

AT exD2

Via Marinetti - Comparto 2

| Descrizione e obiettivi

Il presente Ambito di Trasformazione “ExD2 - Via Marinetti - Comparto 2” si configura come comparto residuo dell’Ambito di Trasformazione “D2” del PGT 2012 di Verderio ex Inferiore. In funzione della normativa del Documento di Piano allora vigente (art. 28, comma 8 e comma 9, lettera a), è stata fatta richiesta di Piano Attuativo (successivamente denominato “PA Marinetti - Comparto 1”) di iniziativa privata come realizzazione parziale di un lotto funzionale dell’intero Ambito di Trasformazione “D2”. Tale Piano Attuativo, oggi concluso, è stato adottato con DGC n. 80 del 20 novembre 2018 e approvato con DGC n. 8 del 6 febbraio 2019. Nel quadro complessivo dell’Allegato 1 “Schema generale e concordato”, illustrato esaustivamente nell’Allegato 17 “Relazione illustrativa”, il Piano Attuativo definisce quantità e regole sia per l’attuazione del Comparto 1, la cui relativa convenzione è stata sottoscritta in data 25/02/2019 rep. n. 4090/2455, sia per il futuro sviluppo del Comparto 2. Al fine di garantire la possibilità di attuare il previsto Comparto 2 nella cornice delle condizioni previste dallo “Schema generale e concordato”, la presente scheda d’ambito ne ripropone le principali condizioni relative alle quantità urbanistiche e ai meccanismi attuativi. Si rimanda agli elaborati del Piano Attuativo “Marinetti - Comparto 1” per una lettura più approfondita.

* il valore rappresenta la SF reale di progetto, esclusa la rotatoria di 194 mq, cui il P.A. fa riferimento per il calcolo delle proporzioni di SFC1 ed SFC2.

| Indicazioni progettuali e prescrizioni

L’attuazione del presente “Comparto 2” è subordinata alla permuta dell’area pubblica “C” (ex Area di Compensazione - AC), di 4.096 mq, con l’area di proprietà privata “E” (ex “Viv”), di 11.033 mq. A fronte di tale permuta, l’area “C” potrà essere ricompresa nella SFC2 di progetto, mentre l’area “E”, di nuova proprietà pubblica, concorrerà a raggiungere la dotazione territoriale richiesta, nel rispetto delle quantità previste nello “Schema generale e concordato” riportate di seguito.

Ambito di Trasformazione D2 - PGT 2012

ST_{D2} = 38.809 mq
DT_{D2} = 13.902 mq
SF_{D2} = 24.907 mq
SF1_{D2} = 24.711 mq*

Comparto 1 - PA Marinetti

ST_{C1} = 19.424 mq
DT_{C1} = 6.965 mq
SF_{C1} = 12.263 mq

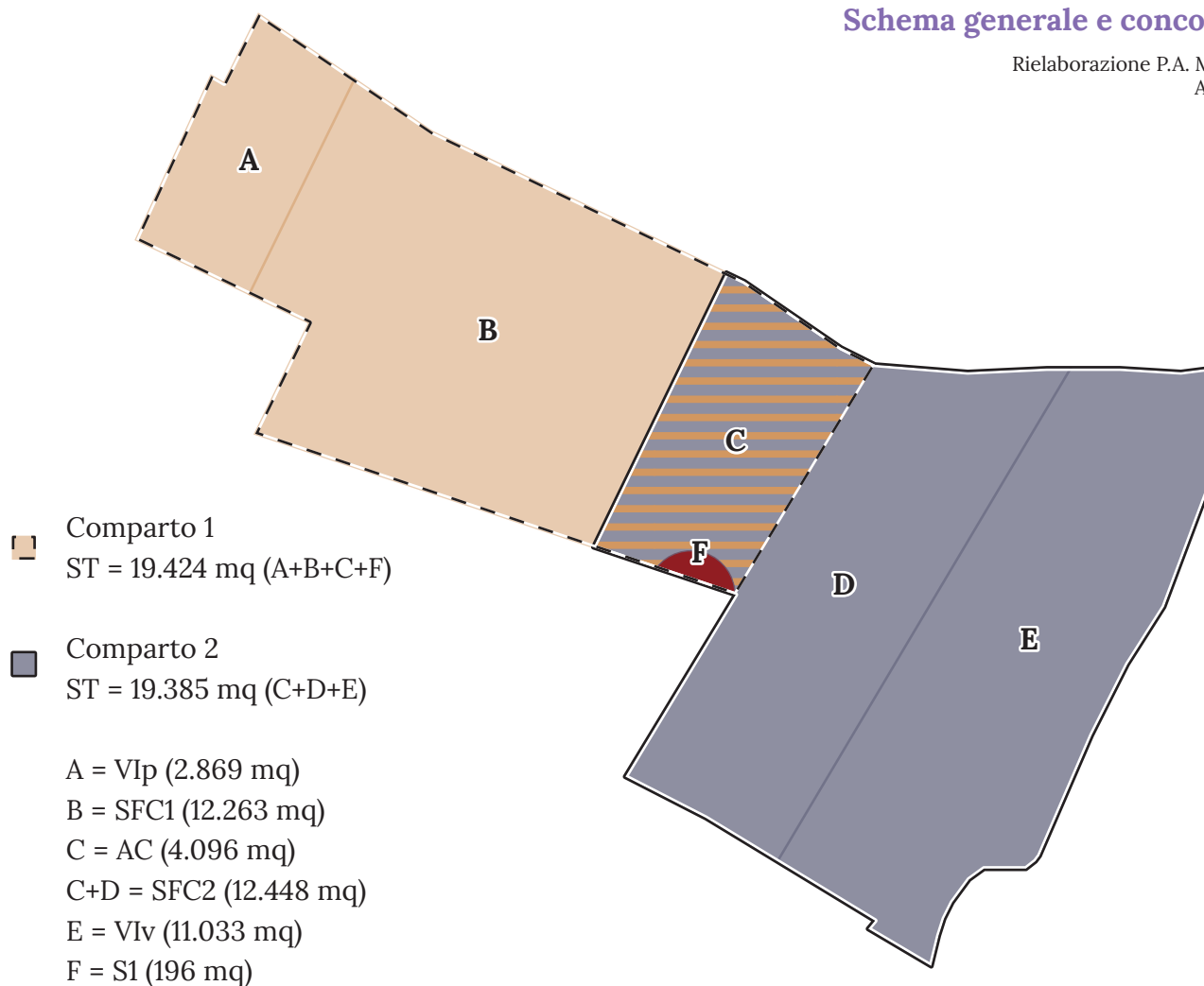
Comparto 2

ST_{C2} = 23.481 mq
DT_{C2} = 6.937 mq
SF_{C2} = 12.448 mq

L’area “E”, una volta concluso il Piano Attuativo, dovrà essere mantenuta a suolo libero, e verrà classificata come “Ambiti Agricoli Ordinari (AAO)” - art. 26 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. Pertanto, il presente Ambito di Trasformazione non incide sul bilancio degli Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico, che vengono confermati.

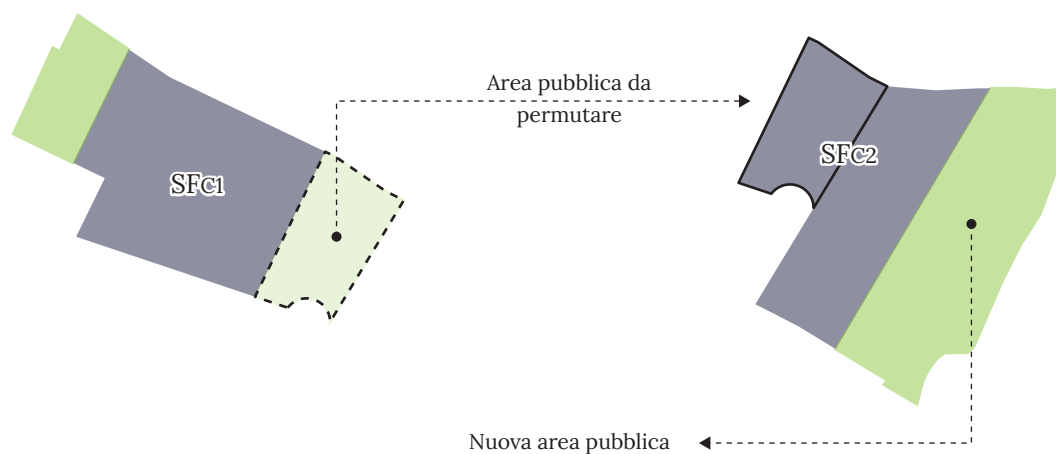
Schema generale e concordato

Rielaborazione P.A. Marinetti
Allegato 1



Schema di attuazione Comparto 2

Rielaborazione P.A. Marinetti
Allegato 3bis



Per quanto riguarda la capacità edificatoria, al presente Ambito di Trasformazione "ExD2 - Via Marinetti - Comparto 2" è assegnato un IT di base di 0,25 mq/mq, da applicare su di una ST pari a 19.385 mq. Ai fini dell'attuazione dell'Ambito è richiesto un incremento obbligatorio dell'IT pari allo 0,5 mq/mq, da acquisire tramite standard qualitativo aggiuntivo di cui all'art. 7 delle presenti Norme di Attuazione, nella misura di 3 mq ogni 100 mq di SL, fino al raggiungimento dell'IT minimo di 0,75 mq/mq. È consentito un ulteriore incremento di 0,25 mq/mq, fino al raggiungimento dell'IT massimo di 1 mq/mq, con le stesse modalità. La dotazione aggiuntiva può essere sempre monetizzata.

Si prescrivono:

- La permuta dell'area di proprietà pubblica "C" (ex "Area di Compensazione - AC"), di 4.096 mq, con l'area di proprietà privata "E" (ex "Viv") di 11.033 mq;
- La realizzazione di un'adeguata fascia di mitigazione ambientale e paesaggistica da realizzarsi con alberi autoctoni ad alto fusto di pronto effetto sul lato nord-est in affaccio sul comparto agricolo, all'interno della superficie fondiaria e di separazione con l'ambito agricolo.
- Il mantenimento dell'area "E" a destinazione agricola, da computare come "suolo libero" ai fini del consumo di suolo.

| Vincoli e tutele

- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico [PTCP - art.56] - Si prescrive il mantenimento di tale individuazione;
- Aree a rischio di rinvenimenti archeologici;
- Fattibilità geologica - 3;
- PLIS P.A.N.E.

DATI DI PROGETTO ATexD2

Superficie territoriale (ST) 23.481 mq *

| Indici e parametri

Indice territoriale (IT) ≤ 0.25 mq/mq

Superficie lorda (SL) 4.846 mq

Incremento SL obbligatorio + 0.5 mq/mq

Incremento SL facoltativo + 0.25 mq/mq

Superficie lorda massima 19.385 mq

Indice di copertura (IC) ≤ 60 %

Indice di permeabilità fondiaria (IPF) ≥ 15 %

Altezza degli edifici (H) ≤ 10.5 m

Altezza utile ≤ 7.5 m

Altezza derogabile ai magazzini automatizzati ≤ 15 m

| Destinazioni d'uso

Funzioni non ammesse [R] residenza
[P] logistica e data center
[C] commerciale MSV e GSV
[Ru] rurale

| Dotazione

Nuovi abitanti teorici 0

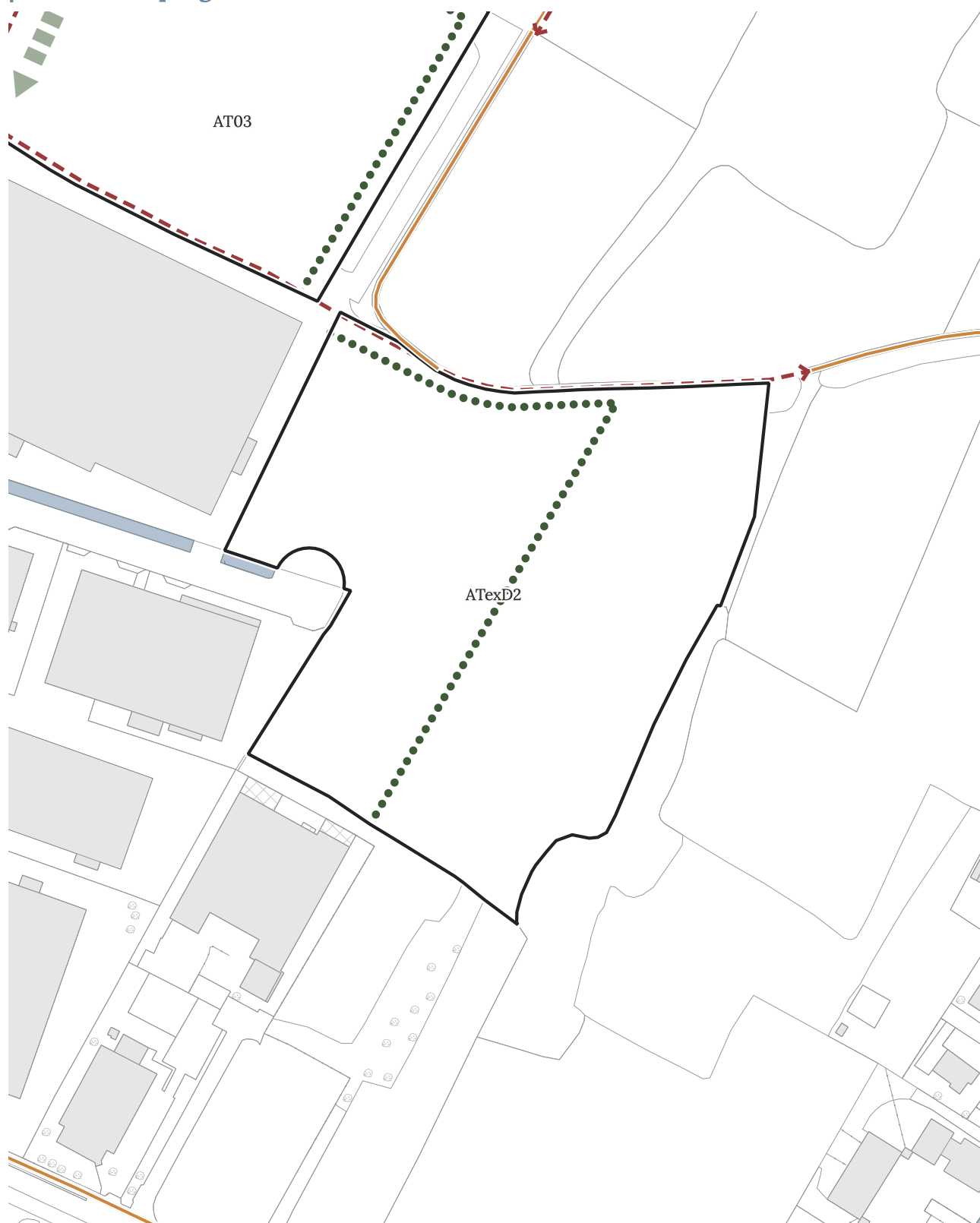
Dotazione minima dovuta 3.877 mq
[20% ST]

| Consumo di suolo

Superficie urbanizzabile 12.252 mq

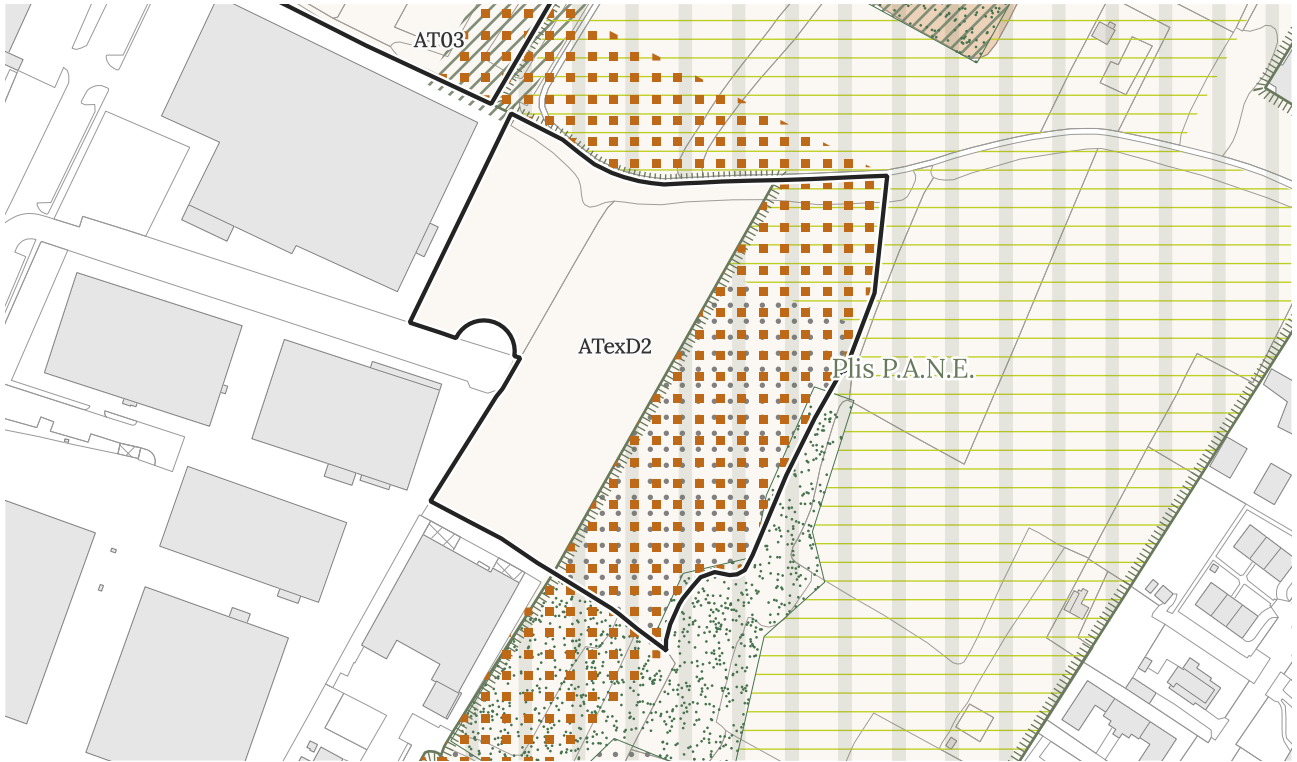
* L'ambito di applicazione dell'IT equivale a una ST pari a 19.385 mq

| Indicazioni progettuali



1: 2.000

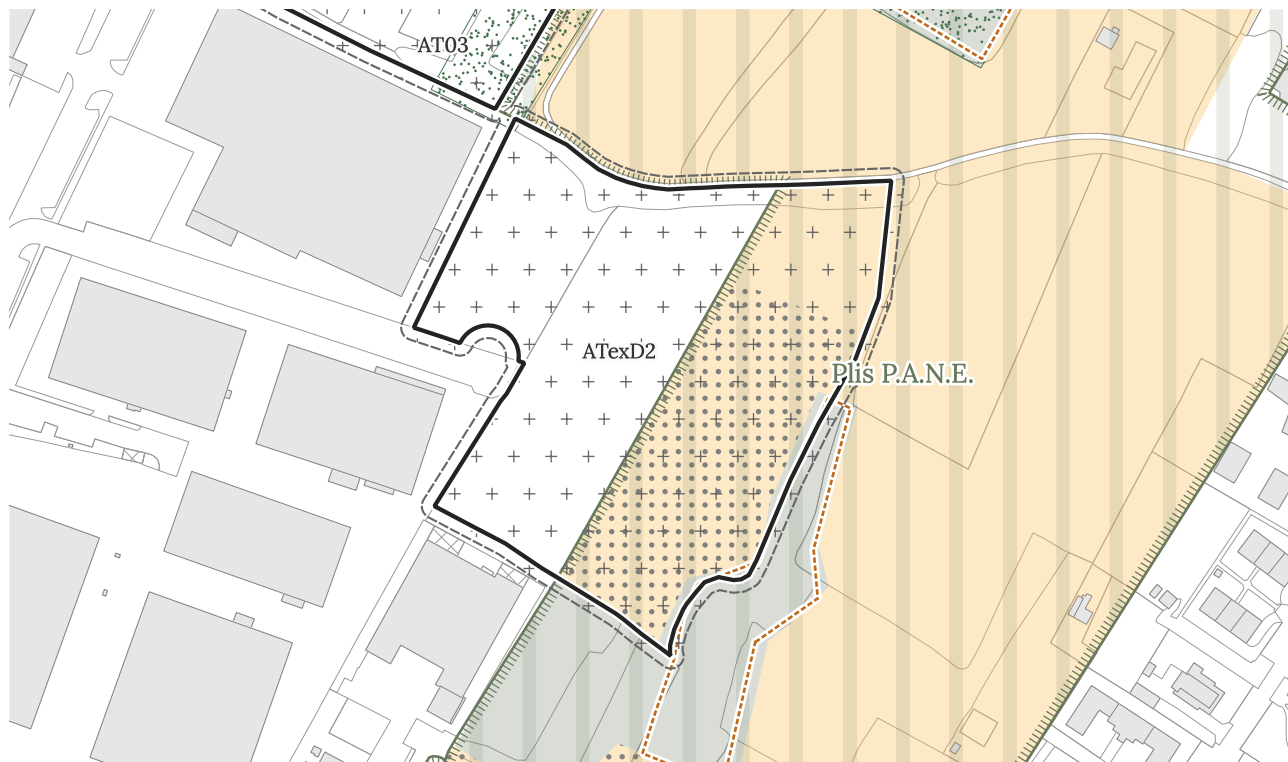
| Qualità dei suoli liberi [PR.05]



| Vincoli amministrativi e di difesa del suolo [PR.06a]



| Vincoli e tutele paesaggistiche e ambientali [PR.06b]



1: 3.000