



1.2.a Piano di lottizzazione della Cascinazza

5.1. Sintesi delle criticità, potenzialità ed opportunità della città di Monza

Come anticipato, di seguito si propongono dei quadri di sintesi delle criticità, potenzialità ed opportunità della città di Monza.

Il primo quadro riporta un elenco delle criticità della città di Monza ma che possono trovare soluzione, grazie ad un'adeguata valorizzazione delle potenzialità ed un attento uso delle opportunità che il contesto offre (rispettivamente secondo e terzo quadro). Saranno poi le strategie di piano ad individuare il percorso per la loro soluzione.

quadro 1 - principali situazioni di criticità della città di Monza

ambientale	<ul style="list-style-type: none">• inquinamento atmosferico determinato dall'eccessivo traffico veicolare, dai sistemi di riscaldamento delle abitazioni e dei servizi• inquinamento acustico essenzialmente dovuto al traffico• inquinamento visivo e compromissione del paesaggio• compromissione del sistema idrico• mancanza di interazione tra l'urbanizzato e le aree libere interne e di frangia• depauperamento delle aree agricole a seguito delle diffusione delle monocultura• rischio di abbandono delle aree agricole per calo della produttività
mobilità	<ul style="list-style-type: none">• congestionamento• tempi lunghi di percorrenza interna• tempi lunghi nelle connessioni con Milano (sia con mezzo privato che con trasporto pubblico)• traffico di attraversamento• scarsa connessione trasversale (Milano come snodo del sistema della mobilità metropolitana)• assenza di un sistema di mobilità alternativa• accessibilità difficoltosa al sistema dei servizi e del commercio• scarsa connessione con i principali nodi della rete della mobilità nazionale ed internazionale• sistema dei trasporti pubblici frammentato

insediativo	<ul style="list-style-type: none"> • difficoltà di accesso alla casa per alcune fasce della popolazione • tessuti urbani da riqualificare e patrimonio edilizio da sostituire • aree dismesse da reinserire nel circuito della città • aree monofunzionali, con scarsa dotazione di servizi • invecchiamento della popolazione • struttura familiare sempre più piccola (aumenta il fabbisogno abitativo e cambia il tipo di richiesta) • diversificazione ed ampliamento dei fabbisogni e delle esigenze della popolazione anche per effetto dei processi di immigrazione
-------------	---

quadro 2 – principali potenzialità della città di Monza

ambientale	<ul style="list-style-type: none"> • parco di cintura • fiume in città e canale Villoresi • aree interne al tessuto urbano libere • aree agricole ed aree libere a corona del centro urbano • parco reale
mobilità	<ul style="list-style-type: none"> • due linee ferroviarie • vicinanza sistema autostradale • rete viaria capillare • connessione metropolitana con Milano • sistema percorsi interpoderali
insediativo	<ul style="list-style-type: none"> • aree dismesse da trasformare • patrimonio storico ed artistico diffuso • beni e servizi di rilievo internazionale (villa, autodromo, ecc.) • buon tessuto imprenditoriale e produttivo • sistema commerciale riconoscibile nel contesto brianteo • andamento demografico in aumento • buona dotazione di servizi

quadro 3 – principali opportunità per la città di Monza

ambientale	<ul style="list-style-type: none">• nuova politica agricola comunitaria (PAC)• nuova legge regionale per il governo del territorio• sistema di PLIS
mobilità	<ul style="list-style-type: none">• potenziamento sistema accessibilità a scala regionale (pedemontana)• potenziamento sistema accessibilità a scala nazionale/internazionale (corridoio V)• realizzazione della pedegronda ferroviaria• Potenziamento della A4• Coordinamento della programmazione della viabilità con quella dei comuni limitrofi• Potenziamento delle relazioni su ferro con Milano: prosecuzioni delle linee MM 1, MM 2• Realizzazione nuova linea M5 da Milano e prosecuzione verso Lissone• Sostegno all'integrazione tariffaria di bacino
insediativo	<ul style="list-style-type: none">• sede nuova provincia della Brianza• sede di rappresentanza regionale nella Villa reale• nuovo polo fieristico Rho Pero• Sostegno alla creazione di un distretto orientato alla ricerca e all'innovazione nel campo delle tecnologie ambiente• Sostegno ad attività economiche private impegnate sui temi dell'ambiente

5.2. Gli obiettivi assegnati al piano

Il PGT ha costruito la sua strategia tenendo conto dei seguenti principi:

1. riuso delle aree già edificate;
2. riqualificazione e rivitalizzazione di comparti urbani degradati;
3. occupazione contenuta di suolo libero;
4. contenimento della congestione.





Complessivamente per il sistema insediativo il PGT propone una strategia che:

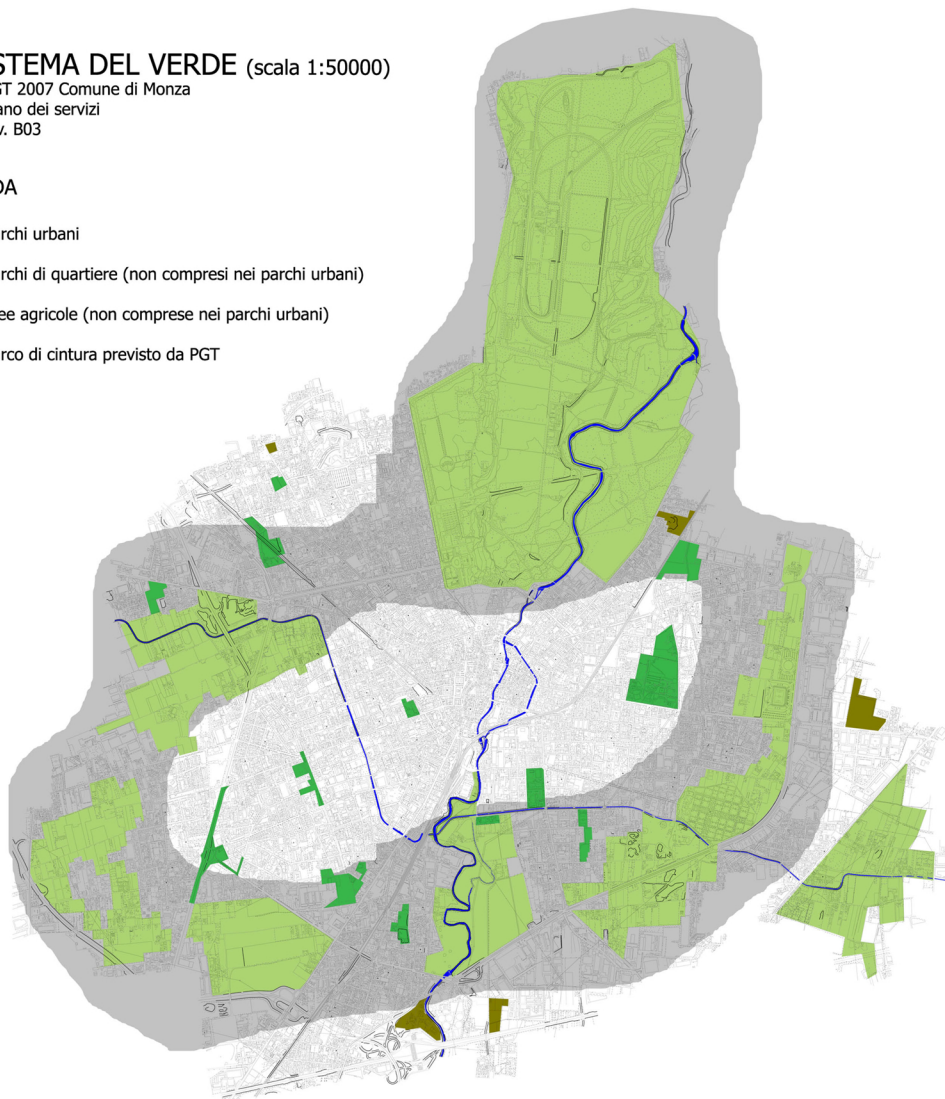
- mira al contenimento di consumo di suolo e si esplica nel sostegno ad azioni rivolte alla salvaguardia delle aree libere esterne all'edificato, alla valorizzazione e al riuso delle aree dismesse;
- risponde al nuovo ruolo istituzionale che Monza sta per assumere quale sede della nuova provincia e sede rappresentativa della regione;
- promuove un rinnovamento sociale ed economico sostenendo azioni rivolte ad incentivare un tessuto produttivo diffuso, ad elevato contenuto tecnologico e a basso impatto ambientale;
- promuove la valorizzazione urbana e la creazioni di nuove polarità in tutte le circoscrizioni attraverso politiche di localizzazione dei servizi, commercio e di attrazione di funzioni ed attività ricche e politiche rivolte al miglioramento dell'accessibilità anche ciclabile e del sistema degli spazi pubblici in genere (arredo urbano e verde pubblico e privato).

IL SISTEMA DEL VERDE (scala 1:50000)

fonte: PGT 2007 Comune di Monza
Piano dei servizi
tav. B03

LEGENDA

-  parchi urbani
-  parchi di quartiere (non compresi nei parchi urbani)
-  aree agricole (non comprese nei parchi urbani)
-  parco di cintura previsto da PGT

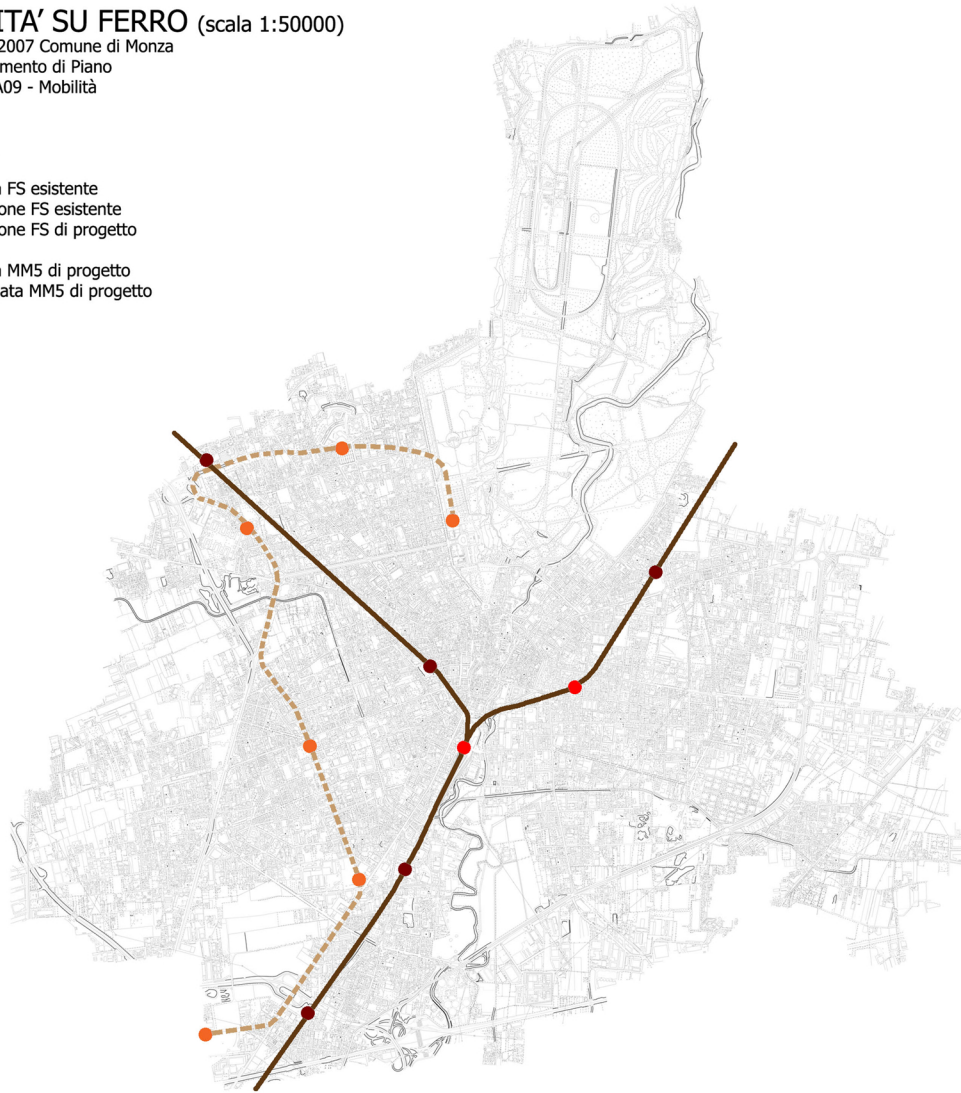


MOBILITA' SU FERRO (scala 1:50000)

fonte: PGT 2007 Comune di Monza
Documento di Piano
tav. A09 - Mobilità

LEGENDA

- Linea FS esistente
- Stazione FS esistente
- Stazione FS di progetto
- - - Linea MM5 di progetto
- Fermata MM5 di progetto

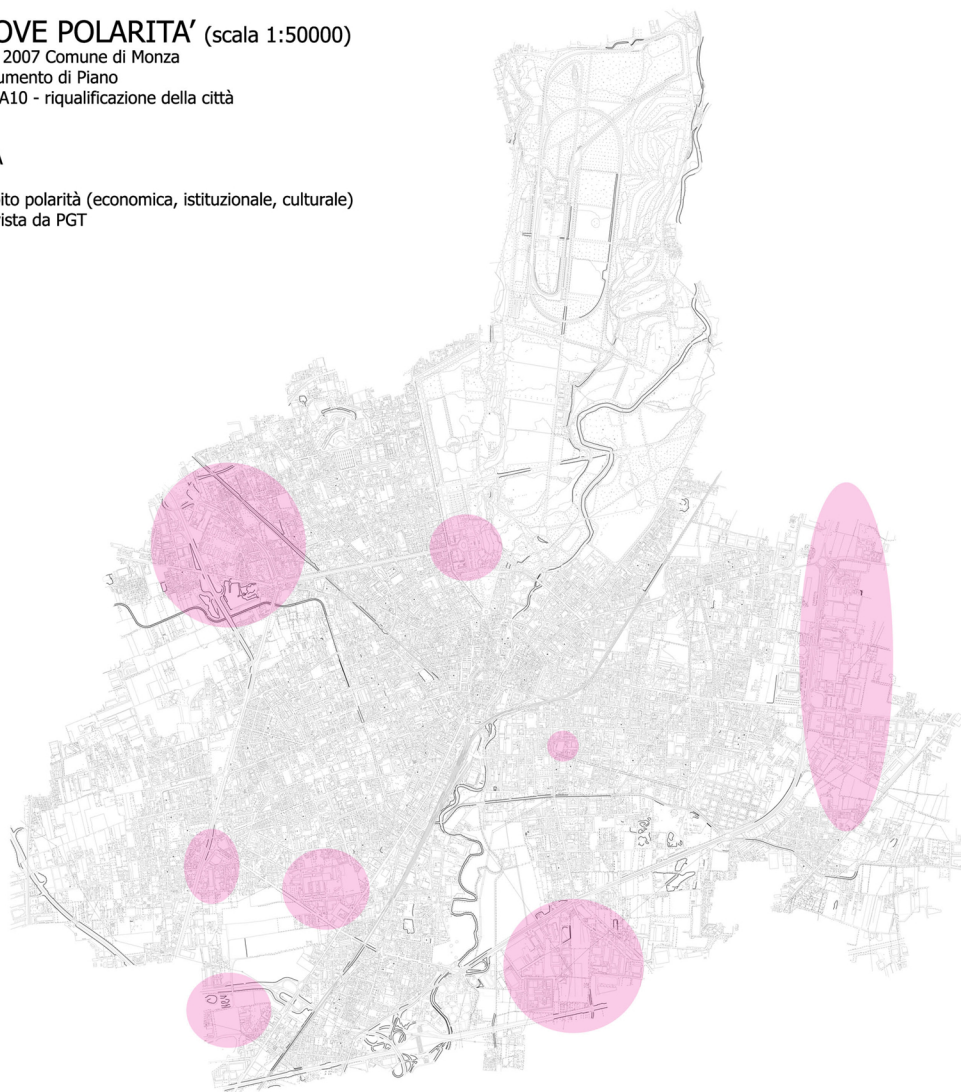


LE NUOVE POLARITÀ' (scala 1:50000)

fonte: PGT 2007 Comune di Monza
Documento di Piano
tav. A10 - riqualificazione della città

LEGENDA

 ambito polarità (economica, istituzionale, culturale)
prevista da PGT



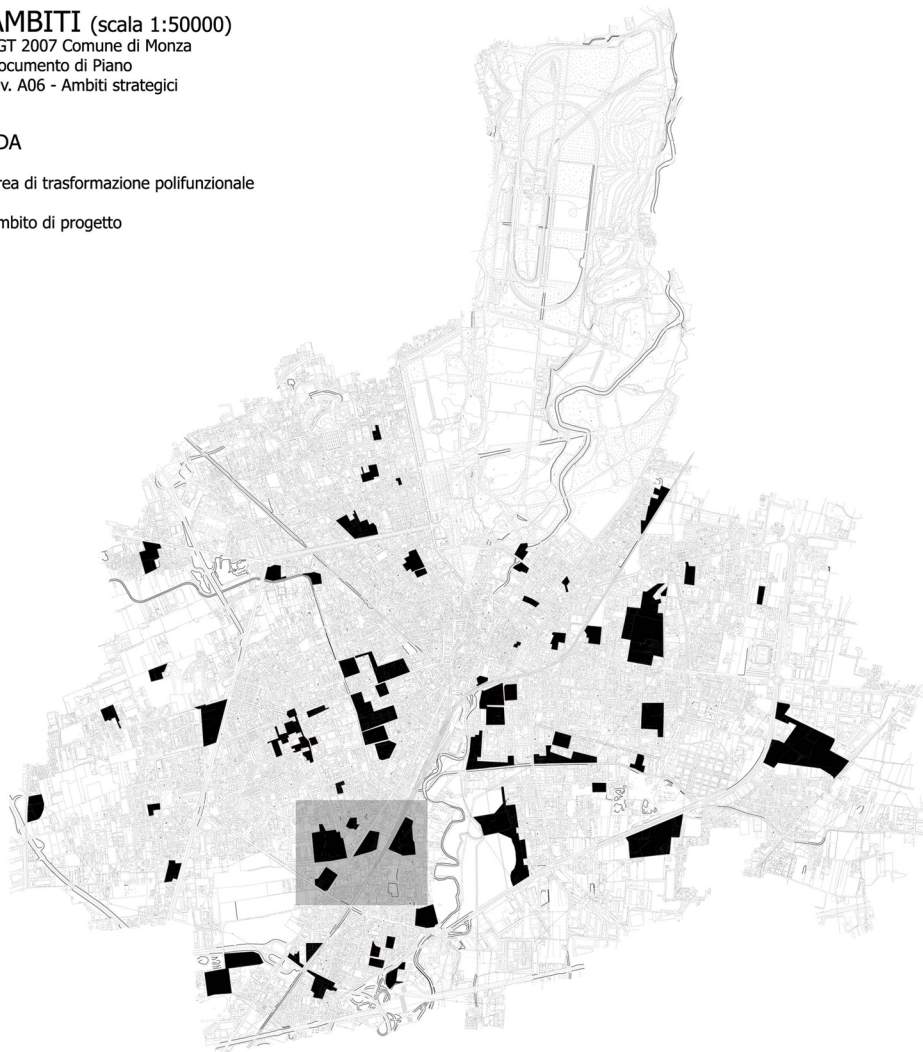
GLI AMBITI (scala 1:50000)

fonte: PGT 2007 Comune di Monza
Documento di Piano
tav. A06 - Ambiti strategici

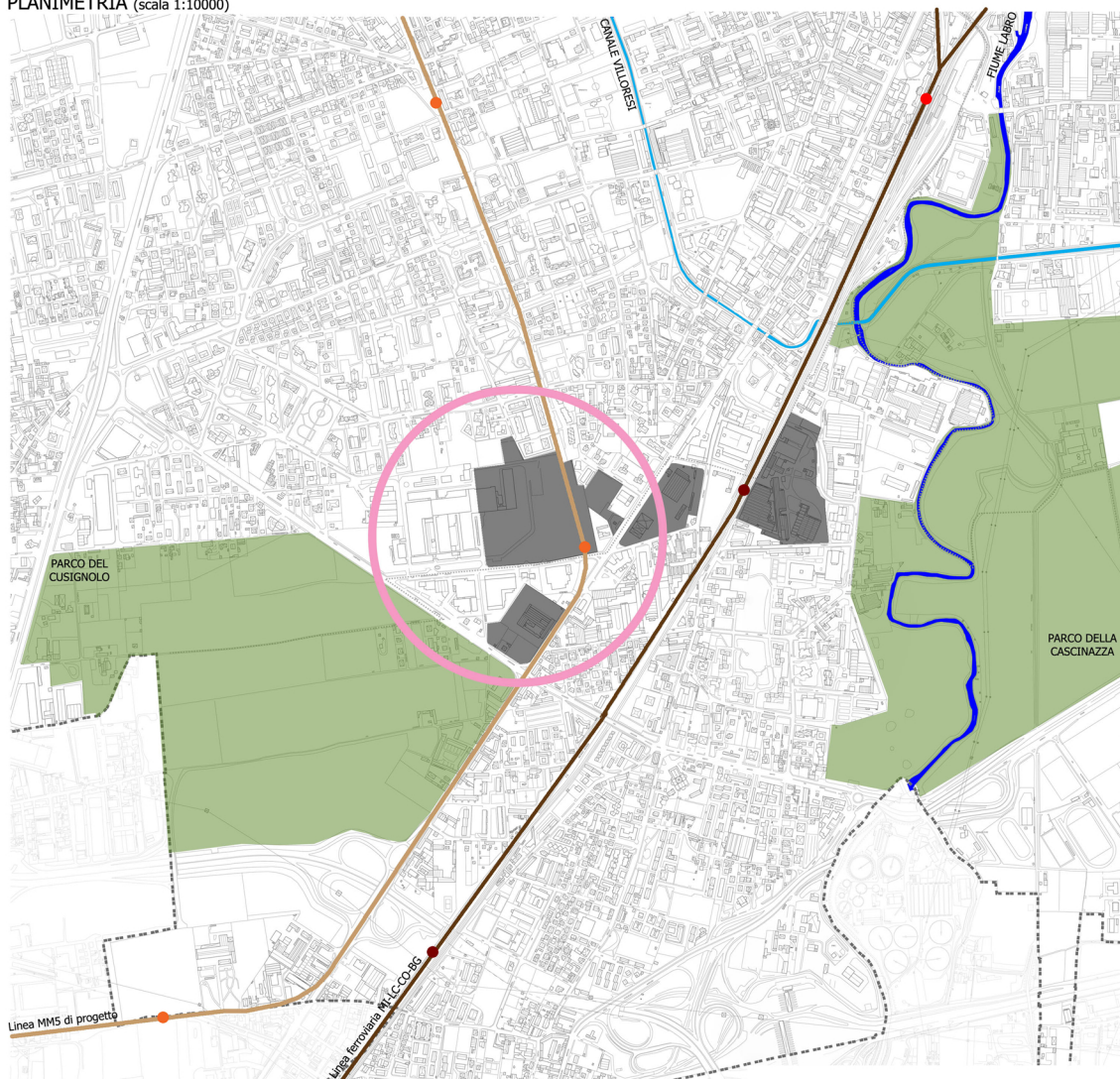
LEGENDA

■ area di trasformazione polifunzionale

■ ambito di progetto



PLANIMETRIA (scala 1:10000)













1.2.g Estratto tavola di progetto 03 – Analisi ed individuazione del contesto di azione
Sistemi di riferimento a confronto



1.2.h Estratto tavola di progetto 03 – Analisi ed individuazione del contesto di azione
Aree di progetto

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

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

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.

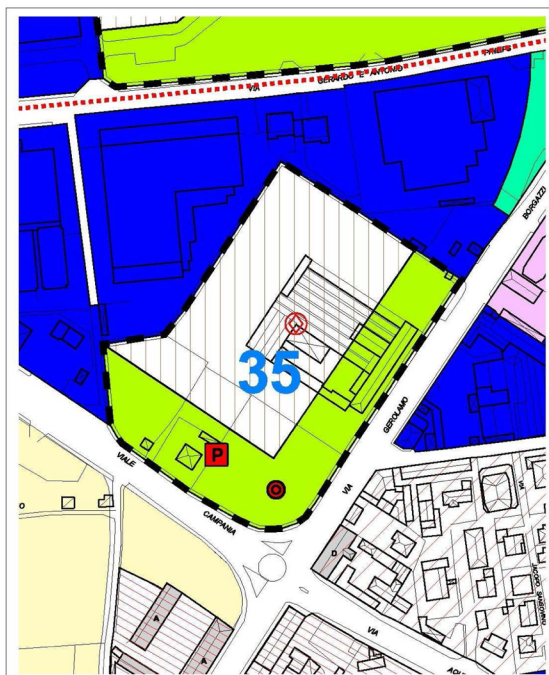
Destinazioni complementari/compatibili:

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;

AMBITO 35 - Via Borgazzi, Viale Campania



Azzonamento



Proprietà pubbliche

Circoscrizione	Sf Superficie territoriale	Tipologia dell'Ambito	Sf concentrazione edificatoria	Aree 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

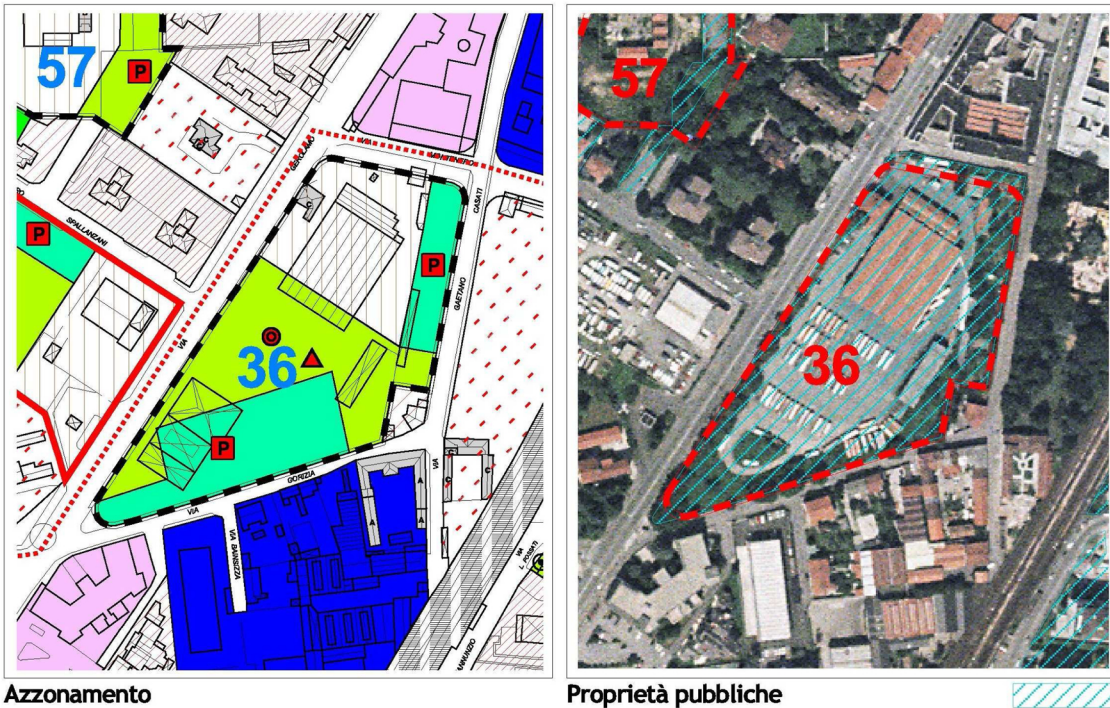
AMBITO 35 - Via Borgazzi, viale Campania

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

AMBITO 36 - Via Borgazzi, Via Montenero (ex TPM)



Azzonamento

Proprietà pubbliche

Circoscrizione	St Superficie territoriale	Tipologia dell'Ambito	Sf concentrazione edificatoria	Aree 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	23.397	CD-SP	6.575	16.895	-	16.378	-	-	-	16.378

AMBITO 36 - Via Borgazzi, via Montenero (ex TPM)

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione (v. Paragrafo 1, lettera F), ma presenta anche alcuni aspetti del sistema ferroviario (lettera B), essendo collocato in prossimità della ferrovia.

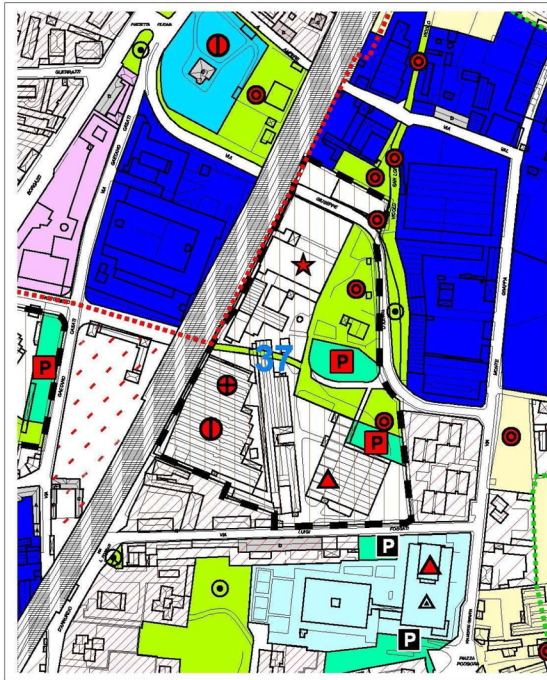
È destinato infatti alla realizzazione di un parcheggio di interscambio (ferro/gomma) al servizio anche del previsto polo tecnologico e dei servizi pubblici di ricerca e formazione (ambito 37).

Ospiterà anche verde pubblico e terziario rappresentativo.

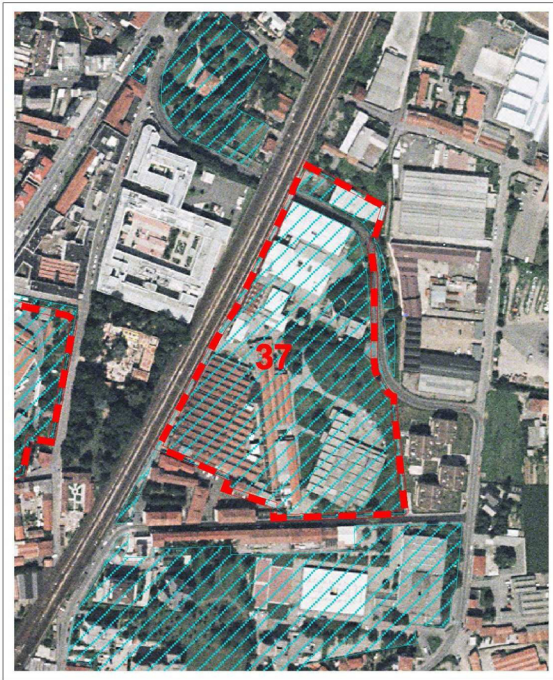
Descrizione, finalità, parametri edificatori, regolamentazioni particolari:

- Ambito di aree edificabili e per servizi (SP), di sovracomunale ed urbano.
- 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.
- Si prevede la realizzazione di parcheggio di interscambio, al servizio della zona e della nuova fermata ferroviaria, verde di quartiere e destinazioni sia pubbliche che private.
- Sono ammesse le medie strutture di vendita alimentari entro il 3° livello, secondo limiti e prescrizioni di cui al Piano Urbano del Commercio (P.U.C.).
- Il parcheggio di interscambio prevede anche soluzioni interrato pluripiano.
- Parametri edificatori:
Slp max = mq 16.378
H1 = m 17

AMBITO 37 - Ex Fossati/Lamperti



Azzonamento



Proprietà pubbliche

Circoscrizione	St Superficie territoriale	Tipologia dell'Ambito	SF concentrazione edificatoria	Aree per Servizi individuate	Slp residenziale (ipotizzata)	Slp terziario commerciale (ipotizzata)	Slp commerciale grande distribuzione	Slp produttiva (ipotizzata)	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	46.748	CD-SP	33.680	11.575	3.272	14.725,5	-	14.725,5	-	32.723

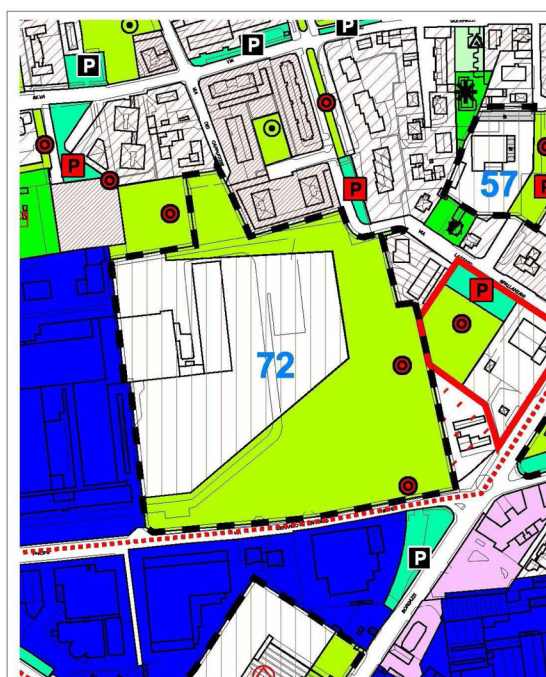
AMBITO 37 - Ex Fossati/Lamperti

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione (v. Paragrafo 1, lettera F), ma presenta anche alcune connessioni al sistema dei servizi con ampio raggio di attrazione (lettera D). Contiene le strutture di una attività produttiva dismessa. È destinato alla realizzazione di un polo di servizi pubblici e privati caratterizzati da una alta specializzazione nel campo formativo e della ricerca; gli spazi realizzati (capannoni) saranno messi a disposizione degli utilizzatori in forma convenzionata. Sarà corredato di spazi verdi, viabilità interna ciclopedonale e di servizi commerciali e civili.

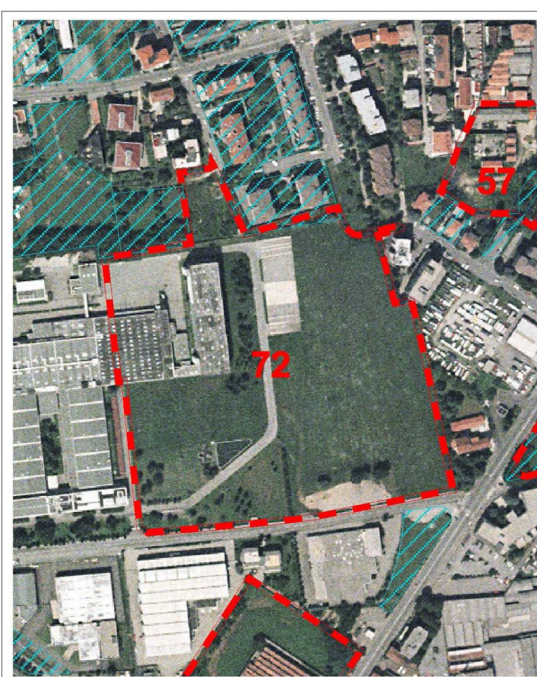
Descrizione, finalità, parametri edificatori, regolamentazioni particolari:

- Ambito di aree edificabili e per viabilità e servizi (SV e SP), di interesse sovracomunale e urbano.
- L'area è posta tra la ferrovia e via Toniolo.
- L'intervento è di riqualificazione ambientale ed urbanistica, anche con riuso di edifici preesistenti.
- L'ambito ha caratteristiche di polifunzionalità: le destinazioni principali e complementari/compatibili sono quelle di cui ai punti B (terziario/direzionale/commerciale), C (produttivo) 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 al punto D dello stesso paragrafo, ad eccezione di quelle già comprese ai punti B, C ed E. La presenza di destinazioni di cui al punto A (residenziale) saranno valutate solo in caso di attuazione in seguito ad istituzione di S.T.U. (ai sensi dell'art.120, D.Lgs.267/2000), in misura comunque non superiore al 10% della Slp massima prevista.
- Le destinazioni pubbliche e di interesse pubblico sono per servizi di fermata ferroviaria, laboratori scolastici e formativi, archivi e depositi municipali, attività artigianali e industriali, laboratori di ricerca.
- Le destinazioni terziario/direzionali/commerciali sono ammesse in misura non superiore al 30% della Slp massima prevista.
- Sono escluse le medie strutture di vendita.
- L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi pubblici, di superficie e di sottosuolo, verde e percorso ciclopedonale di attraversamento della ferrovia.
- Parametri edificatori:
Slp max = mq 32.723
H1 = m 17

AMBITO 72 - Via Philips, Via Calatafimi



Azzonamento



Proprietà pubbliche

Circoscrizione	St Superficie territoriale	Tipologia dell'Ambito	Sf concentrazione edificatoria	Aree 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	72.016	CD-SP	34.382	37.633	-	50.411	-	-	-	50.411

AMBITO 72 - Via Philips, via Calatafimi

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione (v. Paragrafo 1, lettera F), ma anche al sistema dei servizi con ampio raggio di attrazione (lettera D). È destinato (in concomitanza con gli interventi previsti negli ambiti 35, 36 e 37) alla realizzazione del Polo tecnologico della città; conseguentemente oltre al recupero delle strutture per la destinazione principale sono previste anche strutture ad essa connesse (quali quelle di ospitalità alberghiera, congressuale e terziarie di servizio).

Descrizione, finalità, parametri edificatori, regolamentazioni particolari:

- Ambito di aree edificabili e per servizi (SP), di interesse sovracomunale ed urbano.
- Situato tra le vie Philips a sud e Calatafimi a nord, comprende aree edificate ed aree libere con valenza paesistico-ambientale (Parco di quartiere di via Spallanzani).
- 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.
- Si prevedono interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale, ai fini della realizzazione, in coerenza con le previsioni di altri ambiti limitrofi e con lo stato di fatto, di un "polo tecnologico" anche a servizio delle attività produttive limitrofe.
- In particolare, l'ambito partecipa, con altri ambiti (ambiti n.35, 36 e 37) e con le vicine aree sistema, alla qualificazione di questa zona urbana come "polo tecnologico" per l'avvio di attività di ricerca ed innovazione ad alto valore aggiunto, connesse alla promozione di attività produttive ed economiche in Brianza; anche a tali attività di ricerca ed innovazione potrà essere destinato fino al 40% della Slp massima prevista.
- Sono ammesse solo medie strutture di vendita entro il 2° livello, secondo limiti e prescrizioni di cui al Piano Urbano del Commercio (P.U.C.); tali strutture saranno indirizzate alla qualificazione complessiva delle aree produttive e terziarie, esistenti e previste.
- Parametri edificatori:
Slp max = mq 50.411
H1 = m 17