

giovedì, 21 marzo 2013

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

Comune di Vimercate



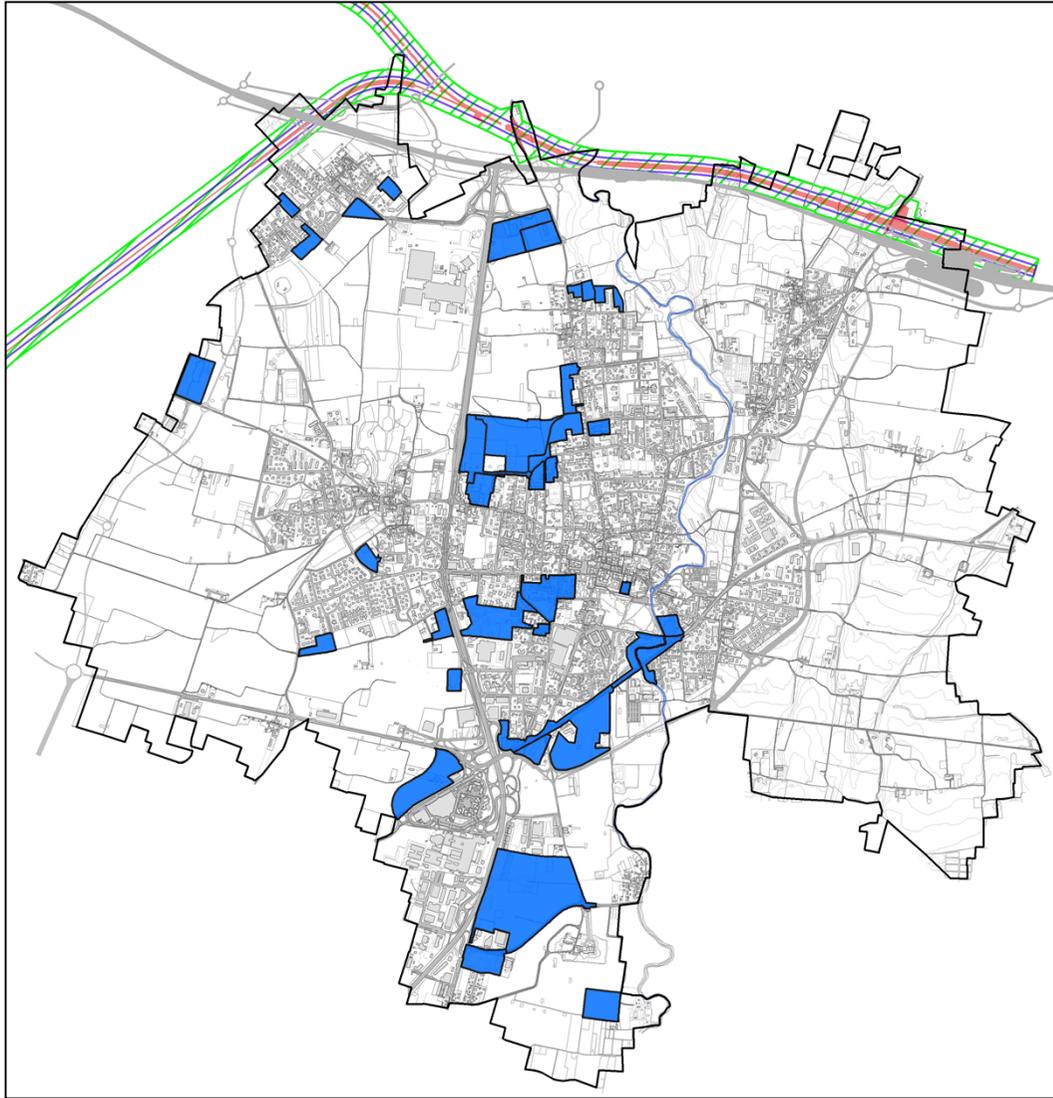
Ing. Bruno Cirant - Dirigente dell'Area Pianificazione del Territorio e S.I.T.

Nuove aree di espansione e quelle già previste dal previgente strumento urbanistico

Sono state classificate in 5 distinte tipologie:

- 1) **AMBITI DI TRASFORMAZIONE;**
- 2) **AREE SPECIALI;**
- 3) **AREE DI COMPLETAMENTO AD ATTUAZIONE INDIRETTA, SOTTOPOSTE A PIANO DI RECUPERO;**
- 4) **AREE DI COMPLETAMENTO AD ATTUAZIONE DIRETTA SOTTOPOSTE A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO;**
- 5) **AREE DESTINATE A FUNZIONI PUBBLICHE.**

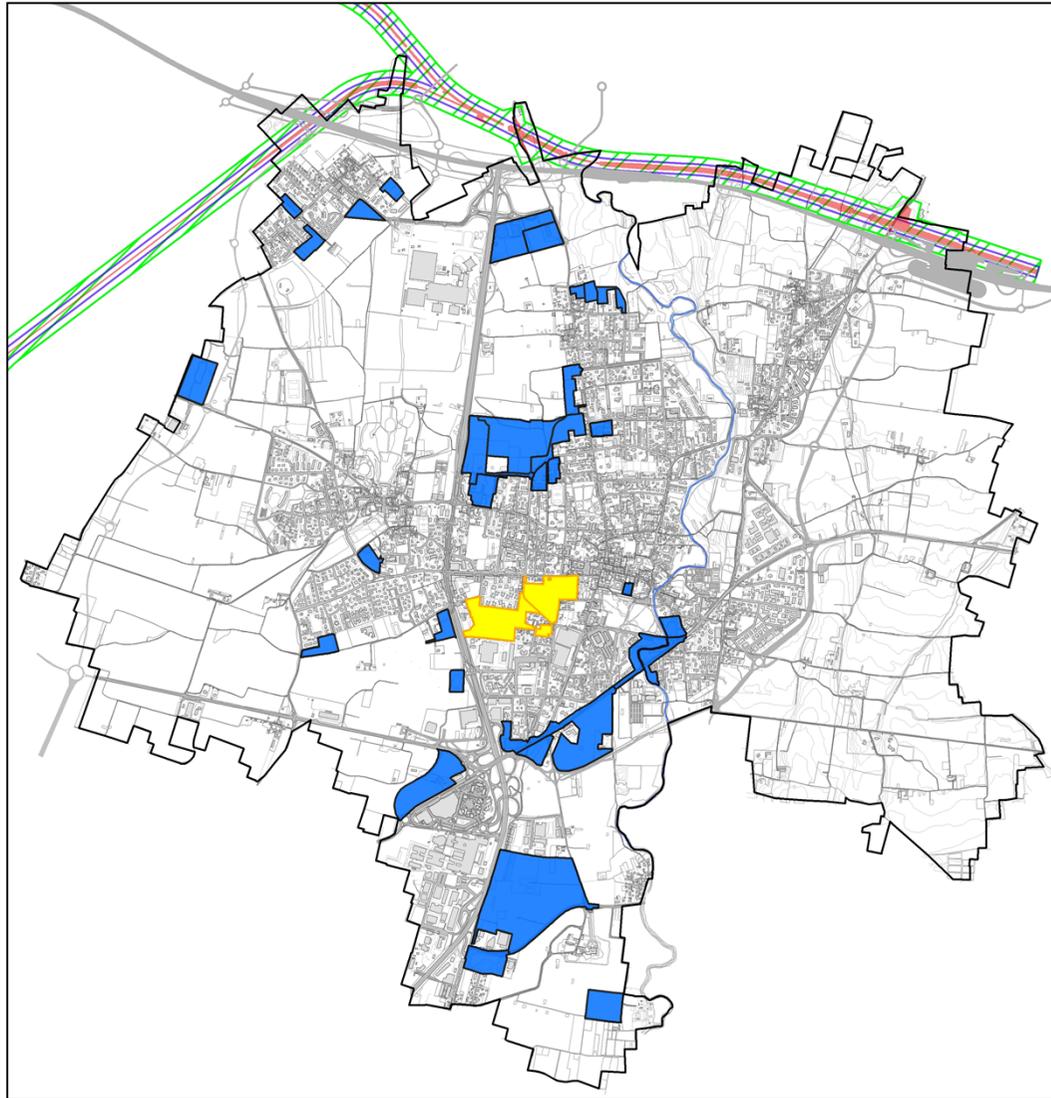
Ambiti di trasformazione



Legenda

 Ambiti di trasformazione

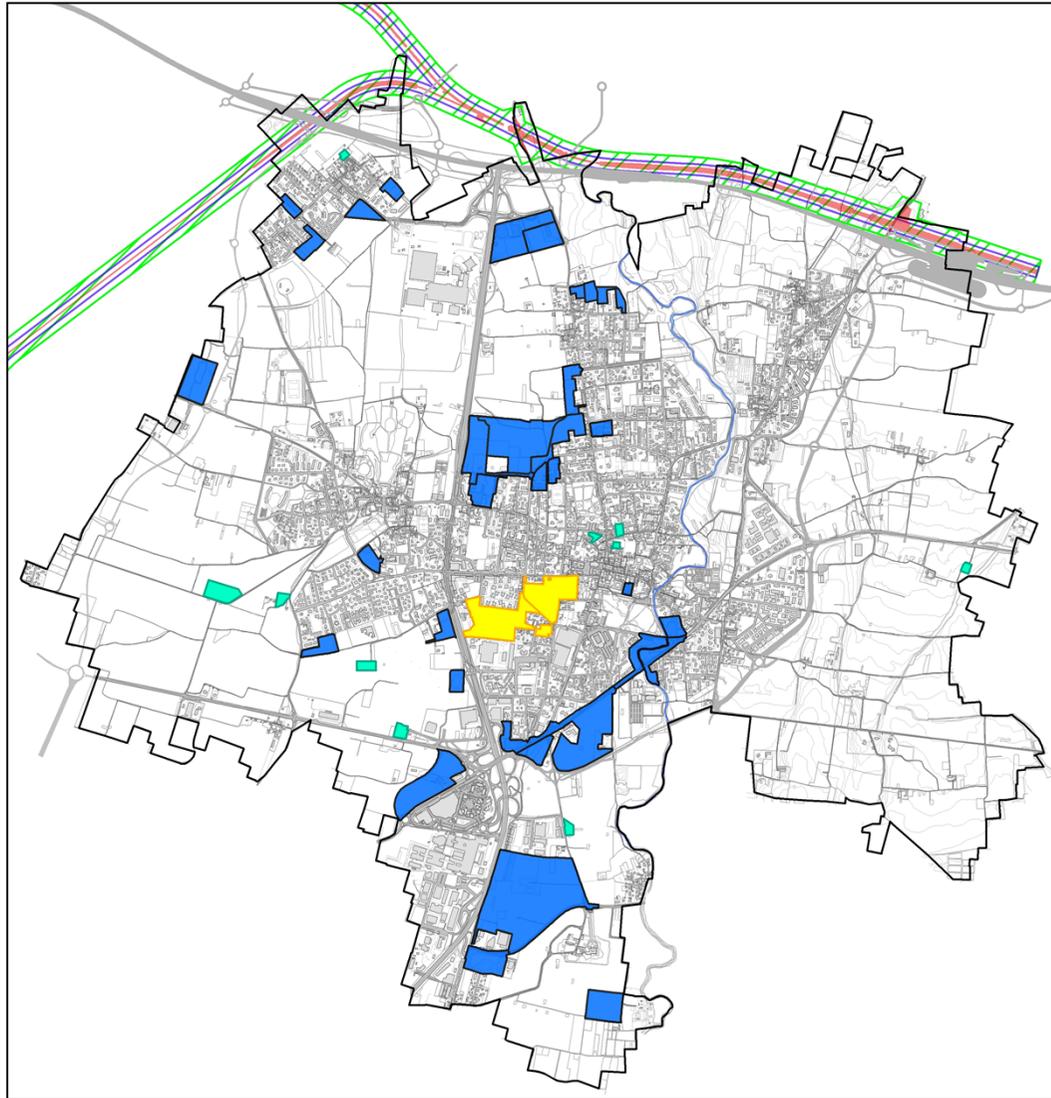
Aree speciali



Legenda

-  Ambiti di trasformazione
-  Aree speciali

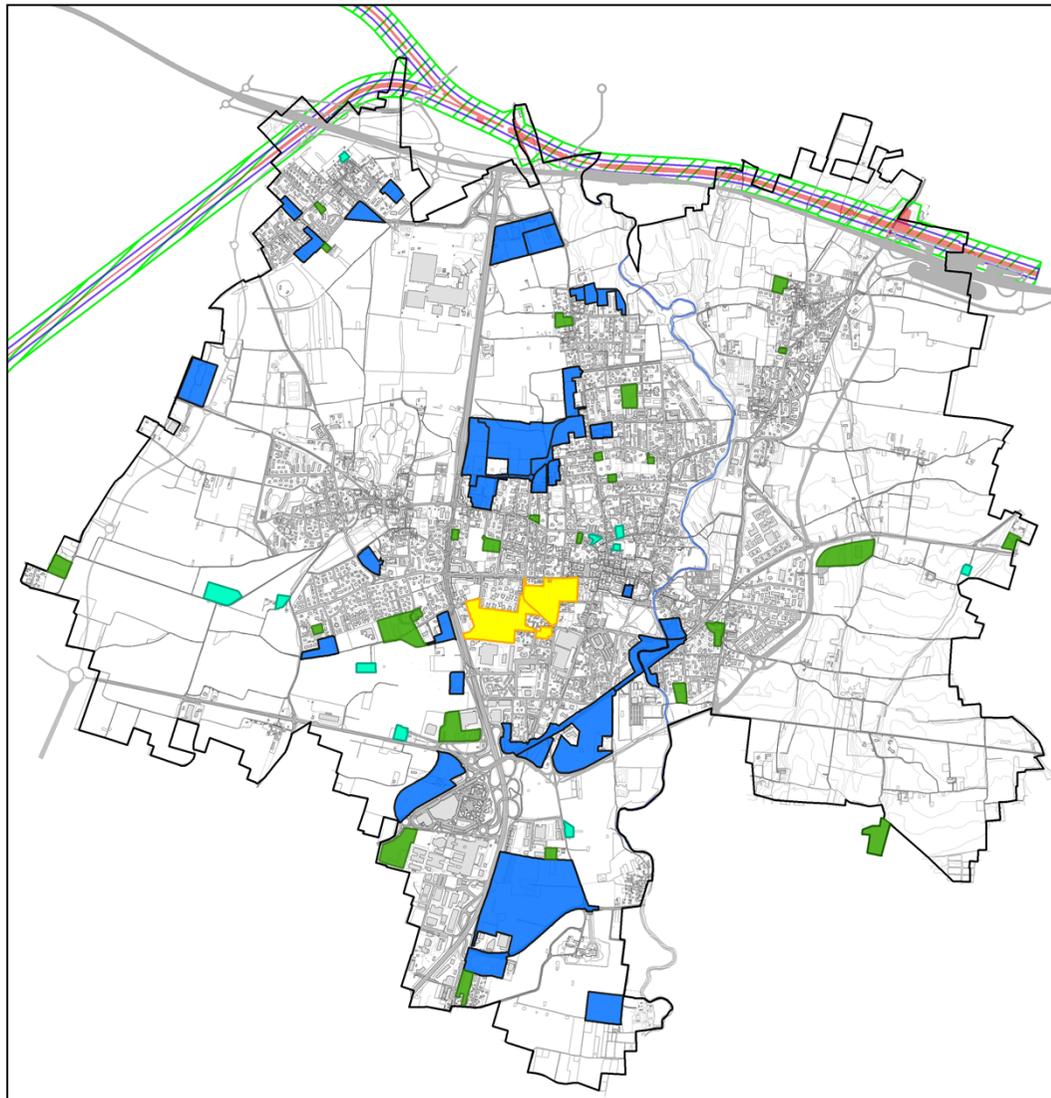
Aree di completamento ad attuazione indiretta sottoposte a piani di recupero



Legenda

-  Ambiti di trasformazione
-  Aree speciali
-  Aree sottoposte a piano di recupero

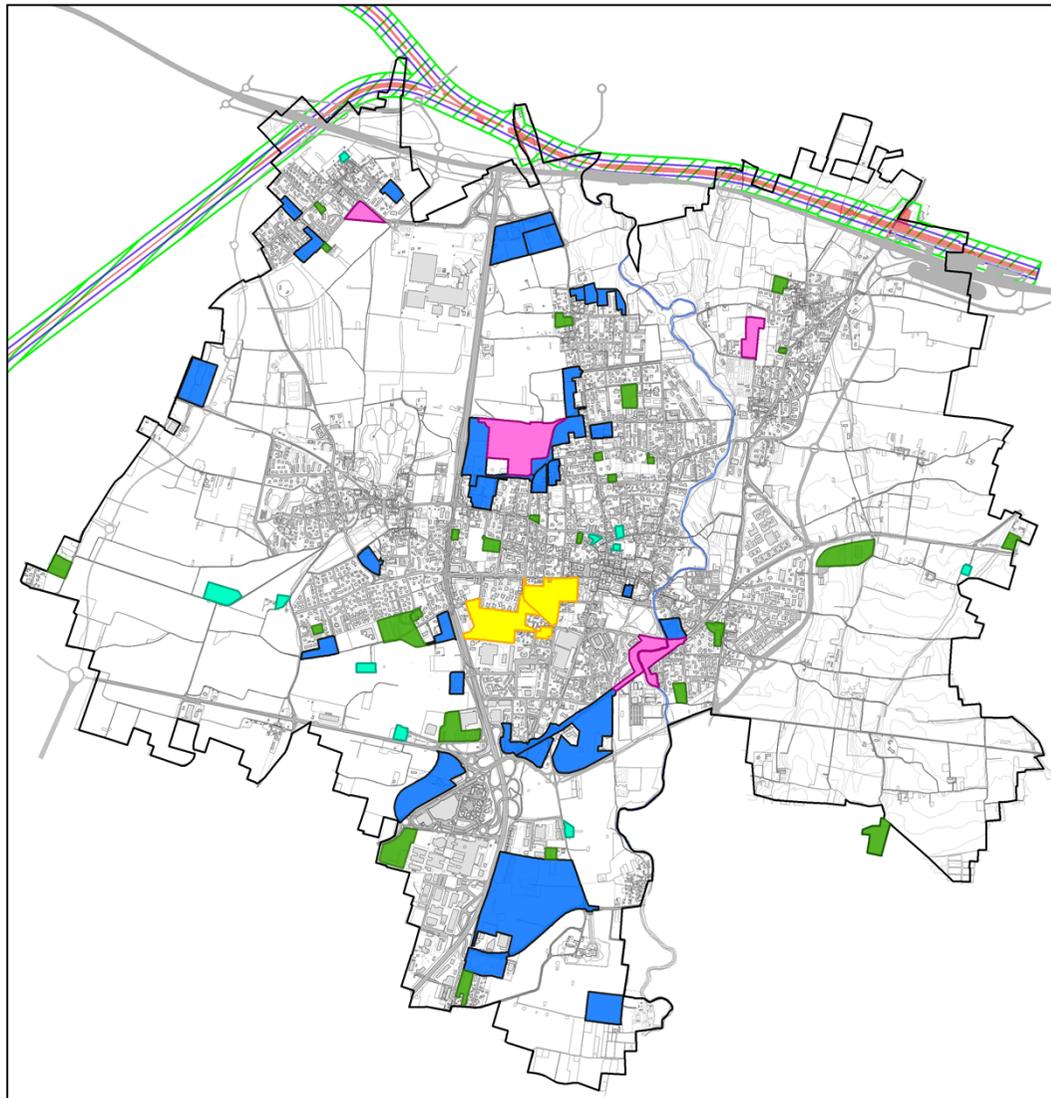
Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato



Legenda

-  Ambiti di trasformazione
-  Aree speciali
-  Aree sottoposte a piano di recupero
-  Aree sottoposte a titolo abilitativo convenzionato

Aree destinate a funzioni pubbliche



Legenda

-  Ambiti di trasformazione
-  Aree speciali
-  Aree sottoposte a piano di recupero
-  Aree sottoposte a titolo abilitativo convenzionato
-  Aree destinate a funzioni pubbliche

Relazione Documento di Piano

CAPITOLO IV

PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE e INCENTIVAZIONE

Perequazione urbanistica per comparti di trasformazione

Ad ogni comparto viene attribuito un indice perequativo (mq/mq) applicato in modo indifferenziato su tutte le superfici del comparto, indipendentemente dalla loro effettiva destinazione (privata o pubblica).

Ad ogni comparto vengono assegnati dei diversi indici perequativi (sia minimo che massimo) in relazione a:

1. collocazione del comparto nel tessuto urbano;
2. quantità di opere di urbanizzazione ritenute necessarie;
3. quantità e tipologia degli interessi pubblici aggiuntivi e tipologia di funzioni previste.

Meccanismi di perequazione urbanistica

Ad ogni comparto viene attribuito un indice perequativo minimo ($I_{pq\ min}$) ed un indice perequativo massimo ($I_{pq\ max}$).

$I_{pq\ min}$ rappresenta il diritto edificatorio minimo del comparto tale da rendere il lotto funzionale, commisurato al costo delle opere di urbanizzazione necessarie.

$I_{pq\ max}$ rappresenta la massima capacità edificatoria sviluppabile dal comparto qualora vengano garantiti tutti gli interessi pubblici aggiuntivi previsti per quel comparto (sotto forme diverse e sinteticamente rappresentati da un "credito" a favore dell'amministrazione); deriva da un mix tra costo degli interventi pubblici da perseguire e valutazioni urbanistiche.

$I_{tr\ max}$ rappresenta l'indice che applicato alla superficie fondiaria, definisce la quantità massima di diritti edificatori generati dalla compensazione che il comparto può accogliere.

Meccanismi di perequazione urbanistica

Slp max edificabile nel comparto

Slp max

$$\text{Slp max} = (\text{Ipq max} + \text{Itr max}) \times A$$



Ipq max x A

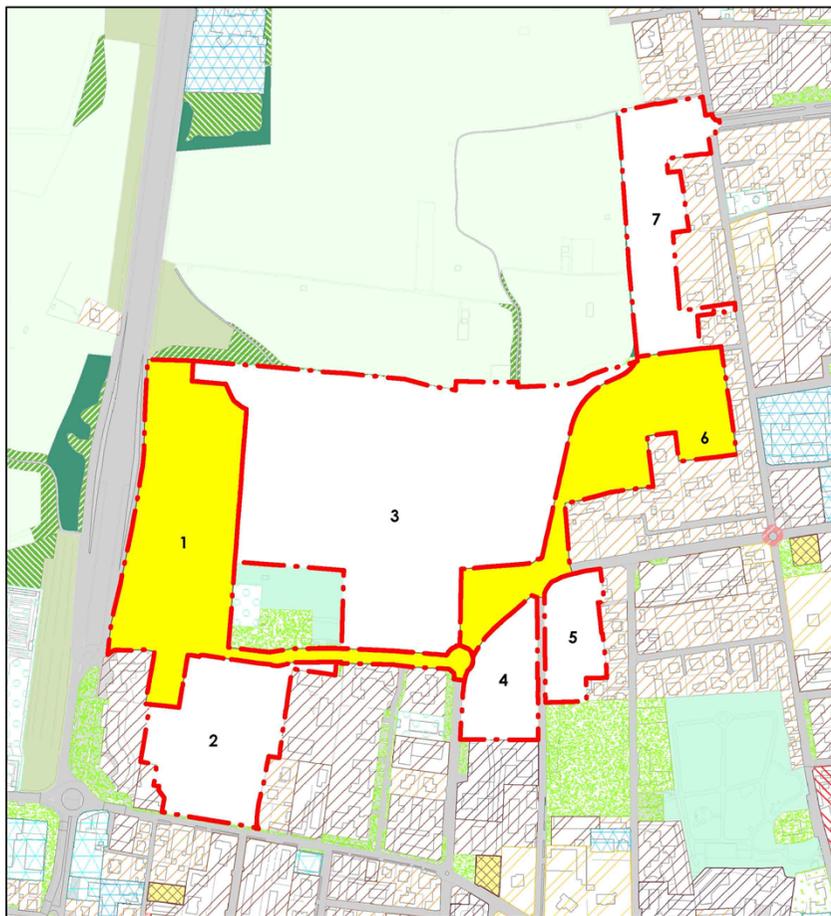
Slp min di attivazione

Slp min

$$I \text{ min (stabilito)} \times A$$

$$\frac{P}{100} \times (\text{Ipq max} - \text{Ipq min})$$
$$\text{Ipq min} \times A$$

Ambito Vimercate – Parco Nord



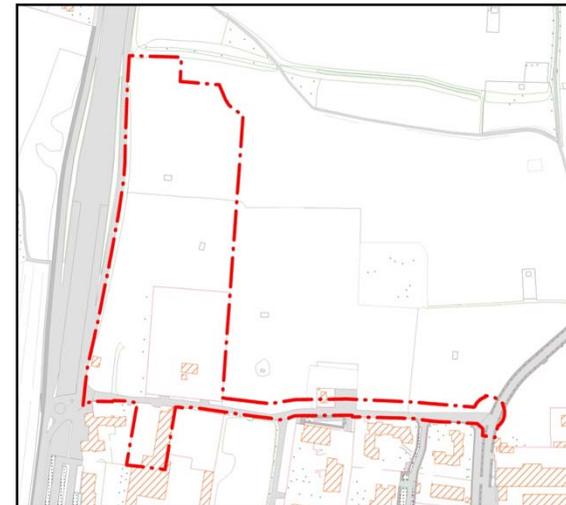
Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Estratto PGT

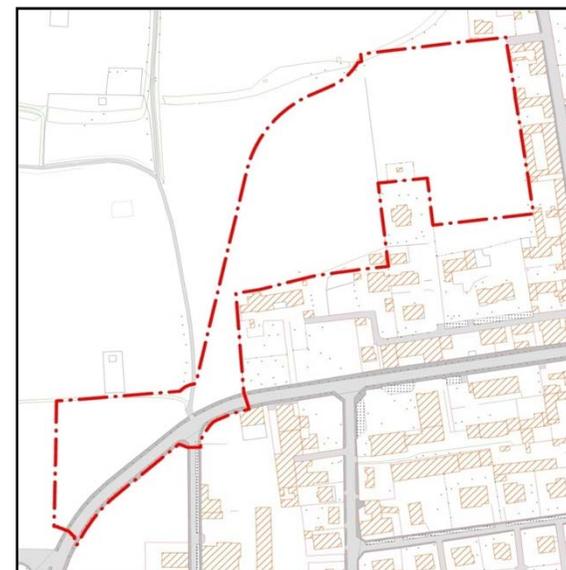
Scala 1:5.000



Comparto 1



Comparto 6



Ambito Vimercate Parco Nord - Comparto 1

Superficie territoriale (mq)		49.245	
Standard urbanistico minimo		dovrà essere assicurata una dotazione minima di area standard pari a 18 mq per abitante, fatta salva un'ulteriore quota definita all'interno del piano dei servizi	
Funzioni ammesse e Slp max da lpg max	Res L	si	739
	Res C	si	739
	T/D	no	
	Comm.	si	739
	Ricettivo	si	3.693
	cult/san	no	
	sportive	si	1.477
	spettacolo	no	
Produtt.	no		
Slp (mq) max complessivi da lpg max + ltr max		14.774	
Parametri urbanistici	lpg min	0,08	
	lpg max	0,15	
	ltr min di attivazione	0,11	
	ltr max	0,15	
	% funzioni su lpg min	100% Ricettivo	
	% funzioni su lpg max	10% Res L + 10% Res C + 10% Comm + 50% Ricettivo + 20% Sportive	
	Regola per % funzione su valori intermedi	si applicano dal valore minimo di attivazione in avanti sempre le % previste per lpg max	
	Tipologia di funzione per ltr max	possono ricevere slp residenziali (fino ad un max del 20% della slp proveniente dalla compensazione), commerciale (fino ad un max del 10% della slp proveniente dalla compensazione), ricettivo e sportive acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree d'interesse pubblico. In via prioritaria vanno acquisite aree necessarie per realizzazione lotto 2 (dello studio di fattibilità del parco) più porzioni di altri lotti del parco nord ed opere pubbliche correlate all'ambito	

Ambito Vimercate Parco Nord - Comparto 1

<p>Direttive e prescrizioni urbanistiche, edilizie ed architettoniche</p>	<p>L'intervento dovrà essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) eventuale bonifica dell'area previa demolizione dell'attività produttiva esistente; 2) realizzazione verde e parcheggi di zona; 3) organismi edilizi del tipo a "palazzina"; 4) altezza fino a tre piani abitabili fuori terra; 5) la destinazione residenziale dovrà svilupparsi in parte all'interno dell'area ora destinata ad attività produttiva e in parte oltre la strada di progetto ma comunque a ridosso della stessa; 6) le strutture a carattere commerciale (nei limiti stabiliti dal Piano del commercio), ricettivo e sportivo dovranno, svilupparsi a monte della residenza con ingresso dalla nuova viabilità di progetto, oltre ad un ulteriore ingresso anche dal Parco per la sola struttura sportiva.
<p>Opere di urbanizzazione e opere pubbliche necessarie (indicativo)</p>	<ul style="list-style-type: none"> _ quota parte parcheggio via Porta n. 2 _ rotatoria via Porta e via Pellizzari _ via Porta sede stradale _ via Porta pista ciclaile _ via Porta aiula verde piantumata _ via Porta marciapiede _ via Porta IP _ via Porta ENEL 2 tubi _ via Porta TELECOM 2 tubi _ rete caditoie stradali _ rete fognaria dalla nuova viabilità verso collettore principale zona tangenziale _ una cabina ENEL a servizio parco

Ambito Vimercate Parco Nord - Comparto 1

Tabella premiale (indicativa)

oggetto/obiettivo	punti
contributo di €150.000 fondo comunale vincolato alla realizzazione di interventi di riqualificazione e manutenzione del patrimonio comunale	20
contributo di € 400.000 fondo comunale vincolato alla realizzazione di interventi di riqualificazione patrimonio comunale o manutenzioni (priorità lotti parco nord)	50
contributo di €200.000 fondo comunale vincolato alla realizzazione di interventi produzione energia da fonti rinnovabili previsti dal PGT	30

Credito economico (€) a favore A.C. per accesso ad SLP max	750.000
Note su obiettivi tabella conteggi	gli obiettivi indicati nella tabella premiale sono indicativi e l'A.C. potrà chiedere al momento dello sviluppo del P.A. altri obiettivi e/o versamenti di importi destinati a fondi dell'A.C. vincolati per la realizzazione delle strategie delle politiche in quel momento prioritarie per l'A.C.
Tipologia di strumento attuativo	piano attuativo (P.A.)

Perequazione urbanistica per aree di espansione

Sono aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato la cui approvazione è di competenza della giunta comunale (riferimento cap. V – par. 5.8 Aree di trasformazione).

A qualunque intervento sottoposto a permesso di costruire convenzionato, viene attribuito un indice perequativo (mq/mq) applicato in modo indifferenziato su tutta l'area-lotto.

Perequazione urbanistica per aree di espansione

Tale indice applicato alla superficie territoriale del comparto determina la capacità edificatoria complessiva in aggiunta alle volumetrie esistenti se mantenute.

Le modalità di “accesso” al diritto edificatorio generato dall’indice perequativo e le tipologie funzionali delle Slp realizzabili, sono definiti nel Piano delle Regole.

Ad ogni area di espansione vengono assegnati dei diversi indici perequativi in relazione a:

1. collocazione del comparto nel tessuto urbano;
2. quantità e tipologia di opere di urbanizzazione;
3. interessi pubblici aggiuntivi ritenuti necessari;
4. tipologia di funzioni previste.

Compensazione urbanistica

L'istituto della compensazione urbanistica ha come finalità il riconoscimento di un "ristoro" per quelle aree a cui la pianificazione attribuisce destinazioni urbanistiche pubbliche o d'interesse pubblico, attraverso la cessione gratuita e volontaria dell'area all'Amministrazione comunale dietro riconoscimento di un diritto edificatorio [da spendere](#) sul mercato immobiliare comunale.

Il meccanismo consiste nell'assegnare un indice compensativo.

Tale indice può essere unico per tutte le aree assoggettate a destinazioni pubbliche e assoggettate ad esproprio, oppure (come applicato nel DdP), si possono applicare indici compensativi differenziati tra zone in funzione di:

1. collocazione nel territorio comunale;
2. destinazione funzionale dell'area (aree a standard, aree per opere di urbanizzazione primaria, bosco, verde di connessione);
3. strategicità e priorità delle opere o servizi pubblici previsti su di essa.

Meccanismi di compensazione urbanistica

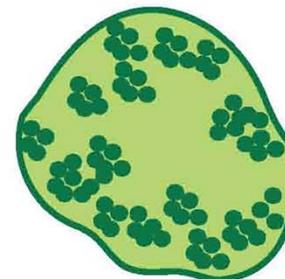
STRADA

$$\left. \begin{array}{l} A = 1.000 \text{ mq} \\ I_{pc} = 0,1 \text{ mq/mq} \end{array} \right\} S_{lp} = 100 \text{ mq}$$



PARCO

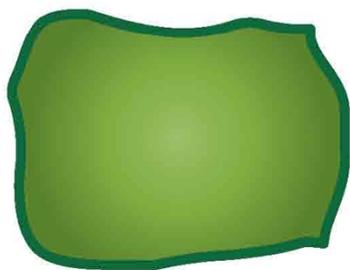
$$\left. \begin{array}{l} A = 20.000 \text{ mq} \\ I_{pc} = 0,3 \text{ mq/mq} \end{array} \right\} S_{lp} = 6.000 \text{ mq}$$



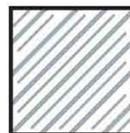
AREE GENERATRICI

BOSCO

$$\left. \begin{array}{l} A = 3.000 \text{ mq} \\ I_{pc} = 0,15 \text{ mq/mq} \end{array} \right\} S_{lp} = 450 \text{ mq}$$



Area 1 di atterraggio



I_{tr} max
S_{lp} atterrabile = 5.000 mq

Area 2 di atterraggio



I_{tr} max
S_{lp} atterrabile = 4.000 mq

AREE
ACCOGLITRICI

Compensazione urbanistica

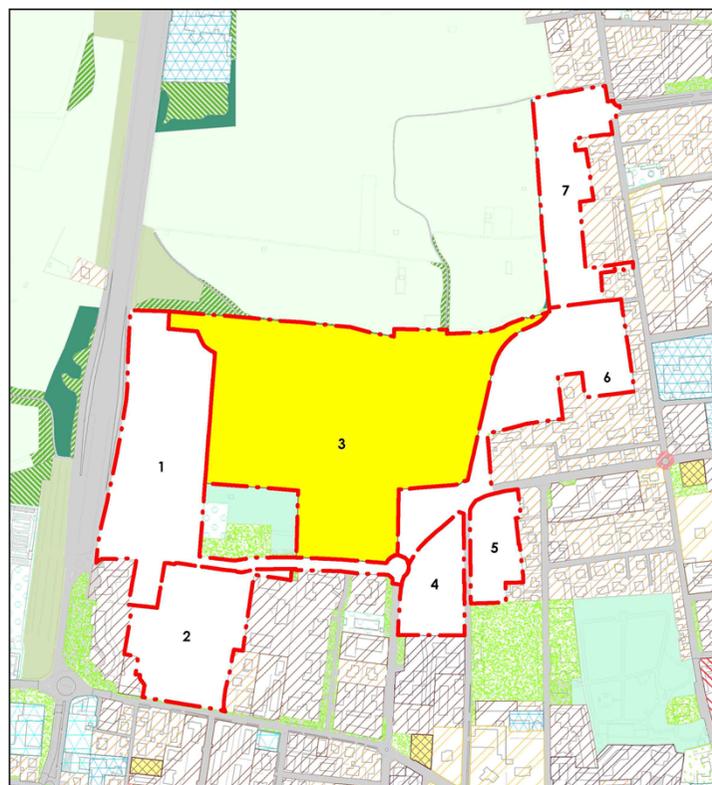
La compensazione urbanistica viene applicata nel PGT nei seguenti casi:

1. sui comparti degli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano, nei quali è prevista solo la realizzazione di opere e servizi pubblici attuati dalla AC;
2. su aree previste nel Piano dei Servizi, destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (standard), di servizi pubblici e di infrastrutture;
3. su aree previste nel Piano delle regole, destinate a boschi o a verde di connessione (tipo V1 – V3 – V4).

Compensazione urbanistica

Sui comparti degli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano, nei quali è prevista solo la realizzazione di opere e servizi pubblici attuati dalla AC.

AMBITO VIMERCATE – PARCO NORD



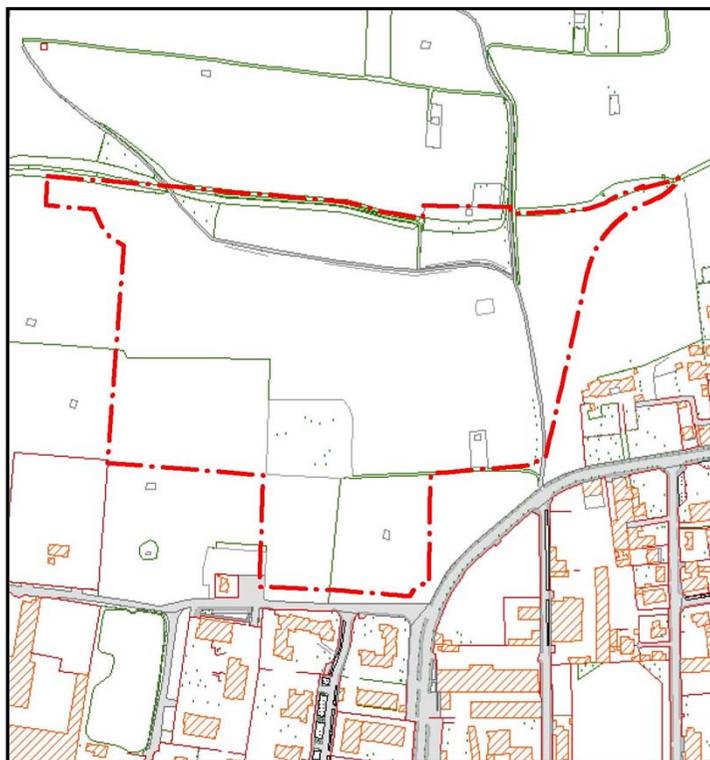
Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Estratto PGT

Scala 1:5.000

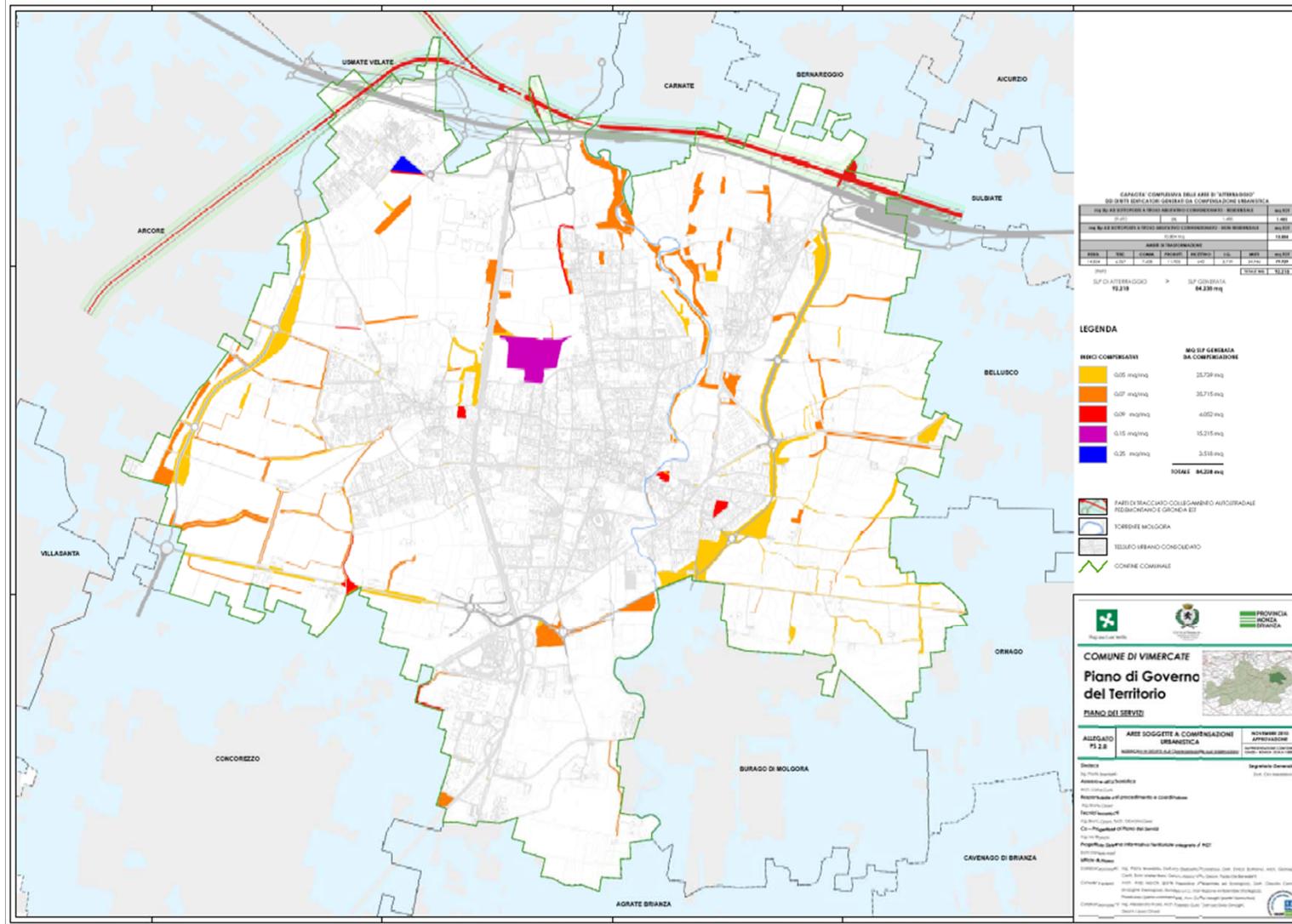


Ambito Vimercate Parco Nord - Comparto 3



Superficie territoriale (mq)	101.430
Standard urbanistico minimo	dovrà essere assicurata una dotazione minima di area standard pari a 18 mq per abitante, fatta salva un'ulteriore quota definita all'interno del piano dei servizi
Diritti edificatori generati	destinazione funzionale libera 10.143
Parametri urbanistici	Icomp 0,10
Direttive e prescrizioni urbanistiche, edilizie ed architettoniche	Riqualificazione ambientale dell'area attraverso la realizzazione del Parco
Opere di urbanizzazione e opere pubbliche necessarie (indicativo)	<ul style="list-style-type: none"> — costo acquisto aree parco del nord €1.040.000 — realizzazione parco del nord (senza espropri) €1.800.000
Tipologia di strumento attuativo	P.A. iniziativa pubblica o progetto opera

Tavola 2.8 PdS Aree soggette a compensazione urbanistica



Art. 44 Edilizia residenziale

Definizione

L'edilizia residenziale si suddivide nel territorio in 3 tipologie:

- 1) edilizia residenziale libera: tutte le tipologie di residenze permanente in regime di vendita o locazione a mercato libero;
- 2) edilizia residenziale convenzionata: tutte le seguenti tipologie di residenza permanente:
 - residenze vendute in regime convenzionato sul mercato a prezzo di costo o sotto costo, con prezzo inferiore a quello di costo in misura minore o uguale al 30%;
 - residenza locata in regime convenzionato ad un canone su base annua pari al 3,5% del prezzo di cessione convenzionato, escludendo il prezzo dei i box.
- 3) edilizia sociale residenziale così articolata:
 - a) residenze vendute in regime convenzionato a sottocosto, con prezzo inferiore a quello di costo in misura maggiore del 30 %, escludendo prezzo dei box;

Art. 44 Edilizia residenziale

b) edilizia residenziale in locazione a canoni calmierati (sotto i valori di mercato) quali:

- canone sociale
- canone moderato
- canone concordato
- canone calmierato
- canone convenzionato su base annua inferiore al 3,5% del prezzo di cessione convenzionato dell'alloggio escludendo prezzo dei box

L'individuazione dei diversi canoni sopra indicati, sarà in riferimento alle disposizioni normative vigenti (L 431/98, LR 27/07, Dpr 380/01, DM 22/04/08 patti d'area e altre norme di settore e non di settore). L'edilizia sociale dovrà essere locata ai canoni stabiliti per un periodo di 8 anni, con possibilità per i successivi dodici anni di cedere in proprietà a prezzi e condizioni convenzionati gli alloggi, salvaguardando il diritto di prelazione da parte degli inquilini al prezzo convenzionato.

Art. 44 Edilizia residenziale

- c) edilizia per residenza temporanea in locazione per almeno 8 anni con possibilità per i successivi dodici anni di cedere in proprietà, a prezzi e condizioni convenzionati, gli alloggi per:
 - studenti/convitti,
 - lavoratori,
 - ostelli,
- d) edilizia per disagio abitativo
 - alloggi di prima accoglienza
 - case albergo
- e) edilizia residenziale in regime di autocostruzione con requisiti di accesso
- f) edilizia residenziale in regime di cohousing-condomini solidali a prezzo di vendita e requisiti convenzionati

Art. 44 Edilizia residenziale

Modalità attuative

L'edilizia residenziale sociale, per brevità definita anche "edilizia sociale" è considerata standard urbanistico; in quanto tale viene però computato nel calcolo del reperimento dello stesso, previsto per eventuali altre funzioni presenti, solo nei casi di seguito riportati:

- Nelle aree o zone in cui è espressamente localizzata dal PGT: in tal caso l'edilizia sociale è assimilata a standard urbanistico reperito e rientra quindi, in termini di superficie, all'interno della quota da reperire. In tali zone oltre alla localizzazione viene definita anche la tipologia e la quantità massima realizzabile ai fini dello standard conteggiato. In tali casi ogni mq di SIp di edilizia sociale realizzato sarà computato pari a 2 mq di standard reperito.

Nei centri storici classificati come zone A di Vimercate, Oreno e Velasca per interventi di ristrutturazione edilizia per edilizia sociale con possibilità di destinare fino ad un max del 30 % della SIp realizzata a edilizia libera. In tali casi ogni mq di SIp di edilizia sociale sarà computato pari a 2 mq di standard reperito.

Art. 44 Edilizia residenziale

- L'edilizia sociale può essere altresì realizzata su tutte le altre aree a destinazione residenziale o a standard pubblico, nel qual caso però non verrà considerata nella determinazione degli standard urbanistici reperiti ma sarà computata come SIp residenziale al 50% di quella libera o convenzionata oppure come SIp prevista per quella area a standard.
- L'edilizia sociale non è assoggettata né al versamento del contributo del costo di costruzione né degli oneri di urbanizzazione, restando però fermo l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente necessarie a rendere il lotto funzionale. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia a fini sociali nei centri storici di Vimercate, Oreno e Velasca alle condizioni sopra citate il contributo del costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione non saranno dovuti nemmeno per la quota di edilizia libera essendo considerato l'intervento nella sua interezza con finalità pubblica.

Art. 44 Edilizia residenziale

Gli interventi di edilizia sociale possono usufruire delle modalità attuative sopra descritte, solo se nel calcolo dei costi di realizzazione della stessa, necessari per la definizione di prezzi e dei canoni, non si considerano i costi per opere di urbanizzazione e opere o servizi pubblici aggiuntivi realizzati con l'intervento e i costi di acquisizione delle aree.

Detti costi verranno invece considerati qualora l'intervento sia tutto o in parte di edilizia sociale oppure appartenga alla categoria degli interventi nei centri storici di Vimercate, Oreno e Velasca sopra descritti.

L'edilizia sociale può essere realizzata sia dal pubblico che dal privato convenzionando i contenuti le modalità e le regole realizzative, di assegnazione e gestionali.

Art. 12 – Dotazione di parcheggi

In tutte le nuove costruzioni, nelle aree di pertinenza delle stesse e nelle demolizioni con ricostruzione devono essere previsti, ai sensi dell'Art 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato, in riferimento alle diverse destinazioni d'uso:

Residenza:	minimo:	45%	di (Slp)
Attrezzature commerciali:	minimo:	100%	di (Slp)
Uffici:	minimo:	80%	di (Slp)
Usi produttivi industriali e artigianali:	minimo:	20%	di (Slp)
Attrezzature ricettive:	minimo:	80%	di (Slp)
Servizi per il tempo libero:	minimo:	100%	di (Slp)

Nelle zone di tipo A in alternativa a quanto sopra previsto, si potranno acquistare box o spazi di sosta pari al 60% rispetto alle quantità non reperite, anche in zone esterne. Il 40% della Sup. non acquistata deve essere monetizzata.

Al momento della richiesta del titolo abilitativo essere presentato l'atto di compravendita o il preliminare d'acquisto dei box.

La dotazione per la sosta e il parcheggio non dovrà essere comunque inferiore alle quantità minime previste dalla normativa statale e regionale vigente.