggi, fascia arborea e arbustiva di mitigazione a salvaguardia della zona residenziale a est della via Moro).

Area di nuovo insediamento "NI5 - via Assunta, via Moro"

8.7 Area NI 4 - via Manzoni, via Montale

Schema di progetto[12]

Individuazione dell'area su ortofoto



Planimetria di progetto

Area di nuovo insediamento "NI4 - via Manzoni"

Indici e parametri urbanistici[13]

St - Superficie territoriale complessiva						It		Slp massima		
Sti				D	E	F	G	I	L	M
A Sf	A1 Sf1	B Sup min. a servizi	C Sti (A+A1+B)	Ste	St (C+D)	della Sti	della Ste	espressa dalla Sti (CxF)	espressa dalla Ste (DxG)	Totale (I+L)
m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2/m^2	m^2/m^2	m^2	m^2	m^2
13.514	2.986	20.503	37.003	0	37.003	0,35	0	13.200	0	13.200

Indici e parametri edilizi

H - Altezza massima	n.4 piani fuori terra
Rc - Rapporto di copertura	30%
Rp - Rapporto di permeabilità	30%
Rs - Rapporto stradale	1
Ds - Distanza dalle strade	½ H e non < 5 m

Destinazioni d'uso

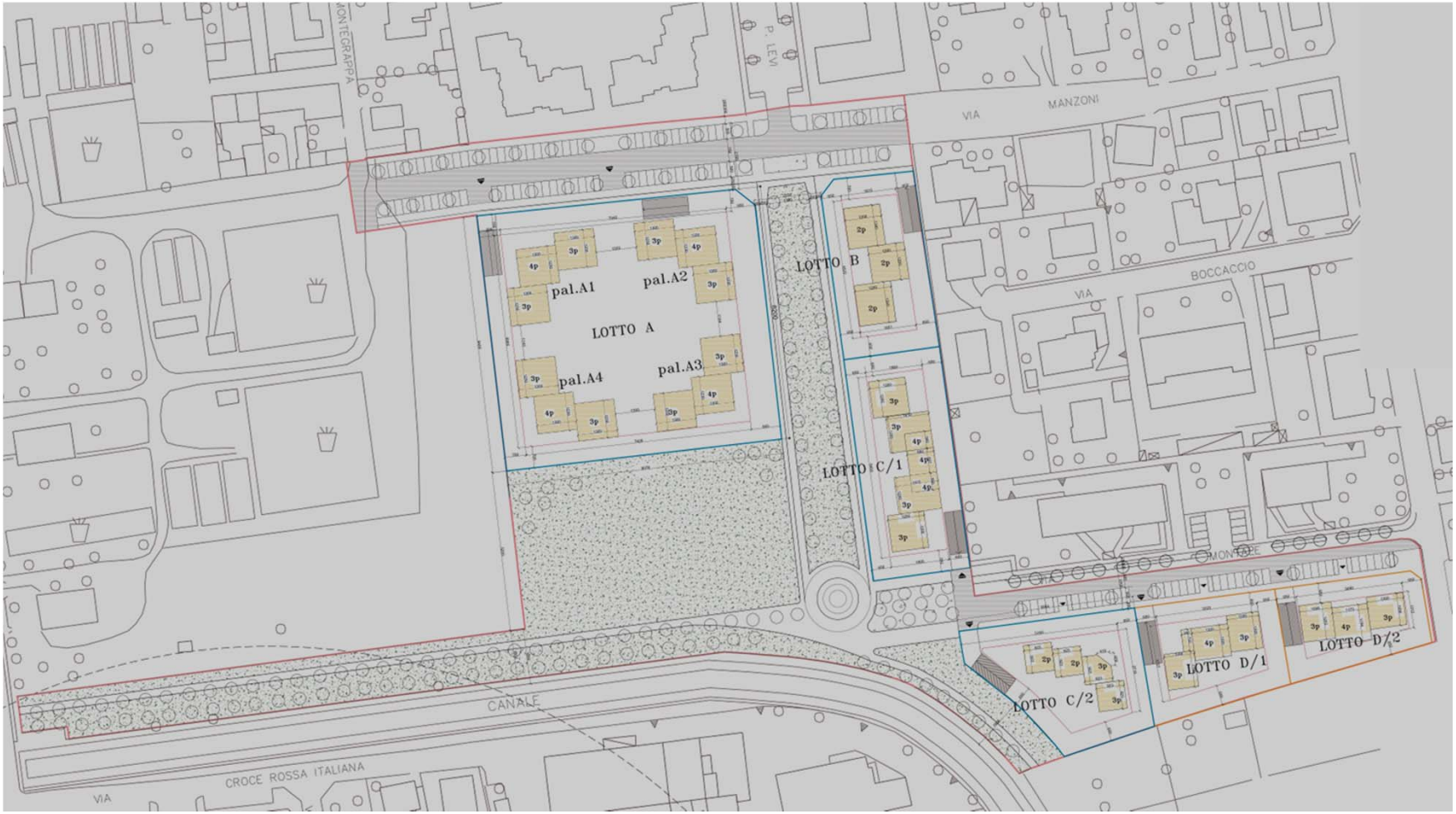
Destinazione residenziale.

Indirizzi

L'intervento, decaduto il PdZ consortile di cui l'area faceva parte, è disciplinato da un Programma integrato di intervento volto a definire il nuovo assetto urbanistico e le quantità volumetriche da dedicare all'edilizia residenziale sociale.
La superficie minima a servizi indicata nella tabella al punto B non è monetizzabile.
In aggiunta a questa superficie, è prevista la cessione al Comune di ulteriori aree da destinare -attraverso successiva alienazione delle stesse con bando di gara ad opera dell'Ente- alla realizzazione di interventi di Social Housing nonché di edilizia residenziale con quote di alloggi a canone calmierato e concordato. La superficie di tali aree è indicata in tabella al punto A1 ed è evidenziata con "asterisco" e bordo nero tratteggiato nella parte sud-est della planimetria di progetto; su di essa è previsto lo sviluppo di una Slp pari a 2.700 m^2, che rappresenta quota parte della Slp totale individuata in tabella al punto M.
Gli accessi carrai alle aree fondiarie e alle aree a parcheggio devono essere individuati lungo il prolungamento della via Manzoni e lungo la via Montale, opportunamente riqualificata. Tale soluzione evita la realizzazione di una nuova viabilità carraia interna all'area e, contestualmente, permette l'attuazione delle connessioni pedonali e ciclabili alla rete esistente così come previsto dal Piano dei servizi.
Nelle aree comprese nel Plis del Grugnotorto lungo la sponda nord del canale Villoresi, deve essere realizzata -su preventiva indicazione del Parco- una consistente fascia arborea e arbustiva di mitigazione ambientale e di salvaguardia dagli insediamenti produttivi nella zona a sud del canale medesimo, come indicato dal Documento di Piano. La realizzazione di tale fascia deve tener conto del patrimonio arboreo esistente meritevole di salvaguardia.

Piano di Governo del Territorio

Planivolumetrico Area di nuovo insediamento “N14 - via Manzoni”



Grazie per l'attenzione