

COMUNE DI MONZA

OGGETTO:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE - MONZA PORTA SUD

AREA SITA IN
VIA BORGAZZI - VIALE CAMPANIA

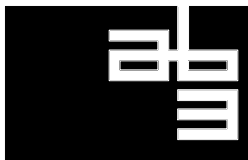


VIDIMAZIONI:

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

0	18.12.08	Emissione	MB		
REV.	DATA	CAUSALE	REDAZIONE	VERIFICA FORMA	VERIFICA CONTENUTO



AB3
Architettura
Battistoni
Associati

Monza 20052 / Largo C. Esterle, 1 / Italia / tel. 039.324.398 - 269 / fax 039.321.293
battistoni@arengo.it / www.ab3architettura.it / c.f. e P.IVA 05691550965

COMMITTENTE	BORGAZZI 90 s.a.s.				ALLEGATO				
COMMESSA	PIANO DI LOTTIZZAZIONE - MONZA PORTA SUD				B				
TITOLO	STRALCIO N.T. DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI DEL P.G.T. VIGENTE								
FASE	VERSIONE	<input type="checkbox"/> INTERNO <input checked="" type="checkbox"/> ESTERNO	FORMATO	DIM.	SCALA <input checked="" type="checkbox"/>	PAGINE <input type="checkbox"/>	C.D.	00000	49
DEFINITIVO			A3 / A4			10	C.C.	IUAF	

N.B.: Questo elaborato è tutelato a norma di legge. Tutti i diritti sono riservati. Ne è vietata la riproduzione e la elaborazione senza consenso scritto.



Assessorato al Territorio

Settore Programmazione e Pianificazione Territoriale,
Urbanistica Operativa, Mobilità e Viabilità

Servizio Programmazione e Pianificazione Territoriale
Ufficio Piani Urbanistici

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

COLLAZIONATO SUCCESSIVAMENTE ALLA DELIBERAZIONE C.C. N° 71 DEL 29/11/2007: 18/12/2007

**TAV.
A13**

**Schede - indicazioni per ambiti
strategici**

Sindaco Marco Maria Mariani	Assessore al Territorio Paolo Romani	Segretario Generale Dott.ssa Ileana Musicò	Direttore di Settore Arch. Mauro Ronzoni
---------------------------------------	--	--	--

Coordinamento Generale e Documento di Piano: Arch. Massimo Giuliani
Coordinamento di Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT: Arch. Roberto Almagioni, Arch. Carlo Gerosa
Valutazione Ambientale Strategica: Ing. Marco Pompilio
Revisione giuridica: Avv. Prof. Giuseppe Franco Ferrari
Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica (parte geologica e sismica): REA s.c.r.l. (Dott. Geol. D. D'Alessio)
Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica (parte idraulica): Ing. F. Gianoli, Ing. M. Schena
P.U.G.S.S.: Studio ambientale (Dott. Geol. N.Bosco)

Allegati al P.G.T.

Consulenze:

Piano Urbano del Commercio: Arch.A.Patrizio, Arch.V.Lorenzelli

Norme di Urbanistica Commerciale: Prassicoop, R.Cavalli

Piano Energetico Comunale: Dott. L.Andreoli

Ufficio Piani Urbanistici

Collaboratori tecnici:

Arch.Francesca Corbetta, Arch. Angela Cortini, Ing. Chiara Della Rossa,
Arch.Enzo Dottini, Arch. Andrea Giambarda, Arch. Gianluca Marangoni,
Arch.Giuseppe Palmati, Arch.Stefania Zamberlan, Dott.Ivana Pederiva
Geom. Massimo Monguzzi

Altri collaboratori:

Natalia Colombo, Maria Meregalli, Emilia Pesenti, Patrizia Sacchetti

Paragrafo 1 • CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI STRATEGICI DI TRASFORMAZIONE E LORO REGOLAMENTAZIONE

Il Piano per il Governo del Territorio individua attraverso le sue analisi alcuni sistemi che sono rilevanti per l'equilibrato assetto della città:

- A. il sistema dei Parchi urbani
- B. il sistema ferroviario
- C. il sistema della grande viabilità
- D. il sistema dei servizi con ampio raggio di attrazione (di livello urbano ed extraurbano)
- E. il sistema degli spazi centrali (di quartiere ed urbani)
- F. il sistema delle aree di riqualificazione
- G. il sistema dei corsi d'acqua.

Gli ambiti individuati sono aree che svolgono rispetto ai sistemi indicati funzioni significative, ai fini della loro riorganizzazione, valorizzazione e sviluppo.

- A. Il sistema dei Parchi urbani; attorno alla città sono collocate aree di rilevante dimensione che, o per essere state mantenute ad uso agricolo, o per motivi storico monumentali si sono conservate libere e rappresentano un eccezionale patrimonio ambientale. Queste aree penetrano in profondità all'interno del tessuto urbanizzato, fino a lambire quasi il Centro storico. La finalità che si propone il PGT attraverso l'individuazione di alcuni degli ambiti strategici è quella di mantenere e potenziare questo sistema spingendolo quanto più possibile a contatto con le parti centrali dell'abitato; di creare una connettività pedonale e ciclabile tra di esse; di completare il sistema dei parchi urbani esterni di maggior dimensione con una rete di spazi verdi ed attrezzati di minor dimensione inframmezzati al tessuto edilizio, come dotazione di quartiere, con funzioni di gioco e di svago, a complemento delle piazze e dei luoghi centrali dei quartieri stessi.
- B. Il sistema ferroviario; la città è attraversata da sud ovest a nord est e da nord ovest a sud est da due tracciati ferroviari che segnano in modo evidente il suo territorio e presentano, accanto alla irrinunciabile funzione di garantire accessibilità, aspetti di criticità legati all'effetto di barriera che le caratterizza. La finalità che si propone il PGT attraverso l'individuazione di alcuni degli ambiti strategici è quella di promuovere la funzione di accessibilità svolta da questo sistema, affiancando alla funzione di trasporto interurbano quella di trasporto metropolitano; potenziare l'utilizzazione di queste infrastrutture affiancando alle fermate (vecchie e nuove) parcheggi di corrispondenza e servizi (commerciali, di ristoro e terziari); riqualificare i margini dei tracciati, oggi più o meno fortemente degradati ed affidati ad una casualità stratificatasi nel tempo; diminuire l'effetto di barriera dei tracciati attraverso la realizzazione di sottopassi pedonali e ciclabili in posizioni strategica a complemento e potenziamento di quelli già esistenti.
- C. Il sistema della grande viabilità; le strade urbane e periurbane con maggior intensità di traffico comportano, al pari dei tracciati ferroviari, un effetto barriera rilevante, separando talvolta parti di quartieri cittadini che per tipologia edilizia, epoca di costruzione, gravitazione sui servizi, potrebbero altrimenti considerarsi connessi. La finalità che si propone il PGT attraverso l'individuazione di alcuni degli ambiti strategici è quella di diminuire l'effetto barriera attraverso una politica di intervento articolata su interramenti, sistemazione di nodi di interconnessione, percorsi pedonali e ciclabili, potenziamento di percorsi locali di quartiere. A questa finalità va aggiunta una politica di miglioramento qualitativo attraverso la creazione di aree di parcheggio, di verde e di arredo urbano che, sia pur non direttamente influenti sulla finalità principale, rappresentano un contributo non marginale rispetto all'obiettivo della qualità urbana.
- D. Il sistema dei servizi con ampio raggio di attrazione; all'interno della città sono già collocati (o si prevede la collocazione nell'ambito del PGT) servizi che per la loro natura rappresentano punti di grande richiamo per i cittadini: il Municipio, il Tribunale, la nuova sede della Provincia col Polo espositivo, il plesso scolastico superiore, il polo universitario. La finalità che si propone il PGT attraverso l'individuazione di alcuni degli ambiti strategici è quella di connettere tra loro alcuni di questi servizi, dove possibile, per garantire reciproco potenziamento delle funzioni e delle accessibilità, per organizzare uno spazio fruibile (aggiungendo aree verdi e parcheggi) per aumentarne l'accessibilità; di migliorare accessibilità e fruibilità di quelli isolati attraverso la loro connessione ai Parchi urbani ed al sistema ferroviario metropolitano attraverso spazi verdi, percorso ciclopedonali e parcheggi; di renderli maggiormente fruibili da parte dei cittadini riqualificandone e potenziandone gli spazi con attrezzature ed arredi.
- E. Il sistema degli spazi centrali; il tessuto urbanizzato della città è articolato in quartieri, ma non sempre all'interno dei quartieri si sono sviluppati luoghi dotati di caratteri di centralità; o dove si sono localizzate funzioni aventi queste caratteristiche (sede della Circoscrizione, Chiesa, Oratorio, piazza), non si sono compiutamente sviluppati. La finalità che si propone il PGT attraverso l'individuazione di alcuni degli ambiti strategici è quella di promuovere lo sviluppo ed il completamento di questi luoghi centrali, attribuendo loro riconoscibilità; di completare la presenza di alcune funzioni dove mancanti; di interconnettere

questi luoghi attraverso percorsi ciclopedonali al sistema dei parchi urbani e al sistema di trasporto metropolitano; di migliorarne la fruibilità e l'accessibilità attraverso spazi verdi attrezzati e parcheggi.

- F. Il sistema delle aree di riqualificazione: accanto alla questa necessità evidenziata per le aree centrali, o per altre aree che invece centrali non sono rispetto al tessuto edificato che le racchiude, già sede di attività dismesse o parzialmente dismesse, si manifesta la necessità, anche dove esse non rappresentano luoghi centrali di quartiere di procedere ad una riqualificazione, recuperando funzioni, aggiungendone, e, comunque, operando per aumentare la permeabilità del tessuto edificato, a vantaggio degli altri sistemi di aree.
- G. Il sistema dei corsi d'acqua: il territorio comunale è attraversato dal Fiume Lambro e dal Canale Villoresi; una volta garantita la portata costante a quest'ultimo, sotto il profilo ambientale e percettivo, esso è del tutto paragonabile ad un secondo fiume. La presenza dei corsi d'acqua può diventare un elemento di elevata qualità urbana, se correttamente riqualificati ed inseriti nel contesto edificato. Gli obiettivi generali sono quelli della riqualificazione delle sponde.

Paragrafo 2 • ELENCO DI DESTINAZIONI PER GLI AMBITI

A. Destinazione principale: residenziale:

- residenza.

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali, di somministrazione alimenti e bevande e paracommerciali di vicinato e, ove previsto nella disciplina d'ambito, fino al livello dimensionale delle medie strutture; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

B. Destinazione principale: terziario/direzionale/commerciale:

- uffici, banche, studi professionali;
- sedi di: associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di tutte le categorie dimensionali;
- esercizi di vicinato;
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita, queste ultime limitatamente agli impianti esistenti;

Destinazioni complementari/compatibili:

attività paracommerciali di tutte le categorie dimensionali; attività produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali.

C. Destinazione principale: produttivo:

- industria e artigianato;
- officine;
- magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al livello dimensionale delle medie strutture; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

D. Destinazione principale: agricola:

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile;
- stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, che potranno raggiungere la dimensione massima di medie strutture solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato in tutti gli altri casi.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza, sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; destinazioni agrituristiche;











E. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali:

- per l'istruzione e la formazione;
- universitari;
- culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari;
- religiosi;
- tempo libero, ricreazione, sport;
- parchi e giardini pubblici;
- cimiteri;
- quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti di cui alla L.R. 30/02;
- commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli;
- piazze;
- aree per spettacoli viaggianti;
- isole pedonali e percorsi ciclopedonali;
- viabilità, mobilità e linee di trasporto;
- piattaforme ecologiche;
- piattaforme per la distribuzione delle merci;
- ostello/ospedale animali;
- servizi tecnologici e impiantistici, compresi quelli di sottosuolo;
- servizi dello Stato; servizi a carattere regionale e provinciale;

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande; limitatamente alle aree per la viabilità distributori di carburante e servizi commerciali, paracommerciali e di somministrazione annessi; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, e simili.

AMBITI STRATEGICI - USO DEL SUOLO E DESTINAZIONI

	Perimetro degli ambiti
	Numerazione degli ambiti
	Edifici antichi e di valore testimoniale
	Aree di concentrazione edificatoria polifunzionali
	Aree di concentrazione edificatoria residenziali di tipo A
	Aree di concentrazione edificatoria residenziali di tipo B
	Aree di concentrazione edificatoria residenziali di tipo C
	Elementi ed impianti ad elevato impatto ambientale
	Aree di concentrazione edificatoria produttive
	Aree di concentrazione edificatoria terziario/direzionale/commerciale

















DESTINAZIONI DELLE AREE PER SERVIZI

	Aree SP1 - Istruzione di primo e secondo ciclo
	Aree SP2 - Attrezzature di interesse comune
	Aree SP3 - Spazi per il verde e lo sport
	Aree SP4 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico
	Aree SV - Mobilità e viabilità locale e generale
	Aree F1 - Istruzione superiore e universitaria
	Aree F2 - Sanitarie ed ospedaliere
	Aree F3 - Parchi urbani e territoriali
	Aree F4 - Attrezzature generali e territoriali






SISTEMI DEI SERVIZI

Es	Pr		
		Sistema cultura	
		Sistema istruzione	
		Sistema sanità	
		Sistema attrezzature pubbliche	
		Sistema verde	
		Sistema attrezzature sportive	
		Sistema impianti tecnologici	
		Sistema mobilità e trasporti	
		Sistema parcheggi	
		Sistema attrezzature religiose	
		Sistema servizi sociali	
		Sistema di attività ricettive	





INDICAZIONI RELATIVE AL TRATTAMENTO DEL TESSUTO URBANO CIRCOSTANTE

	Edifici antichi e di valore testimoniale
	Cortine edilizie
	A1 - Centro storico
	A1 - Borghi storici
	A2 - Parco e Villa Reale
	Prescrizione ambientale
	Aree B0
	Aree B1
	Aree B2 classe I
	Aree B2 classe II
	Aree B2 classe III
	Aree B2 classe IV
	Aree B2 classe V
	Aree E
	Aree D1
	Aree D3





AREE SISTEMA C - RESIDENZIALI

	Perimetri delle Aree sistema C
	
	Aree di concentrazione edificatoria C classe VI
	Aree di concentrazione edificatoria C classe VII
	Aree di concentrazione edificatoria C classe VIII

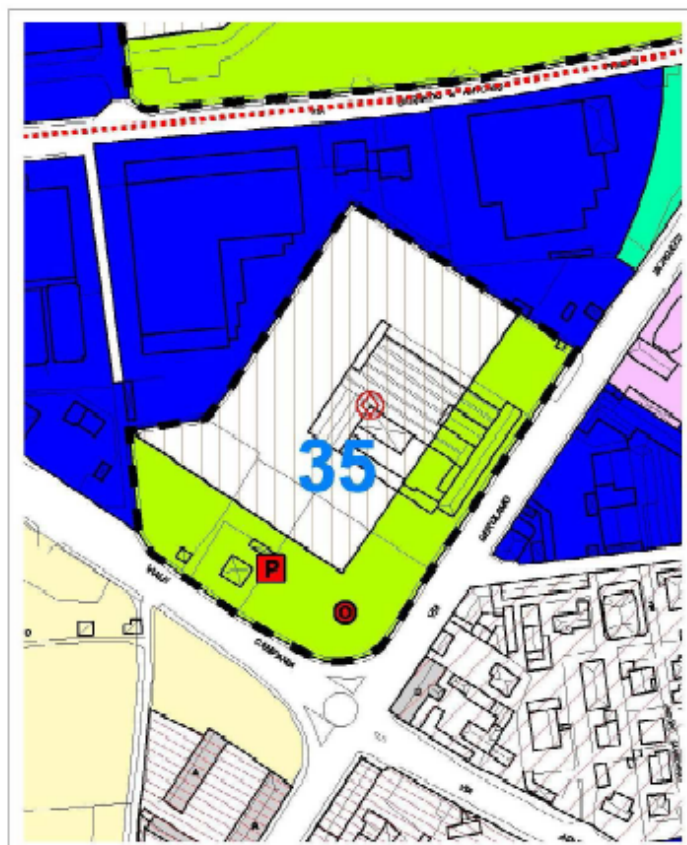
AREE SISTEMA CD POLIFUNZIONALI

	Perimetri delle Aree sistema CD
	
	Aree di concentrazione edificatoria CD prevalentemente non residenziali
	Aree di concentrazione edificatoria CD prevalentemente residenziali

AREE SISTEMA D TERZIARIE PRODUTTIVE

	Perimetri delle Aree sistema D
	
	Aree di concentrazione edificatoria D2
	Aree di concentrazione edificatoria D3

AMBITO 35 - Via Borgazzi, Viale Campania



Azzonamento



Proprietà pubbliche

Circoscrizione	St Superficie territoriale	Tipologia dell'Ambito	Sr concentrazione edificatoria	Area per Servizi Individuate	Slp residenziale	Slp terziario commerciale	Slp commerciale grande distribuzione	Slp produttiva	Slp servizi generali	Slp totale esclusi servizi
n.	m ²	Zona	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
3	22.173	CD-SP	12.690	9.482	-	18.847	-	-	-	18.847

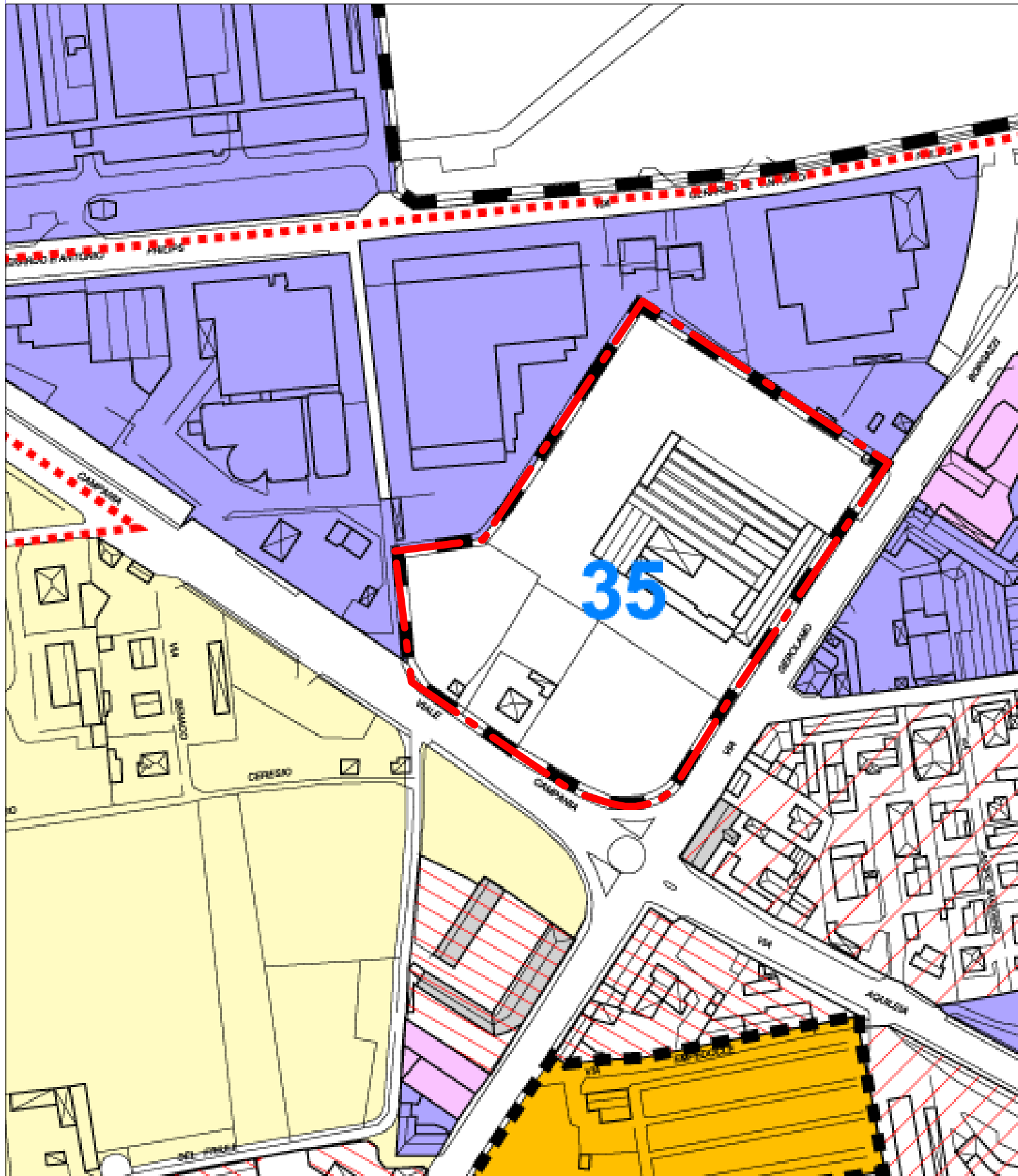
AMBITO 35 - Via Borgazzi, viale Campania

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione (v. Paragrafo 1, lettera F), ma presenta anche connessioni al sistema dei servizi con ampio raggio di attrazione (lettera D). Contiene le strutture di una attività produttiva dismessa. È destinato alla realizzazione del Polo tecnologico della città; conseguentemente oltre al recupero delle strutture per la destinazione principale sono previste anche strutture di ospitalità alberghiera e congressuale.

Descrizione, finalità, parametri edificatori, regolamentazioni particolari:

- Ambito di aree edificabili e per servizi (SP), di sovracomunale ed urbano.
- L'intervento riveste particolare rilievo ai fini della riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale del quartiere, che è a prevalente destinazione industriale e per attività economiche.
- L'ambito ha caratteristiche di polifunzionalità: le destinazioni principali e complementari/compatibili sono quelle di cui ai punti B (terziario/direzionale/commerciale) ed E (servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali) del precedente Paragrafo 2, mentre le destinazioni non ammissibili sono quelle di cui ai punti A, C e D dello stesso paragrafo, ad eccezione di quelle già comprese ai punti B ed E.
- La destinazione prevalente è quella ricettiva e per attività congressuali connesse con parcheggio in funzione anche di interscambio.
- Sono ammesse solo medie strutture di vendita entro il 3° livello, secondo limiti e prescrizioni di cui al Piano Urbano del Commercio (P.U.C.).
- Parametri edificatori:
Slp max = mq 18.847
H1 = 12 piani abitabili












P.G.T. - ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE - scala 1:2000








LEGENDA

-  Confine comunale
-  Limite di circoscrizione

Aree perimetrare

-  Ambiti strategici
-  Zone Sistema C - Residenziale
-  Zone Sistema CD - Polifunzionale
-  Zone Sistema D - Produttivo
-  Prescrizione ambientale










Elementi storici

-  A1 Borghi storici
-  A1 Centro storico
-  Parco Reale
-  Cortine stradali
-  Edifici storici e testimoniali


Aree conformate

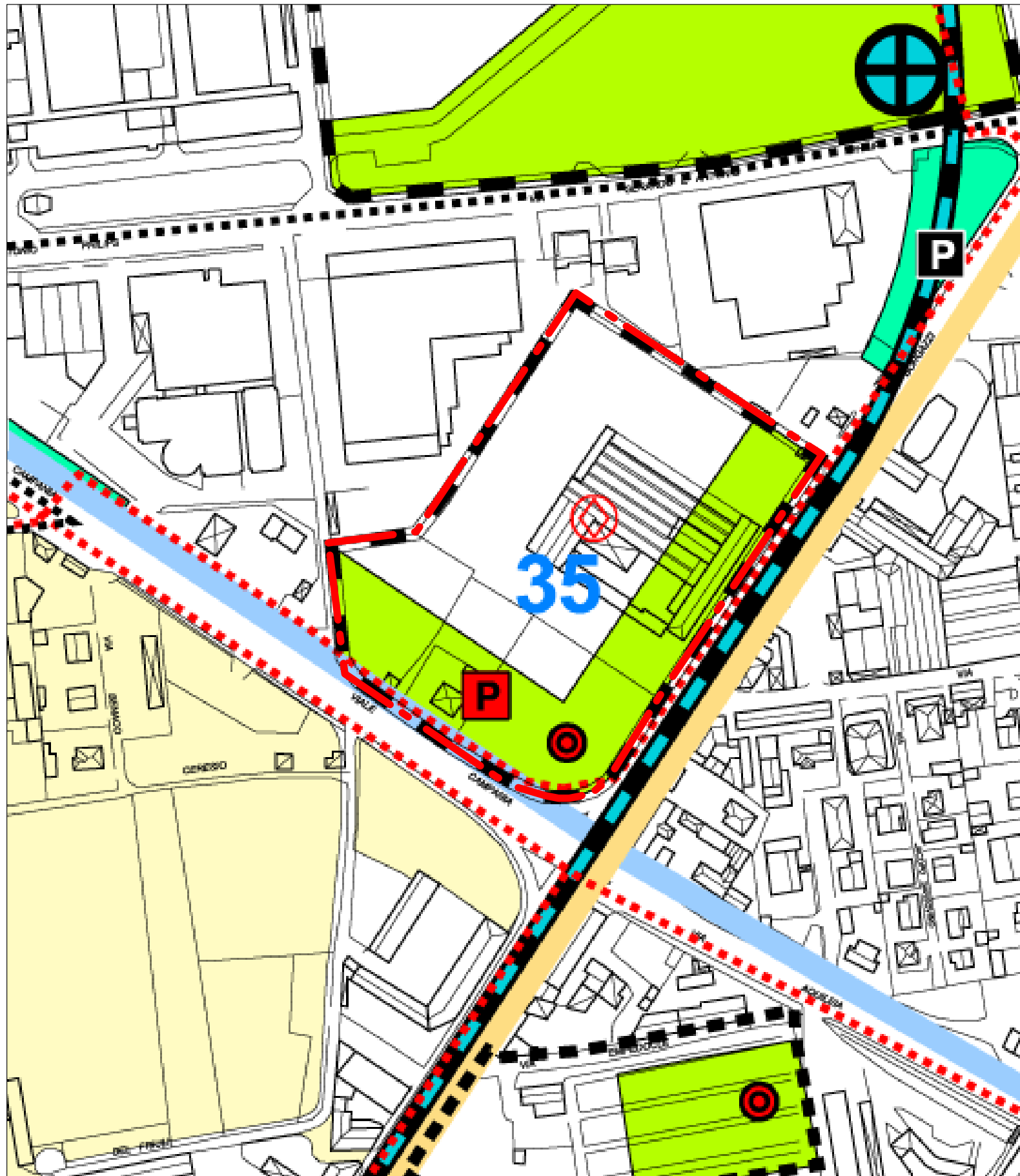
-  Aree agricole

Aree di completamento

-  B0
-  B1
-  B2 classe I
-  B2 classe II
-  B2 classe III
-  B2 classe IV
-  B2 classe V
-  D1
-  D3

-  Aree Sistema conformate

-  Grandi strutture di vendita



P.G.T. - ESTRATTO PIANO DEI SERVIZI - scala 1:2000



LEGENDA

- Confine comunale
- Limite di circoscrizione

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

- Aree SP1 - Istruzione di primo e secondo ciclo
- Aree SP2 - Attrezzature di interesse comune
- Aree SP3 - Spazi per il verde e lo sport
- Aree SP4 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico
- Aree SV - Mobilità e viabilità locale e generale
- Zone F1 - Istruzione superiore e universitaria
- Zone F2 - Sanitarie ed ospedaliere
- Zone F3 - Parchi urbani e territoriali
- Zone F4 - Attrezzature generali e territoriali
- Perimetro degli ambiti
- Numerazione degli ambiti
- Aree Sistema C - Residenziale
- Aree Sistema CD - Polifunzionale
- Aree Sistema D - Produttivo
- Zone agricole

LEGENDA SISTEMA MOBILITA'

- Autostrade
- Viabilità primaria
- Viabilità secondaria
- Tracciato ferroviario extracomunale
- Tracciati ciclopedonali
- Esistenti
- Progetto
- Linea metroltramvia
- Linea MM5
- Viabilità di quartiere di progetto
- Stazioni FS esistenti
- Stazioni FS di progetto
- Servizi FS di progetto
- Stazioni MM5 di progetto

SISTEMI DEI SERVIZI

- Sistema cultura
- Sistema istruzione
- Sistema sanità
- Sistema attrezzature pubbliche
- Sistema verde
- Sistema attrezzature sportive
- Sistema impianti tecnologici
- Sistema mobilità e trasporti
- Sistema parcheggi
- Sistema attrezzature religiose
- Sistema servizi sociali
- Sistema di attività ricettive