





# Comune di Villasanta

## Provincia di Monza e della Brianza

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## DOCUMENTO DI PIANO

*Adeguato e modificato conseguentemente al recepimento della verifica di compatibilità con il PTCP e all'accoglimento delle osservazioni*

	<b>Schede di indirizzo progettuale delle aree di trasformazione</b>		<i>elaborato n.</i> <b>QVP <math>\frac{04}{01}</math></b>
<b>progettisti</b>  Studio associato  progetti di architettura e urbanistica	<b>arch. Franco Resnati</b>	<b>arch. Fabio Massimo Saldini</b>	
<b>gruppo di progettazione</b>	<b>arch. Paolo Dell'Orto</b> <b>urb. Paolo Gariboldi</b> <b>urb. Giorgio Limonta</b>		
<b>procedura amministrativa</b>  <b>ADOZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____</b>  <b>APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____</b>  <b>PUBBLICAZIONE: BURL n. _____ DEL _____</b>			





## Indice

AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PROGETTUALE .....	4
CRITERI DI PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE .....	7
Perequazione urbanistica .....	7
Perequazione territoriale .....	7
Perequazione sociale .....	7
OBIETTIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO .....	9
AMBITO DI TRASFORMAZIONE CR 01* .....	13
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RR 01 .....	22
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RR 02 .....	27
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RR 03 .....	32
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RR 04 .....	37
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RR 05 .....	42
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RR 06 .....	47
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RR 07 .....	52
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RR 08 (A + B) .....	57
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RR 09 .....	63
AMBITO DI TRASFORMAZIONE SR 01 (A + B) .....	69
AMBITO DI TRASFORMAZIONE SR 02 .....	75
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RP 01 .....	80
AMBITO DI TRASFORMAZIONE SP 01 .....	86
AMBITO DI TRASFORMAZIONE SP 02 .....	91



## **AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PROGETTUALE**

1. Le Schede di Indirizzo Progettuale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 8 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 definiscono, per tutti gli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.
2. Le Schede di Indirizzo Progettuale, inoltre, esprimono gli elementi di indirizzo che presiedono ai valori qualitativi della progettazione territoriale e paesaggistica, secondo la declinazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale.
3. Le Schede di Indirizzo Progettuale realizzano i valori qualitativi della pianificazione comunale e delle trasformazioni maggiormente significative e assumono il valore di atti prodromici all'attuazione del Documento di Piano.
4. La definizione progettuale dei Piani Attuativi deve argomentare e dimostrare in modo adeguato l'adesione, l'articolazione, lo sviluppo o il discostamento motivato dalle soluzioni prefigurate per il raggiungimento degli indirizzi progettuali, in coerenza con le indicazioni e gli obiettivi contenuti nel Documento di Piano.
5. L'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene mediante piani attuativi comunali, nei modi e nei termini disciplinati dall'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
6. Le dotazioni di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indicate dalle presenti Schede di Indirizzo Progettuale per i singoli ambiti di trasformazione, si intendono riferite alla destinazione d'uso qualificante individuata; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista. I riferimenti alla dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, commisurata all'entità degli insediamenti da assicurare negli ambiti di trasformazione, sono disciplinati dal Piano dei Servizi a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.
7. Ai fini della disciplina delle distanze, della disciplina generale della perequazione, compensazione e incentivazione, delle norme di tutela dell'ambiente e del paesaggio, è fatto espresso richiamo e rinvio alle Norme di Governo del Territorio. I riferimenti agli indici urbanistici e ai parametri edilizi, sono tratti dalle definizioni contenute nelle Norme di Governo del Territorio, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. I riferimenti alle declinazioni delle opere di urbanizzazione, sono dedotti dalle disposizioni delle Norme di Governo del Territorio, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. La disciplina delle destinazioni d'uso è tratta dalle Norme di Governo del Territorio, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. Analogamente è fatto espresso richiamo e rinvio alla disciplina delle Norme di Governo del Territorio per gli aspetti prescrittivi e di indirizzo che regolamentano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
8. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. In particolare lo Studio contiene la Carta di fattibilità delle azioni di piano e le norme geologiche di piano che, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla vigente legislazione in materia, forniscono le indicazioni in ordine ai fattori di pericolosità geologica, geotecnica e



sismica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio, attribuiscono l'articolazione della classe di fattibilità in funzione delle limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e alle destinazioni d'uso del territorio, e ne riportano la relativa normativa d'uso.

9. Ai fini dell'attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni in materia di polizia idraulica dettate dallo Studio per la determinazione del reticolo idraulico minore.

10. Sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel rapporto ambientale, gli esiti della valutazione ambientale strategica (di seguito denominata VAS) definiscono le condizioni alla trasformabilità del territorio necessarie per evitare, ridurre o compensare effetti ambientali connessi agli interventi previsti dal PGT. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VAS relative agli ambiti di trasformazione, dettano direttive e misure per la mitigazione e la compensazione delle pressioni, da approfondire adeguatamente nelle successive fasi della pianificazione del territorio e della progettazione edilizia.

11. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle previsioni, che abbiano efficacia prevalente e vincolante, contemplate negli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale e provinciale, secondo la rispettiva competenza. In particolare, nelle aree comprese nel perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro istituito con Legge Regionale 16 settembre 1983 n. 82, sono vincolanti, anche qualora non espressamente richiamate nel presente PGT, le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Valle del Lambro, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 28 luglio 2000 n. 7/601 e successiva rettifica disposta con deliberazione della Giunta Regionale 9 novembre 2001 n. 7/6757. Nei casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Valle del Lambro, l'attuazione del PGT è assoggettata a "Programma Convenzionato di Riqualficazione e "Programma di Intervento Ambientale" ai sensi dell'articolo 5 delle richiamate NTA.

12. Nel rispetto delle funzioni e compiti amministrativi attribuite dalla legge agli Enti Locali, l'attuazione degli ambiti di trasformazione è assoggettata alle disposizioni previste dal Regolamento Edilizio, alle disposizioni sanitarie vigenti, nonché alle disposizioni dei Piani e dei Regolamenti comunali aventi incidenza sulle materie urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale e comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.

13. Nei piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

14. In ogni caso le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti norme, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in relazione a idoneo rilievo topografico strumentale, da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione, nei modi e nei termini disciplinati dalle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo indicati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale sono adeguati in ragione di tale accertamento.

15. I PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento,



le convenzioni dei PA possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

16. Le convenzioni dei PA, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

17. Il Documento di Piano qualifica gli ambiti di trasformazione secondo differenti tipologie, in ragione della preminente politica di sviluppo urbano integrato perseguita, articolata per i diversi sistemi funzionali:

Cr ambiti di compensazione ambientale, mediante i quali perseguire il ripristino e la riqualificazione delle aree naturali protette attraverso la delocalizzazione degli elementi detrattori del paesaggio e ambientalmente incongrui.

Rr ambiti di riqualificazione a carattere prevalentemente residenziale, mediante i quali perseguire strategie per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano;

Sr ambiti di sviluppo a carattere prevalentemente residenziale mediante i quali perseguire strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato dell'area urbana;

Rp ambiti di riqualificazione a carattere prevalente di produzione di servizi, mediante i quali perseguire strategie per la riorganizzazione del sistema commerciale;

Sp ambiti di sviluppo a carattere prevalente di produzione di beni, mediante i quali perseguire strategie di integrazione e incremento della competitività del sistema specializzato produttivo.



## CRITERI DI PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE

### ***Perequazione urbanistica***

La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dal PGT ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti di trasformazione. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermata l'edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.

Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i PA individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché, qualora previsto, per la perequazione territoriale, la perequazione sociale e l'incentivazione sociale.

### ***Perequazione territoriale***

Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche, il PGT contempla azioni di perequazione territoriale, finalizzate a compensare gli impatti generati dalle trasformazioni e a consentire la concretizzazione degli ambiti di qualità territoriale, mediante interventi che incrementino il bilancio ecologico e ambientale, la qualità paesaggistica e della rete ecologica, la fruibilità dei servizi.

La perequazione territoriale regola la cessione di una dotazione aggiuntiva o, in alternativa qualora ritenuto opportuno dall'amministrazione Comunale, la corresponsione di una somma a titolo di monetizzazione, finalizzata alla realizzazione nel territorio comunale, direttamente dal Comune o di altro Ente territorialmente competente o di altro ente strumentale, di interventi che incrementino il bilancio ecologico e ambientale, la qualità paesaggistica e della rete ecologica, la fruibilità dei servizi.

Le aree oggetto della perequazione territoriale sono da individuare tra le aree di qualità territoriale (AQT), secondo le indicazioni di priorità dettate dall'Amministrazione Comunale in ragione della programmazione di settore.

I valori della perequazione territoriale sono individuati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale.

L'attivazione delle azioni di perequazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA e non concorre al soddisfacimento degli obblighi previsti dall'ordinamento vigente in materia di contributo di costruzione.

### ***Perequazione sociale***

Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati alla realizzazione di un patrimonio di alloggi di edilizia sociale a servizio della collettività, il PGT disciplina azioni di perequazione sociale.

L'istituto di perequazione sociale, basato di norma sulla possibilità di adesione volontaria e indirizzato agli ambiti di trasformazione individuati dal DP, prevede l'attribuzione di un indice di edificabilità differenziato, specificatamente dedicato per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale, nei modi e nei termini previsti dalle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole.

I valori della perequazione sociale sono individuati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale.



Nel caso di attivazione dell'istituto di perequazione sociale, è prevista la disciplina di incentivazione sociale, ad eccezione dei casi specificatamente individuati dalle presenti Schede di Indirizzo Progettuale per i quali è previsto l'obbligo di realizzazione di alloggi aventi le caratteristiche di edilizia sociale, ovvero per i quali è espressamente prevista l'impossibilità di attivare tale incentivazione.

L'attivazione delle azioni di perequazione sociale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA.





## OBIETTIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

I prospetti seguenti precisano gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Documento di Piano, tenuto conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto territoriale, paesaggistico viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Somma di superficie territoriale	destinazione prevalente		categoria trasformazione		residenza Totale	produzione beni e servizi		produzione beni e servizi Totale	Totale complessivo
	residenza	compensazione	riqualificazione	sviluppo		riqualificazione	sviluppo		
ambito		12.871			12.871				12.871
Cr 01*					3.184				3.184
Rr 01			3.184		4.463				4.463
Rr 02			4.463		9.097				9.097
Rr 03			9.097		4.869				4.869
Rr 04			4.869		3.527				3.527
Rr 05			3.527		2.188				2.188
Rr 06			2.188		4.943				4.943
Rr 07			4.943		10.095				10.095
Rr 08			10.095		4.296				4.296
Rr 09			4.296	18.746	18.746				18.746
Sr 01				6.733	6.733				6.733
Sr 02							17.668	17.668	17.668
Rp 01							21.968	21.968	21.968
Sp 01							3.793	3.793	3.793
Sp 02									
Totale complessivo	12.871	46.662	25.479		85.012	17.668	25.761	43.429	128.441



**AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

ambito	superficie territoriale	indice edificabilità (mq/mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	abitanti teorici	dotazione servizi indotta intervento	dotazione qualità aggiuntiva per ambiti territoriali (1,5 mq ogni mq slp)	dotazione qualità aggiuntiva per abitante	perequazione sociale (15% edificabilità ordinaria)	Incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale (10% edificabilità ordinaria)	abitanti teorici edilizia sociale	abitanti teorici per incentivazione	Superficie Lorda di Pavimento complessiva (mq)	indice edificabilità complessivo (mq/mq)	dotazione servizi indotta intervento complessiva	abitanti teorici complessivi	NOTE
Cr 01	18.872	0,400	7.549	156	7.701	12.422	73	1.242 <sup>1</sup>	0 <sup>2</sup>	26	0	9.523	0,740	8.857	197	area di compensazione - permuta
Cr 01*a	9.210	0,820	7.549	156												area di concentrazione di proprietà comunale
Cr 01*b	3.661	0,200	732	15												area di concentrazione non di proprietà comunale
Cr 01*	12.871	0,643	8.281	171	7.701	12.422	73	1.242 <sup>1</sup>	0 <sup>2</sup>	26	0	9.523	0,740	8.857	197	area di concentrazione dei diritti edificatori attribuiti all'ambito di trasformazione Cr1
Rr 01	3.184	0,400	1.274	26	1.184	1.910	73	191	127	4	3	1.592	0,500	1.481	33	
Rr 02	4.463	0,400	1.785	37	1.660	2.678	73	268	179	6	4	2.232	0,500	2.075	46	
Rr 03	9.097	0,400	3.639	75	3.384	5.458	73	546	364	11	8	4.549	0,500	4.230	94	
Rr 04	4.869	0,400	1.948	40	1.811	2.921	73	292	195	6	4	2.435	0,500	2.264	50	
Rr 05	3.527	0,400	1.411	29	1.312	2.116	73	212	141	4	3	1.764	0,500	1.640	36	
Rr 06	2.188	0,400	875	18	814	1.313	73	131	88	3	2	1.094	0,500	1.017	23	
Rr 07	4.943	0,400	1.977	41	1.839	2.966	73	297	198	6	4	2.472	0,500	2.298	51	
Rr 08	10.095	0,400	4.038	83	3.755	6.057	73	606	404	13	8	5.048	0,500	4.694	104	
Rr 09	4.296	0,400	1.718	36	1.598	2.578	73	258	172	5	4	2.148	0,500	1.998	44	
Sr 01	18.746	0,250	4.687	97	4.358	7.030	73	703	0 <sup>3</sup>	15	0	5.389	0,288	5.012	111	
Sr 02	6.733	0,250	1.683	35	1.565	2.525	73	252	168	5	3	2.104	0,313	1.957	43	
	<b>85.012</b>		<b>33.316</b>	<b>689</b>	<b>30.983</b>	<b>49.973</b>		<b>4.997</b>	<b>2.035</b>	<b>103</b>	<b>42</b>	<b>40.348</b>		<b>37.523</b>	<b>834</b>	

<sup>1</sup> Ambito di trasformazione assoggettato all'obbligo di dotazione di edilizia sociale

<sup>2</sup> Ambito di trasformazione per il quale non è prevista l'incentivazione sociale

<sup>3</sup> Ambito di trasformazione per il quale non è prevista l'incentivazione sociale



### AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI

ambito	superficie territoriale	indice edificabilità (mq/mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	dotazione servizi indotta intervento	dotazione qualità aggiuntiva per ambiti di qualità territoriale (2,5 mq ogni mq slp)	note
Rp 01	17.668	0,500	8.834	17.668	22.085	ferme restando le dotazioni di servizi indotte dall'intervento e di qualità aggiuntiva, l'attuazione è subordinata al reperimento di una dotazione di servizi pari a quella esistente non confermata
<b>TOTALE</b>	<b>17.668</b>		<b>8.834</b>	<b>17.668</b>	<b>22.085</b>	



### AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

ambito	superficie territoriale	indice edificabilità (mq/mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	dotazione servizi indotta intervento	dotazione qualità aggiuntiva per ambiti di qualità territoriale (0,5 mq ogni mq slp)
Sp 01	21.968	1,00	21.968	4.394	10.984
Sp 02	3.793	0,15	569	114	284
<b>TOTALE</b>	<b>25.761</b>		<b>22.537</b>	<b>4.507</b>	<b>11.268</b>



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE Cr 01\*

UBICAZIONE: VIA M. BUONARROTI – VIA M. BIANCHI

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il sito è collocato a nord del territorio comunale in prossimità della linea ferroviaria e in posizione intermedia tra i centri storici di San Giorgio e Sant'Alessandro, ed è inserito in un tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale già dotato delle infrastrutture primarie e di un'ottima accessibilità. Il lotto risulta libero da edificazioni con configurazione geometrica rettangolare definito dal reticolo viario esistente; la sua collocazione, contigua a lotti residenziali consolidati e di recente realizzazione, è prossima ad aree pubbliche prevalentemente a verde site lungo la vicina via Segantini.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

La razionalità dell'ambito di trasformazione trova origine e motivazione nel perseguimento dell'obiettivo di ripristinare e riqualificazione le aree naturali protette attraverso la delocalizzazione degli elementi detrattori del paesaggio e ambientalmente incongrui. L'ambito di trasformazione è, infatti, connesso alla rigenerazione delle aree ricomprese nel Parco regionale della Valle del Lambro da attuarsi mediante la demolizione dei manufatti ricompresi nell'ambito Cr1, residuo di un'attività produttiva dismessa, insistenti nel sistema delle aree fluviali, la cui presenza si pone in contraddizione con gli obiettivi di tutela ambientale e naturalistica.

Il complesso delle azioni promosse dal PGT prevede, in sostanza, la riqualificazione delle aree di valore paesaggistico ed ecologiche, la loro cessione -a seguito degli interventi di bonifica necessari- all'Amministrazione comunale e l'utilizzazione dei diritti edificatori nell'ambito di trasformazione in argomento.



Inquadramento, su base ortofotogrammetrica, delle relazioni territoriali dell'ambito di trasformazione



L'ambito così individuato è costituito da due lotti: il primo contrassegnato con sigla Cr 01\*a risulta di proprietà pubblica, (oggetto della specifica azione di compensazione ambientale precedentemente descritta) mentre il secondo, contrassegnato con sigla Cr 01\*b è di proprietà privata.



Suddivisione interna dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica

Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto edilizio realizzando un insediamento a carattere prevalentemente residenziale coerentemente con il contesto urbano circostante, e proponendo un'adeguata flessibilità e integrazione funzionale degli insediamenti.

Quale misura di coerenza progettuale con il contesto urbano si dovranno prevedere le cautele più opportune affinché la soluzione proposta definisca in modo compiuto i margini del lotto con l'utilizzazione di appropriate fasce lineari verdi e determini le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria e agli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso.

La realizzazione di nuove aree di carattere pubblico, in particolare, deve completare la dotazione collettiva del comparto, determinando una struttura urbana maggiormente integrata e articolata.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:



- la posizione degli edifici dovrà essere sufficientemente arretrata dai confini del lotto in modo da permettere la realizzazione di un parcheggio lungo il prolungamento di via Mantegna, strada di nuova realizzazione dotata di pista ciclabile, che, unitamente a via Mosè Bianchi converge a sud verso l'area a parco di via Segantini;
- per evidenziare al meglio la relazione spaziale diretta con via Mosè Bianchi dovrà essere previsto un arretramento dei nuovi manufatti tale da permettere la realizzazione di un'area a verde attrezzata con un filare alberato, mentre lungo via Buonarroti dovrà essere previsto un arretramento sufficiente per il potenziamento della rete della mobilità amichevole (percorso ciclo-pedonale).
- la distanza tra i manufatti dovrà essere tale da favorire la realizzazione di un percorso interno pubblico che possa percorrere trasversalmente il lotto da via Mosè Bianchi all'area a parcheggio lungo il prolungamento di via Mantegna;
- dovrà essere prestata attenzione alla definizione degli spazi intermedi tra un'unità edilizia e l'altra, adottando soluzioni progettuali coerenti e unitarie per l'intero ambito e prevedendo una adeguata dotazione di spazi a verde piantumati;
- la geometria e la dimensione dell'area, inserita in un contesto urbano caratterizzato da un orientamento ben riconoscibile degli impianti edilizi, suggeriscono una giacitura dei nuovi edifici con un'esposizione prevalente dei fronti con direzione parallela a via Buonarroti, in modo da determinare un disegno coerente con l'impianto urbano di riferimento e restituire un assetto unitario complessivo, che garantisca sempre per ogni edificio l'esposizione solare migliore;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse.

### **Modalità di attuazione**

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

### **Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	12.871
indice edificabilità (mq/mq)	0,643
slp (mq)	8.281
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	13,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	7.701
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	12.422
perequazione sociale: dotazione obbligatoria di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	1.242
slp complessiva (mq)	9.523
indice edificabilità complessivo (mq/mq)	0,740
dotazione servizi indotta intervento complessiva (mq)	8.857



### ***Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione***

L'intervento deve concorrere all'azione di compensazione ambientale mediante la rimozione dell'insediamento incongruo presente nel correlato ambito Cr 1, collaborando alla rigenerazione delle aree fluviali e prevedendo la loro cessione all'amministrazione comunale, in permuta all'assegnazione, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente, delle aree e dei diritti edificatori previsti nell'ambito CR1\*.

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.

L'intervento deve perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale.

Non è ammesso il ricorso all'incentivazione sociale.

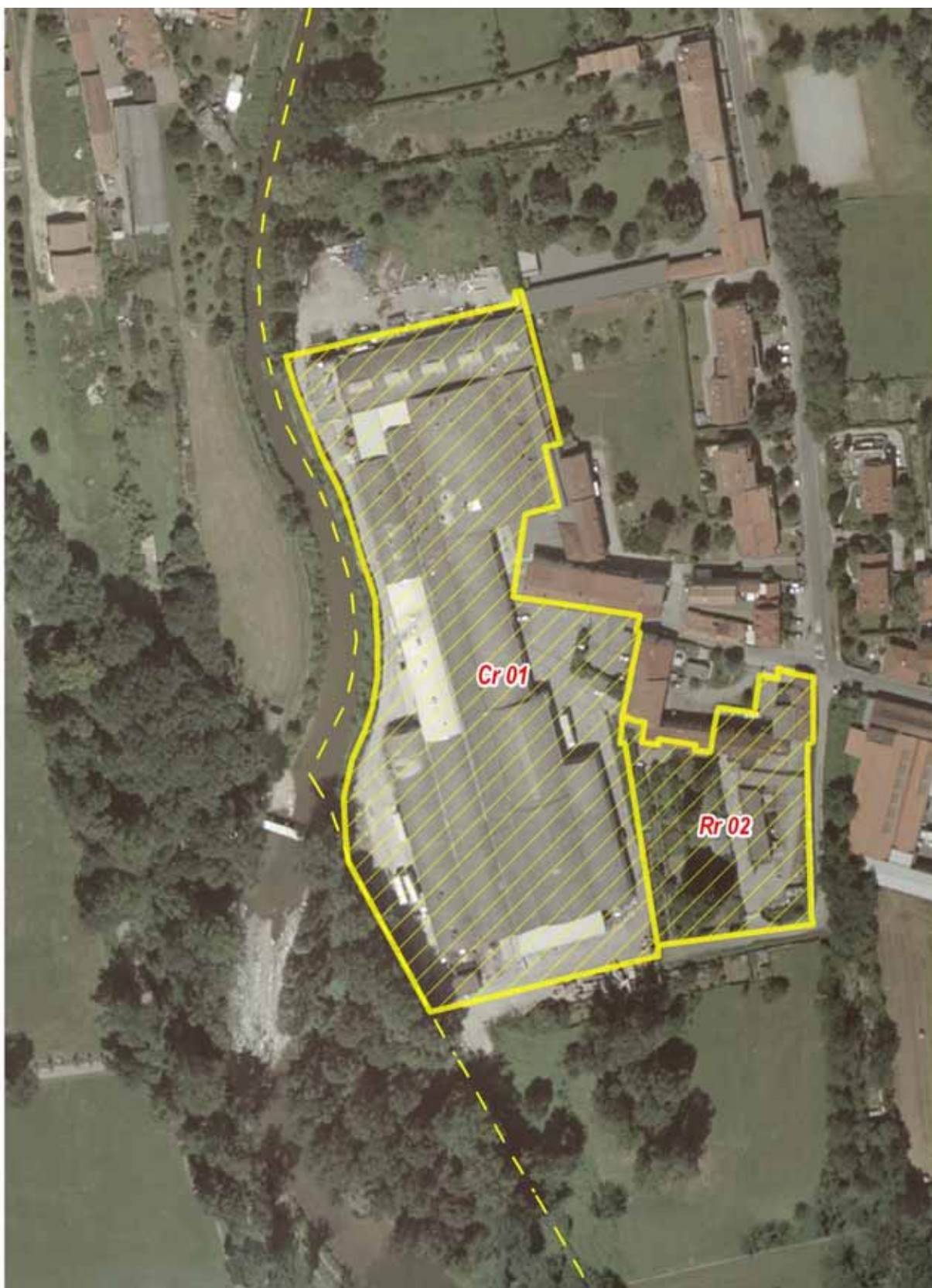
### ***Vocazioni funzionali***

*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

#### *Destinazioni d'uso non compatibili:*

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali





Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



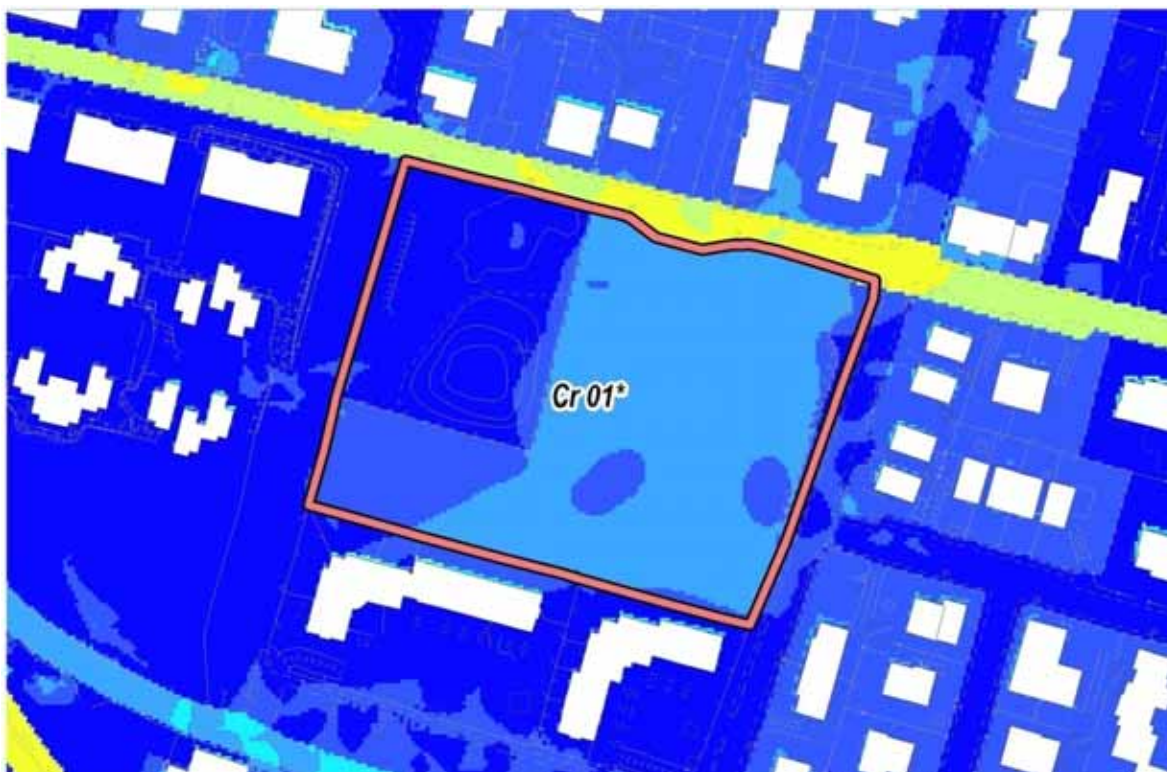
Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rr 01**

UBICAZIONE: LINEA FERROVIARIA PER MOLTENO-LECCO – VIALE DELLA VITTORIA

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il lotto, sito a nord del territorio comunale, è inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale ed è contiguo, ad ovest, alla linea ferroviaria per Molteno-Lecco; la sua collocazione è prossima a lotti residenziali già esistenti e, verso sud, ad un sistema di aree pubbliche organizzate lungo via Segantini. L'area, di forma triangolare, è attualmente interessata da edifici di carattere prevalentemente produttivo e sottoutilizzati ed è già dotata sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Le finalità del progetto sono orientate alla modificazione e al completamento del tessuto edilizio coerentemente con il contesto urbano circostante, migliorando la qualità complessiva del patrimonio architettonico e proponendo un'adeguata flessibilità degli insediamenti in modo da restituire un assetto unitario complessivo.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale in cui i manufatti di nuova previsione devono essere orientati coerentemente con gli edifici esistenti in aree limitrofe, adottando soluzioni di mitigazione arborea lungo il margine dell'ambito e a separazione dall'infrastruttura ferroviaria. La soluzione proposta dovrà determinare le condizioni per un'efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- quale misura di coerenza progettuale con il contesto urbano e per una definizione dei margini dell'ambito la soluzione dovrà prevedere appropriate fasce lineari verdi di mitigazione ambientale lungo la linea ferroviaria e lungo il lato nord del lotto;
- la geometria e la dimensione dell'area inserita in un contesto urbano caratterizzato da una disposizione ben riconoscibile degli impianti edilizi suggeriscono che la soluzione progettuale preveda che il tessuto edilizio abbia un orientamento coerente con la giacitura degli edifici residenziali posti nei lotti contermini, prediligendo una disposizione del fronte maggiore con geometria tale da garantire la migliore esposizione solare possibile;
- al fine di contribuire alla realizzazione di un paesaggio urbano ambientalmente compatibile, è fatto obbligo di realizzare tutti gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione secondo modalità di progettazione ed esecuzione che attribuiscono ai manufatti una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse.



### **Modalità di attuazione**

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

### **Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	3.184
indice edificabilità (mq/mq)	0,400
slp (mq)	1.274
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.184
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	1.910
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	191
incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale	127
slp complessiva (mq)	1.592
indice edificabilità complessivo (mq/mq)	0,500
dotazione servizi indotta intervento complessiva (mq)	1.481

### **Criteria di perequazione, compensazione e incentivazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.

L'intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e in tal caso è prevista la disciplina di incentivazione.



### ***Vocazioni funzionali***

*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

*Destinazioni d'uso non compatibili:*

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali





Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rr 02**

UBICAZIONE: VIA DELLA RESEGA – VIA MONTELLO

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il lotto, collocato ad ovest del territorio comunale, si trova in prossimità del Fiume Lambro in posizione intermedia tra i centri storici di Villasanta e San Giorgio ed è inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale, occupato da manufatti a destinazione residenziale e produttiva. La sua collocazione è, in particolare, contigua ad un'area molto ampia attualmente occupata da un edificio produttivo di prossima dismissione per la realizzazione di nuovi spazi pubblici a verde. L'area, già dotata delle infrastrutture primarie e di una buona accessibilità, ha una conformazione articolata, e costituisce una "quinta urbana" sul fondo di via Montello, all'altezza di via della Resega.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Le finalità del progetto sono orientate alla valorizzazione urbana di un'area strategicamente collocata, in quanto prossima al Fiume Lambro. Il lotto è infatti ben inserito in un territorio dalle alte potenzialità ambientali ed è parte complementare nella trasformazione di un comparto non edificato più vasto che comprende aree di prevista acquisizione pubblica (Ambiti di Qualità Territoriale) da riqualificare e rigenerare come spazi verdi in connessione diretta con il Parco Regionale della Valle del Lambro.

La posizione strategica che l'ambito assume tra il tessuto urbanizzato, gli spazi aperti e i nuovi ambiti di trasformazione richiede misure di coerenza progettuale orientata alla valorizzazione di un contesto sensibile e in grado di cogliere l'esigenza di una "connessione attiva" col territorio circostante.

L'intervento prevede la sostituzione edilizia di edifici preesistenti e di matrice eterogenea e la realizzazione di un insediamento a carattere residenziale che deve misurarsi col contesto urbano nel quale è inserito per restituire un assetto progettuale unitario.

La soluzione proposta deve pertanto adottare un disegno opportuno dei volumi di nuova previsione, in grado di migliorare la qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio ed essere coerente con la giacitura degli edifici preesistenti, preservando l'unitarietà e la coerenza con l'impianto edilizio adiacente lungo via Montello, di cui diviene nuovo margine e limite edificato verso il Fiume Lambro.

Al fine di restituire un assetto complessivo unitario, il progetto deve prevedere idonee soluzioni di mitigazione arborea dell'impatto del nuovo intervento e determinare le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari all'area in prossimità di via Montello in modo da non interferire con la mobilità pubblica, anche in



considerazione del previsto potenziamento della via della Resega e la realizzazione di una pista ciclabile;

- considerata la dimensione dell'area, la necessaria sostituzione edilizia di manufatti di carattere minore e la presenza dell'impianto a corte lungo la via Montello, il progetto dovrà prediligere da un lato soluzioni di ricucitura e di completamento della corte medesima nel rispetto delle altezze esistenti, dall'altro lo sviluppo del volume edilizio verso sud per realizzare un nuovo fronte urbano lungo la via Resega e prevedere un impianto tipologico aperto verso ovest;
- la sensibilità paesistica del tessuto urbano in cui è inserito l'ambito richiede una soluzione progettuale orientata verso opzioni morfologiche con elevati requisiti di valorizzazione paesaggistica. La prossimità con gli spazi aperti sostanzia l'adozione di idonee misure di mitigazione e una migliore definizione dei margini dell'ambito con essenze arboree disposte a filare lungo il confine ovest del lotto; parimenti l'arretramento dei fronti edilizi rispetto a via della Resega dovrà essere tale da permettere la posa di un filare alberato continuo lungo tutto il lato est del lotto;
- la particolarità del contesto, la geometria e la dimensione dell'area suggeriscono un orientamento dei nuovi manufatti con uno sviluppo prevalente dei fronti edilizi verso sud, in modo da garantire sempre per ogni edificio l'esposizione solare migliore;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse.

### **Modalità di attuazione**

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

### **Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	4.463
indice edificabilità (mq/mq)	0,400
slp (mq)	1.785
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.660
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	2.678
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	268
incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale	179
slp complessiva (mq)	2.232
indice edificabilità complessivo (mq/mq)	0,500
dotazione servizi indotta intervento complessiva (mq)	2.075



### ***Criteria di perequazione, compensazione e incentivazione***

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.

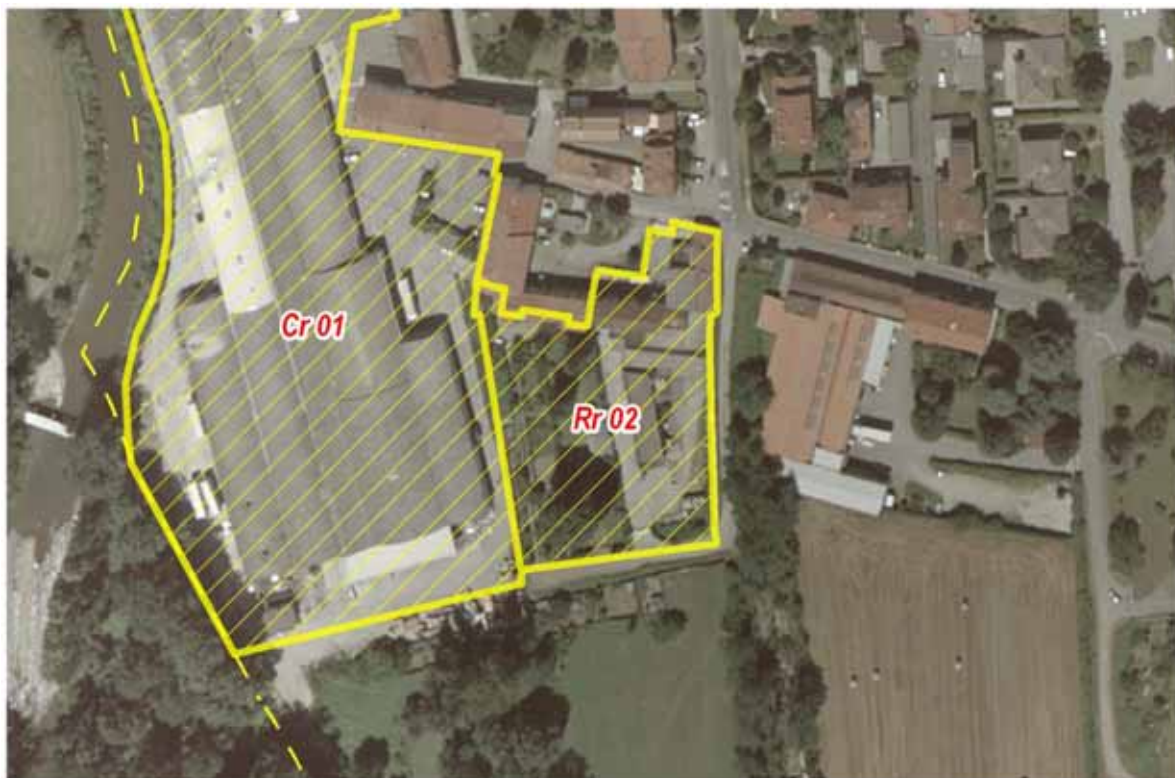
L'intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e in tal caso è prevista la disciplina di incentivazione.

### ***Vocazioni funzionali***

*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

#### *Destinazioni d'uso non compatibili:*

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rr 03

UBICAZIONE: VIA LEONARDO DA VINCI - VIA ANDREA DORIA

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il sito è collocato in prossimità della linea ferroviaria a sud del centro storico di Sant'Alessandro ed è inserito in un tessuto urbano già dotato sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità. La sua posizione è contigua ad aree già edificate che compongono un comparto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale. Il lotto ha uno sviluppo geometrico che configura una dimensione a "T" rovesciata e la sua estensione consente un doppio accesso sia da via Leonardo da Vinci che da via Andrea Doria. La dotazione esistente di servizi nelle immediate vicinanze coincide con un'area a verde e uno spazio a parcheggio a nord del lotto lungo via Doria.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento previsto è conseguente alla dismissione dell'attività esistente: le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione dell'ambito mediante una opportuna "ricucitura" e un idoneo completamento del tessuto edilizio coerentemente con l'impianto urbanistico circostante, migliorando la qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio. L'intervento si configura in particolare come azione di sostituzione edilizia degli insediamenti preesistenti per la realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale.

Il lotto è caratterizzato da una dimensione a "T" rovesciata e la sua estensione rende meno complesso l'assetto planivolumetrico di progetto; tuttavia la soluzione proposta dovrà determinare le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria e agli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso. La realizzazione di nuove aree di carattere pubblico, in particolare, può completare la dotazione collettiva del comparto, determinando una struttura urbana maggiormente integrata e articolata.

Quale misura di coerenza progettuale con il contesto urbano si dovranno prevedere le cautele più opportune (dimensione dei manufatti, misure di mitigazione arborea ecc...) affinché i nuovi volumi edilizi siano dimensionati con attenzione agli edifici già esistenti e posti in ambiti contigui, siano previste idonee soluzioni in grado di cogliere l'esigenza di una "connessione attiva" col territorio circostante e siano utilizzate essenze arboree per la mitigazione dell'impatto del nuovo intervento.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- per una minore interferenza con il traffico veicolare e la circolazione urbana, il progetto dovrà prevedere gli accessi all'area in corrispondenza di via A. Doria in modo da non interferire con la mobilità pubblica lungo via Leonardo da Vinci;





- la soluzione progettuale dovrà prevedere la “ri-definizione” dei margini dell’ambito mediante l’uso di vegetazione arborea e, per evidenziare meglio la relazione spaziale diretta con via Doria, dovrà essere previsto un arretramento del nuovo edificio tale da permettere la realizzazione di un’area a verde attrezzata con un filare alberato; parimenti anche lungo il confine ovest, in corrispondenza di via da Vinci, dovrà essere predisposto un impianto arboreo articolato con filari alberati,
- dovrà essere prestata attenzione alla definizione degli spazi intermedi tra un’unità edilizia e l’altra, adottando soluzioni progettuali coerenti e unitarie per l’intero ambito e utilizzando anche essenze arboree per la delimitazione delle singole aree di pertinenza;
- la struttura del tessuto urbano in cui è inserito l’ambito richiede una soluzione progettuale orientata verso opzioni morfologiche coerenti; in tal senso il progetto dovrà prediligere una soluzione più organica nella parte del lotto di maggior dimensione posta verso sud e un’ipotesi progettuale di “ricomposizione” del tessuto edilizio verso nord, coerentemente con gli edifici posti nelle aree contigue, ponendo particolare attenzione alla rappresentazione degli affacci lungo il tracciato stradale;
- la geometria articolata dell’area inserita in un contesto urbano caratterizzato da una disposizione ben riconoscibile dei manufatti, suggeriscono che il sedime dei nuovi volumi sia conforme ad essi per orientamento, privilegiando uno sviluppo prevalente dei fronti edilizi verso sud, in modo da garantire sempre per ogni edificio l’esposizione solare migliore;
- al fine di perseguire l’obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all’interno dell’ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l’attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse..

### ***Modalità di attuazione***

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Fermi restando gli obiettivi strategici, i requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale, gli obiettivi quantitativi di sviluppo, i criteri di perequazione, compensazione e incentivazione e le vocazioni funzionali, allo scopo di agevolare la fattibilità dell’attuazione dell’ambito di trasformazione, l’Amministrazione Comunale può prevedere che gli interventi urbanistico-edilizi possano essere realizzati per diversi lotti funzionali, anche mediante la redazione di distinti piani attuativi.

In tale fattispecie, l’attuazione dell’ambito di trasformazione è assoggettato alla preventiva approvazione di un master plan, sottoscritto da tutti i soggetti interessati dall’ambito di trasformazione, che rappresenti un progetto integrato esteso all’intero ambito. Il master plan dovrà, in particolare, assicurare il coordinamento della progettazione e della realizzazione del sistema dei servizi e delle attrezzature e infrastrutture per l’urbanizzazione dell’area, rappresentando gli elementi necessari per la valutazione della congruità tecnica della soluzione prospettata.

**Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	9.097
indice edificabilità (mq/mq)	0,400
slp (mq)	3.639
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	3.384
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	5.458
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	546
incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale	364
slp complessiva (mq)	4.549
indice edificabilità complessivo (mq/mq)	0,500
dotazione servizi indotta intervento complessiva (mq)	4.230

**Criteria di perequazione, compensazione e incentivazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.

L'intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e in tal caso è prevista la disciplina di incentivazione.

**Vocazioni funzionali**

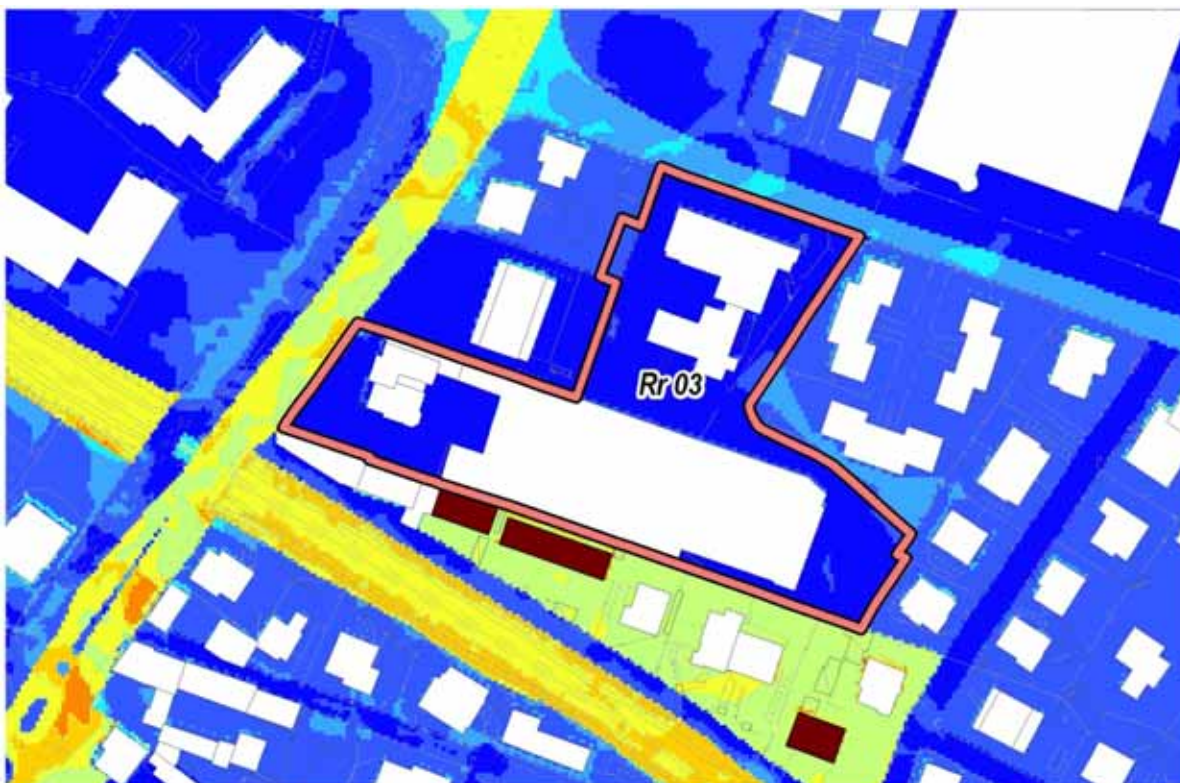
*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

*Destinazioni d'uso non compatibili:*

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rr 04**

UBICAZIONE: VIALE DELLA VITTORIA

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il sito è collocato a nord del centro storico di Villasanta, non lontano dal Fiume Lambro, in posizione contigua ad aree già edificate o in corso di trasformazione, che compongono un comparto individuato da un tessuto urbano ormai consolidato e caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente residenziale e, in parte residua, produttiva. L'area, che presenta una configurazione articolata e comprende un edificio produttivo sottoutilizzato, è in gran parte libera da manufatti ed è caratterizzata da una buona accessibilità.

Il valore del sito è espresso dalla vicinanza col centro storico e con alcuni servizi pubblici, nonché dalla prossimità con ambiti di prevista acquisizione (Ambiti di Qualità Territoriale 5, 6 e 7), che andranno a comporre, unitamente ad altre superfici, un nuovo sistema urbano di spazi prevalentemente a verde e di carattere collettivo.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento definito per quest'ambito prevede l'eliminazione delle strutture edilizie esistenti che in minima parte occupano il lotto e le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto urbano, con la proposizione di un impianto a destinazione residenziale.

Il nuovo progetto è ritenuto strategico per la vicinanza col centro storico di Villasanta e per la posizione che assume nel contesto urbano: il lotto è infatti ben inserito in un territorio dalle alte potenzialità ambientali ed è parte complementare nella trasformazione di un comparto non edificato più vasto che comprende aree di prevista acquisizione pubblica (Ambiti di Qualità Territoriale) da riqualificare come superfici di compensazione ambientale in connessione diretta col Parco di Monza.

La connotazione dell'ambito e soprattutto la sua posizione devono prevedere una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, adottando un disegno opportuno dei volumi di nuova previsione in grado di migliorare la qualità architettonica e prestazionale complessiva del patrimonio edilizio. Quale misura di coerenza progettuale si dovranno prevedere idonee soluzioni in grado di cogliere l'esigenza di una mitigazione dell'impatto dell'intervento verso il territorio circostante, la necessità di definizione compiuta del margine urbano verso il Parco regionale della Valle del Lambro. Il ridisegno urbano dell'insediamento deve perseguire una infrastrutturazione a verde in grado di relazionarsi con gli spazi aperti a ovest, la qualificazione del contesto mediante la previsione di spazi pubblici di alta qualità e una "connessione attiva" col tessuto edilizio già esistente e di nuova previsione in aree attigue.

La contiguità con l'ambito di trasformazione denominato "Rr 05" prevede in particolare la necessità di una soluzione integrata e coordinata per restituire un assetto urbano unitario e complessivo, con particolare attenzione alla dimensione dei nuovi volumi edilizi ed agli accessi dalla pubblica via.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa



come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- per una migliore integrazione con il traffico veicolare e la circolazione urbana, il progetto dovrà preferibilmente prevedere gli accessi all'area in corrispondenza del tracciato a nord del lotto, in modo da non interferire con la mobilità pubblica lungo viale della Vittoria; in ogni caso devono essere perseguite soluzioni che garantiscano la sicurezza del traffico veicolare e ciclopedonale e che non determinino improprie commistioni spaziali tra le aree di uso collettivo e gli spazi privati.
- per evidenziare la relazione spaziale diretta col tracciato di connessione e passante a nord del lotto, che da viale della Vittoria porta alle aree oggetto di riqualificazione ambientale lungo il Fiume Lambro, si dovrà realizzare un filare alberato a margine del percorso ciclo-pedonale di nuova previsione;
- la sensibilità paesistica del tessuto urbano in cui è inserito l'ambito richiede una soluzione progettuale orientata verso opzioni morfologiche con elevati requisiti di valorizzazione paesaggistica e la prossimità con gli spazi aperti rende necessaria l'adozione di idonee misure di mitigazione; a tal fine il manufatto o i manufatti da realizzare dovranno essere sufficientemente arretrati dal confine ovest, in prossimità dell'AQT 07;
- la struttura del tessuto urbano in cui è inserito l'ambito richiede una soluzione coordinata con gli edifici esistenti ed esterni all'area e pertanto il progetto dovrà prevedere la ricomposizione del fronte urbano lungo viale della Vittoria coerentemente con l'allineamento dei manufatti presenti lungo la strada;
- la particolarità del contesto, la geometria e la dimensione dell'area suggeriscono un orientamento dell/i manufatto/i in previsione con uno sviluppo prevalente dei fronti edilizi verso sud, in modo da garantire sempre per ogni edificio l'esposizione solare migliore;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse.

### ***Modalità di attuazione***

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

**Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	4.869
indice edificabilità (mq/mq)	0,400
slp (mq)	1.948
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.811
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	2.921
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	292
incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale	195
slp complessiva (mq)	2.435
indice edificabilità complessivo (mq/mq)	0,500
dotazione servizi indotta intervento complessiva (mq)	2.264

**Criteria di perequazione, compensazione e incentivazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.

L'intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e in tal caso è prevista la disciplina di incentivazione.

**Vocazioni funzionali**

Destinazione d'uso qualificante: Residenza

**Destinazioni d'uso non compatibili:**

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"





Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rr 05**

UBICAZIONE: VIALE DELLA VITTORIA

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il sito è collocato a nord del centro storico di Villasanta, non lontano dal Fiume Lambro, ed è inserito in un tessuto urbano già dotato sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità. La sua posizione è contigua ad aree già edificate o in corso di trasformazione, che compongono un comparto individuato da un tessuto urbano ormai consolidato e caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente residenziale e, in parte residua, produttiva. L'area, che presenta una configurazione articolata e comprende strutture di carattere produttivo sottoutilizzate, ed è caratterizzata da una discreta accessibilità. Il valore del sito è espresso dalla vicinanza col centro storico e con alcuni servizi pubblici presenti, nonché dalla prossimità con Ambiti di Qualità Territoriale (5, 6 e 7), che andranno a comporre, unitamente ad altre superfici, un nuovo sistema urbano di spazi prevalentemente a verde e di carattere collettivo.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento definito per quest'ambito prevede l'eliminazione delle strutture edilizie esistenti e le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto urbano, con la proposizione di un impianto a destinazione residenziale. Il nuovo progetto è ritenuto strategico per la vicinanza col centro storico di Villasanta e per la posizione che assume nel contesto urbano: il lotto è infatti ben inserito in un territorio dalle alte potenzialità ambientali ed è parte complementare nella trasformazione di un comparto non edificato più vasto che comprende aree di prevista acquisizione pubblica (Ambiti di Qualità Territoriale) da riqualificare come superfici di compensazione ambientale in connessione diretta col Parco di Monza. La connotazione dell'ambito e soprattutto la sua posizione devono prevedere una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, adottando un disegno opportuno dei volumi di nuova previsione in grado di migliorare la qualità architettonica e prestazionale complessiva del patrimonio edilizio. Quale misura di coerenza progettuale si dovranno prevedere idonee soluzioni in grado di cogliere l'esigenza di una mitigazione dell'impatto dell'intervento verso il territorio circostante, la necessità di definizione compiuta del margine urbano verso il Parco regionale della Valle del Lambro. Il ridisegno urbano dell'insediamento deve perseguire una infrastrutturazione a verde in grado di relazionarsi con gli spazi aperti a ovest, la qualificazione del contesto mediante la previsione di spazi pubblici di alta qualità e una "connessione attiva" col tessuto edilizio già esistente e di nuova previsione in aree attigue. La contiguità con l'ambito di trasformazione denominato "Rr 04" prevede in particolare la necessità di una soluzione integrata e coordinata per restituire un assetto urbano unitario e complessivo, con particolare attenzione alla dimensione dei nuovi volumi edilizi ed agli accessi dalla pubblica via.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.



In particolare:

- la particolarità della conformazione geometrica dell'ambito garantisce il corretto accesso in modo indipendente rispetto alla viabilità principale, attraverso un percorso secondario e cieco già esistente; il progetto dovrà prevedere la migliore soluzione affinché i nuovi manufatti siano realizzati in modo congruo;
- la soluzione progettuale dovrà prevedere la "ri-definizione" dei margini dell'ambito mediante l'uso di vegetazione arborea, e, in particolare, per evidenziare meglio la separazione con l'impianto produttivo esistente, dovrà essere previsto un filare alberato ad ovest del lotto;
- dovrà essere prestata attenzione alla definizione degli spazi intermedi tra un'unità edilizia e l'altra, adottando soluzioni progettuali coerenti e unitarie per l'intero ambito e utilizzando anche essenze arboree per la delimitazione delle singole aree di pertinenza;
- la struttura del tessuto edilizio in cui è inserito l'ambito richiede una soluzione coordinata con gli edifici esistenti finalizzata ad una ricomposizione del fronte urbano;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse.

#### **Modalità di attuazione**

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

#### **Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	3.527
indice edificabilità (mq/mq)	0,400
slp (mq)	1.411
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.312
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	2.116
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	212
incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale	141
slp complessiva (mq)	1.764
indice edificabilità complessivo (mq/mq)	0,500
dotazione servizi indotta intervento complessiva (mq)	1.640

#### **Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.



L'intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e in tal caso è prevista la disciplina di incentivazione.

***Vocazioni funzionali***

*Destinazione d'uso qualificante:*Residenza

*Destinazioni d'uso non compatibili:*

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rr 06**

UBICAZIONE: VIA DEI MILLE – VIA AMATORE SCIESA

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il sito è collocato ad est del territorio comunale, in prossimità dell'insediamento della Cascina Radaelli e a sud del centro storico di San Fiorano ed è inserito in un tessuto urbano già dotato sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità. Il complessivo comparto urbano è caratterizzato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale in cui emergono per dimensione e rilevanza sia l'area cimiteriale che l'edificio RSA di recente formazione.

L'ambito di trasformazione, di forma pressoché rettangolare, comprende strutture di carattere produttivo sottoutilizzate e contiguo ai tracciati stradali ed è adiacente ad un sistema di aree a servizi di carattere sportivo organizzato lungo via dei Mille.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento definito per quest'ambito prevede la sostituzione edilizia dei manufatti preesistenti e la realizzazione di nuovo insediamento prevalente destinazione residenziale a completamento del tessuto urbano.

Le finalità dell'intervento sono orientate alla proposizione di un intervento di "rafforzamento" della struttura urbana in grado di cogliere la riqualificazione funzionale come occasione privilegiata di riqualificazione urbana e paesaggistica. La posizione d'angolo del lotto e la presenza sul lato opposto di via dei Mille dell'insediamento storico di matrice rurale di Cascina Radaelli suggerisce una progettualità degli edifici particolarmente attenta al contesto urbano, coerente col tessuto edilizio di matrice storica e con i tracciati viari esistenti.. A tale fine, particolare attenzione andrà posta anche alla implementazione dell'apparato arboreo lungo i confini del lotto, come azione di riproposizione di un fronte alberato sulla pubblica via.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- per evidenziare meglio la relazione spaziale diretta coi tracciati di connessione che delimitano l'ambito e per restituire un disegno integrato col contesto urbano in cui l'ambito stesso insiste, si dovranno adottare misure di mitigazione arborea lungo i margini del lotto, in particolare lungo via dei Mille, con la posa di appropriate fasce lineari verdi;
- al fine di determinare le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria e agli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso si dovrà garantire la migliore integrazione possibile con il traffico veicolare e la circolazione urbana, e prevedere gli accessi all'area in corrispondenza di via dei Mille, in modo da non interferire con la mobilità principale di via Sciesa;



- dovrà essere prestata attenzione alla definizione degli spazi di pertinenza, adottando soluzioni progettuali coerenti e unitarie per l'intero ambito;
- la sensibilità e la struttura del tessuto urbano in cui il lotto è inserito nonché la contiguità con l'edificio storico di Cascina Radaelli, richiede una soluzione progettuale coordinata e orientata verso opzioni morfologiche con elevati requisiti di valorizzazione della qualità architettonica dell'intervento nonché della ricchezza della diversità urbana;
- la particolarità del lotto in posizione d'angolo, la geometria e la dimensione dell'area inserita in un contesto urbano caratterizzato da un orientamento ben riconoscibile degli impianti edilizi suggeriscono una progettualità che interpreti soluzioni di ricomposizione del fronte urbano in particolare lungo via dei Mille, e preveda un orientamento dei manufatti con uno sviluppo prevalente dei fronti edilizi verso sud, in modo da restituire un impianto urbano coerente che garantisca per ogni edificio l'esposizione solare migliore;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse.

### **Modalità di attuazione**

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

### **Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	2.188
indice edificabilità (mq/mq)	0,400
slp (mq)	875
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	814
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	1.313
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	131
incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale	88
slp complessiva (mq)	1.094
indice edificabilità complessivo (mq/mq)	0,500
dotazione servizi indotta intervento complessiva (mq)	1.017

### **Perequazione territoriale: dotazione qualità aggiuntiva (opere di interesse collettivo)**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.





L'intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e in tal caso è prevista la disciplina di incentivazione.

***Vocazioni funzionali***

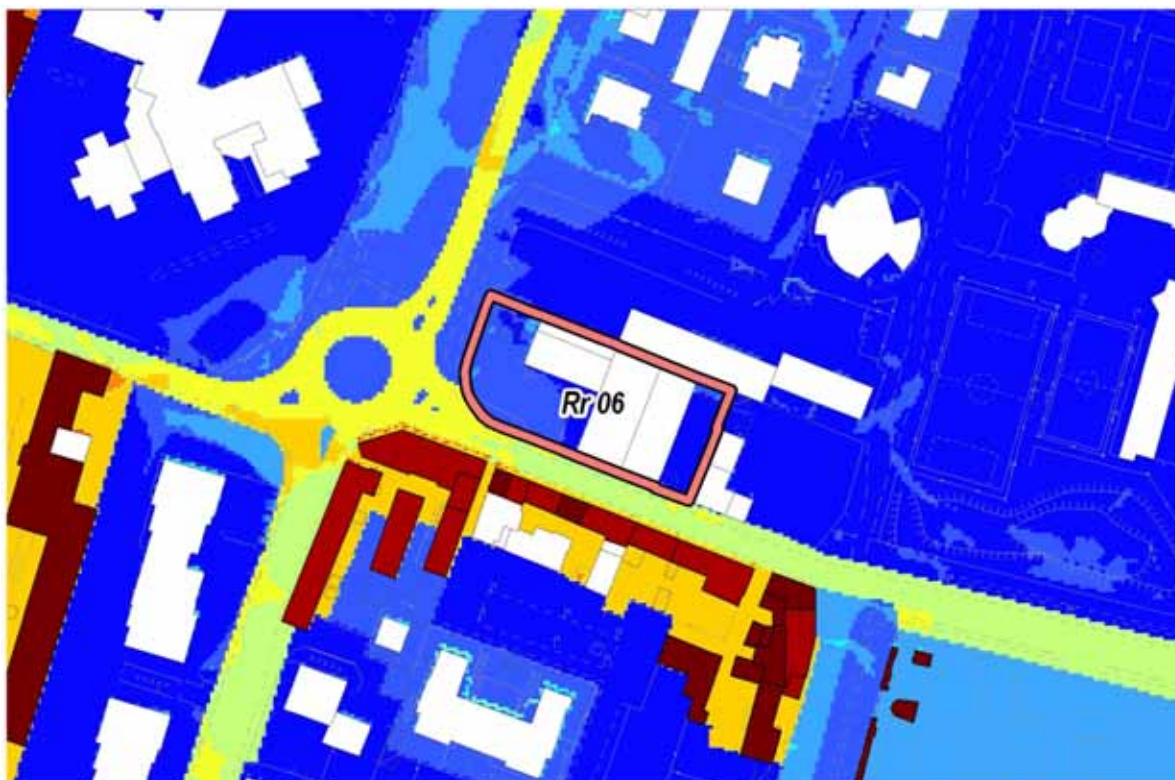
*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

*Destinazioni d'uso non compatibili:*

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rr 07**

UBICAZIONE: STRADA VICINALE DELLA BRIOSCA – STRADA VICINALE DEL SOLE

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il sito è collocato a sud del territorio comunale, quale parte di un'area interclusa nell'ampio comparto di riqualificazione della ex Lombarda – Petroli e adiacente all'edificio di matrice rurale denominato della Cascina del Sole.

L'area, di forma pressoché rettangolare, comprende strutture di carattere produttivo sottoutilizzate: l'attuale carenza di servizi di carattere pubblico e di infrastrutture per la mobilità sarà ovviata con l'attuazione dell'intervento di riconversione delle strutture della ex Lombarda-Petroli, che prevede il ridisegno e la riqualificazione complessiva del tessuto urbano, con la previsione della rete della mobilità veicolare e ciclopedonale e un'articolata presenza di spazi collettivi.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Il progetto ha come obiettivo strategico il completamento di un comparto urbano molto ampio e già oggetto di un progetto di riconversione edilizia, la cui trasformazione prefigura la formazione di un nuovo polo urbano. L'intervento è preordinato alla sostituzione degli edifici preesistenti di matrice prevalentemente produttiva e la realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale.

A tal fine e per restituire un assetto unitario, il progetto dovrà misurarsi col contesto urbano in corso di trasformazione nel quale è inserito l'ambito e dovrà altresì adottare un disegno opportuno degli edifici di nuova previsione, confrontandosi e integrandosi con il progetto della città in divenire e con il preesistente insediamento di matrice storica della Cascina del Sole.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- per restituire un disegno integrato col contesto urbano, per evidenziare meglio la relazione spaziale diretta coi tracciati di previsione e per adottare soluzioni progettuali coordinate con il previsto intervento di riconversione edilizia nelle aree adiacenti della ex Lombarda-Petroli, il progetto dovrà perseguire il completamento del sistema del "boulevard" alberato e con le opere di urbanizzazione del vigente Piano Particolareggiato;
- in considerazione della particolarità del contesto urbano e della vicinanza con altri impianti edilizi e, in particolare, con il manufatto di matrice storica della Cascina del Sole, la soluzione progettuale dovrà proporre una "lettura" morfologica dell'insediamento secondo un orientamento dei nuovi manufatti coordinato e coerente con quello degli edifici contigui;
- la geometria e la dimensione dell'area nonché la particolarità del contesto suggeriscono una progettazione dei manufatti con tipologie edilizie e soluzioni architettoniche di elevata qualità formale e un orientamento prevalente dei fronti



edilizi verso sud, in modo da garantire sempre per ogni edificio l'esposizione solare migliore;

- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse.

### **Modalità di attuazione**

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

### **Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	4.943
indice edificabilità (mq/mq)	0,400
slp (mq)	1.977
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.839
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	2.966
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	297
incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale	198
slp complessiva (mq)	2.472
indice edificabilità complessivo (mq/mq)	0,500
dotazione servizi indotta intervento complessiva (mq)	2.298

### **Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.

L'intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e in tal caso è prevista la disciplina di incentivazione.



### ***Vocazioni funzionali***

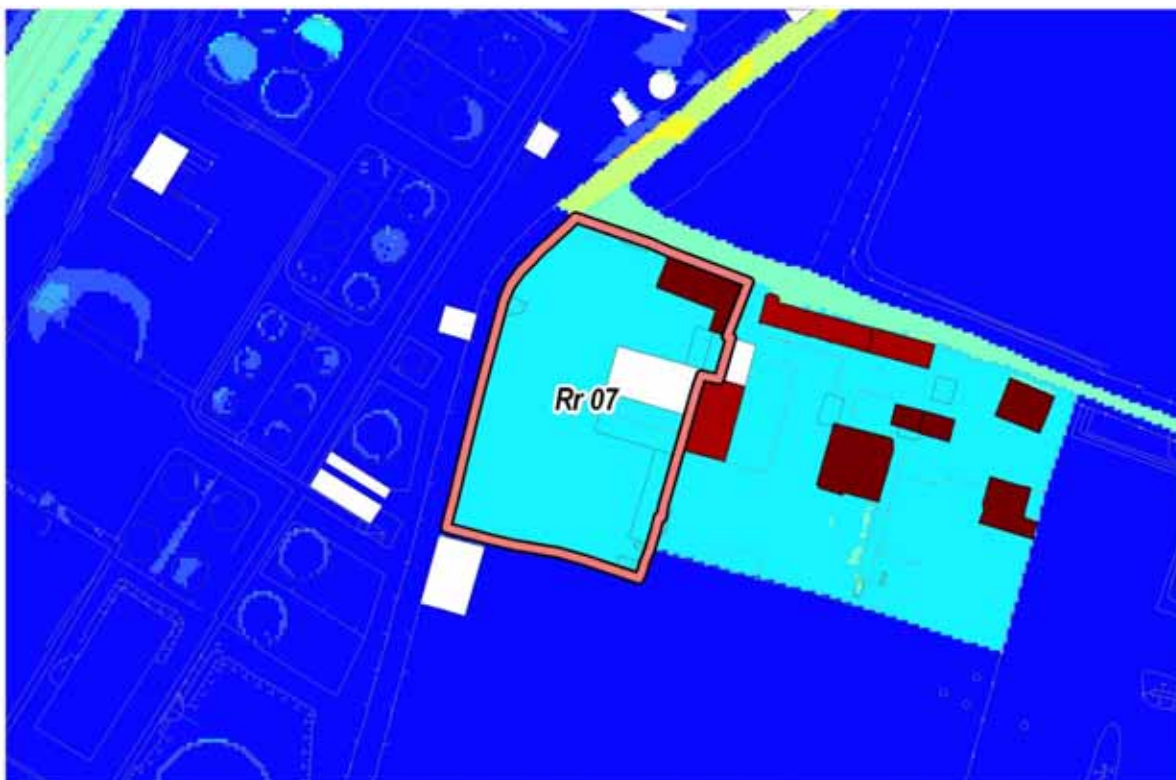
*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

*Destinazioni d'uso non compatibili:*

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"





## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rr 08 (a + b)**

UBICAZIONE: VIA FLAVIO GIOIA AD EST DELLA LINEA FERROVIARIA - PROLUNGAMENTO DI VIA ENRICO MATTEI

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il sito è collocato a sud in prossimità del confine comunale, in posizione intermedia tra le strutture della ex Lombarda-Petroli e le aree di valore agronomico estese fino al territorio di Monza che costituiscono un corridoio ecologico di connessione ambientale tra il Parco di Monza e il Parco della Cavallera; ad ovest l'ambito si trova in prossimità della linea ferroviaria, separato da essa da un comparto residenziale, mentre ad est confina con un'area a destinazione produttiva e con un circoscritto insediamento residenziale.

L'ambito, che comprende un impianto produttivo in dismissione e le relative aree di pertinenza, è diviso in due aree, di dimensione differente e di forma articolata, da un tracciato viario di nuova previsione a raccordo tra il sistema della mobilità previsto da vigente Piano Particolareggiato di riqualificazione del complesso industriale dismesso e la viabilità di previsione a sud del territorio comunale.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento qui definito, unitamente ad altri previsti in aree contermini, ha come obiettivo strategico il completamento delle superfici residuali che si determinano tra le aree di prossima riconversione della ex Lombarda-Petroli e la nuova strada di connessione est-ovest a prolungamento di via Enrico Mattei. Le finalità del progetto, che prevede la demolizione del manufatto esistente che in minima parte occupa il lotto, sono orientate alla formazione di un insediamento residenziale che colga l'esigenza di una "ri-definizione" del nuovo margine urbano.

Gli obiettivi del progetto sono indirizzati alla formazione di un insediamento residenziale che colga l'esigenza di una "ri-definizione" compiuta del margine urbano verso il corridoio ecologico a sud. Il ridisegno urbano dell'insediamento deve perseguire una infrastrutturazione a verde in grado di relazionarsi con gli spazi aperti a sud, la qualificazione del contesto mediante la previsione di spazi pubblici di alta qualità e una "connessione attiva" col tessuto edilizio già esistente e di nuova previsione in aree attigue. La connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione devono orientare verso una progettualità particolarmente attenta al contesto agricolo posto più a sud, il cui valore paesistico e territoriale suggerisce le cautele più opportune con opere di mitigazione arborea lungo i confini del lotto.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- in ragione del fatto che il nuovo insediamento rappresenterà il nuovo limite urbano a sud del territorio comunale, la sua realizzazione dovrà tener conto del contesto circostante, costituito da aree agricole, in modo da definire compiutamente il margine tra paesaggio urbano e paesaggio rurale e garantire il migliore



inserimento paesistico-ambientale possibile; pertanto per una corretta continuità ambientale con le aree esterne, dovrà essere implementato l'apparato arboreo lungo i confini del lotto, in particolare mediante opere di mitigazione con essenze arboree disposte a filare lungo il margine a sud;

- in ragione dell'articolazione dell'intervento si dovrà prestare particolare attenzione agli spazi intermedi tra un'unità edilizia e l'altra, adottando soluzioni progettuali coerenti e unitarie per l'intero ambito e utilizzando anche essenze arboree per la delimitazione delle singole aree di pertinenza;
- la riqualificazione e lo sviluppo urbano previsto in questo comparto e il conseguente adeguamento della viabilità con la realizzazione di nuovi tracciati, dovranno determinare la migliore soluzione progettuale affinché l'organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, il deflusso dalla viabilità primaria e gli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso, garantisca la minore interferenza possibile con il traffico veicolare e la circolazione urbana;
- la dimensione delle due aree che costituiscono l'ambito dovranno prevedere necessariamente che il carico insediativo previsto sia disposto nel lotto ad est del nuovo tracciato stradale, adottando una progettualità integrata col contesto circostante e particolarmente attenta nella composizione dei fronti edilizi verso il territorio aperto a sud, che evidenzii meglio la relazione spaziale diretta coi nuovi tracciati di connessione e adotti soluzioni coordinate con il previsto intervento di riconversione edilizia nelle aree adiacenti della ex Lombarda-Petroli;
- la particolarità del lotto in posizione d'angolo, la geometria e la dimensione dell'area inserita in un contesto urbano caratterizzato da un orientamento specifico degli impianti edilizi, suggeriscono una progettualità che interpreti ipotesi di completamento e ricucitura del tessuto urbano con tipologie edilizie e soluzioni architettoniche di elevata qualità formale, e che preveda un orientamento dei manufatti con uno sviluppo prevalente dei fronti edilizi verso sud, in modo da garantire per ogni edificio l'esposizione solare migliore;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse.

### ***Modalità di attuazione***

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.



**Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	10.095
indice edificabilità (mq/mq)	0,400
slp (mq)	4.038
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	3.755
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	6.057
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	606
incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale	404
slp complessiva (mq)	5.048
indice edificabilità complessivo (mq/mq)	0,500
dotazione servizi indotta intervento complessiva (mq)	4.694

**Criteria di perequazione, compensazione e incentivazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.

L'intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e in tal caso è prevista la disciplina di incentivazione.

L'intervento deve prevedere la cessione gratuita delle aree utili per l'infrastrutturazione della nuova viabilità di connessione est-ovest a prolungamento di via Enrico Mattei e passante a sud dell'ambito di trasformazione.



### ***Vocazioni funzionali***

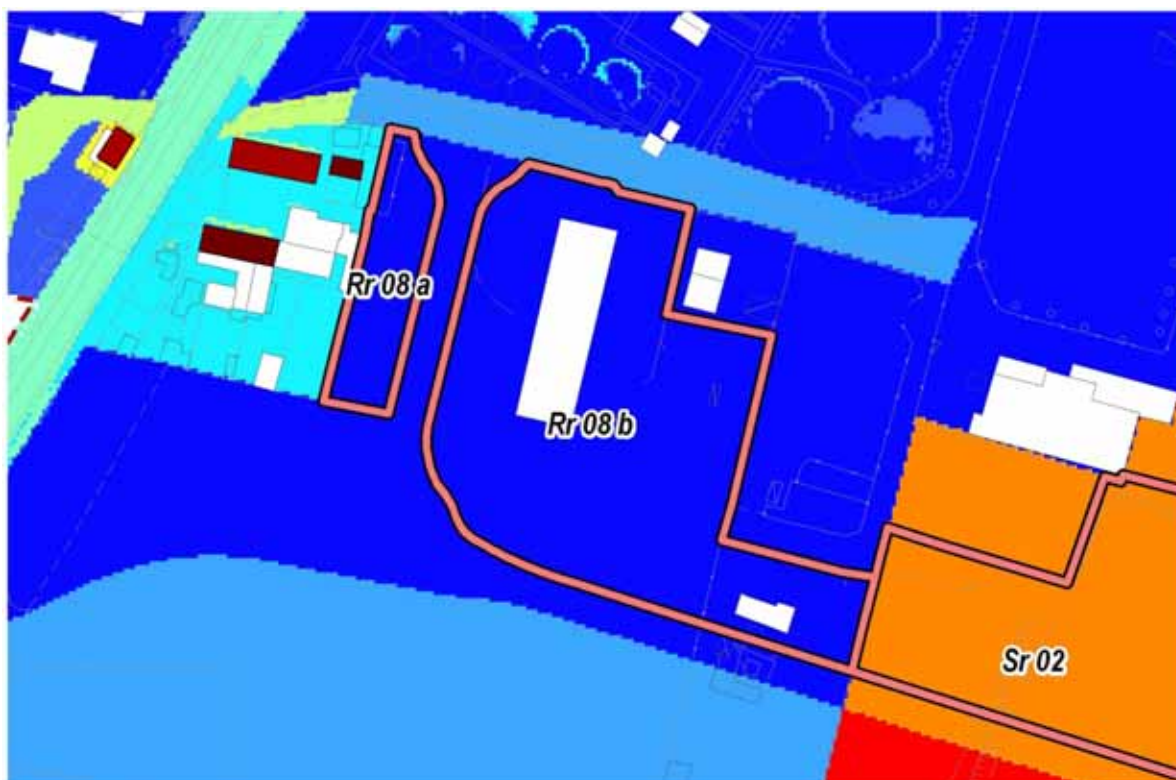
*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

*Destinazioni d'uso non compatibili:*

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rr 09**

UBICAZIONE: VIA ANGELO FARINA – VIA FILIPPO TURATI – VIA AMERIGO VESPUCCI

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il sito, che comprende un impianto produttivo in dismissione e le relative aree di pertinenza, è collocato a sud del centro storico di La Santa, in prossimità del Parco di Monza. L'ambito è inserito in un tessuto urbano caratterizzato da una buona accessibilità e già sufficientemente dotato delle infrastrutture primarie. La sua posizione è contigua ad aree già edificate che compongono un comparto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale. Il lotto ha uno sviluppo geometrico che configura una forma a "L" rovesciata e la sua estensione consente un triplo accesso, da via Angelo Farina a ovest, da via Amerigo Vespucci a nord e da via Filippo Turati a sud.

La dotazione esistente di servizi nelle immediate vicinanze coincide con un'area a verde a sud e uno spazio a parcheggio a nord del lotto lungo via Vespucci.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento previsto è correlato alla dismissione dell'attività produttiva esistente: la riqualificazione si configura in particolare come azione di sostituzione edilizia degli insediamenti preesistenti rimuovendo la situazione di degrado caratterizzata dalla presenza di funzioni disomogenee ed elementi edilizi disorganici con il contesto. Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione dell'ambito mediante la razionalizzazione del tessuto urbano esistente e la realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale, coerentemente con l'impianto urbanistico circostante. Finalità correlate sono il miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio e la riorganizzazione e riqualificazione dell'assetto viabilistico di via Filippo Turati.

La soluzione proposta dovrà organizzare gli accessi viabilistici e ciclo-pedonali con particolare attenzione alla sicurezza ed efficienza di distribuzione dalla viabilità primaria, e gli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso. La realizzazione di nuove aree verdi di carattere pubblico, in corrispondenza della cascina San Pietro, completa la dotazione di interesse collettivo del comparto, determinando una struttura urbana maggiormente integrata ed articolata e valorizzando il nucleo di matrice storica.

Quale misura di coerenza progettuale con il contesto urbano si dovranno prevedere le cautele più opportune (dimensione dei manufatti, misure di mitigazione arborea ecc...) affinché i nuovi elementi architettonici siano dimensionati con attenzione agli edifici già esistenti e posti in ambiti contigui, siano previste idonee soluzioni in grado di cogliere l'esigenza di una "connessione attiva" col territorio circostante e in particolare con la presenza del parco di Monza.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:



- in ragione del fatto che il nuovo insediamento concorrerà a ridefinire il limite urbano verso il Parco di Monza, la sua realizzazione dovrà tener conto del contesto circostante, in modo da comporre compiutamente il margine tra paesaggio urbano e paesaggio dell'area protetta. A tale fine il progetto urbano dovrà garantire il migliore inserimento paesistico-ambientale possibile, anche in coerenza con gli episodi architettonici di interesse storico-architettonico presenti lungo il tracciato di interesse storico rappresentato dall'attuale via Farina che possono costituire elementi strutturanti il progetto di riqualificazione paesaggistica;
- la particolare posizione dell'ambito, la geometria e la dimensione dell'area, suggeriscono una progettualità che interpreti ipotesi di completamento e ricucitura del tessuto urbano con tipologie edilizie e soluzioni architettoniche di elevata qualità formale, in grado di correlarsi positivamente con l'alto valore di riconoscimento culturale, paesaggistico e storico del parco di Monza;
- in ragione dell'articolazione dell'intervento si dovrà prestare particolare attenzione agli spazi intermedi tra un'unità edilizia e l'altra, adottando soluzioni progettuali coerenti e unitarie per l'intero ambito e utilizzando anche essenze arboree per la delimitazione delle singole aree di pertinenza;
- la riqualificazione e lo sviluppo urbano previsto in questo comparto e l'auspicato adeguamento della via Turati, dovranno determinare la migliore soluzione progettuale affinché l'organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana e gli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso, garantiscano la minore interferenza possibile con il traffico veicolare e la circolazione;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse.

### ***Modalità di attuazione***

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.





**Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	4.296
indice edificabilità (mq/mq)	0,400
slp (mq)	1.718
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.598
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	2.578
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	258
incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale	172
slp complessiva (mq)	2.148
indice edificabilità complessivo (mq/mq)	0,500
dotazione servizi indotta intervento complessiva (mq)	1.998

**Criteria di perequazione, compensazione e incentivazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.

L'intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e in tal caso è prevista la disciplina di incentivazione.



### ***Vocazioni funzionali***

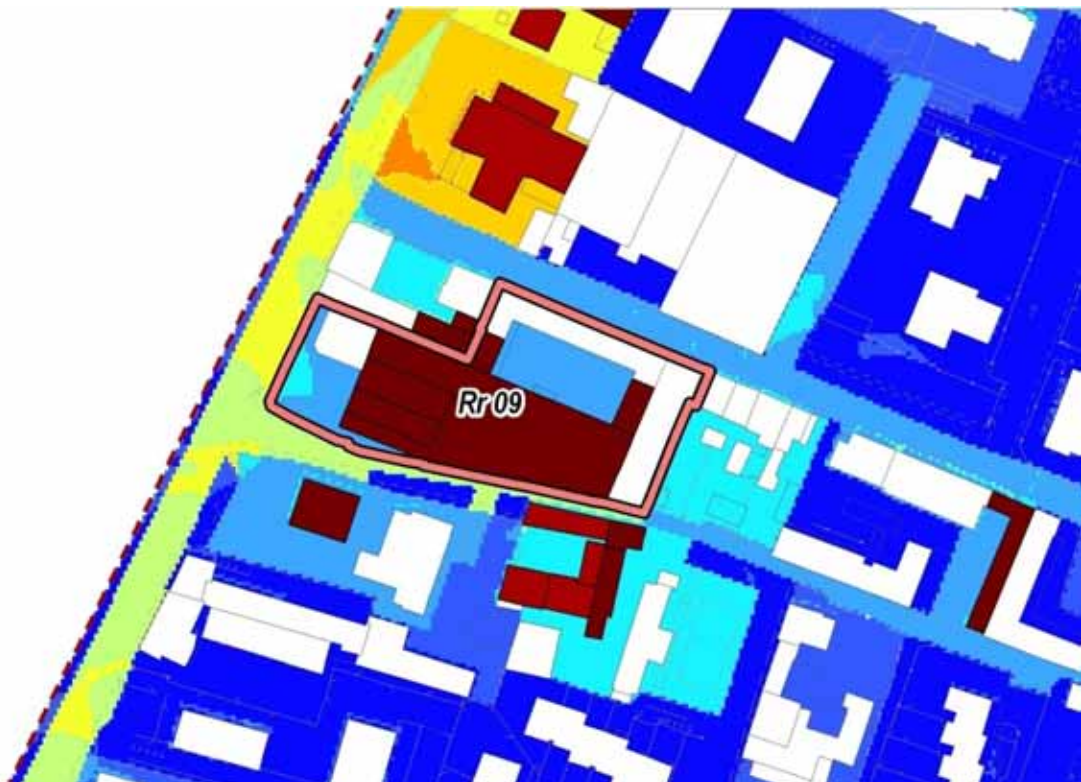
*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

*Destinazioni d'uso non compatibili:*

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE Sr 01 (a + b)**

UBICAZIONE: FERROVIA PER MOLTENO/LECCO – VIA ALESSANDRO MANZONI

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il sito è collocato al centro del territorio comunale ed è compreso tra i due rami della linea ferroviaria, oltre i quali, ad ovest si trova un comparto urbano ormai consolidato e caratterizzato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale, mentre ad est è presente un tessuto edilizio misto in cui aree a verde si alternano a strutture di carattere produttivo e ad edifici residenziali. Direttamente contigui all'ambito di intervento sono presenti alcuni edifici residenziali e, sia a nord che a sud, due aree libere residuali che concorrono alla dotazione di nuove aree a verde previste dal PGT (AQT 08 e AQT 10).

L'ambito, suddiviso da via Manzoni in due lotti di dimensione differente e di forma articolata, è occupato da insediamenti residenziali di modeste dimensioni e costituisce una delle ultime aree libere di Villasanta. La sua collocazione rimane comunque interna ad un comparto più vasto già urbanizzato e già dotato delle infrastrutture primarie e in ragione di ciò rappresenta l'ampliamento organico del tessuto edilizio già esistente. L'area ha una buona accessibilità seppur controllata e vincolata al passaggio dei treni e la sua posizione centrale la rende non distante da spazi di carattere pubblico già esistenti.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di sviluppo per promuovere un potenziamento equilibrato dell'area urbana.

Il progetto ha come obiettivo strategico il completamento del tessuto edilizio coerentemente con l'impianto urbano circostante e l'integrazione e/o la sostituzione delle strutture esistenti, che già in minima parte occupano il lotto, per la realizzazione di un insediamento a carattere residenziale.

Le finalità del progetto sono orientate al coordinamento degli interventi nelle due aree così definite per ottenere una soluzione integrata e coordinata, che restituisca un assetto urbano equilibrato ed unitario. Al fine di ottenere una "relazione attiva" tra gli interventi previsti nelle due aree si dovrà adottare un disegno opportuno dei volumi di nuova previsione in grado di migliorare la qualità architettonica e prestazionale complessiva del patrimonio edilizio anche in modo coerente con la giacitura degli edifici esistenti ed esterni all'ambito. La connotazione dell'ambito e soprattutto la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta all'esigenza di una "trattamento" a verde dei margini in funzione del raggiungimento di adeguati requisiti di comfort acustico e di separazione dalla linea ferroviaria.

La prevista realizzazione di nuove aree di carattere pubblico in aree adiacenti completerà la dotazione collettiva del comparto, determinando una struttura urbana maggiormente integrata e articolata.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- in ragione dell'articolazione dell'intervento, strutturato in due aree distinte, il progetto dovrà proporre una soluzione coordinata che restituisca un disegno



integrato col contesto urbano e si dovranno adottare idonee misure di compensazione capaci di mitigarne l'impatto con essenze arboree o filari alberati sia negli spazi intermedi tra un'unità edilizia e l'altra sia lungo i margini del lotto, con particolare attenzione per gli spazi a ridosso dei due rami della linea ferroviaria e lungo i confini contigui con altri insediamenti esistenti;

- la soluzione progettuale dovrà determinare le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso e del deflusso dalla viabilità primaria di via Manzoni e degli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso, arretrando i nuovi edifici rispetto alla via;
- in considerazione della specificità del sito e della vicinanza con altri impianti edilizi che connotano l'orientamento del tessuto edilizio circostante, la soluzione progettuale dovrà riproporre una "lettura" morfologica dell'insediamento coerente col contesto di riferimento, adottando una disposizione "in sequenza" dei nuovi manufatti; al contempo si dovrà rivolgere maggiore attenzione sia per quei fronti edilizi da realizzare in prossimità delle nuove aree pubbliche a verde previste a nord e ad est dell'ambito (AQT 08 e AQT 09), sia in prossimità delle aree residenziali già esistenti ed esterne all'ambito;
- la geometria e la dimensione dell'area nonché la particolarità del contesto suggeriscono una progettazione dei manufatti con tipologie edilizie e soluzioni architettoniche di elevata qualità formale e un orientamento prevalente dei fronti edilizi verso sud, in modo da garantire la migliore esposizione solare possibile per ogni edificio;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse.

### ***Modalità di attuazione***

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.



**Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	18.746
indice edificabilità (mq/mq)	0,250
slp (mq)	4.687
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	4.358
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	7.030
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	703
incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale	0
slp complessiva (mq)	5.389
indice edificabilità complessivo (mq/mq)	0,288
dotazione servizi indotta intervento complessiva (mq)	5.012

**Criteria di perequazione, compensazione e incentivazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale. L'intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale, senza la possibilità di ricorrere alla disciplina di incentivazione.



### ***Vocazioni funzionali***

*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

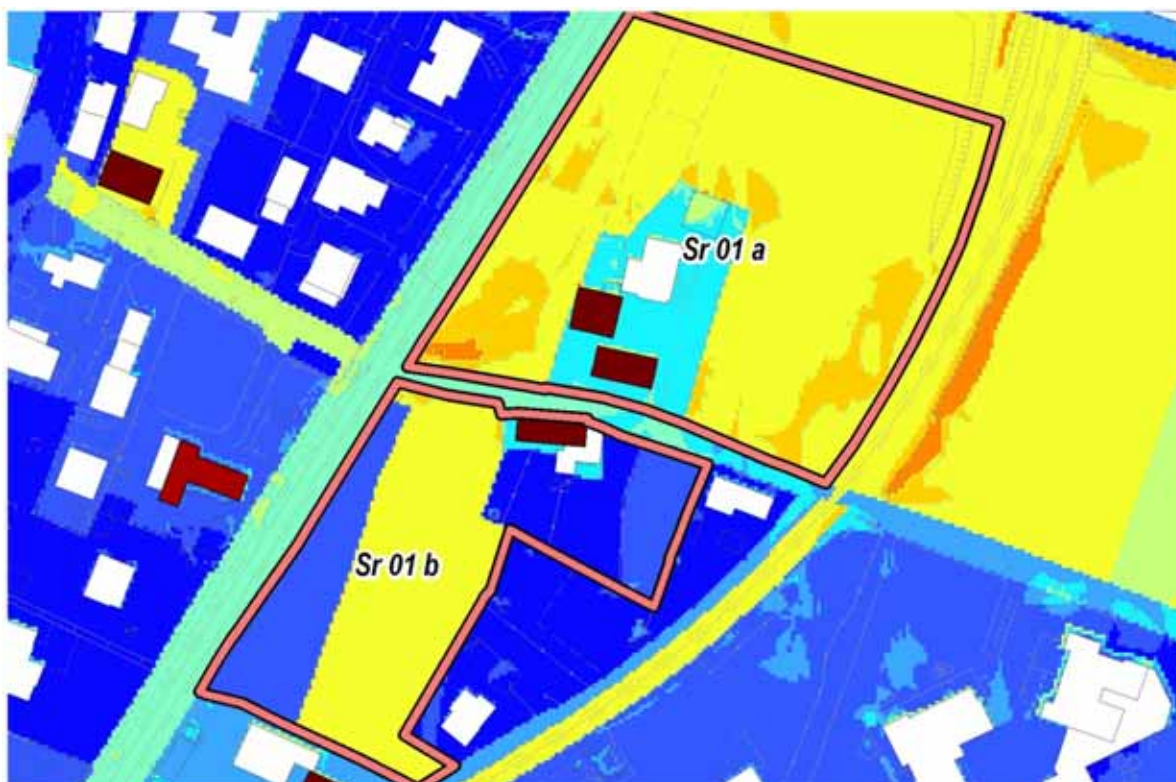
*Destinazioni d'uso non compatibili:*

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali





Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE Sr 02**

UBICAZIONE: PROLUNGAMENTO DI VIA ENRICO MATTEI

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il sito è collocato a sud del territorio comunale, in posizione intermedia tra le strutture della ex Lombarda-Petroli e aree di valore agronomico estese fino al confine col comune di Monza che costituiscono un corridoio ecologico di connessione ambientale tra il Parco di Monza e il Parco della Cavallera; ad est e ad ovest il lotto si trova compreso tra l'Ambito di Qualità Territoriale 13 e l'Ambito di Trasformazione 08.

L'area, che presenta una conformazione ad "L", è completamente libera ed è insufficientemente dotata delle infrastrutture primarie e non dispone di una buona accessibilità: sia le infrastrutture che la viabilità di accesso miglioreranno in sede di attuazione delle previsioni di piano.

La dotazione di servizi in prossimità dell'area coincide con il Parco Urbano di futura realizzazione previsto all'interno dell'intervento di riconversione delle strutture della ex Lombarda-Petroli, nonché il già citato Ambito di Qualità Territoriale 13.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di sviluppo per promuovere un potenziamento equilibrato dell'area urbana.

L'intervento definito per quest'ambito, unitamente ad altri previsti in aree contermini, ha come obiettivo strategico il completamento delle aree libere o parzialmente occupate che si determinano tra le aree di prossima riconversione della ex Lombarda-Petroli e la nuova strada di connessione est-ovest a prolungamento di via Enrico Mattei.

Gli obiettivi del progetto sono indirizzati alla formazione di un insediamento residenziale che colga l'esigenza di una "ri-definizione" compiuta del margine urbano verso il corridoio ecologico a sud. Il ridisegno urbano dell'insediamento deve perseguire una infrastrutturazione a verde in grado di relazionarsi con gli spazi aperti a sud, la qualificazione del contesto mediante la previsione di spazi pubblici di alta qualità e una "connessione attiva" col tessuto edilizio già esistente e di nuova previsione in aree attigue. La connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione devono orientare verso una progettualità coerente sia con il tracciato stradale di nuova formazione sia col contesto agricolo posto più a sud, il cui valore paesistico e territoriale suggerisce le cautele più opportune con opere di mitigazione arborea lungo i confini del lotto.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- in ragione del fatto che il nuovo insediamento rappresenterà, anche fisicamente, il nuovo limite urbano a sud del territorio comunale, la sua realizzazione dovrà tener conto del contesto circostante, costituito da aree agricole, in modo da definire compiutamente il margine della nuova espansione e garantire il migliore inserimento paesistico-ambientale possibile; pertanto per una corretta continuità ambientale con le aree esterne, dovrà essere implementato l'apparato arboreo lungo i confini del lotto, in particolare mediante opere di mitigazione con essenze



arboree disposte a filare sia lungo il margine a sud sia lungo il confine ad est a separazione dell'area con l'AQT 13;

- la riqualificazione e lo sviluppo urbano previsto in questo comparto e il conseguente adeguamento della viabilità con la realizzazione di nuovi tracciati, dovranno determinare la migliore soluzione progettuale affinché l'organizzazione dell'accesso di distribuzione garantisca la minore interferenza possibile con il traffico veicolare e la circolazione urbana;
- la soluzione dovrà adottare una progettualità integrata e particolarmente attenta nella composizione dei fronti edilizi verso il territorio aperto a sud, evidenziando nel modo migliore la relazione spaziale diretta col nuovo tracciato di connessione e adottando soluzioni coordinate con il previsto intervento di riconversione funzionale integrata nelle aree adiacenti della ex Lombarda-Petroli, di cui l'intervento costituisce un'ideale completamento;
- la geometria e la dimensione dell'area inserita in un contesto urbano caratterizzato da un orientamento specifico degli impianti edilizi, suggeriscono una progettualità che interpreti ipotesi di completamento e ricucitura del tessuto urbano con tipologie edilizie e soluzioni architettoniche di elevata qualità formale, e che preveda un orientamento dei manufatti con uno sviluppo prevalente dei fronti edilizi verso sud, in modo da garantire per ogni edificio l'esposizione solare migliore;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse.

### **Modalità di attuazione**

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

### **Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	6.733
indice edificabilità (mq/mq)	0,250
slp (mq)	1.683
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.565
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	2.525
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	252
incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale	168
slp complessiva (mq)	2.104
indice edificabilità complessivo (mq/mq)	0,313
dotazione servizi indotta intervento complessiva (mq)	1.957



### ***Criteria di perequazione, compensazione e incentivazione***

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.

L'intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e in tal caso è prevista la disciplina di incentivazione.

L'intervento deve prevedere la cessione gratuita delle aree utili per l'infrastrutturazione della nuova viabilità di connessione est-ovest a prolungamento di via Enrico Mattei e passante a sud dell'ambito di trasformazione.

### ***Vocazioni funzionali***

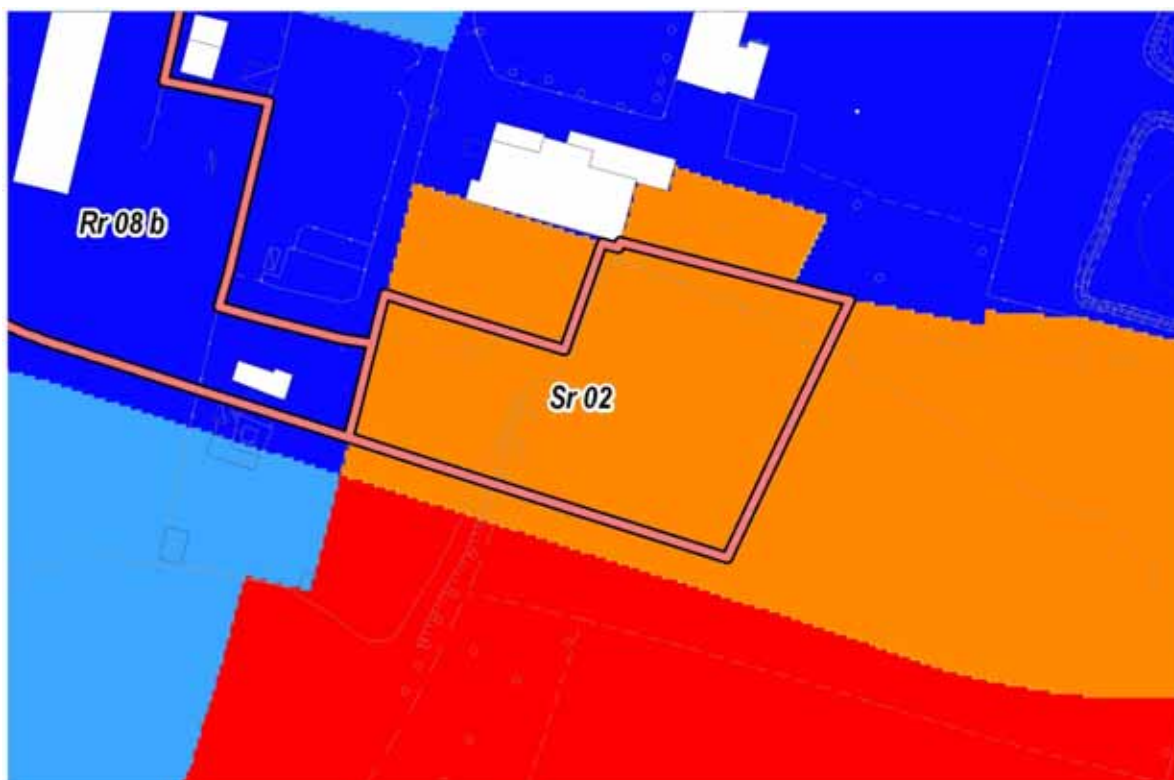
*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

*Destinazioni d'uso non compatibili:*

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rp 01**

UBICAZIONE: VIA TIZIANO VECELLIO

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il sito è collocato a nord del territorio comunale di Villasanta, in prossimità dello svincolo di intersezione tra la viabilità provinciale e di accesso al territorio comunale, e corrisponde ad una parte delle aree a parcheggio comprese nell'insediamento commerciale esistente. A sud, la via Tiziano Vecellio separa l'ambito da un vasto tessuto edilizio di carattere residenziale. L'ambito è inserito in un comparto urbano consolidato e lungo i confini dell'area sono presenti tutte le infrastrutture primarie, mentre il tracciato viario di via Vecellio garantisce una buona accessibilità al lotto.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riorganizzazione del sistema commerciale.

Le finalità del progetto sono orientate alla realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo di servizi e specificatamente di esercizio commerciale in grande struttura di vendita, anche organizzata nella forma del centro commerciale, su di un'area attualmente priva di manufatti edilizi e occupata da parte del parcheggio del Centro Commerciale Il Gigante, di cui l'intervento costituisce un "rafforzamento" ed un completamento organico e integrato.

Per restituire un assetto unitario complessivo e migliorare la qualità, il progetto dovrà prevedere una integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente e previsto, nel rispetto degli assetti territoriali esistenti e del contesto sociale. La natura dell'intervento, la connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione, infatti, orientano una progettualità che deve essere particolarmente attenta al contesto urbano di prossimità, cogliendo l'esigenza di una integrazione nel tessuto urbano e adottando le cautele più opportune per minimizzare gli impatti sul tessuto residenziale contermini, adoperando adeguate misure di mitigazione ambientale.

L'intervento deve garantire un rapporto equilibrato tra le reti viarie e l'insediamento commerciale, in modo da evitare fenomeni negativi sulla rete viaria esistente, -la dimostrazione della quale costituisce condizione per l'attuazione dell'ambito stesso- favorendo soluzioni che risolvano anche situazioni di criticità pregressa e garantiscano livelli di accessibilità, con particolare attenzione alla mobilità ciclabile e pedonale.

Essenziale corollario all'intervento è costituito da un adeguato livello di rinnovamento, di riqualificazione e di integrazione funzionale di tutte le attività commerciali presenti, adottando le adeguate misure per una corretta integrazione tra strutture commerciali e servizi ed attrezzature pubbliche esistenti e di progetto.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Fermi restando l'osservanza delle prescrizioni e direttive previste dalle disposizioni regionali in materia sviluppo del settore commerciale, e gli esiti relativi ai criteri e ai parametri di valutazione della compatibilità e della sostenibilità della struttura commerciale ai sensi del vigente Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale, degli Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale e delle modalità applicative del programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale, al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa





come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- l'intervento deve essere in grado di perseguire processi di integrazione funzionale tra diversi formati di offerta commerciale e/o di complementarietà insediativa con altre tipologie di funzioni urbane, innescando fenomeni di miglioramento dell'offerta complessiva di nuovi servizi urbani;
- per un corretto inserimento ambientale, l'intervento dovrà garantire una particolare attenzione alla qualità progettuale adottando le cautele più opportune per inserimento ottimale dei manufatti nel contesto territoriale e paesaggistico locale e di area vasta, privilegiando le soluzioni di edilizia bioclimatica e comportanti risparmio energetico;
- l'intervento deve contraddistinguersi per una adeguata dotazione di spazi a verde piantumati anche al fine di migliorare il livello di mitigazione visiva dell'insediamento, finalizzata al mascheramento visivo dell'immobile. Per minimizzare gli impatti sul tessuto residenziale contermini e posto oltre via Vecellio, sarà opportuno utilizzare adeguate misure di mitigazione mediante filari alberati, implementando quelli già esistenti, così come per mitigare l'impatto territoriale dell'insediamento commerciale dovrà essere incrementato l'apparato arboreo all'interno dell'area del parcheggio esistente e prevedere, su parte di esso e a ridosso di via Vecellio, la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di connessione tra via della Vittoria e via Leonardo da Vinci – Comune di Arcore, opportunamente separato con un altro filare alberato;
- la posizione degli edifici dovrà essere sufficientemente arretrata dal confine dell'ambito in modo da determinare le condizioni ottimali per una efficace organizzazione dell'accesso e della sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria, anche sotto il profilo dell'integrazione con il sistema di distribuzione delle merci, con particolare attenzione alle intersezioni con il percorso ciclo-pedonale di nuova previsione;
- in considerazione della dimensione del lotto, della specificità del luogo, della funzione prevista e per restituire un disegno integrato col contesto urbano, evidenziando al meglio la relazione spaziale diretta coi tracciati di connessione, l'intervento progettuale dovrà adottare una soluzione che preveda per il nuovo insediamento un orientamento e una tipologia edilizia in continuità formale con quello esistente;
- per la dotazione di parcheggi, il progetto dovrà dare preferenza a soluzioni di parcheggio armonicamente inserite nel paesaggio urbano, preferibilmente sotterranei;
- l'intervento dovrà assicurare l'inserimento di adeguati elementi di riqualificazione urbana come: arredo urbano, illuminazione pubblica, segnaletica, in modo da restituire un'immagine unitaria e integrata.
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo tecniche finalizzate al basso consumo energetico, al risparmio delle risorse ambientali e al contenimento delle emissioni, garantendo un'elevata qualità formale della tipologia insediativa e delle soluzioni architettoniche.



### **Modalità di attuazione**

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Ferme restando le dotazioni di servizi indotte dall'intervento e di qualità aggiuntiva, l'attuazione è subordinata al reperimento di una dotazione di servizi pari a quella esistente non confermata.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è condizionata alla positiva verifica della sostenibilità del carico urbanistico sulla rete della mobilità. Tale valutazione, a carico dei soggetti attuatori ed effettuata congiuntamente con la Provincia di Monza e della Brianza, dovrà esplicitare il traffico veicolare indotto da tutti gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e considerare i valori di traffico indicati nello scenario viabilistico del sistema viabilistico pedemontano Lombardo con particolare riferimento agli effetti indotti dall'opera connessa TRMI 17.

Qualora all'attuazione dell'ambito di trasformazione consegua lo spostamento dell'impianto di distribuzione del carburante, lo stesso potrà essere localizzato entro l'insediamento commerciale e, in particolare, nell'ambito di trasformazione stesso, nell'area qualificata dal PGT come unità territoriali denominate "Unità territoriale P2 – ambiti a prevalente specializzazione terziaria e commerciale" e, previo reperimento di una dotazione di servizi pari a quella esistente non confermata, nell'area asservita all'uso pubblico e destinata a parcheggio. In tali fattispecie l'intervento è assoggettato all'osservanza dell'articolo 20 delle norme di governo del territorio del piano delle regole assumendo, nel caso di localizzazione nell'area asservita all'uso pubblico, quali parametri di edificabilità quelli delle unità territoriali denominate "Unità territoriale P2 – ambiti a prevalente specializzazione terziaria e commerciale".

### **Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	17.668
indice edificabilità (mq/mq)	0,500
slp (mq)	8.834
rapporto di copertura territoriale (%)	50
indice di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	12,00
dotazione servizi indotta intervento (mq)	17.668
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	22.085

### **Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.



***Vocazioni funzionali***

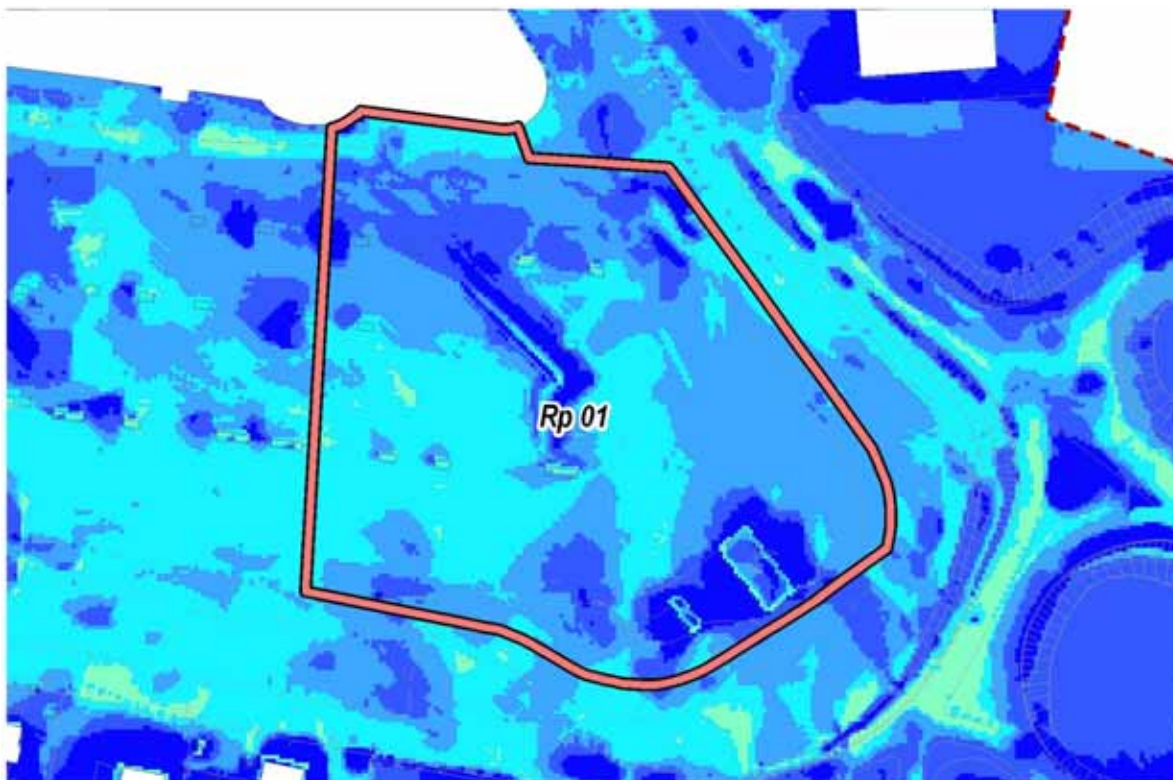
*Destinazione d'uso qualificante:* produzione di servizi

*Destinazioni d'uso non compatibili:*

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
T	RESIDENZA



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE Sp 01**

UBICAZIONE: VIA RAFFAELLO SANZIO

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il sito è collocato a sud-est di Villasanta a ridosso del confine comunale in prossimità della Strada Provinciale S.P. 60 ed è inserito in un contesto specializzato per attività produttive. L'area, per la quale è prevista la conferma della trasformazione già qualificata dallo strumento urbanistico comunale vigente, ha profilo articolato ma con forma sostanzialmente regolare, è attualmente priva di volumi edilizi e non è dotata delle infrastrutture primarie ma dispone di una ottima accessibilità.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di integrazione e incremento della competitività del sistema specializzato produttivo.

L'intervento definito per quest'area rappresenta fisicamente il margine urbano ad est del territorio comunale e per restituire un disegno integrato la sua realizzazione dovrà tener conto del contesto circostante, costituito da aree agricole appartenenti al Parco della Cavallera da cui risulta separato a est dalla viabilità provinciale, e comprese nel territorio del comune di Concorezzo.

Le finalità del progetto sono orientate alla realizzazione di un nuovo comparto in connessione con gli edifici esistenti in ambiti attigui, con azioni di completamento e ridefinizione del margine del tessuto insediativo. E' prevista in particolare la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo, ad integrazione del tessuto esistente caratterizzato dalla concentrazione di attività economiche produttive.

Per restituire un assetto unitario complessivo, il progetto dovrà adottare un disegno opportuno degli edifici di nuova previsione in grado di realizzare le necessarie condizioni di compatibilità con gli insediamenti produttivi già esistenti e posti a margine, anche al fine di concorrere alla loro qualificazione e di sopperire alle eventuali carenze di impianti, di infrastrutture o servizi.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- la natura dell'intervento, la connotazione dell'area, attualmente priva di volumi edilizi, e soprattutto la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano, promuovendo e adottando forme di mitigazione ambientale attraverso l'uso di vegetazione arborea in corrispondenza dei confini del lotto ad est e a sud, adiacenti ad aree non edificate;
- per una corretta continuità ambientale con le aree esterne dovrà essere incrementato anche l'apparato arboreo all'interno dell'area e la posizione degli edifici dovrà essere sufficientemente arretrata dal confine a nord, in modo da determinare le condizioni ottimali per una efficace organizzazione dell'accesso e del deflusso dalla viabilità primaria di via Raffaello Sanzio, anche con riferimento agli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del



- complesso; a tal fine la realizzazione di nuove aree a parcheggio dovrà prevedere la presenza di essenze arboree per completare la dotazione collettiva del comparto e determinare una struttura urbana maggiormente integrata e articolata;
- la dimensione del lotto, la particolarità del luogo e delle funzioni previste, sostanzia la necessità di una soluzione che preveda per i nuovi insediamenti un orientamento e una tipologia edilizia in continuità formale con gli insediamenti produttivi esistenti nei lotti attigui e nel comparto urbano di riferimento, prestando particolare cautela progettuale per i fronti edilizi ad est e a sud;
  - al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo tecniche finalizzate al basso consumo energetico, al risparmio delle risorse ambientali e al contenimento delle emissioni, garantendo un'elevata qualità formale della tipologia insediativa e delle soluzioni architettoniche.

### **Modalità di attuazione**

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è condizionata alla positiva verifica della sostenibilità del carico urbanistico sulla rete della mobilità. Tale valutazione, a carico dei soggetti attuatori ed effettuata congiuntamente con la Provincia di Monza e della Brianza, dovrà esplicitare il traffico veicolare indotto da tutti gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e considerare i valori di traffico indicati nello scenario viabilistico del sistema viabilistico pedemontano Lombardo con particolare riferimento agli effetti indotti dall'opera connessa TRMI 17.

### **Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	21.968
rapporto di copertura territoriale (%)	60
superficie coperta (mq)	13.181
indice edificabilità (mq/mq)	1,00
slp (mq)	21.968
indice di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	12
dotazione servizi indotta intervento (mq)	4.394
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	10.984

### **Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.



***Vocazioni funzionali***

*Destinazione d'uso qualificante. Produzione di beni*

*Destinazioni d'uso non compatibili:*

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
T	RESIDENZA





Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE Sp 02

UBICAZIONE: PROLUNGAMENTO DI VIA ENRICO MATTEI

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il sito è collocato a sud del territorio comunale in un comparto più vasto oggetto di interventi di trasformazione urbana. A nord e ad est è contiguo alle strutture produttive in corso di realizzazione a parte del vigente Piano Particolareggiato, mentre a sud si appoggia ad un tracciato viario di nuova previsione che delimita aree di valore agronomico estese fino al confine col comune di Monza che costituiscono un corridoio ecologico di connessione ambientale tra il Parco di Monza e il Parco della Cavallera; lungo il lato ovest il lotto confina con l'Ambito di Qualità Territoriale 13 oggetto di previsione dedicato alla connessione ecologica tra le aree del sistema rurale e il parco urbano di previsione.

L'area, che presenta una conformazione trapezoidale, è attualmente libera da edificazioni.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di integrazione e incremento della competitività del sistema specializzato produttivo, anche in relazione alla delocalizzazione di imprese già insediate nel territorio comunale e attualmente localizzate in contesti non congrui.

L'intervento definito per quest'ambito, unitamente ad altri previsti in aree contermini, ha come obiettivo strategico il completamento di un'area libera residuale in posizione intermedia tra le aree di riconversione funzionale integrata di cui al vigente Piano Particolareggiato e la nuova strada di connessione est-ovest a prolungamento di via Enrico Mattei.

Gli obiettivi del progetto sono indirizzati alla formazione di un insediamento produttivo che colga l'esigenza di una "ri-definizione" del nuovo margine urbano; a tal fine e per restituire un assetto unitario complessivo, il progetto dovrà misurarsi col contesto nel quale è inserito e dovrà altresì adottare un disegno opportuno dei manufatti di nuova previsione, in modo da promuovere un insediamento coerente con il territorio in trasformazione a nord, sia come limite urbano verso il contesto agricolo posto più a sud, il cui valore paesistico e territoriale suggerisce le cautele più opportune con opere di mitigazione arborea lungo i confini del lotto.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- l'intervento rappresenta fisicamente il margine urbano ad ovest e a sud del comparto urbano di riferimento: la sua realizzazione dovrà tener conto del contesto circostante, costituito da aree agricole e dall'Ambito di Qualità Territoriale (AQT 13) e, pertanto, particolare cautela dovrà essere rivolta ai fronti edilizi verso il territorio aperto; per definire correttamente il margine e garantire il migliore inserimento paesistico-ambientale possibile, la separazione e la definizione netta dell'ambito dovranno essere realizzati mediante opere di mitigazione con essenze arboree disposte a filare lungo i margini del lotto;



- la posizione degli edifici dovrà essere sufficientemente arretrata dal confine a sud dell'area, in modo da determinare le condizioni ottimali per una efficace organizzazione dell'accesso e del deflusso dalla viabilità primaria costituita dal nuovo tracciato in previsione, senza interferenze che ostacolino la funzionalità complessiva della mobilità prevista;
- la posizione dell'ambito e l'opportunità di un corretto inserimento anche sotto il profilo formale con gli interventi a parte del vigente Piano Particolareggiato, sostanzia la necessità di una progettazione con orientamento, tipologia edilizia e soluzioni architettoniche in continuità formale con gli insediamenti produttivi previsti a nord;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo tecniche finalizzate al basso consumo energetico, al risparmio delle risorse ambientali e al contenimento delle emissioni, garantendo un'elevata qualità formale della tipologia insediativa e delle soluzioni architettoniche.

### **Modalità di attuazione**

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

### **Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

superficie territoriale (mq)	3.793
rapporto di copertura territoriale (%)	15
superficie coperta (mq)	569
indice edificabilità (mq/mq)	0,15
slp (mq)	569
indice di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	8
dotazione servizi indotta intervento (mq)	114
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale (mq)	284

### **Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.

L'intervento deve prevedere la cessione gratuita delle aree utili per l'infrastrutturazione della nuova viabilità di connessione est-ovest a prolungamento di via Enrico Mattei e passante a sud dell'ambito di trasformazione.



**Vocazioni funzionali**

*Destinazione d'uso qualificante:* produzione di beni

*Destinazioni d'uso non compatibili:*

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G	COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3	COMMERCIO AL DETTAGLIO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)
I	ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZIONE
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI
M	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
S	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI
T	RESIDENZA



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"