

Comune di Concorezzo

Provincia di Monza e della Brianza



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - L.r. n° 12/2005

PIANO PARTICOLAREGGIATO AT 2 - viale Kennedy

OGGETTO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Elaborato **A**

PROGETTISTA Architetto Dario Morlini

20900 Monza (MB), via Monte Bianco n. 16-1

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Monza e della Brianza al n. 2.487

UFFICIO TECNICO DEL COMUNE

Architetto Marco Polletta responsabile settore urbanistica e ambiente

Architetto Monia Moalli responsabile del servizio urbanistica e edilizia privata

SINDACO dott. MAURO CAPITANIO

ASSESSORE ALL'URBANISTICA arch. Silvia Pilati

SETTEMBRE 2023

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE

Il Piano Particolareggiato AT 02 - Via Kennedy, è un piano attuativo del Piano di Governo del Territorio vigente.

L'ambito interessa una superficie complessiva di 97.668,00= m² ed è localizzato nella zona est del Comune di Concorezzo.

L'ambito risulta interessato dal viale Kennedy che lo attraversa in senso nord-sud, dalla via De Gasperi che lo delimita in lato nord, dalle vie Giovanni XXIII, Grandi, Fermi e Mazzini che lo collegano con il tessuto edificato esistente.

L'area di intervento è ai margini di un quartiere residenziale caratterizzato, da edifici generalmente di uno-due piani fuori terra ed attualmente i terreni sono totalmente liberi da edificazioni, fatta salva la presenza nella parte sud del Piano, di un fabbricato rurale per il quale è prevista la demolizione.

STRUMENTAZIONE URBANISTICA E AZZONAMENTO NEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

Il Piano di Governo del Territorio vigente, riportato in stralcio nella tavola n. 5 facente parte del progetto di pianificazione attuativa, prevede un Ambito di trasformazione di interesse provinciale denominato AT 02 – Viale Kennedy, la cui attuazione risulta subordinata all'approvazione preliminare di un Piano attuativo di iniziativa pubblica, nella fattispecie un Piano Particolareggiato, avente caratteristiche e contenuti come individuati dalla Legge del 17 Agosto 1942, n. 1150.

Gli indirizzi principali del Piano Particolareggiato, che risulta conforme alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio vigente, riguardano:

- la previsione di una specifica superficie, adeguatamente dimensionata, idonea per il trasferimento della Residenza Sanitaria Assistenziale, con possibilità di ampliamento della dotazione di posti e dei servizi erogati alla cittadinanza anche a livello sovracomunale;
- Il volume edilizio, che verrà concentrato, prevalentemente, in adiacenza al tessuto edificato esistente a ovest della via Kennedy, sarà realizzato in maniera coerente ed integrata con il contesto limitrofo, e con la possibilità di inserire altre destinazioni funzionali compatibili con la residenza;
- la possibile attuazione parziale dell'intervento, anche con tempistiche differenziate, tramite la suddivisione degli spazi e del volume edificabile mediante individuazione di unità minime di intervento; eventuali interventi parziali all'interno delle unità minima di intervento così come individuate dal Piano Particolareggiato, saranno valutate ed eventualmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale nei modi e nelle forme di legge;
- in accoglimento dell'intesa sottoscritta dal Comune di Concorezzo con la Provincia di Monza e della Brianza in merito all'attuazione dell'Ambito di Interesse Provinciale, così come individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e come indicato nelle successive prescrizioni sarà operato:

- il mantenimento, in misura del tutto prevalente, della superficie a spazio libero rispetto al suolo già urbanizzato e da urbanizzare;
- il mantenimento della continuità ecologica esistente;
- il mantenimento e la riqualificazione con implementazione delle fasce boscate esistenti;
- la formazione del nuovo bosco;
- la riqualificazione del filare alberato esistente in via Kennedy con la prosecuzione dello stesso sino alla via De Gasperi;
- la realizzazione di percorsi di mobilità lenta per la connessione tra l'area a verde ad est della via Kennedy ed il tessuto urbano consolidato.

Il Piano particolareggiato rispetterà altresì l'assetto urbanistico d'insieme ed i principali indirizzi individuati dal Piano di Governo del Territorio e dal Protocollo d'intesa istituzionale con la Provincia di Monza e della Brianza.

L'attuazione del Piano Particolareggiato dovrà salvaguardare la possibilità di poter realizzare il collegamento veloce su ferro Cologno Nord - Vimercate, mantenendo libere da edificazioni le aree interessate e limitando in modo considerevole nelle stesse la realizzazione di infrastrutture e reti tecnologiche.

Tale attuazione non è subordinata alla realizzazione del collegamento su ferro sovracomunale.

Precisando che il perimetro dell'Ambito di Interesse Provinciale non corrisponde al perimetro del Piano Particolareggiato, ovvero quello dell'Ambito di Trasformazione AT 02 – Kennedy del Piano di Governo del Territorio vigente, i principali elementi dell'Intesa su richiamata con la Provincia di Monza e della Brianza, da rispettare nella pianificazione attuativa, risultano:

- superfici destinate a nuovo consumo di suolo per una quantità massima pari a 32.500 m² circa;
- la superficie dell'Ambito di Interesse Provinciale da mantenere a spazio libero (superficie all'uso naturale, agricolo o a parchi e giardini) è individuata nella misura minima di 32.600 m². circa;
- La superficie in Ambito di Interesse Provinciale da mantenere a spazio libero, di cui al precedente punto, costituisce ampliamento della rete verde di ricomposizione paesaggistica così come individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e della Brianza;
- Il mantenimento, la riqualificazione e l'ampliamento delle fasce boscate esistenti;
- Il potenziamento della superficie boscata a nord dell'Ambito di Interesse Provinciale funzionale alla realizzazione di un bosco pubblico tutelato;
- Il mantenimento ad uso agricolo delle restanti aree libere in Ambito di Interesse Provinciale;
- La riqualificazione del filare alberato esistente lungo viale Kennedy e la prosecuzione dello stesso fino all'incrocio con la via De Gasperi;
- La realizzazione di percorsi di mobilità lenta, che mettano in connessione lo spazio aperto a est con il tessuto urbano consolidato, in particolare con il nuovo insediamento residenziale;
- Il Piano Particolareggiato individua un'area riservata alla realizzazione della Residenza Sanitaria Assistenziale, servizio di carattere pubblico generale, e delle aree attinenti alla corrispondente viabilità, avente superficie di circa 9.312,00 m².

Su parte di tale area, come previsto nell'intesa sottoscritta dal Comune di Concorezzo con la Provincia di Monza e Brianza e come indicato nella tavola 7, è prevista una destinazione di "*verde assoluto*", che non prevede alcun tipo di pavimentazione o edificazione, sia in suolo che in sottosuolo, ad eccezione di quanto previsto dalla normativa provinciale;

- In ogni singola unità minima di intervento, in singolo edificio o in quota parte su più edifici, deve essere prevista una quota pari ad almeno il 25% della Superficie Lorda residenziale, per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata o a canone calmierato.

In relazione alla Superficie Lorda prevista dal Piano, al netto degli eventuali incrementi ammessi dalla normativa e dalla regolamentazione vigente, la completa attuazione del Piano Particolareggiato prevede l'insediamento di 258 abitanti "teorici".

Le norme del Piano di Governo del Territorio prevedono una potenzialità edificatoria corrispondente ad una Superficie Lorda ammessa pari a 12.905,00 m² (oltre 1.936,00 m² da conseguire tramite il meccanismo perequativo).

LA SALVAGUARDIA E LA FATTIBILITA' PER UNA FUTURA REALIZZAZIONE DEL COLLEGAMENTO SU FERRO

Il Piano Particolareggiato, come evidenziato nelle Tavole di progetto, prevede una parziale salvaguardia delle aree affinché non sia preclusa la possibile futura realizzazione del collegamento sovracomunale su ferro Cologno Nord - Vimercate, il cui tracciato allo studio ne prevede il passaggio nella fascia di terreno a est della via Kennedy con esclusione della parte dell'area non interessata dalla Residenza Sanitaria Assistenziale).

Resta quindi preclusa ogni edificazione non attinente all'uso e alla diretta funzionalità delle infrastrutture su ferro.

E' necessario mantenere libere da edificazioni le aree a verde agricolo o a bosco da acquisirsi al patrimonio comunale e limitando nelle stesse la realizzazione di superfici impermeabili ed elementi di arredo, di infrastrutture e reti tecnologiche che comportino impermeabilizzazione del suolo.

LA PROPOSTA PROGETTUALE

Considerazioni di carattere generale

Il Piano Particolareggiato, che si pone come obiettivi la qualità ambientale, l'attenzione alla sostenibilità e all'edilizia sociale per dare accesso alla casa alle fasce più deboli, rispetta l'assetto urbanistico d'insieme ed i principali indirizzi individuati dal vigente Piano di Governo del Territorio.

La planimetria di progetto e individuazione delle Unità Minime di Intervento di cui alla tavola n. 7, ha le caratteristiche di un progetto di massima, demandando alla progettazione di dettaglio sia degli spazi pubblici che degli interventi nelle parti private, al momento della presentazione dei relativi titoli abilitativi.

In conformità al Protocollo d'intesa istituzionale, il Piano Particolareggiato prevede:

- il mantenimento, in misura del tutto prevalente, della superficie a spazio libero rispetto al suolo già urbanizzato e da urbanizzare;
- la localizzazione dell'edificazione in adiacenza al tessuto edificato esistente;
- il mantenimento della continuità ecologica esistente;
- il mantenimento e la possibile riqualificazione delle fasce boscate esistenti;
- la realizzazione del nuovo bosco;
- la riqualificazione del filare alberato esistente in via Kennedy con la prosecuzione dello stesso sino alla via De Gasperi;

- la realizzazione di percorsi di mobilità lenta per la connessione tra le aree a verde, ad est e ovest della via Kennedy, con il tessuto urbano consolidato.

Le edificazioni

L'area di concentrazione fondiaria, per una possibilità edificatoria complessiva di 12.905,00 m² (con un massimo di 14.841,00 m² nel caso di attribuzione complessiva degli incentivi volumetrici), prevede un intervento di urbanizzazione da realizzarsi mediante un intervento residenziale coerente e qualificato, e potrà essere attuata, anche parzialmente e con tempistiche differenziate, tramite quattro distinte unità minime di intervento, così come meglio indicate nella tavola n. 7.

L'assetto planivolumetrico complessivo risulta coerente con gli insediamenti residenziali esistenti al contorno (sia pure adottando tipologie edilizie differenti), generalmente di tipo plurifamiliare.

L'edificazione delle singole Unità Minime di Intervento, risulta subordinata alla realizzazione del necessario e corrispondente sistema viabilistico, con le corrispondenti infrastrutture e reti.

La stessa realizzazione della Residenza Sanitaria Assistenziale risulta anch'essa subordinata alla realizzazione del necessario sistema viabilistico, con le corrispondenti infrastrutture e reti.

La viabilità

Il Piano Particolareggiato prevede il mantenimento della continuità di via Kennedy, con la previsione di incroci a raso nelle intersezioni con le vie Grandi, Fermi e Mazzini, oltre ad una rotonda nell'intersezione con la via De Gasperi.

La viabilità di quartiere viene completata con la previsione del prolungamento della via Grandi.

Tutto il complesso della viabilità, esistente e di progetto, permette di salvaguardare e di realizzare la futura realizzazione del collegamento sovracomunale su ferro Cologno Nord - Vimercate delle sue corrispondenti infrastrutture viabilistiche.

La viabilità in progetto comprende il prolungamento della Via Giovanni XXIII sino alla Via Kennedy ed il collegamento tra la via De Gasperi ed il prolungamento della via Grandi.

Con l'attuazione del primo intervento, verrà valutata la revisione del sistema urbanistico delle esistenti Vie Mattei, Cavour e Giovanni XXIII.

I parcheggi

Il Piano Particolareggiato conferma, in termini generali, la dotazione di parcheggi esistente nell'area di intervento del Piano Particolareggiato, in particolare nel lato ovest della via Kennedy.

Contestualmente si prevede la realizzazione di nuovi parcheggi collocati sempre lungo l'asse della Via Kennedy, oltre a quelli funzionali ai "fruitori" del sistema del verde realizzato in entrambi i lati della Via Kennedy.

Il nuovo parcheggio, previsto nel prolungamento della Via Giovanni XXIII, per circa 56 nuovi posti auto è localizzato più specificatamente "al servizio" delle nuove edificazioni (residenza e destinazioni ammissibili).

Ulteriori spazi destinati a parcheggio, in corrispondenza degli edifici in previsione, sono previsti nella via di nuova realizzazione a collegamento delle Vie Grandi e De Gasperi e nel nuovo prolungamento della Via Grandi.

Alla dotazione di parcheggi esistenti, pari a circa 528,50 m², si aggiungono quelli in progetto pari a circa 3.653,00 m², per complessivi 4.181,50 m².

Nel complesso, i parcheggi dedicati alle nuove edificazioni previste all'interno del Piano Particolareggiato in quanto collocati nelle immediate vicinanze delle stesse, con l'esclusione delle aree di manovra, risultano pari a 2.800 m² circa.

La consistenza degli stessi è determinata in circa 1.200 m², riferita alle destinazioni a terziario/commerciale derivante dalla quantità massima ammissibile del 10% rispetto alla Superficie Lorda insediabile, con dotazione standard pari al 100% della stessa.

Gli ulteriori 1.600 m² generano circa 128 parcheggi che sono destinati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale, a fronte della realizzazione di 160-170 nuovi alloggi, nella piena e completa attuazione della massima superficie insediabile.

Come precisato al comma 2 dell'art 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano, in fase esecutiva gli spazi pubblici potranno assumere diversa configurazione, nel rispetto degli standard edilizi e delle relazioni funzionali richieste dal Piano di Governo del Territorio, senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato medesimo.

Sempre in fase di progettazione esecutiva, in virtù della considerevole estensione della superficie destinata a parcheggi e tenuto conto, come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano, della possibile realizzazione di unità a carattere terziario, alla realizzazione di parcheggi dovrà corrispondere una adeguata dotazione di alberature e spazi a verde.

Il Comune di Concorezzo potrà valutare l'eventuale richiesta da parte di operatori, anche estranei a quelli coinvolti nel presente Piano Particolareggiato, di realizzare un sistema fotovoltaico integrato nelle pensiline di copertura dei parcheggi pubblici.

La mobilità lenta ed il sistema del verde

Il sistema ciclopedonale dovrà essere adeguatamente potenziato rispetto a quello esistente attraverso la realizzazione del percorso previsto sul lato est del perimetro del Piano, valorizzando la fascia del "*bosco esistente*", attuando il collegamento del viale Kennedy con il tratto orientale della via De Gasperi, comprese le connessioni intermedie al "*nuovo bosco*" a ovest della via Kennedy ed al "*sentiero della Barragiola*", che viene mantenuto nella attuale localizzazione.

Il percorso pedonale sul lato ovest di Via Kennedy sarà mantenuto, prevedendo ulteriori percorsi pedonali su entrambi i lati delle strade di nuova formazione.

Il progetto del verde si fonda anche sulla formazione del "*nuovo bosco urbano*" a ovest della Via Kennedy e nella previsione della fascia di "*verde agricolo inedificabile a protezione del bordo urbano*", in lato est e compresa entro il perimetro del Piano Particolareggiato, con la previsione di iniziative di rimboschimento e tutela, in un sistema di collegamenti ciclopedonali.

RIEPILOGO DEI DATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Di seguito si riportano i principali elementi dimensionali del Piano:

- estensione complessiva del Piano Particolareggiato AT 2 – stazione, 97.668,00 m².

- previsione complessiva di aree a destinazione pubblica (in parte già di proprietà del Comune di Concorezzo) per spazi a verde, per la Residenza Sanitaria Assistenziale, viabilità, parcheggi, 84.696,00 m².
- previsione di aree da acquisire a destinazione pubblica (per verde, viabilità, parcheggi e area per la possibile futura realizzazione della Residenza Sanitaria Assistenziale 71.850,00 m².
Le aree di attuale proprietà pubblica e così determinate, hanno un'estensione pari a 12.846,00 m².
Le aree definite puntualmente da cedere per l'attuazione delle Unità Minime di Intervento risultano pari a 11.196,00 m², mentre le cessioni integrative generali ammontano a 60.654,00 m², per complessivi 71.850,00 m².
- possibilità edificatoria complessiva 12.905,00 m² (con un massimo di 14.841,00 m² nel caso di attribuzione complessiva degli incentivi volumetrici), prevista nelle aree di concentrazione fondiaria per un'estensione complessiva pari a 12.972,00 m².
- i parcheggi esistenti da mantenere in via Kennedy risultano pari a 528,00 m² e quelli in progetto di nuova formazione hanno una superficie di 3.653,00 m².

CESSIONE DI AREE DESTINATE A VERDE E SPAZI PUBBLICI

Come precisato in precedenza, gli abitanti "*teorici*" risultano determinati in numero 258, ovvero numero massimo pari a 296 in considerazione della potenzialità edificatoria possibile con gli eventuali incrementi.

In relazione a quanto previsto dal Piano dei Servizi, le cessioni minime previste risultano pari a 7.844,00 m² (n. 296 abitanti x 26,5 m²/abitante).

Conformemente a quanto previsto nell'Intesa Istituzionale con la Provincia di Monza e della Brianza, in ragione altresì della particolare attenzione alla qualità ambientale ed alle dotazioni di spazi a verde, le cessioni previste pari a 71.850,00 m² risultano ampiamente soddisfare le superfici minime previste dal Piano dei Servizi.

Il Piano Particolareggiato assume fra i suoi obiettivi quello di evitare la sperequazione nel trattamento delle aree interessate dalle previsioni urbanistiche, subordinando la possibilità di attuazione delle edificazioni nelle singole unità minime di intervento, alla cessione a titolo gratuito, all'interno del Piano Particolareggiato, di aree destinate a verde e spazi pubblici, in ragione di 5.5676 m² di cessione per ogni metro quadrato di Superficie Lorda prevista.

Pertanto, essendo il totale delle aree da cedere a destinazione pubblica pari a 71.850,00 m² e la Superficie Lorda complessiva prevista pari a 12.905,00 m², il valore unitario corrispondente da reperire in virtù del meccanismo di perequazione è fissato in 5,5676 m² per ogni metro quadrato di Superficie Lorda.

La determinazione dell'estensione delle aree in cessione viene effettuata sulla base della Superficie Lorda ammissibile, escludendo da tale calcolo l'eventuale incremento della stessa in forza dell'attribuzione degli incentivi.

Le aree in cessione dovranno essere obbligatoriamente reperite all'interno del Piano Particolareggiato.

La cessione delle aree necessarie all'attuazione delle singole Unità Minime di Intervento deve obbligatoriamente riguardare la totalità delle corrispondenti aree definite "*puntualmente*", integrata con la cessione delle aree da reperire nelle "*general*", entrambe individuate nella tavola n. 9 – "*Verifiche Planivolumetriche e individuazione su base catastale delle aree a destinazione pubblica*".

Nel caso di interventi parziali che non riguardino l'intera Unità Minima di Intervento, così come previsto all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, la cessione delle aree definite puntualmente avverrà in modo proporzionale alle volumetrie ammissibili dell'intervento.

Tali cessioni risultano così individuate e determinate:

	Determinazione delle cessioni	Cessioni puntuali	Cessioni da reperire nelle aree "general"
U.M.I. A	$3.545,00 \text{ m}^2 \times 5.5676 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 19.737,20 \text{ m}^2$	3.755,50 m ²	15.981,70 m ²
U.M.I. B	$3.165,00 \text{ m}^2 \times 5.5676 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 17.621,45 \text{ m}^2$	3.926,00 m ²	13.695,45 m ²
U.M.I. C	$1.210,00 \text{ m}^2 \times 5.5676 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.736,80 \text{ m}^2$	1.276,50 m ²	5.460,30 m ²
U.M.I. D	$4.985,00 \text{ m}^2 \times 5.5676 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 27.754,5 \text{ m}^2$	2.238,00 m ²	25.516,55 m ²