

Nuovo Documento di Piano 2025 Piano di Governo del Territorio Comune di Cornaredo

Città metropolitana di Milano

Schede AT Ambiti di Trasformazione

Ottobre 2025



Comune di Cornaredo
Città metropolitana di Milano

Indice

Introduzione	4
AT.1 Ambito via Asilo	7
AT.2 Le residenze del fontanile Torchiana, via Garibaldi.....	11
AT.5 a,b,c Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale	16
AT.6 Ambito industriale via Tolomeo	26

Introduzione

Nessun ambito di espansione

In prima battuta si sottolinea che il Nuovo Documento di Piano riconferma gli Ambiti di Trasformazione del PGT previgente che, a sua volta, le aveva assunte dal PGT del 2014.

Anche per questo motivo anche nel Nuovo Documento di Piano “2025”, in linea con quanto già previsto dal PGT previgente, due fondamentali scelte caratterizzano gli “Ambiti di Trasformazione” del PGT di Cornaredo:

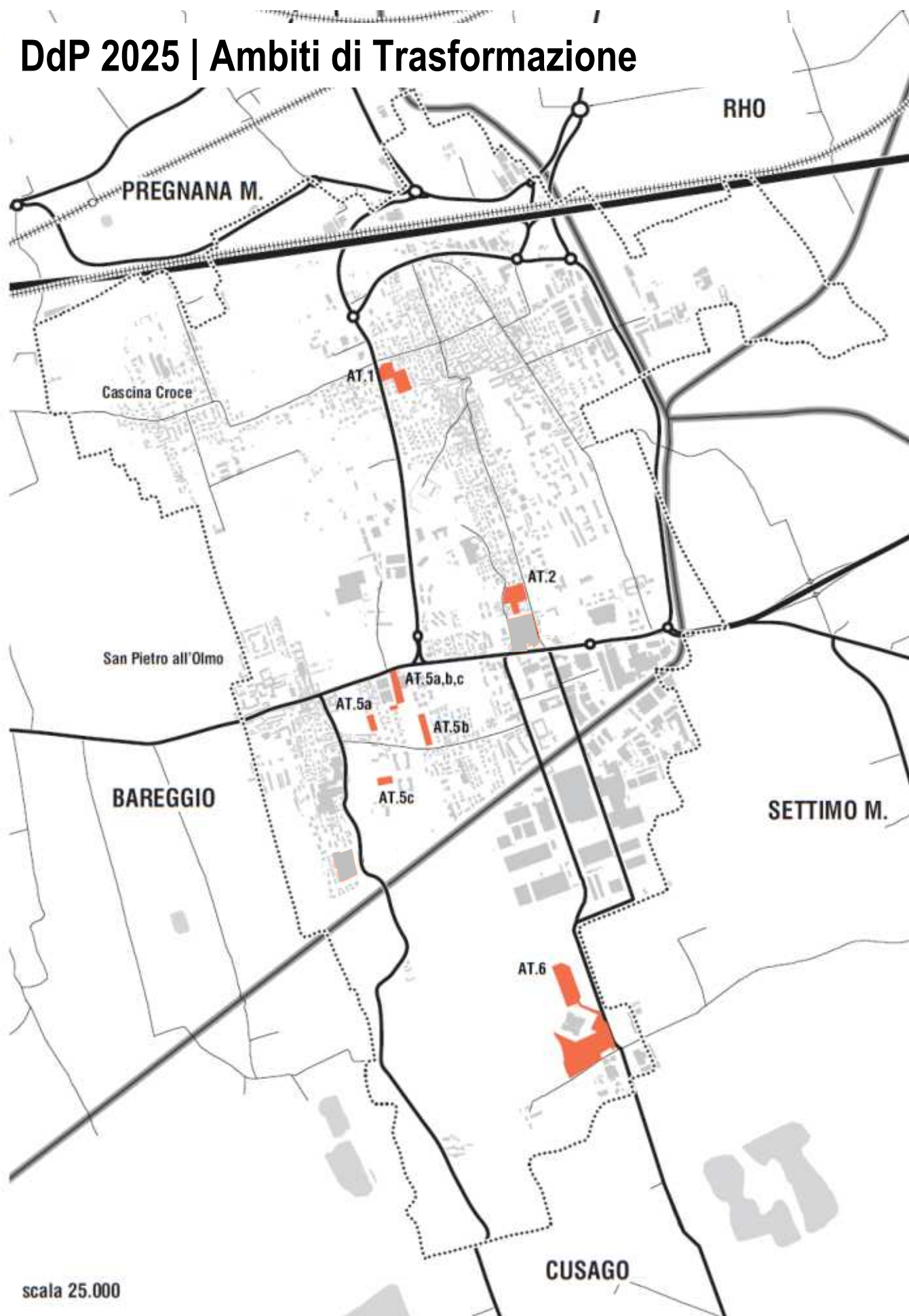
- nessun “Ambito di Trasformazione” prevede una espansione del tessuto urbano consolidato su suolo agricolo; tutte le trasformazioni operano al loro interno in ambiti propriamente di completamento ereditati dal PGT 2014, spesso ridefinendone gli obiettivi, le prescrizioni e gli indirizzi per la progettazione;
- la previsione di servizi al loro interno è relativamente contenuta e limitata essenzialmente a contenute previsioni di strade, percorsi ciclopeditoni, parcheggi (urbanizzazioni primarie) o a più significative previsioni di “Aree a verde” (urbanizzazioni secondarie) quali “Aree verdi attrezzate”, o “Aree a verde naturalistico”, finalizzate alla costruzione e integrazione del sistema di spazi aperti pubblici e non, urbani e naturali, che caratterizzano e strutturano il territorio di Cornaredo.

In particolare, il Piano dei Servizi vigente, alla luce delle nuove condizioni emergenti per Cornaredo, delle nuove normative regionali (LR 31/2014) e delle esigenze emerse dal processo partecipativo, ha già ridimensionato le previsioni per attrezzature destinate all'istruzione (Is) del PGT 2014 e prevede per queste, come azioni prioritarie di città pubblica, la riqualificazione e l'ampliamento di attrezzature scolastiche già esistenti.

Guida alla lettura

Le seguenti schede identificano le modalità di intervento all'interno degli **Ambiti di Trasformazione (AT)**, disciplinati dal Documento di Piano, così come definiti dagli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del medesimo strumento, dove si precisano le valenze di prescrizione, di indirizzo e l'entità dello scostamento possibile dagli elementi definiti dalla scheda.

DdP 2025 | Ambiti di Trasformazione



Per ogni scheda vengono definiti:

1. il **perimetro dell'ambito**, l'individuazione schematica delle aree per servizi pubblici, delle aree private ad uso pubblico e delle superfici fondiarie;
2. Le indicazioni particolari:
 - per gli **spazi costruiti**, l'individuazione delle aree di concentrazione fondiaria, dei sedimi degli edifici da conservare perché tutelati dal D.Lgs. 42/2004, degli edifici esistenti da ricollocare e di nuova edificazione, i fronti commerciali, le aree per le strade private interne alle aree di concentrazione fondiaria. Tali indicazioni non hanno comunque natura conformativa, in quanto l'esatta conformazione dei diversi elementi (anche in termini di posizione) sarà verificata in sede attuativa, salvo il rispetto degli obiettivi qui definiti;
 - per gli **spazi aperti**, l'indicazione delle aree di cessione quali "Aree a verde", delle strade di progetto, e delle aree a parcheggio pubblico e privati ad uso pubblico, degli elementi puntuali da conservare; anche in tal caso l'individuazione non ha natura conformativa, in quanto la loro esatta conformazione (anche in termini di posizione) sarà verificata in sede attuativa, salvo il rispetto degli obiettivi qui definiti nonché delle eventuali quantità ivi indicate o prescritte dal Piano dei Servizi;
3. **Indirizzi per la progettazione**, quali la possibile viabilità di distribuzione interna alle aree di concentrazione fondiaria, le direttrici da cui possono avvenire gli accessi carrai e pedonali, l'allineamento e orientamento prevalente dei nuovi edifici, i percorsi ciclopeditoni interni alle "Aree verdi attrezzate" e le alberature. Anche in questo caso vale la precisazione dell'assenza di qualsiasi natura conformativa di questi indirizzi, pur se restituiti graficamente nei diversi schemi; in sede attuativa saranno possibili articolazioni diverse di questi elementi, salvo il rispetto degli obiettivi perseguiti per ogni ambito.
4. Gli estratti delle tavole del Documento di Piano QC.04: "Vincoli e tutele", DS.01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

Ogni scheda comprende, comunque, una descrizione dell'ambito, gli obiettivi della trasformazione prevista, i parametri edilizi e gli indici urbanistici, le prescrizioni/indicazioni specifiche sugli spazi aperti, le prescrizioni/indicazioni specifiche per ogni edificio sia da conservare che da costruire, la definizione delle quantità edificabili ex novo per esito di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, le aree soggette a compensazione ecologica - ambientale preventiva, ecc...

La dimensione della superficie territoriale riportata nelle schede corrisponde a quella restituita dalla misurazione su database topografico. La reale dimensione della superficie territoriale (così come eventualmente le altre superfici di elementi fisici esistenti riportate nelle diverse schede) sarà quella risultante da apposito rilievo topografico applicato allo stesso perimetro. **In genere è ammessa la variazione delle singole quantità qui riportate con una tolleranza del $\pm 5\%$, salvo il rispetto delle quantità di aree a verde se superiori a 2.500 mq, per le quali non è possibile procedere a monetizzazione.**

AT.1 Ambito via Asilo

a) Descrizione

L'ambito si estende su una superficie territoriale (ST) di **13.080 mq** e prevede il completamento di un'area ineditata posta tra la via Asilo e Monte Grappa, con l'obiettivo di rafforzare il sistema di attrezzature e servizi pubblici a corona del centro storico di Cornaredo. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio pubblico destinato alla scuola per l'infanzia.

b) Obiettivi

- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili.
- Assicurare la dotazione di un nuovo edificio destinato alla scuola per l'infanzia.
- Potenziamento della rete ciclabile del contesto territoriale in cui si colloca l'ambito.

c) Parametri urbanistici

AT.1 Ambito, via Asilo			
	mq		
Superficie territoriale (St)	11.627		
Superficie fondiaria (Sf) - comprensiva di fascia a verde privato verso via della repubblica	4.920		
	mc/mq		
Indice fondiario (mc/mq) max	1,50		
Indice territoriale risultante (mc/mq)	0,635		
	mq	mc	n.
Volume edificabile		7.380	
Superficie lorda di pavimento (slp)	2.460		
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			49
Destinazioni d'uso comparto Sf			
RESIDENZA e funzioni compatibili			
► il 20% della slp residenziale realizzabile deve essere realizzata in EDILIZIA CONVENZIONATA /art. 17 c.1 DPR 380/01)			
Aree per servizi pubblici			mq
► per ISTRUZIONE - compresi eventuali parcheggi al servizio della funzione scolastica			5.869
► per PARCHEGGI PUBBLICI al servizio della residenza			838
► eventuali aree per la realizzazione di percorrenze di MOBILITÀ DOLCE, secondo quanto necessario a realizzare gli obiettivi di cui alla presente scheda			
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,50 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 50% di s.f.			
Fasce a verde privato di mitigazione			
► Fascia a verde privato di mitigazione ricompresa in Sf, verso via della Repubblica, secondo quanto necessario a perseguire lo schema indicativo della presente scheda d'ambito			



Ambito di Trasformazione su base ortofoto



Estratto FPJ QC 05: "Vincoli e tutele"



Estratto DPJ DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano"

d) Tipo e modalità di intervento

Ambito subordinato a pianificazione attuativa.

e) Prescrizioni e/o indicazioni particolari per gli spazi costruiti e per gli spazi aperti

- Prescrizione per le acque sotterranee: in fase di attuazione del Piano Attuativo dovrà essere posta particolare attenzione per le aree che si trovano all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi pubblici ai fini della tutela della risorsa sotterranea da possibili fonti inquinanti, alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività nonché al recapito degli scarichi fognari.
- Realizzare, all'interno della superficie fondiaria, una fascia di mitigazione arborea e arbustiva (verde privato) lungo via della Repubblica.

f) Indirizzi per la progettazione

- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- la composizione del progetto delle aree a verde di connessione tra le aree verdi esistenti dovrà essere quella tipica del parco urbano, distribuendo le masse vegetali (con essenze arboree e arbustive autoctone) per la creazione di radure, o stanze, dotate degli ordinari arredi di sosta (panchine e tavoli, cestini, fontanelle, reggibici, tabelloni informativi ecc.);
- devono essere previsti elementi arborei nelle aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio (anche per macchie addensate);
- la progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno comunque essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs.192/2005 come modificato dal D.Lgs.48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate

successivamente all'approvazione del Nuovo Documento di piano.

g) Compensazione ecologica-ambientale

- Compensazione ecologica-ambientale prevista ai sensi dell'art. 34, "Parte Seconda", Disposizioni del DdP.

h) Principali vincoli di carattere sovraordinato

- la porzione sud/ovest dell'area è interessata da una fascia rispetto dei pozzi idropotabili



Schema indicativo di assetto dell'Ambito di Trasformazione

AT.2 Le residenze del fontanile Torchiana, via Garibaldi

a) Descrizione

L'ambito si estende su una superficie territoriale (ST) di **11.133 mq** ed è collocato nella parte centrale del Comune, è delimitato da viale Garibaldi a est e via Missori a sud. Si tratta di un ambito di trasformazione su suolo libero già previsto dal Documento di Piano del previgente PGT, che aveva confermato la perimetrazione e il dimensionamento previsto del PGT 2014, in continuità con la logica di consolidamento e completamento del tessuto urbano consolidato.

L'area, posta in continuità con il previgente AT.3 (ormai in corso di attuazione), partecipa alla realizzazione de "L'asse verde di via Milano" a sud, con il consolidamento di un parco pubblico inserito entro il più ampio sistema di spazi aperti disposti lungo l'asse del fontanile "Torchiana" e "Giardino" e gli spazi pubblici previsti nel comparto PA.2 di via Repubblica.

L'intervento dovrà garantire la continuità ecologica e fruitiva per mezzo del sistema di cessioni pubbliche ad "aree verdi attrezzate" e percorsi ciclopeditoni, che collegherà il sistema dei giardini pubblici dei fontanili della "Torchiana" e "Giardino" con la spina dei servizi della frazione di San Pietro all'Olmo.

b) Obiettivi

- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili.
- Potenziamento della rete ciclabile del contesto territoriale.

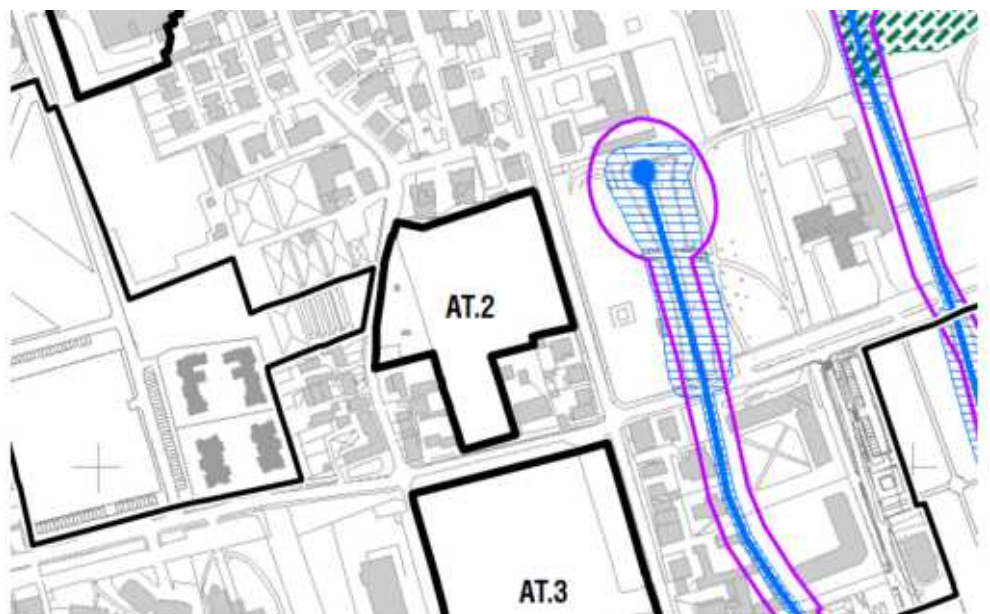
c) Parametri urbanistici

AT.2 Le residenze del fontanile Torchiana, via Garibaldi			
	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St)	11.133		
Superficie fondiaria (Sf)	4.960		
di cui:			
▸ Sf_1 - superficie fondiaria	2.755		
▸ Sf_2 - superficie fondiaria	1.365		
▸ Sf_3 - superficie fondiaria	840		
		mc/mq	
S.f._1 - Indice fondiario massimo (mc/mq)		1,40	
S.f._2 - Indice fondiario massimo (mc/mq)		1,50	
S.f._3 - Indice fondiario massimo (mc/mq)		1,50	
Indice territoriale risultante (mc/mq)		0,644	

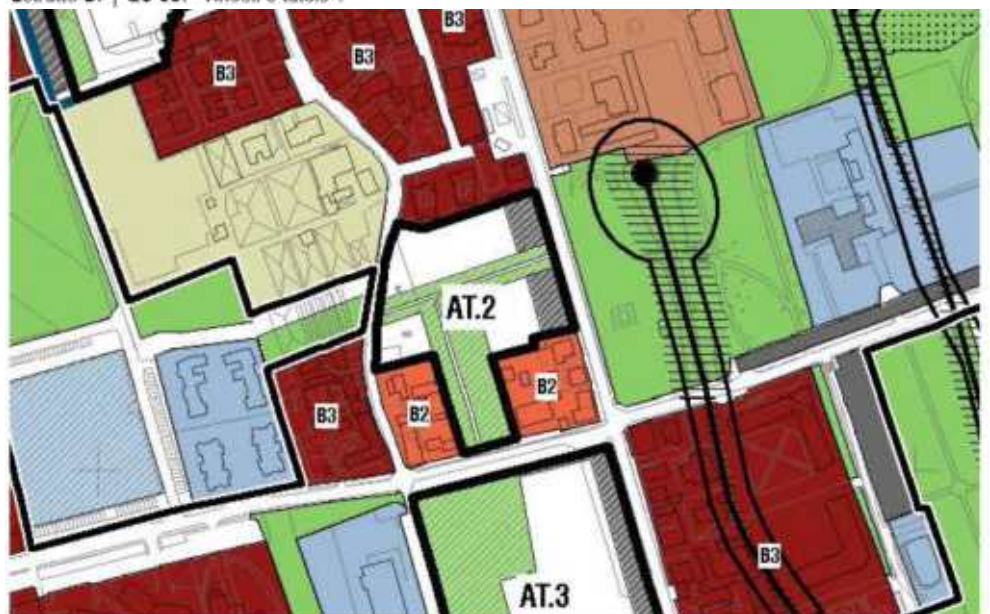
	mq	mc	n.
Volume edificabile (V)		7.165	
Superficie lorda di pavimento (slp)	2.388		
▸ di cui l'80% massimo in EDILIZIA LIBERA			
▸ di cui il 20% minimo in EDILIZIA CONVENZIONATA (art. 17 c.1 DPR 380/01)			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			48
Aree per servizi pubblici minimo			mq
Area per servizi pubblici interne all'ambito			6.173
▸ di cui AREA A VERDE ATTREZZATA, comprensiva di direttrici ciclopedonali a trezzature leggere per la fruizione - minimo			4.750
▸ per PARCHEGGI PUBBLICI, le ulteriori aree pubbliche necessarie alla realizzazione di quanto ipotizzato nello schema progettuale della presente scheda pari, al minimo, al 50% della slp realizzabile			
Sf_1	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf)	2.755		
Volume edificabile (V)		3.857	
▸ di cui l'80% massimo in EDILIZIA LIBERA			
▸ di cui il 20% minimo in EDILIZIA CONVENZIONATA (art. 17 c.1 DPR 380/01)			
Superficie lorda di pavimento (slp)	1.286		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,50 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 50% di s.f.			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			26
Sf_2	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf)	1.365		
Volume edificabile (V)		2.048	
▸ di cui l'80% massimo in EDILIZIA LIBERA			
▸ di cui il 20% minimo in EDILIZIA CONVENZIONATA (art. 17 c.1 DPR 380/01)			
Superficie lorda di pavimento (slp)	683		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,50 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 50% di s.f.			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			14
Sf_3	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf)	840		
Volume edificabile (V)		1.260	
▸ di cui l'80% massimo in EDILIZIA LIBERA			
▸ di cui il 20% minimo in EDILIZIA CONVENZIONATA (art. 17 c.1 DPR 380/01)			
Superficie lorda di pavimento (slp)	420		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,50 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 50% di s.f.			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			8



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

d) Tipo e modalità di intervento

Ambito subordinato a procedura di **Piano Attuativo (PA)**.

e) Prescrizioni particolari per gli spazi costruiti e per gli spazi aperti

- Mantenimento del viale alberato di platani lungo via Garibaldi, prevedendo l'eventuale abbattimento di alcuni di essi esclusivamente al fine della realizzazione dell'ingresso ai parcheggi e alle aree.
- Costruzione della spina centrale di "aree verdi attrezzate" di collegamento ecologico-fruttivo.
- Parcheggio pubblico lungo via Garibaldi.

f) Indirizzi per la progettazione

- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- la composizione del progetto delle aree a verde di connessione tra le aree verdi esistenti dovrà essere quella tipica del parco urbano, distribuendo le masse vegetali (con essenze arboree e arbustive autoctone) per la creazione di radure, o stanze, dotate degli ordinari arredi di sosta (panchine e tavoli, cestini, fontanelle, reggibici, tabelloni informativi ecc.);
- devono essere previsti elementi arborei nelle aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio (anche per macchie addensate);
- la progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno comunque essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 48/2020 e comunque secondo le

quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione del Nuovo Documento di piano.

g) Compensazione ecologica-ambientale

- Compensazione ecologica-ambientale prevista ai sensi dell'art. 34, "Parte Seconda", Disposizioni del DdP.

h) Principali vincoli di carattere sovraordinato



Schema indicativo di assetto dell'Ambito di Trasformazione

AT.5 a,b,c Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale

a) Descrizione

Si tratta di aree inedificate, intercluse nel tessuto urbanizzato, al margine degli edificati di villa Zoja, in via Favaglie, di via Berliquer e di via Adamello a S. Pietro all'Olmo, per le quali si prevedono interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale.

L'ambito di trasformazione **AT.5 si compone di tre sub-comparti**: a,b,c. Queste aree sono destinate ad accogliere tutti i volumi edilizi generati da processi di trasferimento volumetrico dell'Ambito storico di Rigenerazione Urbana ARU.1 "Villa Dubini".

Il Nuovo Documento di Piano, **riconfermando quanto previsto dal DdP del 2014 in merito alla necessità di recupero della Villa Dubini al fine di poter attuare ogni altra azione di trasferimento di edificabilità e di trasformazione degli AT 5.a, 5.b e 5.c, condiziona il rilascio dei titoli edilizi dei diversi sub ambiti al completamento dei lavori di recupero della Villa.** Viene comunque confermato **l'obiettivo di salvaguardia e tutela del parco storico monumentale della Villa Dubini** e della sua relazione spaziale e visiva con l'adiacente villa Zoja a sud e a nord con la villa Gavazzi-Balossi, oltre che riconoscere come prioritaria la possibilità di trasferire parte del volume generato dall'ex AC2 e AC3 nell'ambito AT.5c in via Adamello, area di proprietà pubblica di circa 2.774 mq, al fine di liberare il parco storico da possibile edificazione.

In tal senso il **nuovo Documento di Piano** persegue l'obiettivo del previgente DdP volto al recupero della Villa e all'apertura del giardino alla città come parco pubblico, confermando anche l'ampliamento delle superfici a verde, pubbliche e private interne al recinto storico del parco, da conservare.

A tale scopo l'indice edificatorio rimane confermato, e la quota di superficie fondiaria (Sf) che insiste sulla nuova "area a verde" già individuata dal PdS 2019 è trasferita sull'ambito AT.5c "di via Adamello" (area di proprietà comunale), che costituisce un'area concentrazione fondiaria (Sf3) con destinazione residenziale. Si evidenzia, inoltre, che l'ambito AT.5c è un'area inedificata già urbanizzabile nel PGT 2014, che l'azona in parte come "Area di interesse comune" di progetto (ex PE1.4 dal PdS), e in parte come "Edilizia Convenzionata da realizzarsi nell'Ambito del Progetto della R.S.A. prevista nel Piano dei Servizi" nel PdR.

In ogni caso, pur confermata anche la scelta di inserire gli AT.5 a,b,c nel nuovo Documento di Piano, si precisa però che la presentazione di proposta di Piano attuativo dell'ARU.1 di Villa Dubini (o di altro idoneo titolo abilitativo) conforme al PGT e finalizzato al recupero dell'immobile, dovrà essere presentata entro 12 mesi dalla data di approvazione del Nuovo Documento di Piano 2025.

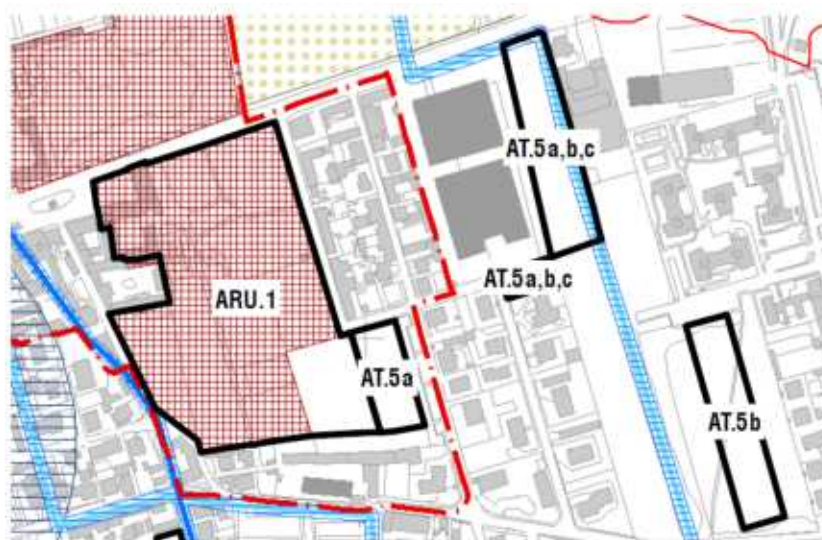
Dopo tale periodo, come previsto dall'art. 47 bis del PdR, si annulla la generazione di bonus per il trasferimento delle capacità edificatorie negli AT5 a,b,c del Nuovo Documento di Piano 2025.

In caso di mancata presentazione della proposta di piano attuativo e recupero

dell'immobile entro i termini sopraindicati, all'ARU.1 verrà riconosciuto solo il volume reale e gli Ambiti di Trasformazione AT.5 a,b,c (di atterraggio dei diritti edificatori) saranno disciplinati come "aree a verde" del Piano dei Servizi, se di proprietà pubblica, o come "aree a verde privato" del Piano delle Regole, se di proprietà privata.



Ambito di Trasformazione su base ortofoto, Scala 1:5.000



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

Nota alla lettura

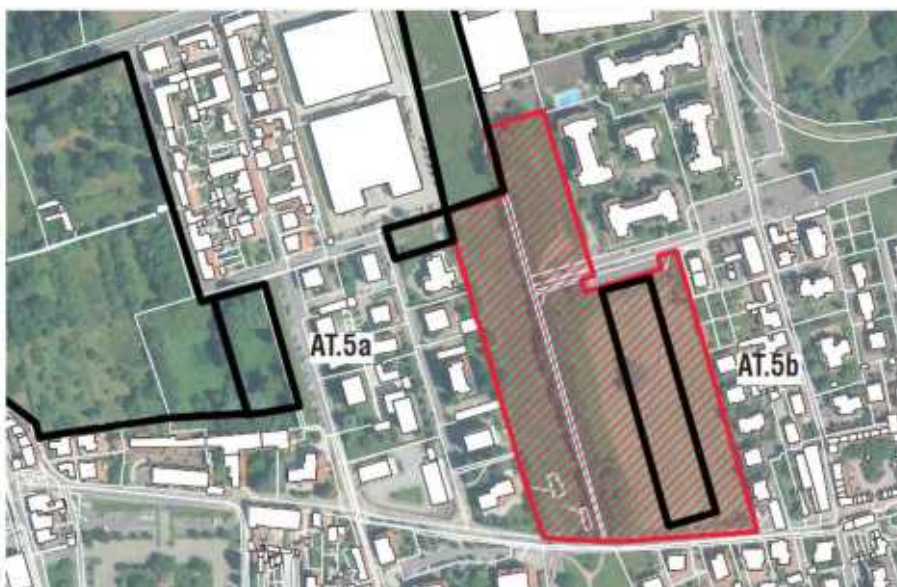
Per questo ambito il Nuovo Documento di Piano riconferma quanto già previsto dal PGT del 2014, e cioè la necessità che ogni trasferimento di edificabilità e ogni ipotesi di trasformazione degli Ambiti AT5.a, AT5.b e AT5.c siano subordinati al recupero della Villa Dubini secondo quanto normato dall'**Ambito di Rigenerazione Urbana 1 (ARU1) soggetto alla disciplina di recupero del Piano delle Regole**, pur riconfermando le rettifiche operate dal PGT previgente in merito alla classificazione del tessuto edificato della Villa come "Nucleo di antica formazione | Edificio di valore storico architettonico", con un conseguente cambio di zona da "Ambito di Trasformazione" (ex AT10) a "NAF" del nuovo PdR da recuperare (scenario di lungo periodo).

b) Obiettivi

- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili ai margini dell'urbanizzato per incentivare il recupero della villa Dubini.
- Acquisire e aprire una parte di parco storico a San Pietro all'Olmo e alla città e liberare la stessa da edificazione.
- Tutelare il parco storico monumentale di Villa Dubini da nuove edificazioni.
- Tutela e salvaguardia della continuità ecologica lungo il varco ecologico/ ambientale e storico di collegamento tra il Parco Agricolo Sud Milano da nord a sud del territorio della frazione di San Pietro all'Olmo.
- Riquilibrare lo spazio pubblico della strada di via Manzoni di accesso al parco storico della villa Dubini.
- Rafforzare il sistema dei parcheggi pubblici in via Lamberti e in via Favaglie, anche in funzione di un potenziamento di aree per la sosta attorno al parco di villa Dubini.



Via Adamello



Estratto tavola delle proprietà pubbliche (in rosso), via Berlinguer



L'immagine mostra il trasferimento volumetrico ereditato dal previgente PGT dal recinto stonco di Villa Dubini all'ambito AT.5c.

Area urbanizzabile
in via Adamello

(in parte ex PE1.4 del PdS 2014 e
in parte "Edilizia Convenzionata -
Progetto della R.S.A" del PdR 2014)



c) Parametri urbanistici

AT.5a,b,c e ARU.1 Villa Dubini	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St) (ARU.1 + AT.5a,b,c)	51.736		
Superficie fondiaria (Sf)	25.368		
Volume			
Volume reale (Villa Dubini)		esistente	
Volume edificabile (V) massimo		27.213	
Superficie lorda di pavimento (Slp)		11.071	
►di cui per RICETTIVA ALBERGHIERA, PUBBLICI ESERCIZI e ARTIGIANATO DI SERVIZIO	2.800		
►di cui RESIDENZA	8.271		
Aree per servizi pubblici minimo	28.594		
Aree per servizi pubblici interne agli ambiti			
►di cui per AREA A VERDE ATTREZZATA (Parco Villa Dubini) minimo	19.494		
►di cui VERDE NATURALISTICO minimo	5.079		
►di cui per PARCHEGGIO PUBBLICO minimo	730		
►di cui PERCORSO CICLOPEDONALE minimo	517		
Tot.	25.820		
Area di proprietà pubblica in permuta pari alla superficie di AT.5c (Sf3)	2.774		
Tot. Aree per servizi pubblici interne agli ambiti + Area in permuta	28.594		
Verde privato massimo	9.654		
Abitanti teorici di AT.5a,b,c (1 abitante = 150 mc)			165,42

Ambiti funzionali alla trasformazione:			
►di cui PARCHEGGIO PUBBLICO di via Grandazzi (Att 3)	1.252		
►di cui STRADA PUBBLICA DA RIQUALIFICARE (via Manzoni) (Att 4)	1.768		
►di cui STRADA PUBBLICA DI CONNESSIONE (via Berlinguer-via Colombo) (Att 5)	4.868		
Tot	7.888		

Ambiti funzionali alla trasformazione:			
►di cui PARCHEGGIO PUBBLICO di via Grandazzi (Att 3)	1.252		
►di cui STRADA PUBBLICA DA RIQUALIFICARE (via Manzoni) (Att 4)	1.768		
►di cui STRADA PUBBLICA DI CONNESSIONE (via Berlinguer-via Colombo) (Att 5)	4.868		
Tot	7.888		

ARU.1 Villa Dubini			
Sf 1	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St)	33.996		
Superficie fondiaria (Sf)	14.502		
Volume edificabile (V) massimo		2400	
Slp esistente Villa Dubini + pertinenze	2.000		
Slp nuova edificazione massimo	800		
►di cui per RESIDENZA, TERZIARIO, RICETTIVA ALBERGHIERA, PUBBLICI ESERCIZI e ARTIGIANATO DI SERVIZIO	2.800		
Verde privato massimo	9.654		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: pari all'esistente			

Destinazioni d'uso
RESIDENZA, TERZIARIO, RICETTIVA ALBERGHIERA, PUBBLICI ESERCIZI e ARTIGIANATO DI SERVIZIO e funzioni compatibili

AT.5a,b,c Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale			
AT.5a,b,c	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St)	17.739		
Superficie fondiaria (Sf)	10.836		
Volume edificabile (V) massimo		24.813	
Superficie lorda di pavimento (Slp) massimo		8.271	
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			165,42

Destinazioni d'uso
RESIDENZA e funzioni compatibili

AT.5a (Sf 1)	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf)	2.819		
Volume edificabile (V) massimo		5.475	
Superficie lorda di pavimento (Slp) massimo	1.825		
• di cui RESIDENZA LIBERA massimo	1.825		
• di cui TERZIARIO e SERVIZI massimo	400		
• di cui NEGOZI DI VICINATO massimo	375		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: pari a Villa Zoja (10 m - n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 40%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			36,5

AT.5b (Sf 2)	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf)	5.242		
Volume edificabile (V) massimo		12.174	
Superficie lorda di pavimento (Slp) massimo	4.058		
• di cui RESIDENZA LIBERA massimo	4.058		
• di cui TERZIARIO e SERVIZI massimo	1.000		
• di cui NEGOZI DI VICINATO massimo	750		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 40%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			81,16

AT.5c (Sf 3)	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf)	2.774		
Volume edificabile (V) massimo		7.164	
• di cui RESIDENZA LIBERA massimo		4.791	
• di cui RESIDENZA pertinenza comunale		2.373	
Superficie lorda di pavimento (Slp) massimo	2.388		
• di cui RESIDENZA LIBERA massimo	2.388		
• di cui TERZIARIO e SERVIZI massimo	400		
• di cui NEGOZI DI VICINATO massimo	375		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 40%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			47,76

d) Tipo e modalità di intervento

Ambito subordinato a Piano Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art. 94 della L.R. 12/05.

La modalità di attuazione prevista sarà con "convenzione unitaria/accordo quadro" e possibilità di attuazione per stralci funzionali ai sensi dell'art. 12, comma 1 della LR 12/2005.

Il rilascio dei titoli abilitativi dei sub-comparti At.5 a,b,c è condizionato alla fine dei lavori di recupero di Villa Dubini (nel limite massimo della ristrutturazione

edilizia) necessari a consentire il riutilizzo dell'immobile.

Contestualmente alla stipula della convenzione, si procederà alla permuta dell'area pubblica di via Adamello con un'area di pari superficie interna al recinto del parco della villa Dubini.

All'edificio di villa Dubini si applicano le disposizioni di cui all'art. 47-bis "Edifici abbandonati".

Si richiama che la presentazione di proposta di Piano attuativo dell'ARU.1 di Villa Dubini (o di altro idoneo titolo abilitativo) conforme al PGT e finalizzato al recupero dell'immobile, dovrà essere presentata entro 12 mesi dalla data di approvazione del Nuovo Documento di Piano 2025 e che in caso di mancata presentazione della proposta di piano attuativo e recupero dell'immobile di Villa Dubini dopo tale data, all'ARU.1 verrà riconosciuto solo il volume reale e gli Ambiti di Trasformazione AT.5 a,b,c (di atterraggio dei diritti edificatori) saranno disciplinati come già sopra indicato.

e) Prescrizioni particolari per gli spazi costruiti e per gli spazi aperti

- Le concentrazioni fondiari di AT.5b dovranno essere disposte in aderenza al tessuto urbano consolidato di via Berlinguer al fine di non interrompere l'"Area a verde" di progetto costituente il varco ecologico/ambientale e storico di collegamento tra il Parco Agricolo Sud Milano da nord a sud del territorio della frazione di San Pietro all'Olmo.
- La concentrazione fondiaria di AT.5c dovrà essere disposta in aderenza al tessuto urbano consolidato di via Catullo, in considerazione anche della fascia di rispetto dalla testa del fontanile "Grandazzi" (50 m) ad ovest dell'ambito, nel Parco Agricolo Sud Milano.
- Riqualficare lo spazio pubblico della strada di via Manzoni di accesso al parco di villa Dubini individuato dall'Ambito funzionale alla trasformazione" Aft_4.
- Riqualficare il parcheggio pubblico: in via Favaglie Grandazzi (Aft_3), e realizzare il parcheggio della cessione di AT.5a,b,c in via Lamberti.
- Realizzare la strada di connessione tra via Berlinguer e via Colombo, la relativa dotazione di aree a parcheggi e a standard, la connessione ciclopedonale nord-sud e riqualficare il parcheggio pubblico in via Berlinguer dell'"Ambito funzionale alla trasformazione" Aft_5.
- Realizzare una fascia destinata "a verde naturalistico" e un percorso ciclopedonale, in direzione nord-sud, in aderenza al confine con l'edificio, nella cessione di AT.5a,b,c.
- Per At.5c prevedere l'inserimento di opportune misure mitigative di ricomposizione dei margini costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con essenze autoctone del Parco, di cui all'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010.

f) Indirizzi per la progettazione

- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti

diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- devono essere previsti elementi arborei nelle aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio (anche per macchie addensate);

- la progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);

- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno comunque essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione del Nuovo Documento di piano.

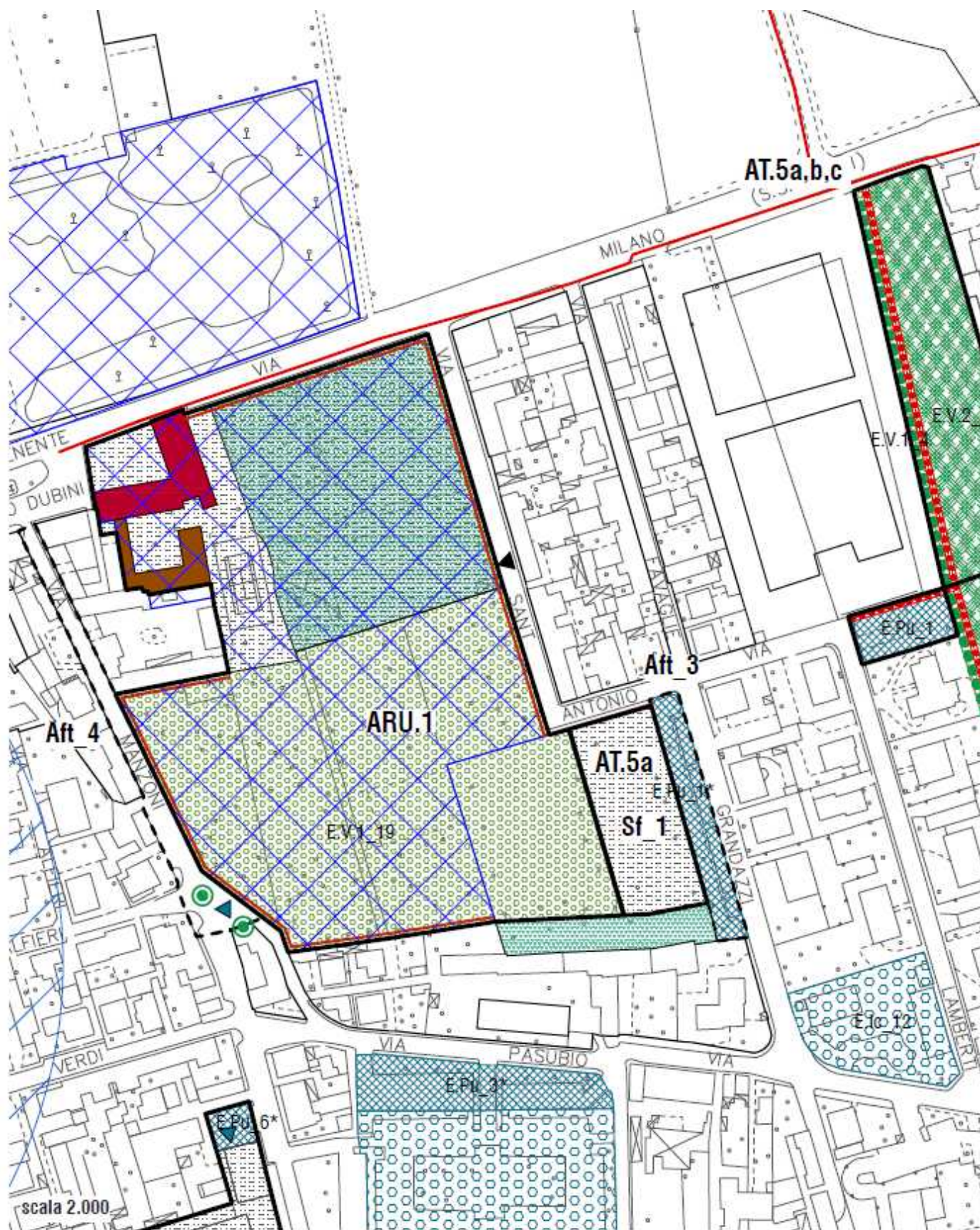
g) Compensazione ecologica-ambientale

Compensazione ecologica-ambientale prevista ai sensi dell'art. 34, "Parte Seconda", Disposizioni del DdP.

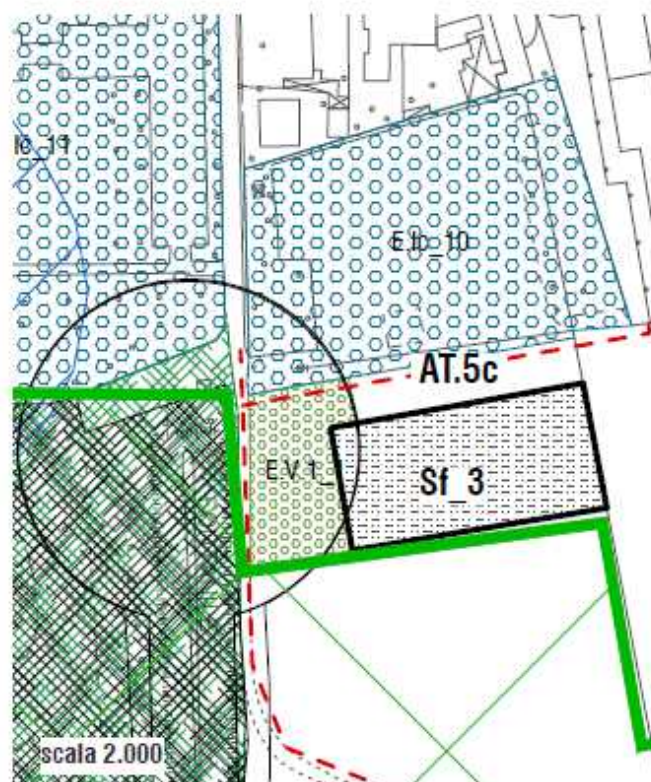
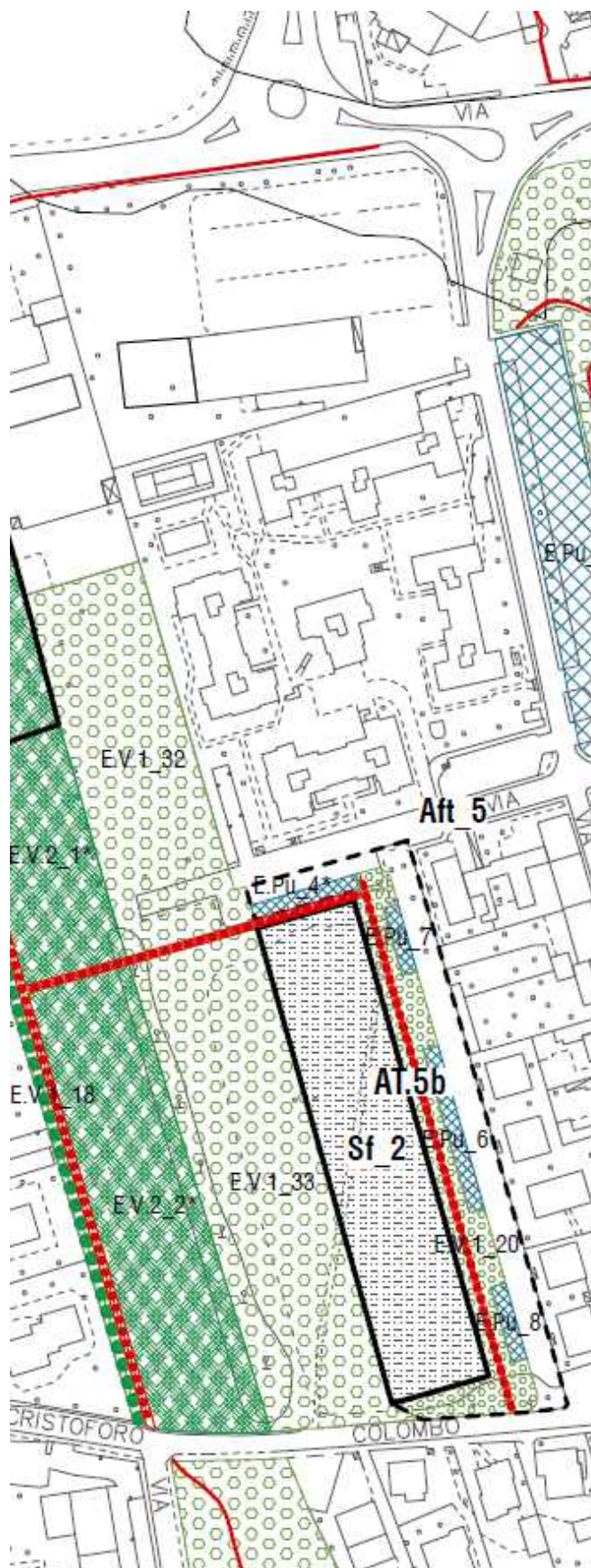
h) Principali vincoli di carattere sovraordinato

Gli ambiti AT5.b e AT5.c sono interessati dal reticolo idrico consortile (RIB) di competenza del Consorzio di bonifica Villorresi relative fasce di rispetto. Per la loro regolamentazione si rimanda allo Studio del Reticolo Idraulico Minore e al Documento di Polizia Idraulica.

L'ambito AT5.c è interessato dalla fascia di rispetto della testa del fontanile "Grandazzi" (50 m)



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi. Scala 1:1.500



AT.6 Ambito industriale via Tolomeo

a) Descrizione

L'ambito si estende su una superficie territoriale (ST) di **60.310 mq** e prevede l'attuazione di un comparto industriale, ereditato dai vecchi strumenti urbanistici, a sud del Comune, a confine con l'area "Castelletto" di Settimo Milanese e con Cusago.

L'ambito è prospiciente le vie Tolomeo e Monzoro che ricomprende aree libere da edificazione.

Con l'attuazione di questo intervento si potrà dare completamento a questa porzione del territorio di Cornaredo a vocazione industriale.

b) Obiettivi

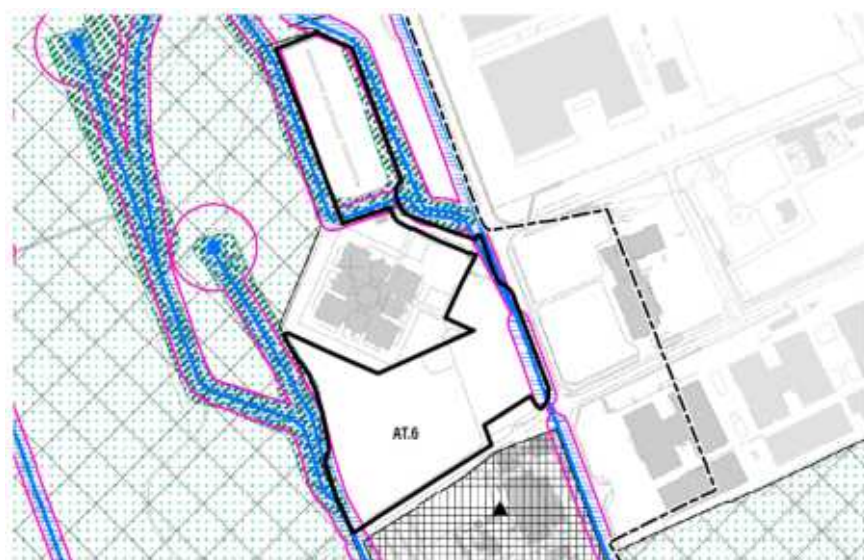
- Consolidare la funzione industriale, direzionale per questa parte di città.

c) Parametri urbanistici

AT.6 Ambito industriale, via Tolomeo	
	mq
Superficie territoriale (St)	60.310
Superficie fondiaria (Sf)	35.225
Superficie lorda di pavimento (slp) assegnata	47.640
Aree per servizi pubblici interne all'ambito	mq
▸ VERDE NATURALISTICO	8.023
Parcheggio privato ad uso pubblico all'interno della ST	
	17.062
Destinazioni d'uso	
TERZIARIO, ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, SERVIZI e funzioni compatibili	
Ambiti funzionali alla trasformazione:	mq
▸ di cui VERDE NATURALISTICO (Aft_7)	24.665



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala originale dell'elaborato 1:5.000



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

d) Tipo e modalità di intervento

Ambito subordinato a pianificazione attuativa.

e) Prescrizioni particolari per gli spazi costruiti e per gli spazi aperti

- L'attuazione dell'Ambito comporta la cessione delle aree "verde naturalistico" ricomprese nell'"Ambito funzionale alla Trasformazione" Aft_7 e interventi di mitigazione e tutela ambientale lungo il perimetro dell'ambito confinante con le aree del Parco Agricolo Sud Milano.
- Per i parcheggi a raso è prescritta la piantumazione secondo il rapporto di 1 albero ogni 5 posti auto, utilizzando le specie autoctone scelte tra quello in elenco nel Repertorio delle misure di compensazione e mitigazione paesistico-ambientali del PTM.
- Prevedere l'inserimento di opportune misure mitigative di ricomposizione dei margini costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con essenze autoctone del Parco, di cui all'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010.

f) Indirizzi per la progettazione

- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- la composizione del progetto delle aree a verde di connessione tra le aree verdi esistenti dovrà essere quella tipica del parco urbano, distribuendo le masse vegetali (con essenze arboree e arbustive autoctone) per la creazione di radure, o stanze, dotate degli ordinari arredi di sosta (panchine e tavoli, cestini, fontanelle, reggibici, tabelloni informativi ecc.);
- devono essere previsti elementi arborei nelle aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio (anche per macchie addensate);
- la progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso

razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);

- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno comunque essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs.192/2005 come modificato dal D.Lgs.48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione del Nuovo Documento di piano.

g) Compensazione ecologica-ambientale

Compensazione ecologica-ambientale prevista ai sensi dell'art. 34, "Parte Seconda", Disposizioni del DdP.

h) Principali vincoli di carattere sovraordinato

Ogni intervento che interessa le aree boscate vincolate dal PIF dovrà essere soggetto a specifica autorizzazione degli Enti competenti (Settore Agricoltura Città Metropolitana di Milano) e prevedere specifici interventi di compensazione ecologica-ambientale ai sensi delle norme di attuazione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente.

L'ambito AT.6 è in parte interessato dagli 'Ambiti di rilevanza paesistica" e dagli Ambiti Agricoli di rilevanza paesaggistica di cui agli articoli 52 e 42 del PTM .

L'ambito AT.6 è interessato dal Reticolo idrico minore (RIM) di competenza comunale. Per la sua regolamentazione si rimanda allo Studio del Reticolo Idraulico Minore e al Documento di Polizia Idraulica.



Schema indicativo di assetto dell'Ambito di Trasformazione