

CAPITOLO VI – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Come descritto in premessa sono considerati Ambiti di Trasformazione quelle aree di grandi dimensioni (sia di espansione che di trasformazione-riqualificazione urbana, escluse quelle già normate o gestite attraverso Accordi di Programma o atti programmatori tra Enti), nonché quelle di dimensioni anche modeste ma che per posizione, contenuti e funzioni rappresentano importanti occasioni per lo sviluppo della città pubblica o degli interessi pubblici.

Sono cioè quelle aree che rivestono un carattere “strategico” nell’attuazione delle politiche di piano e che svolgono un ruolo essenziale nello sviluppo del disegno urbano previsto dal PGT.

Gli ambiti di trasformazione possono essere a loro volta suddivisi in “Comparti Attuativi”, i quali rappresentano parti funzionali dell’Ambito.

I Comparti possono essere attivati in modo autonomo tra di loro secondo le regole per essi stabilite nelle schede descrittive-prescrittive, purché concorrano, per la loro parte, alla realizzazione degli interessi strategici dell’ambito di appartenenza.

Attraverso gli Ambiti di trasformazione (e i comparti che li compongono), oltre che importanti quote di funzioni private, si perseguono rilevanti interessi pubblici previsti nel Piano dei Servizi (infrastrutture, opere pubbliche, edilizia sociale, servizi, ecc) o nelle varie politiche e obiettivi previste nel Documento di Piano (strategie energetiche, riqualificazione urbana, salvaguardia ambientale, ecc).

Ogni singolo Ambito (o Comparto) di trasformazione può ritrovare al suo interno tutti o alcuni degli obiettivi ed interessi pubblici, in funzione della priorità attribuita dal PGT per quell’intervento.

Il perseguimento di tali obiettivi e interessi pubblici avviene utilizzando meccanismi e criteri di incremento di quote di SIp fino al raggiungimento dei valori massimi consentiti negli ambiti.

Il meccanismo di incremento della capacità edificatoria del Comparto tra il valore minimo (SIp. min.) e quello massimo potenzialmente sviluppabile, è così determinato: definita una capacità edificatoria minima (individuata da un “indice perequativo minimo” - I_{pq} min.), legata alla realizzazione di opere di urbanizzazione e/o servizi ritenuti strettamente necessari alla funzionalità del lotto, l’accesso alla restante quota di diritti edificatori potenzialmente previsti per il Comparto (individuata da un “indice perequativo massimo” - I_{pq} max), avviene in modo progressivo attraverso

l'acquisizione di un punteggio (da 0 a 100), relazionato a parametri e obiettivi "ponderati" che l'A.C. ha indicato come riferimento per il Comparto.

I punteggi premiali (da 0 a 100) sono finalizzati, nel loro insieme, al perseguimento dei seguenti obiettivi ed interessi pubblici:

- 1) realizzazione opere pubbliche previste in aggiunta a quelle obbligatorie (internamente ed esternamente al comparto);
- 2) realizzazione o finanziamento di interventi di riqualificazione o salvaguardia ambientale;
- 3) attivazione e gestione servizi di interesse pubblico o generale anche convenzionati;
- 4) realizzazione di una quota di edilizia convenzionata/sociale rispetto a quella complessiva prevista;
- 5) realizzazione di bioedilizia e/o edifici con caratteristiche prestazionali superiori a quelle richieste dalla normativa in tema di fabbisogno energetico;
- 6) realizzazione, sviluppo o sostegno di tecnologie per produzione di energia da fonti rinnovabili;
- 7) realizzazione di interventi edilizi di elevata qualità architettonica; ed edilizia;
- 8) finanziamento o realizzazione a carico dell'operatore di interventi di riqualificazione energetica ed edilizia degli immobili comunali;
- 9) finanziamento o gestione a carico dell'operatore delle manutenzioni delle OO.UU. o OO.PP. del comparto;
- 10) finanziamento di fondi comunali vincolati per: politiche della casa, strategie energetiche, manutenzioni opere pubbliche e di urbanizzazione e del patrimonio pubblico in genere, riqualificazione ambientale, per servizi sportivi /ricreativi/ culturali.

Per "pesare" i vari parametri ed obiettivi per ogni comparto si è definito un "credito" a favore dell'A.C. determinato da una stima di massima del valore economico, inferiore a quello del mercato, delle slp in eccedenza a quelle minime. In tal modo per ogni comparto viene espresso un credito economico complessivo che diventa il vincolo e il riferimento per l'accesso e l'attivazione delle slp eccedenti la minima. Gli obiettivi indicati e pesati per ogni comparto sono indicativi e l'A.C. potrà richiedere di realizzare altri obiettivi alternativi o versare quote di credito economico a fondi comunali in relazione alle priorità esistenti, al momento dell'attivazione della procedura pianificatoria attuativa, nel perseguimento degli interessi pubblici previsti dal PGT e dalle politiche amministrative.

I crediti complessivi di comparto sono espressi nelle schede dei vari comparti e sono soggetti a rivalutazione secondo l'indice ISTAT applicato a partire dalla data di adozione del PGT.

Nel caso in cui, per comparti di trasformazione con previsioni di funzioni industriali-produttive, entro la firma della convenzione urbanistica collegata al piano attuativo o strumento equivalente, gli operatori presentino un contratto di acquisto o locazione (per almeno 6+6 anni) delle Slp produttive da parte di aziende e società del mondo dell' high tech o di settori produttivi con elevata intrinseca presenza di addetti, il 'credito urbanistico' cioè i valori negoziali da esso rappresentati, non verranno corrisposti ritenendo l'insediamento di tali attività sul territorio esso stesso un interesse pubblico. Nel caso che detti contratti interessino porzioni delle Slp approvate con il piano attuativo il credito o equivalenti interessi pubblici saranno ridotti proporzionalmente.

Verranno costituiti in bilancio dei fondi comunali vincolati necessari per attuare le politiche e le strategie del PGT, dei piani di settore e in generale dell'AC.

I costi per le opere pubbliche ritenute necessarie alla funzionalità del comparto saranno scomputati solamente dagli oneri di urbanizzazione calcolati per le slp generate dall'lpq min. Gli oneri di urbanizzazione derivanti invece dalle slp generate in eccedenza dall'lpq min non saranno soggetti a scomputazione salvo diverse puntuali valutazioni dell'A.C. in occasione dell'approvazione del Piano Attuativo in relazione al quadro complessivo dei costi pubblici da sostenere.

Viene utilizzato il Piano Economico Finanziario come strumento di riferimento nella valutazione della quantità degli OO.UU. (oneri di urbanizzazione) ed eventualmente anche di quote fissate dal credito urbanistico da riconoscere a scomputo delle OO.PP (opere pubbliche) qualora alcune delle opere siano di interesse generale e non solo del comparto. Tutto ciò sempre e solo nel caso in cui il Piano Economico Finanziario manifesti un livello di redditività (inteso come differenza tra ricavi e costi) inferiore al 15%.

Normalmente per ogni Comparto oltre ad un indice perequativo minimo (lpq. min) viene stabilito un indice territoriale minimo (lt. min) per poter attivare l'intervento, legato ad una quota minima di punteggio premiale da raggiungere; ciò per garantire almeno gli interessi pubblici ritenuti prioritari tra quelli individuati.

All'interno della scheda di comparto è rappresentata la percentuale di funzioni assegnate su $lpq. min.$ e $lpq. max.$ e la regola per la ripartizione delle funzioni su valori intermedi. Nel dettaglio la percentuale di ripartizione delle funzioni per quantità di S.I.p. contenute tra l' $lpq. min.$ e $lpq. min.$ di attivazione (compreso), è quella dell' $lpq. min.$ (con le funzioni ad esso elencate), oltre tale valore si applicano sempre le percentuali e le funzioni computate e previste per $lpq. max.$

Negli ambiti di trasformazione inoltre, in aggiunta ai diritti e agli indici tipici del Comparto, di cui sopra, possono “atterrare” quote massime di diritti edificatori derivanti dalla “compensazione urbanistica”, applicata sulle aree destinate dal Piano dei Servizi, alla realizzazione d'interventi d'interesse pubblico o generale non disciplinate da Piani o da atti di Programmazione negoziata. Tutto ciò riferito ad aree extra ambiti (o extra comparto) e extra piani attuativi.

In conclusione, i diritti edificatori dei Comparti derivano dall'applicazione di meccanismi e indici di “perequazione di comparto”, di punteggi premiali per il raggiungimento di obiettivi prestabiliti nonché, dove previsto, da quote edificatorie generate dalla “compensazione”.

Le definizioni di “perequazione di ambito e di comparto” e di “compensazione” sono riportate nel capitolo IV.

Gli strumenti attuativi, gli obiettivi, le prescrizioni, le regole e i limiti di acquisizione dei diritti edificatori, i criteri e i meccanismi di attribuzione dei punteggi premiali di ogni ambito (e dei suoi comparti) si trovano nelle “schede d'Ambito/Comparto”, individuate come allegati al D.d.P. e alla sezione normativa ad esse dedicata.

Ogni comparto di trasformazione oltre agli obiettivi e prescrizioni specifiche e particolari per esso indicate deve soddisfare, indipendentemente dal credito complessivo che permette l'accesso alle quote di slp eccedenti il minimo, le seguenti prescrizioni:

- a) contributo per “impronta ambientale” di 10 €/mq di slp confluyente in un fondo comunale vincolato alle strategie ambientali;
- b) prestazioni energetiche almeno del 20% superiori a quanto previsto da normative per edifici produttivi ed edifici di classe energetica B per le altre destinazioni;
- c) almeno 30% del fabbisogno energetico del comparto derivante da fonti rinnovabili salvo dimostrata impossibilità a soddisfare tale requisito, nel qual caso incremento di 3 €/mq del contributo per impronta ambientale indicato al punto a);

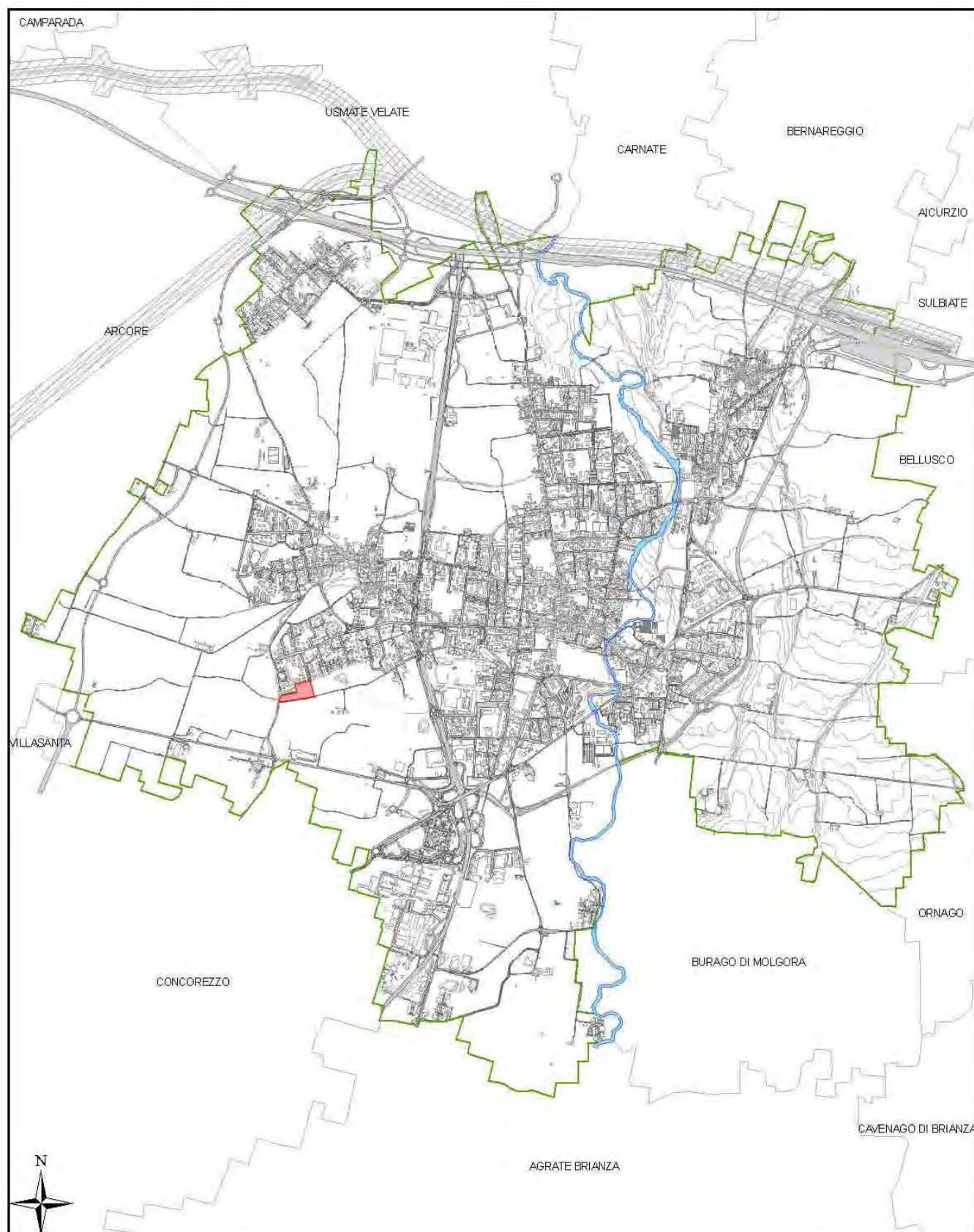
d) acqua per usi non potabili derivante o da recupero acque piovane o da acqua di prima falda salvo dimostrata impossibilità a soddisfare tale requisito, nel qual caso incremento di 3 €/mq del contributo per impronta ambientale indicato al punto a).

E' consentita, a seguito di richiesta da parte dell'operatore, la possibilità che l'Amministrazione comunale possa modificare la tipologia edilizia e il numero di piani (fino a un massimo di un piano in più e non oltre i tre) per i soli interventi a carattere residenziale, per motivi legati esclusivamente agli aspetti della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico. La richiesta di variante da parte dell'Operatore dovrà essere accompagnata da una relazione tecnica che dimostri l'effettiva necessità della/le modifiche di cui sopra, la cui accettazione sarà valutata in sede tecnica dagli uffici competenti.

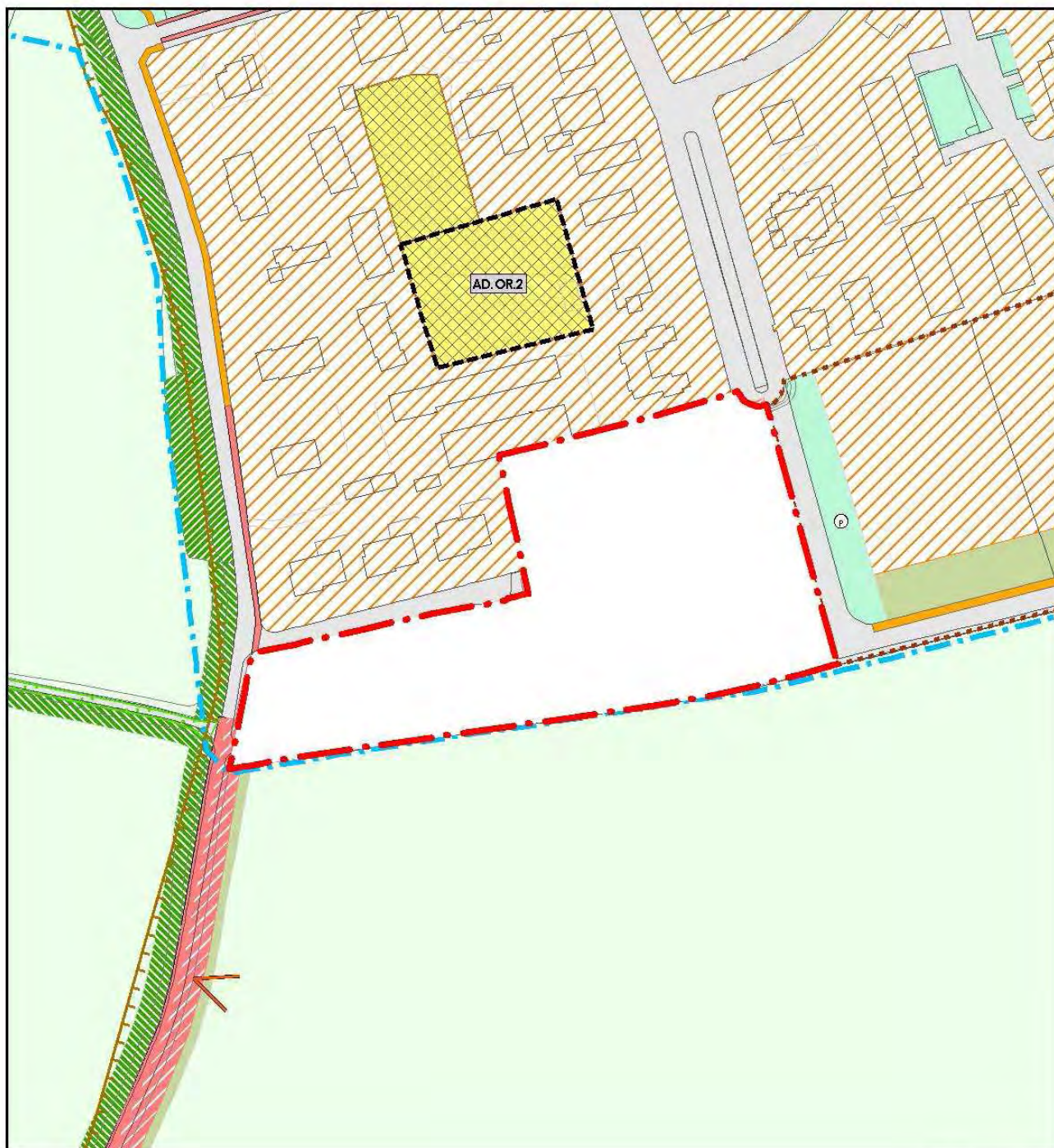
Gli ambiti di trasformazione individuati sul territorio comunale si possono così elencare:

6.1 AMBITO ORENO – VIA FLEMING	pag. 233
6.2 AMBITO VELASCA PIP RESIDENZIALE (ELIMINATO)	
6.3 AMBITO VELASCA RESIDENZIALE	pag. 239
6.4 AMBITO S. MAURIZIO – CASCINA CASTELLAZZO	pag. 249
6.5 AMBITO S. MAURIZIO – VIA DALMAZIA	pag. 265
6.6 AMBITO S. MAURIZIO INDUSTRIALE – TANGENZIALE EST	pag. 271
6.7 AMBITO VIMERCATE – PARCO NORD	pag. 281
6.8 AMBITO VIMERCATE – VECCHIO OSPEDALE – “NORMA SPECIALE”	pag. 305
6.9 AMBITO VIMERCATE – OSPEDALE NUOVO	pag. 310
6.10 AMBITO VIMERCATE – VILLA SOTTOCASA	pag. 316
6.11 AMBITO VIMERCATE SUD – DEPURATORE	pag. 324
6.12 AMBITO VIMERCATE SUD – STAZIONE MM2	pag. 330
6.13 AMBITO VIMERCATE SUD – SP2	pag. 336
6.14 AMBITO VIMERCATE SUD – VIA SANTA MARIA MOLGORA	pag. 348
6.15 AMBITO VIMERCATE SUD – CASCINA MOROSINA	pag. 354
6.16 AMBITO ORENO – VIA TRIESTE	pag. 360
6.17 AMBITO MORIANO – VIA GALBUSSERA	pag. 366

6.1 AMBITO ORENO - VIA FLEMING



AMBITO ORENO - VIA FLEMING



Legenda

Scala 1:2.000



Ambito di trasformazione



Estratto PGT



AMBITO ORENO - VIA FLEMING



Legenda

Scala 1:2.000



Ambito di trasformazione



Fotogrammetrico comunale



SCHEDA D'AMBITO

Nome ambito	ambito Oreno via Fleming
Numero comparti	1
Superficie territoriale (mq)	16.250
Funzioni ammesse	Res. Libera, Res. sociale
Obiettivi strategici da perseguire	<ul style="list-style-type: none"> _ Completamento e miglioramento ambientale del luogo ai margini dell'edificato a diretto contatto con la campagna aperta mediante l'insediamento di organismi edilizi a carattere residenziale a conclusione dell'edificato. _ Completamento dell'ultimo tratto della "strada dei servizi" quale congiungente diretta dalla SP 45 al centro di Vimercate attraverso l'area della cava dimessa e del "vecchio ospedale".
Interessi pubblici dell'Ambito	<ul style="list-style-type: none"> _ realizzazione tratto di competenza strada dei servizi _ sviluppo residenza sociale _ sviluppo edificazione ecosostenibile _ sostegno alle politiche di gestione del patrimonio pubblico

SCHEDA DI COMPARTO

Numero comparto		1	
Superficie territoriale (mq)		16'250	
Standard urbanistico minimo		dovrà essere assicurata una dotazione minima di area standard così come definita dall'art. 40 - Quantificazione standard da reperire dell'allegato PR 03 - Normativa del PdR, fatta salva un'ulteriore quota definita all'interno del Piano dei Servizi	
Funzioni ammesse e Slp max da lpq max	Res L	si	1'138
	Res Autostr	si	1'138
	T/D	no	
	Comm.	no	
	Ricettivo	no	
	cult/san	no	
	sportive	no	
	spettacolo	no	
	Produtt.	no	
Slp (mq) max complessivi da lpq max + ltr max		2'275	
Parametri urbanistici	lpq min	0,10	
	lpq max	0,14	
	l min di attivazione	0,12	
	ltr max	0,00	
	% funzioni su lpq min	25% Res L + 75% Res Autostr. e/o tutte le altre tipologie dell'edilizia sociale di cui all'art. 44 della Normativa del Piano delle Regole	
	% funzioni su lpq max	50% Res L + 50% Res Autostr. e/o tutte le altre tipologie dell'edilizia sociale di cui all'art. 44 della Normativa del Piano delle Regole	
	Regola per % funzione su valori intermedi	si applicano dal valore minimo di attivazione in avanti sempre le % previste per lpq max	
	Tipologia di funzione per ltr max		
Direttive e prescrizioni urbanistiche, edilizie ed architettoniche		L'intervento dovrà essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni: 1) rimboschimento lungo la nuova viabilità e percorsi ciclopeditoni; 2) arretramento dell'edificato in allineamento con quello di recente costruzione; 3) realizzazione di parcheggi pubblici e verde di arredo urbano; 4) organismi edilizi del tipo "casa a schiera" con conformazione in pianta a "L" e fronte aperto verso la campagna; 5) altezza fino a due piani abitabili fuori terra.	

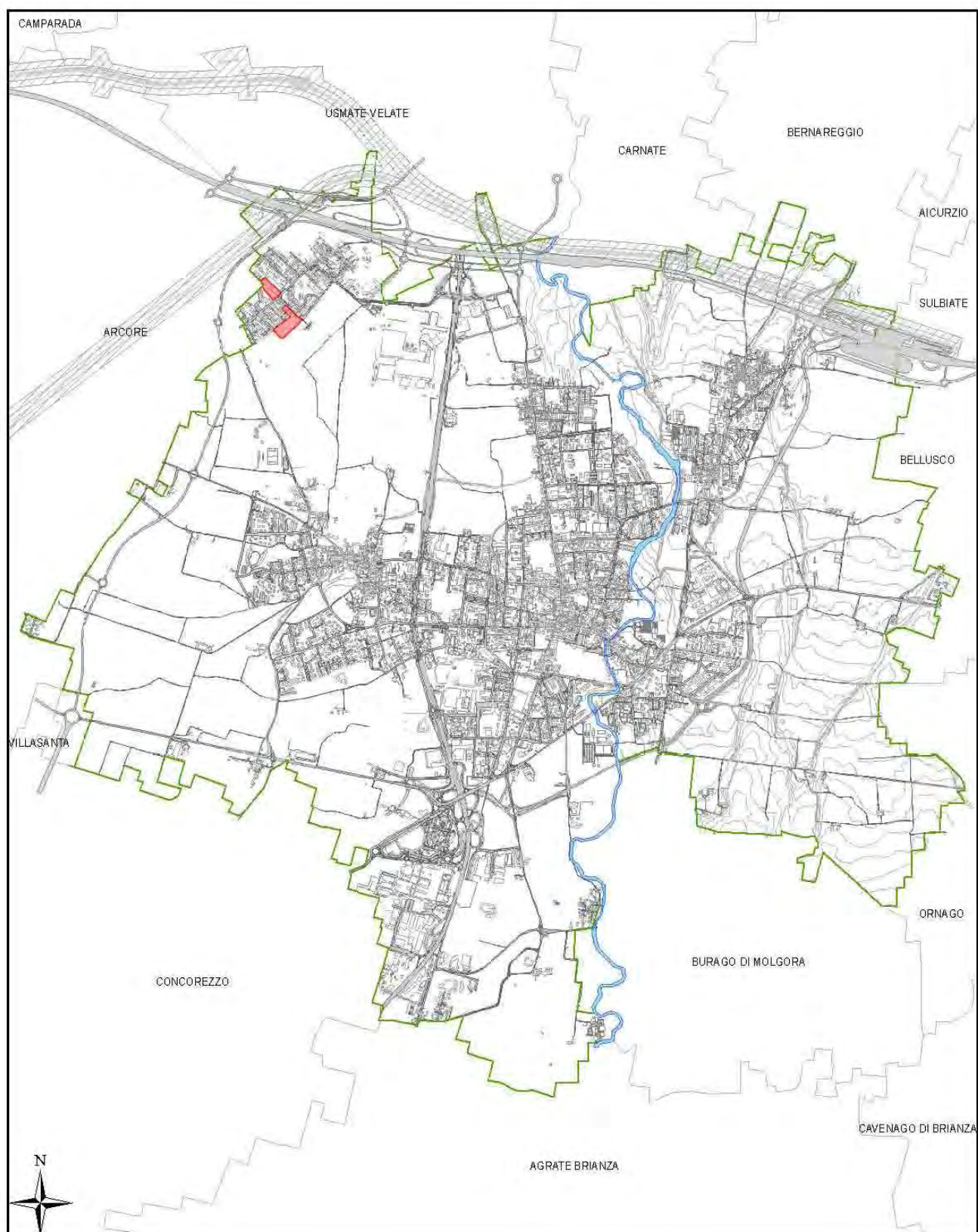
Opere di urbanizzazione e opere pubbliche necessarie (indicativo)	<ul style="list-style-type: none"> _ sede stradale _ pista ciclopedonale _ aiuola verde continua _ predisposizione ENEL e TELECOM _ IP _ fognatura _ rete acque meteoriche _ GAS e acquedotto _ prolungamento via Nobel come PE (vedere computo metrico PEOR7c)
---	--

Tabella premiale (indicativa)

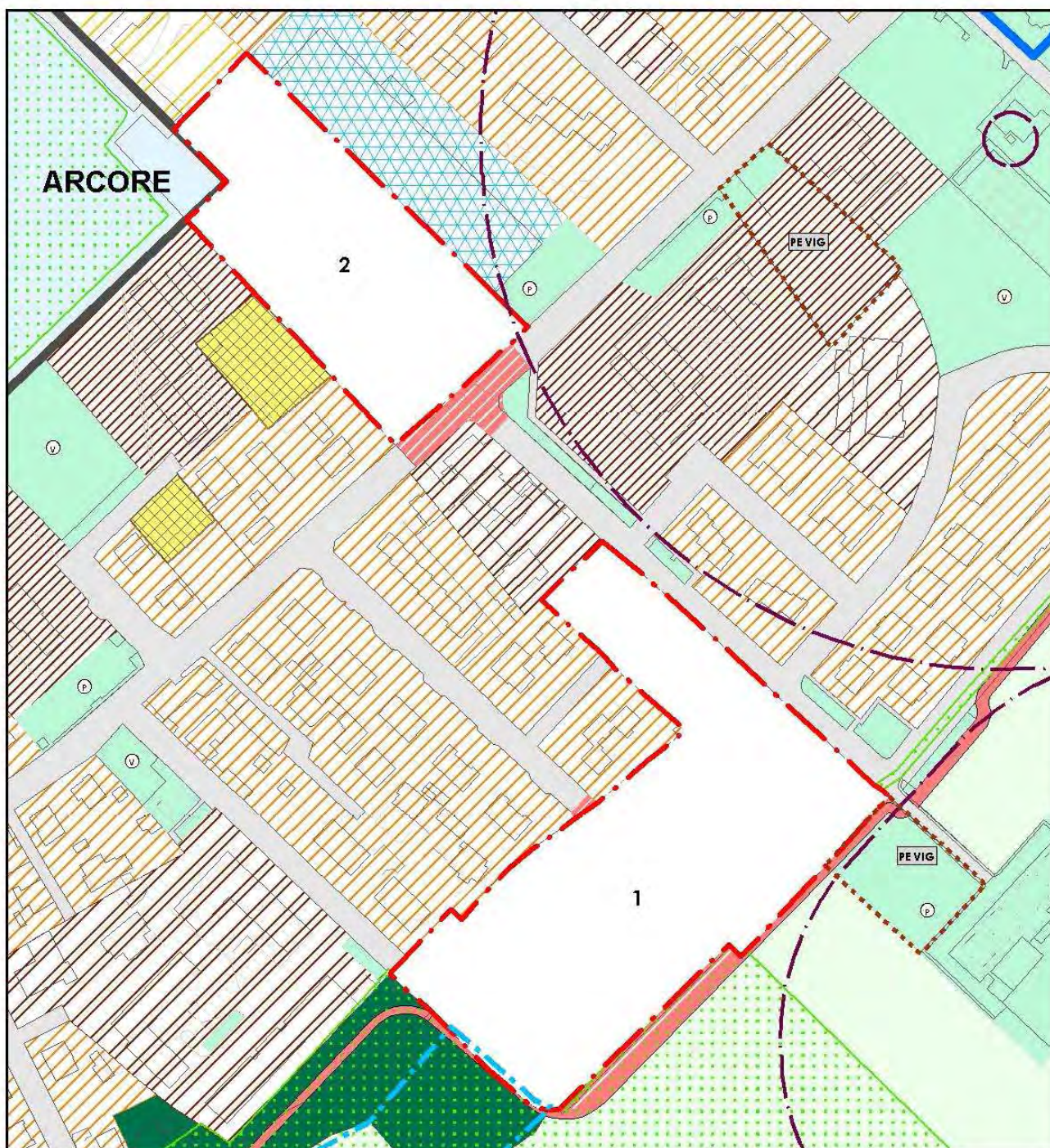
oggetto/obiettivo	punti
contributo di € 108.000 per realizzazione edifici con almeno 50% produzione energia da fonti rinnovabili o edifici in classe energetica "A". Per la Res. Conv la differenza di costi dalla classe "B" alla classe "A" non verrà computata nel Q.T.E.	40
contributo di € 162.000 fondo comunale vincolato alla realizzazione di interventi di riqualificazione e manutenzione patrimonio comunale	60

Credito economico (€) a favore A.C. per accesso ad SLP max	270.000
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	P.A. iniziativa privata

6.3 AMBITO VELASCA RESIDENZIALE



AMBITO VELASCA RESIDENZIALE



legenda



Ambito di trasformazione

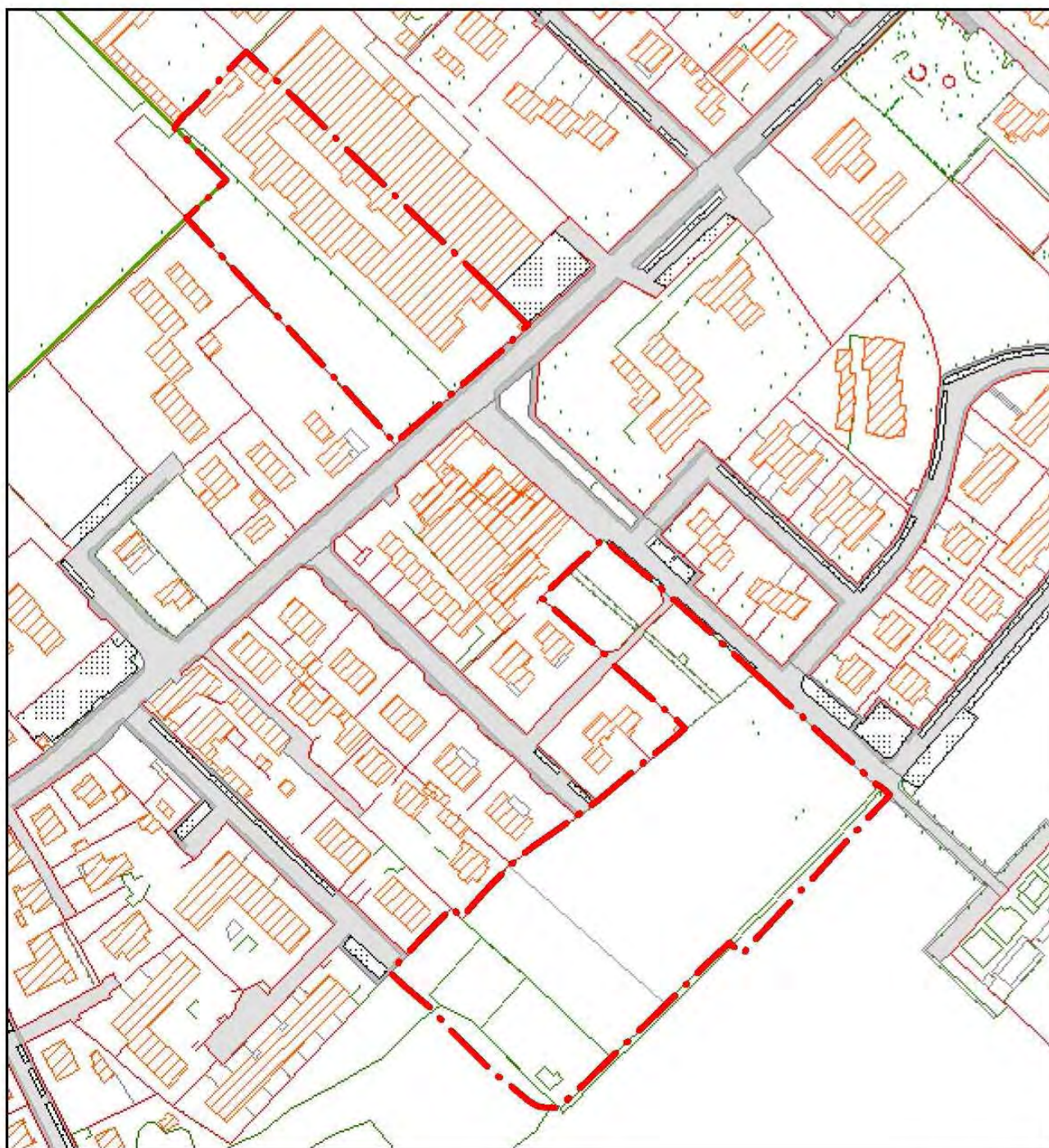


Estratto PGT

Scala 1:2.000



AMBITO VELASCA RESIDENZIALE



Legenda



Ambito di trasformazione



Fotogrammetrico comunale

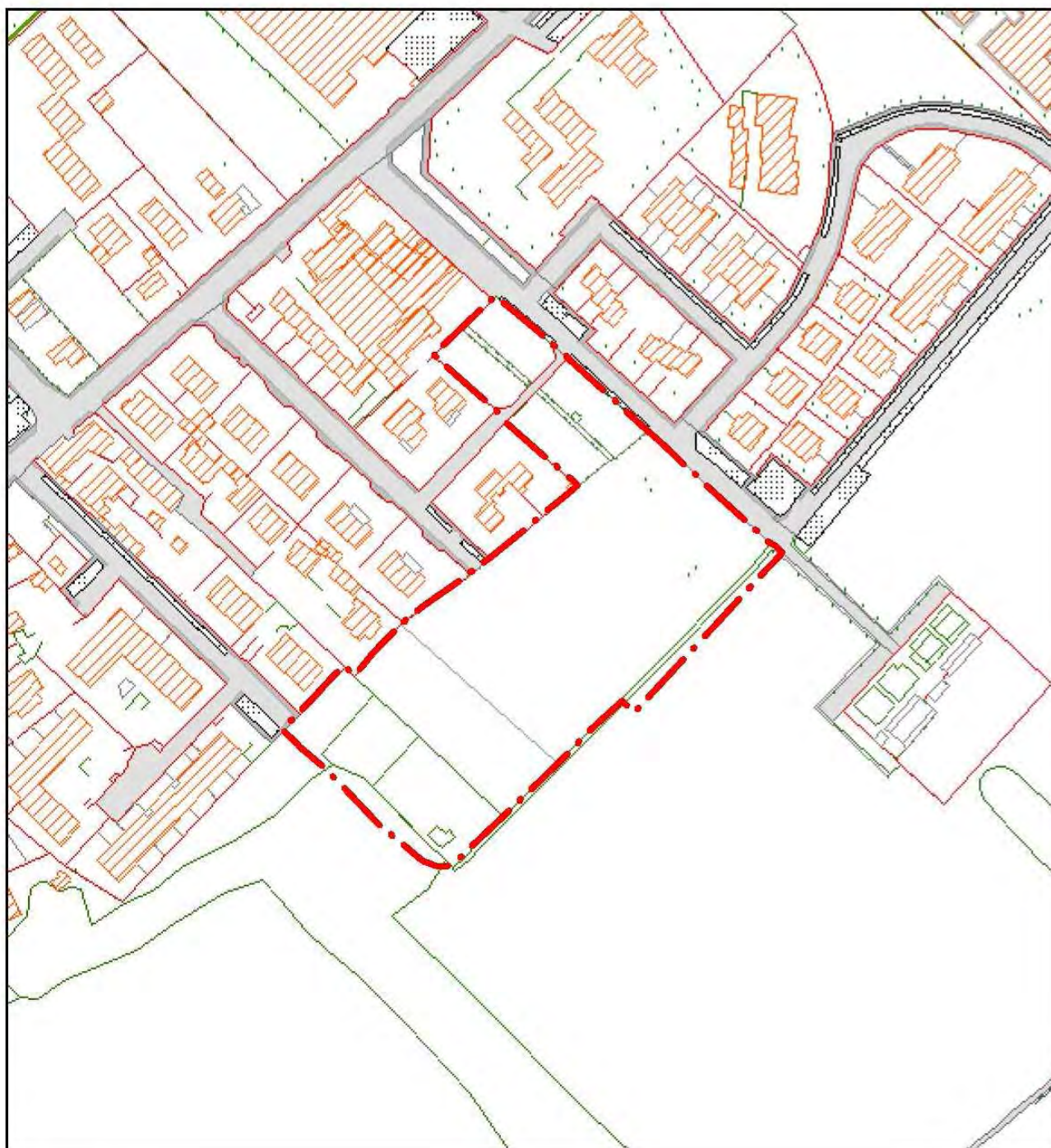
Scala 1:2.000



SCHEDA D'AMBITO

Nome ambito	ambito Velasca residenziale
Numero comparti	2
Superficie territoriale (mq)	24.664
Funzioni ammesse	Res. L, Res. Conv, Produtt.
Obiettivi strategici da perseguire	<ul style="list-style-type: none">– Riqualificazione e miglioramento ambientale in ambito urbano attraverso la parziale sostituzione di una destinazione produttiva verso il residenziale e completamento ambientale ai margini dell'edificato a diretto contatto con la campagna, mediante l'insediamento di organismi edilizi a carattere residenziale che segnino la conclusione dell'edificato e rimboschimento verso il Bosco del Roccio.
Interessi pubblici dell'Ambito	<ul style="list-style-type: none">– sostegno alle politiche della casa a Velasca– sostegno alle politiche energetiche

AMBITO VELASCA RESIDENZIALE – COMPARTO 1



Legenda



Comparto



Fotogrammetrico comunale

Scala 1:2.000



SCHEDA DI COMPARTO

Numero comparto		1	
Superficie territoriale (mq)		16'019	
Standard urbanistico minimo		dovrà essere assicurata una dotazione minima di area standard così come definita dall'art. 40 - Quantificazione standard da reperire dell'allegato PR 03 - Normativa del PdR, fatta salva un'ulteriore quota definita all'interno del Piano dei Servizi	
Funzioni ammesse e SIp max da Ipq max	Res L	si	2'402
	Res C	si	1'602
	T/D	no	
	Comm.	no	
	Ricettivo	no	
	cult/san	no	
	sportive	no	
	spettacolo	no	
	Produtt.	no	
SIp (mq) max complessivi da Ipq max + Itr max		4'004	
Parametri urbanistici	Ipq min	0,19	
	Ipq max	0,25	
	I min di attivazione	0,21	
	Itr max	0	
	% funzioni su Ipq min	100% Res L	
	% funzioni su Ipq max	60% Res L + 40% Res C	
	Regola per % funzione su valori intermedi	si applicano dal valore minimo di attivazione in avanti sempre le % previste per Ipq max	
	Tipologia di funzione per Itr max		
Direttive e prescrizioni urbanistiche, edilizie ed architettoniche		<p>L'intervento dovrà essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni:</p> <p>1) completamento della viabilità in continuità con Via Pratolini (quale unica strada del comparto) e congiunzione con le vie Pirandello e don Cernuschi;</p> <p>2) realizzazione verde e parcheggi di zona;</p> <p>3) realizzazione della ciclopedonale a sud del comparto e congiunzione con quella proveniente da via Lodovica;</p> <p>4) organismi edilizi del tipo "casa a schiera";</p> <p>5) altezza fino a due piani abitabili fuori terra.</p>	

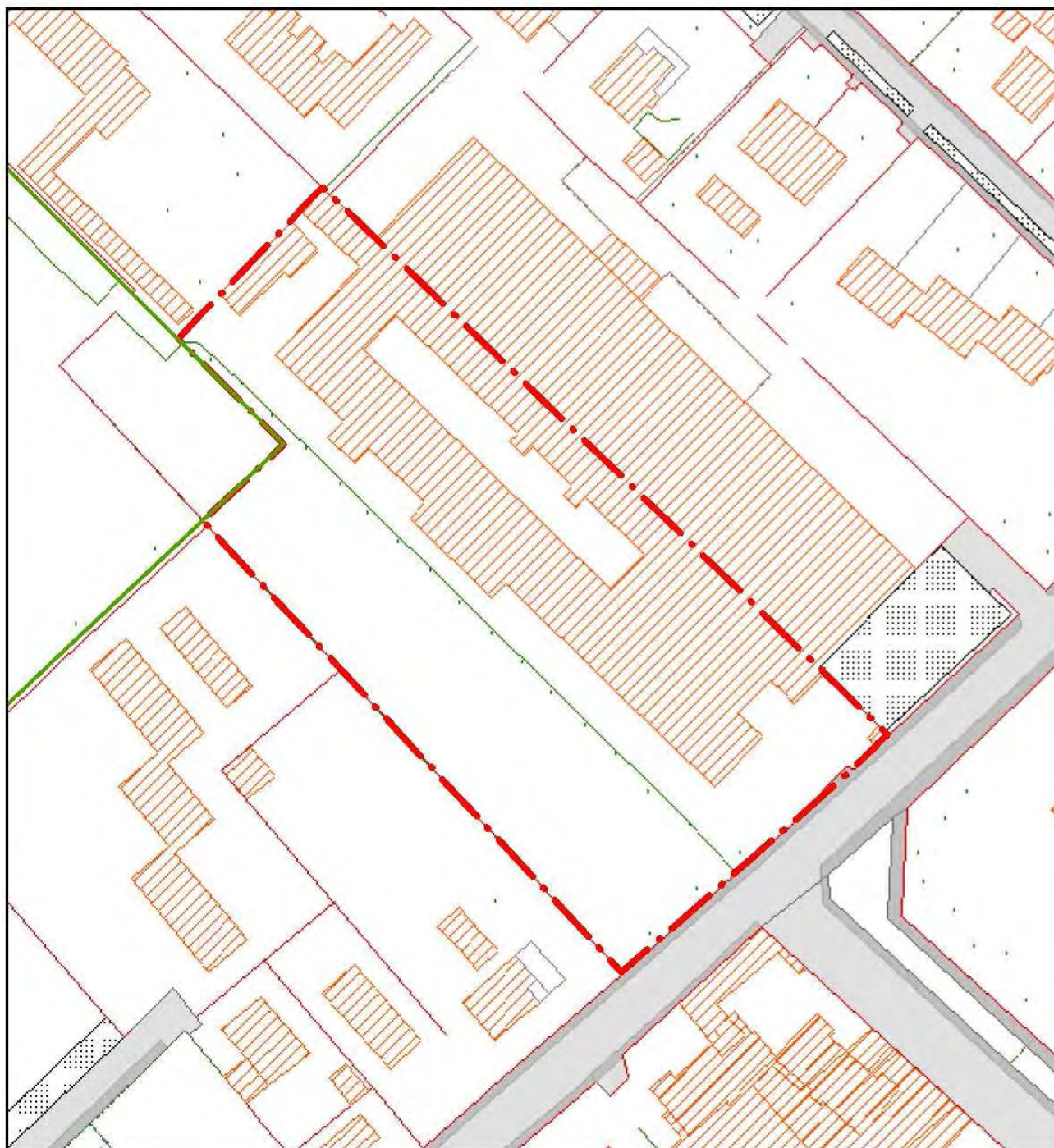
Opere di urbanizzazione e opere pubbliche necessarie (indicativo)	<ul style="list-style-type: none"> _ nuova viabilità _ marciapiede nuova viabilità e via Monte rosa _ aiuola verde continua nuova viabilità lato ambito e via Monte rosa _ ciclabile su nuova viabilità e via Monte rosa _ nuovo impianto IP nuova viabilità e via Monte rosa _ creazione parcheggi 600 mq _ sistemazione area verde senza irrigazione _ fognatura nuova viabilità _ rete acque meteoriche nuova viabilità _ GAS nuova viabilità _ Acquedotto nuova viabilità _ ENEL predisposizione _ TELECOM predisposizione allaccio
---	--

Tabella premiale (indicativa)

oggetto/obiettivo	punti
contributo di € 90.000 fondo comunale vincolato alla realizzazione di interventi strategia energetica del PGT o realizzazione edifici in classe energetica "A" senza computazione del costo nel Q.T.E. dell'edilizia convenzionata	50
contributo di € 90.000 fondo comunale vincolato alla realizzazione di interventi di riqualificazione patrimonio comunale o manutenzioni	50

Credito economico (€) a favore A.C. per accesso ad SLP max	180.000
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	P.A. iniziativa privata

AMBITO VELASCA RESIDENZIALE – COMPARTO 2



Legenda



Comparto



Fotogrammetrico comunale

Scala 1:1.000



SCHEDA DI COMPARTO

Numero comparto		2	
Superficie territoriale (mq)		8'645	
Standard urbanistico minimo		dovrà essere assicurata una dotazione minima di area standard così come definita dall'art. 40 - Quantificazione standard da reperire dell'allegato PR 03 - Normativa del PdR, fatta salva un'ulteriore quota definita all'interno del Piano dei Servizi	
Funzioni ammesse e SIp max da Ipq max	Res L	si	1'193
	Res C	si	795
	T/D	no	
	Comm.	no	
	Ricettivo	no	
	cult/san	no	
	sportive	no	
	spettacolo	no	
	Produtt.	si	1000 (esistente)
SIp (mq) max complessivi da Ipq max + Itr max		2'852	
Parametri urbanistici	Ipq min	0,14	
	Ipq max	0,23	
	I min di attivazione	0,18	
	Itr max	0,10	
	% funzioni su Ipq min	40% Res L + 60 % Res C	
	% funzioni su Ipq max	60% Res L + 40 % Res C	
	Regola per % funzione su valori intermedi	si applicano dal valore minimo di attivazione in avanti sempre le % previste per Ipq max	
	Tipologia di funzione per Itr max	possono ricevere slp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree d'interesse pubblico.	
Direttive e prescrizioni urbanistiche, edilizie ed architettoniche		<p>L'intervento dovrà essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) eventuale bonifica dell'area previo parziale smantellamento dell'attività produttiva; l'ubicazione della quota di SIp con destinazione produttiva dovrà essere valutata in sede di stesura del Piano attuativo. 2) realizzazione verde e parcheggi di zona; 3) organismi edilizi del tipo "casa a schiera" e a "palazzina"; 4) altezza fino a due piani abitabili fuori terra. 	

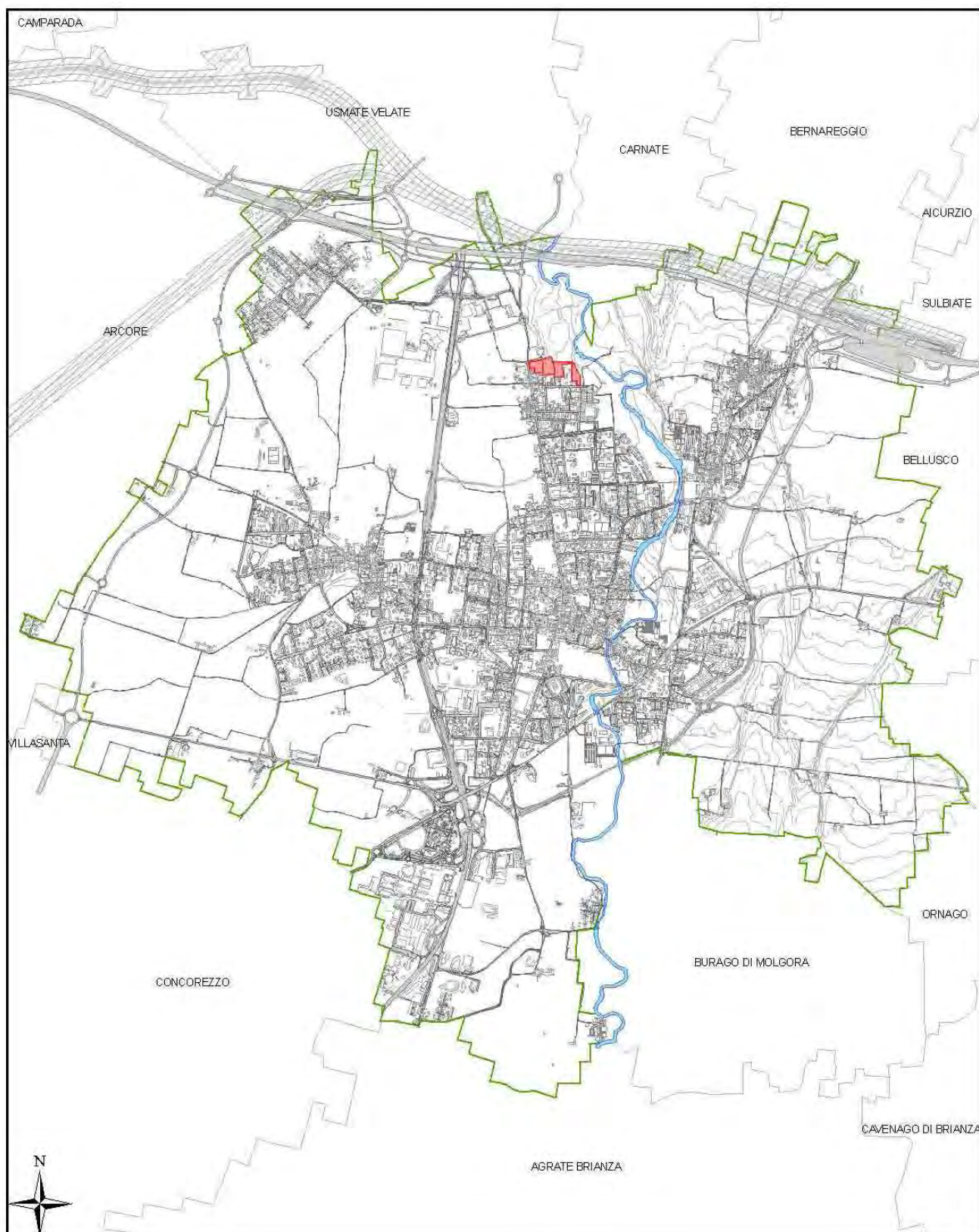
Opere di urbanizzazione e opere pubbliche necessarie (indicativo)	<ul style="list-style-type: none"> _ parcheggio _ marciapiede _ aiuola verde continua nuova viabilità lato ambito e via Monte rosa _ IP
---	---

Tabella premiale (indicativa)

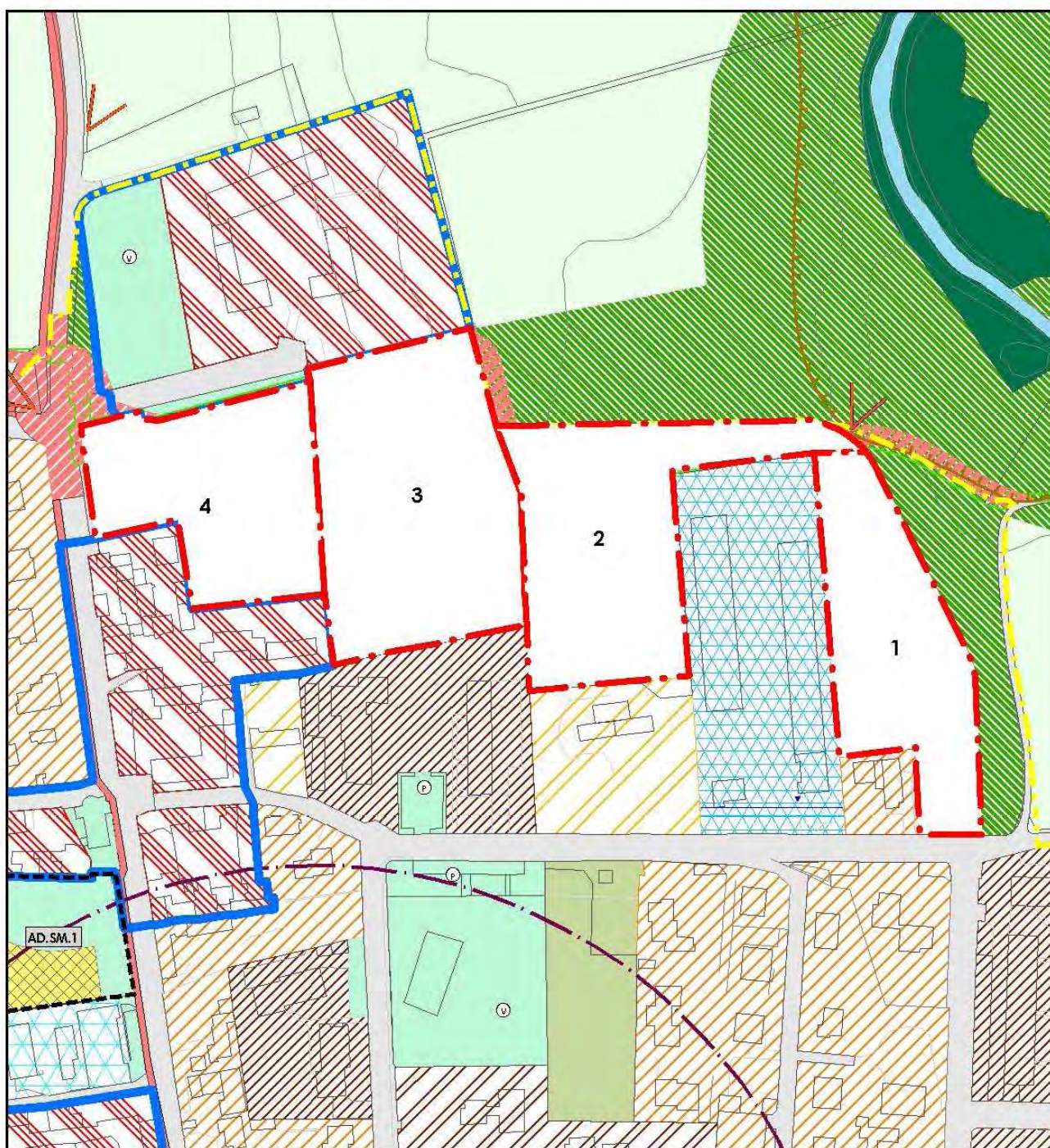
oggetto/obiettivo	punti
contributo di € 90.000 fondo comunale vincolato alla realizzazione di interventi relativi a strategia energetica del PGT o realizzazione edifici in classe energetica "A". Per la Res. Conv la differenza di costi dalla classe "B" alla classe "A" non verrà computata nel Q.T.E.	50
contributo di € 90.000 fondo comunale vincolato alla realizzazione di interventi di riqualificazione patrimonio comunale o manutenzioni	50

Credito economico (€) a favore A.C. per accesso ad SLP max	180.000
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	P.A. iniziativa privata


6.4 AMBITO SAN MAURIZIO - C.NA CASTELLAZZO



AMBITO S. MAURIZIO - CASCINA CASTELLAZZO



legenda

 Ambito di trasformazione

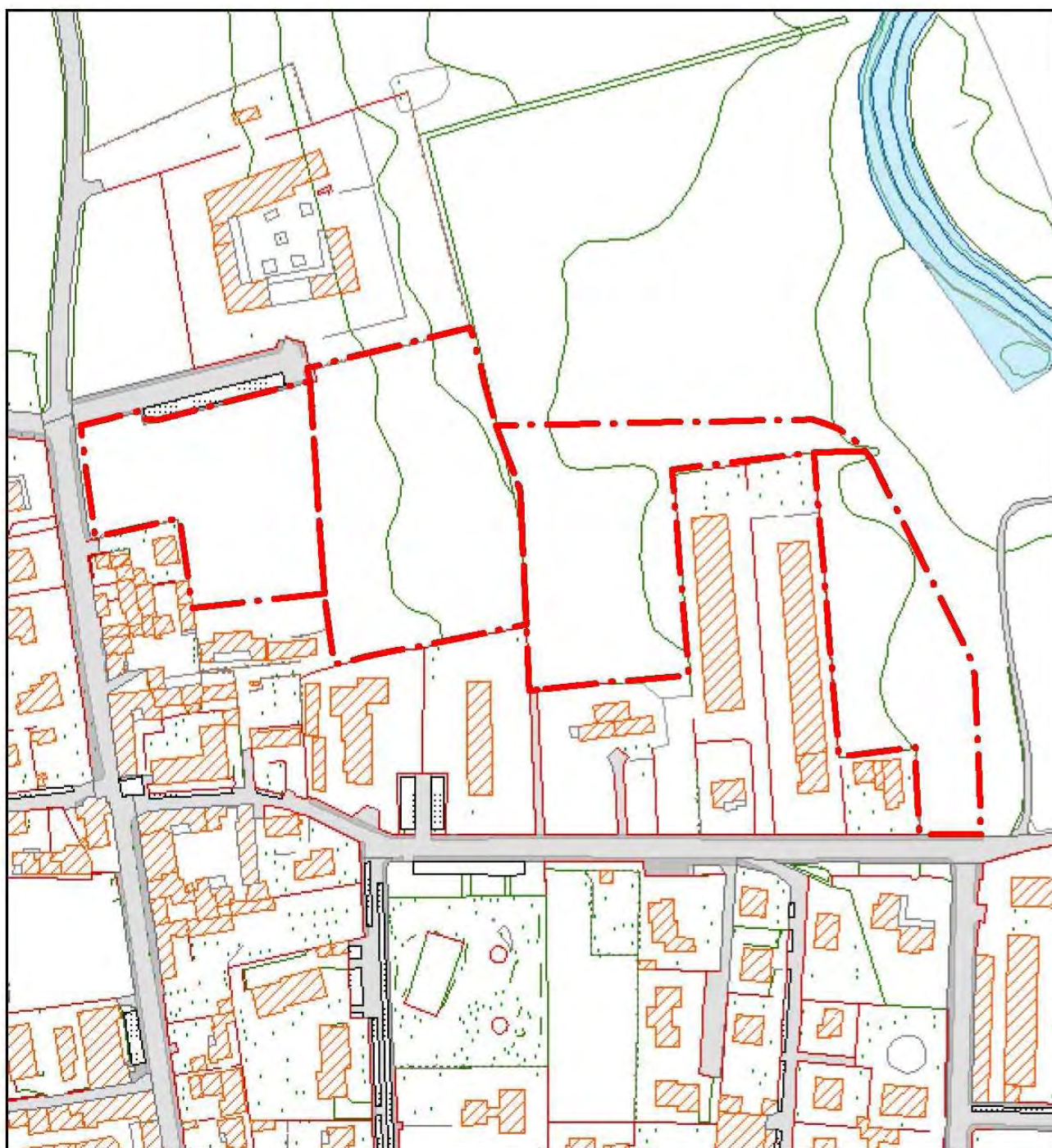


Estratto PGT

Scala 1:2.000



AMBITO S. MAURIZIO - CASCINA CASTELLAZZO



Legenda

Scala 1:2.000



Ambito di trasformazione



Fotogrammetrico comunale



SCHEDA D'AMBITO

Nome ambito	ambito San Maurizio c.na Castellazzo
Numero comparti	4
Superficie territoriale (mq)	25.653
Funzioni ammesse	Res. L, Res. Conv.
Obiettivi strategici da perseguire	<ul style="list-style-type: none">_ Completamento e miglioramento ambientale del luogo ai margini dell'edificato a diretto contatto con la campagna aperta ed al confine con il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Molgora, mediante l'insediamento di organismi edilizi a carattere residenziale a conclusione dell'edificato._ Miglioramento della viabilità lungo la via Motta, attraverso la realizzazione di un nuovo percorso in direzione est, tra la predetta strada e la via Montalino.
Interessi pubblici dell'Ambito	<ul style="list-style-type: none">_ completamento sistema viario di gronda a vimercate nord - san Maurizio (realizzazione nuova strada di gronda a nord san Maurizio e rotatoria su via Motta)_ sostegno alle politiche di gestione del patrimonio pubblico

AMBITO S. MAURIZIO - CASCINA CASTELLAZZO - COMPARTO 1



Legenda

Scala 1:1.000



Comparto



Fotogrammetrico comunale



SCHEDA DI COMPARTO

Numero comparto		1	
Superficie territoriale (mq)		5'445	
Standard urbanistico minimo		dovrà essere assicurata una dotazione minima di area standard così come definita dall'art. 40 - Quantificazione standard da reperire dell'allegato PR 03 - Normativa del PdR, fatta salva un'ulteriore quota definita all'interno del Piano dei Servizi	
Funzioni ammesse e Slp max da lpq max	Res L	si	980
	Res C	no	
	T/D	no	
	Comm.	no	
	Ricettivo	no	
	cult/san	no	
	sportive	no	
	spettacolo	no	
	Produtt.	no	
Slp (mq) max complessivi da lpq max + ltr max		980	
Parametri urbanistici	lpq min	0,16	
	lpq max	0,18	
	l min di attivazione	0,17	
	ltr max	0,00	
	% funzioni su lpq min	100% Res L	
	% funzioni su lpq max	100% Res L	
	Regola per % funzione su valori intermedi	non ci sono modifiche di funzioni tra lpq min. e lpq max.	
	Tipologia di funzione per ltr max		
Direttive e prescrizioni urbanistiche, edilizie ed architettoniche		L'intervento dovrà essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni: 1) formazione della nuova viabilità di cornice a est del comparto; 2) aree a verde lungo la nuova viabilità e percorsi ciclopedonali; 3) realizzazione parcheggi di zona; 4) organismi edilizi del tipo "casa a schiera"; 5) altezza fino a due piani abitabili fuori terra.	

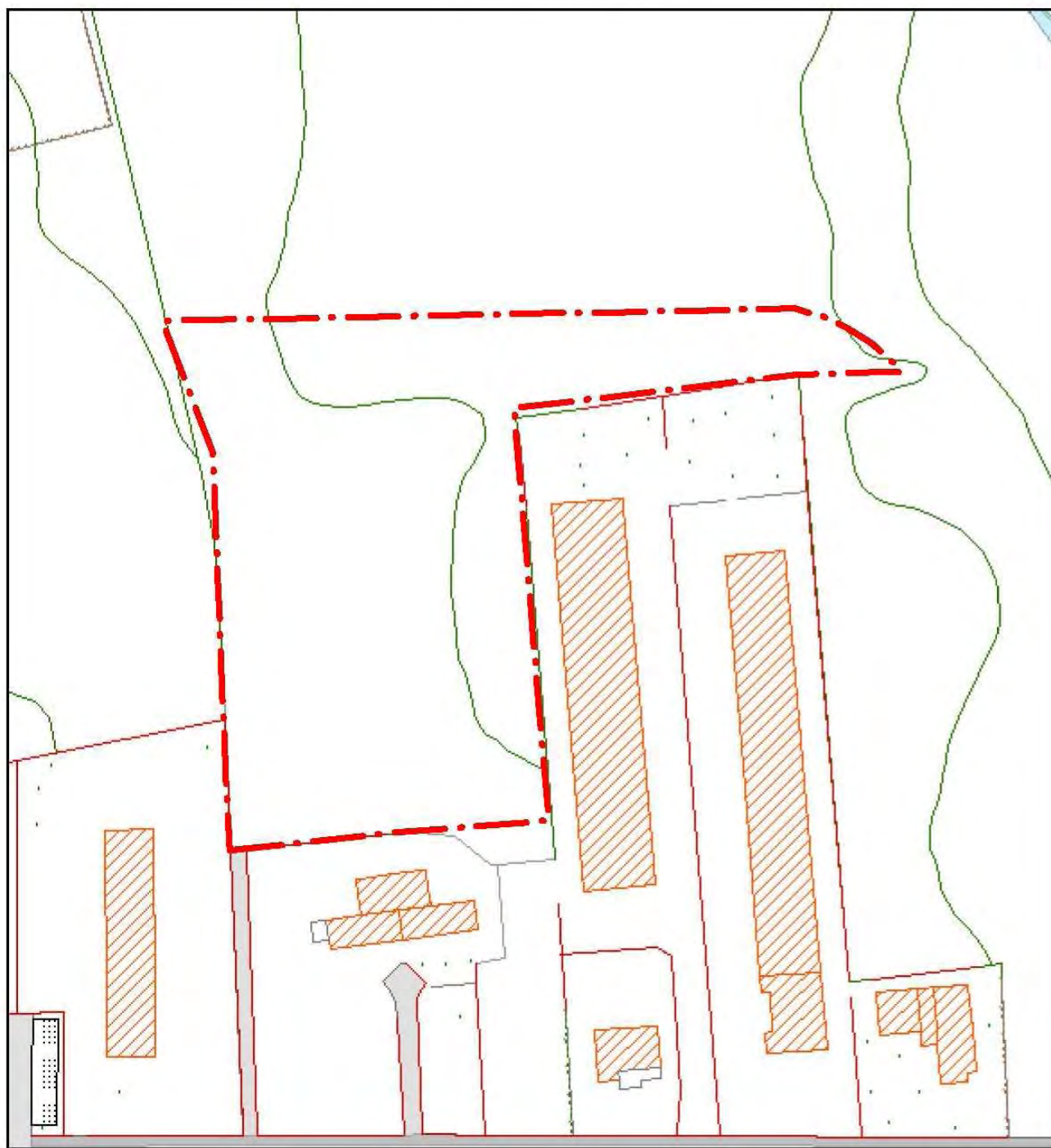
Opere di urbanizzazione e opere pubbliche necessarie (indicativo)	_ strada di cornice più banchina _ pista ciclopedonale _ cavidotti TELECOM _ rete ENEL _ IP _ fognatura _ rete acquedotto _ rete GAS
---	---

Tabella premiale (indicativa)

oggetto/obiettivo	punti
contributo di € 45.000 fondo comunale vincolato per interventi di riqualificazione o manutenzione patrimonio comunale	100

Credito economico (€) a favore A.C. per accesso ad SLP max	45.000
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	P.A. iniziativa privata

AMBITO S. MAURIZIO - CASCINA CASTELLAZZO - COMPARTO 2



Legenda

Scala 1:1.000



Comparto



Fotogrammetrico comunale



SCHEDA DI COMPARTO

Numero comparto		2	
Superficie territoriale (mq)		6'731	
Standard urbanistico minimo		dovrà essere assicurata una dotazione minima di area standard così come definita dall'art. 40 - Quantificazione standard da reperire dell'allegato PR 03 - Normativa del PdR, fatta salva un'ulteriore quota definita all'interno del Piano dei Servizi	
Funzioni ammesse e SIp max da Ipq max	Res L	si	875
	Res C	no	
	T/D	no	
	Comm.	no	
	Ricettivo	no	
	cult/san	no	
	sportive	no	
	spettacolo	no	
	Produtt.	no	
SIp (mq) max complessivi da Ipq max + Itr max		875	
Parametri urbanistici	Ipq min	0,11	
	Ipq max	0,13	
	I min di attivazione	0,11	
	Itr max	0	
	% funzioni su Ipq min	100% Res L	
	% funzioni su Ipq max	100% Res L	
	Regola per % funzione su valori intermedi	non ci sono modifiche di funzioni tra Ipq min. e Ipq max.	
	Tipologia di funzione per Itr max		
Direttive e prescrizioni urbanistiche, edilizie ed architettoniche		L'intervento dovrà essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni: 1) formazione della nuova viabilità di cornice a nord del comparto; 2) aree a verde lungo la nuova viabilità e percorsi ciclopedonali; 3) realizzazione parcheggi di zona; 4) organismi edilizi del tipo "casa a schiera"; 5) altezza fino a due piani abitabili fuori terra.	