

# **Variante Generale 2018 Piano di Governo del Territorio Comune di Cornaredo**

*Città metropolitana di Milano*

## **ALLEGATO.01 Schede ARU-PA-PCC**

**Variante di PGT approvata con D.C.C. n. 13 del 04.04.2019**

**Elaborato aggiornato a seguito delle modifiche introdotte dal nuovo Documento di Piano**

**Ottobre 2025**



## Comune di Cornaredo

Città metropolitana di Milano

### **Sindaco**

Yuri Santagostino

con delega allo sport, risorse umane, ambiente, partecipate e servizi demografici

### **Assessore**

Renzo Airaghi

con delega all' urbanistica, legalità, pace, partecipazione e integrazione

### **Segretario generale**

Giulio Notarianni

### **Responsabile Area Tecnica di Programmazione**

Riccardo Gavardi

**collaboratori:** Francesco Bortot, Gianpiero Galati

### **Responsabile Area Lavori Pubblici**

Fabio De Castiglioni

### **Progettista**

Mariasilvia Agresta con

Emanuele Garda, Maddalena Leanza, Christian Novak, Tiziana Ronchi

Filippo Bissi, Carola Fagnani per tirocinio formativo

### **In coordinamento con:**

Valutazione Ambientale Strategica | N.Q.A. s.r.l. | Luca Bisogni, Davide Bassi

Componente geologica | Geoinvest s.r.l. | Davide Roverselli, Andrea Dadomo

Sistemi Informativi Territoriali | Stefano Saloriani



studio agresta / architettura + urbanistica

via Carlo Forlanini, 17 - 20133 Milano (Mi) - Tel 02.70004343 / 333.4215806 - e-mail [mariasilvia.agresta@gmail.com](mailto:mariasilvia.agresta@gmail.com)

# Indice

<b>Introduzione.....</b>	05
<b>Ambiti di Rigenerazione Urbana</b>	
ARU.1 Villa Dubini .....	10
ARU.2 Colgar .....	18
ARU.3 Ex Signal Lux .....	23
ARU.4 Ex Alemagna .....	28
ARU.5 Protti .....	34
ARU.6 Via S. Martino .....	38
ARU.7 Il Gigante, via Sempione .....	42
ARU.8 Ex Icoma .....	46
<b>Piani Attuativi (PA)</b>	
PA.1 Ex Italsempione, via S. Gottardo .....	52
<b>Ambiti prevalentemente residenziali di integrazione (PCC)</b>	
PCC.3, via Massimo d'Azeglio.....	58
PCC.6 viale della Repubblica .....	62

# **Schede ARU**

# **Ambiti di Rigenerazione Urbana**

# Introduzione

## Rigenerare la città storica, riciclare la città del lavoro

Se il Documento di Piano, sullo sfondo di un quadro conoscitivo e strutturale, definisce per quelle parti di città ancora da consolidare, le scelte operative di medio periodo, assumendo, come orizzonte di riferimento, il periodo di validità di esso (cinque anni); il Piano delle Regole (di durata illimitata) è lo strumento che disciplina quelle parti di città già urbanizzate, abbandonate, dismesse e/o sottoutilizzate da riqualificare, riattivare e riciclare.

Le scelte principali che connotano gli “Ambiti di Rigenerazione Urbana” sono:

- la rigenerazione e il recupero prioritario di parti di città antica;
- la riattivazione e il riciclo di quei tessuti produttivi dismessi e/o sottoutilizzati con la connessa e contestuale riqualificazione del contesto urbano, in cui il nuovo progetto di città pubblica del Piano dei Servizi assume un ruolo fondamentale sia per dotare quei luoghi oggi carenti di servizi, come in particolare gli ambiti produttivi a sud di Cornaredo (quelli oggi più sofferenti), sia per qualificarli e riattivarli.
- l’introduzione di incentivi e agevolazioni fiscali per il recupero delle aree storiche da recuperare e delle aree produttive dismesse.

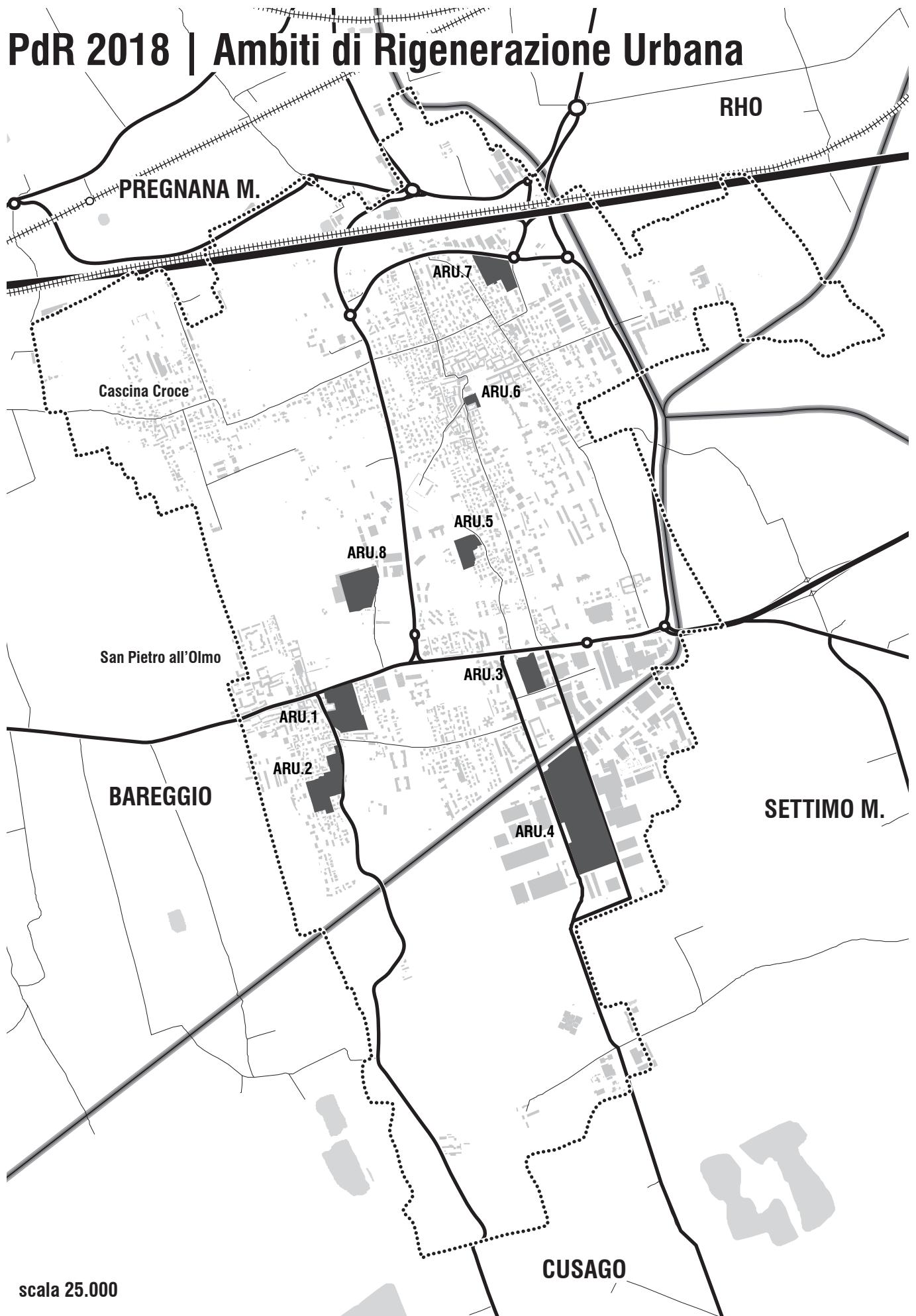
### Guida alla lettura

Le seguenti schede identificano le modalità di intervento all’interno degli **Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) e dei Piani Attuativi in itinere (PA) oggetto di Variante**, disciplinati dal Piano delle Regole, così come definiti dagli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) dei medesimi strumenti, dove si precisano le valenze di prescrizione, di indirizzo e l’entità dello scostamento possibile dagli elementi definiti dalla scheda.

### Per ogni scheda vengono definiti:

1. il perimetro dell’ambito, il perimetro delle aree per servizi pubblici, i perimetri delle aree private ad uso pubblico, gli ambiti funzionali alla trasformazione (Aft);

# PdR 2018 | Ambiti di Rigenerazione Urbana



scala 25.000

**2. Le prescrizioni particolari:**

- **per gli spazi costruiti**, con 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.

- **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;

**3. Indirizzi per la progettazione**, quali la viabilità di distribuzione interna alle aree di concentrazione fondiaria, gli accessi carrai e pedonali, l'allineamento e orientamento prevalente dei nuovi edifici, i percorsi ciclopipedonali interni alle "Aree verdi attrezzate" e le alberature.

**4. Gli estratti delle tavole del Documento di Piano** QC.04: "Vincoli e tutele", DS.01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

Ogni scheda comprende, inoltre, una descrizione dell'ambito, gli obiettivi della trasformazione prevista, i parametri edilizi e indici urbanistici, le prescrizioni specifiche sugli spazi aperti, le prescrizioni specifiche per ogni edificio sia da conservare che da costruire, la definizione dei volumi edificabili ex novo per esito di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione.

## legenda

Ambiti di tutela e vincolo | Disciplina comune

## **Tutele e vincoli ambientali, paesistici e monumentali (D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.)**

- ● ● ● ● ● ● Perimetro del centro storico
  -  Bene posto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004

-  Aree boscate del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) - approvato con Deliberazione del Consiglio metropolitano n.8 del 17 marzo 2016

- Aree a rischio archeologico

Ambiti agricoli disciplinati dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano. Approvato con DGR n. 7/818 del 3 agosto 2000

- Parco Agricolo Sud | Ambiti proposti in ampliamento

#### **Vincoli da infrastrutture e attrezzature**

- #### Fasce di rispetto

## **Vincoli di polizia idraulica**



- #### Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici

## **Ambiti disciplinati dal Documento di Piano**

- ## AT.n Ambito di Trasformazione

## **Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole**

- |              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| <b>ARU.n</b> | Ambito di Rigenerazione Urbana      |
| <b>PA.n</b>  | Piani Attuativi in itinere          |
| <b>PPC.3</b> | Ambito residenziale di integrazione |

## Prescrizioni per gli spazi costruiti

- |  |   |
|--|---|
|  | Area di concentrazione fondiaria                              |
|  | Ic   Attrezzatura di interesse comune esistente               |
|  | Is   Attrezzatura di interesse comune in progetto             |
|  | Edificio esistente da mantenere                               |
|  | Edificio pubblico da ricollocare                              |
|  | NAF   A1 - Edificio di valore storico architettonico          |
|  | NAF   A3 - Edificio moderno                                   |
|  | NAF   A5 - Fienili ed ex fienili recuperati ad altra funzione |
|  | NAF   A7 - Edifici produttivi                                 |
|  | Fronte commerciale  |
|  | Muro storico da conservare                                    |

## Prescrizioni per gli spazi aperti

### Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

Arene a verde



V1 | Arene a verde attrezzata



V2 | Verde naturalistico di progetto

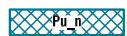


V2 | Verde naturalistico da riqualificare\*



Albero da mantenere

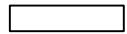
Parcheggi di superficie



Parcheggio pubblico di progetto



Parcheggio pubblico da riqualificare



Strada di progetto



Ambito funzionale alla trasformazione

### Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole



Verde privato



Strada privata

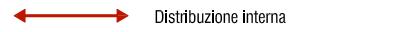
## Indirizzi per la progettazione



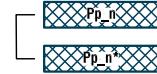
Allineamento dell'edificato



Orientamento prevalente dell'edificato



Distribuzione interna



Parcheggio privato a uso pubblico da riqualificare



Parcheggio privato a uso pubblico di progetto



Parcheggio privato di progetto



Percorso ciclopedonale



Rete principale dei percorsi ciclopedonali



Accesso carraio



Accesso pedonale



Filari e siepi

# ARU.1 Villa Dubini

## a) Descrizione

Si tratta dell'ambito storico di Rigenerazione Urbana ARU.1 “Villa Dubini”, edificio ormai in grave stato di degrado e abbandono.

Per questo complesso storico il PGT 2014 prevede un Ambito di Trasformazione disciplinato dal DdP (ex AT10), non azzona il tessuto esistente come Nucleo di Antica Formazione (NAF), ma ne identifica il vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

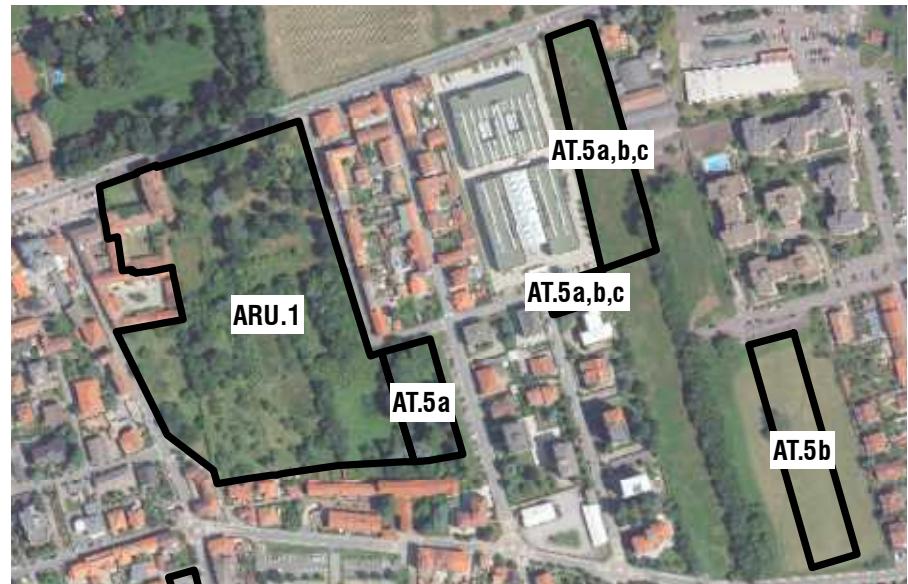
Inoltre, il previgente PGT, al fine di incentivare il recupero della Villa e di reperire come area a servizi il connesso parco storico monumentale, lega il restauro dell'edificio storico ad incentivi volumetrici connessi alla trasformazione residenziale delle aree AT.5a (ex AC2 e ex AC3 dell'ex AT10) e AT.5b (ex AC4 e AC5 dell'ex AT10). Destina quindi la parte sud del parco, in prossimità dell'adiacente villa storica, villa Zoja, alla trasformazione residenziale.

Rispetto allo stato delle proprietà, si evidenzia che il sub-comparto AT5.b è interessato da aree di proprietà pubblica (Mp. 251) per un totale di circa 5.242 mq. Il sub-comparto AT5.c è interessato da aree di proprietà pubblica (Mp. 474) per un totale di circa 2.774 mq.

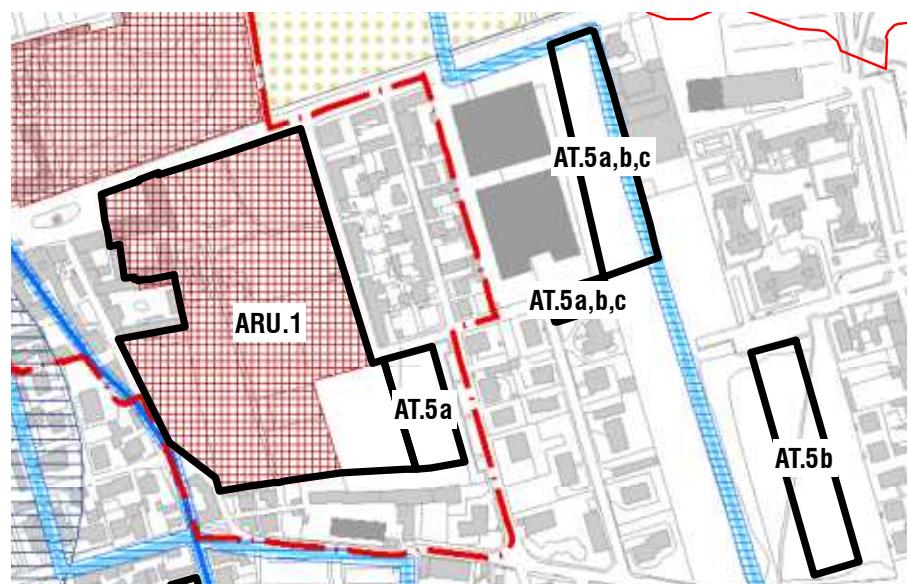
La Variante **identifica come prioritaria la salvaguardia e la tutela del parco storico monumentale della Villa Dubini** e della sua relazione spaziale e visiva con l'adiacente villa Zoja a sud, e a nord con la villa Gavazzi-Balossi, oltre che riconosce **come prioritaria la possibilità di trasferire 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.

Il nuovo Piano persegue l'obiettivo del previgente DdP volto al recupero della Villa e all'apertura del giardino alla città come parco pubblico. In aggiunta, il DdP 2018 prevede l'ampliamento delle superfici a verde, pubbliche e private interne al recinto storico del parco, da conservare.

**A tale scopo l'indice edificatorio attribuito dal previgente Piano rimane confermato**, ma la quota di superficie fondiaria (Sf) che insiste sulla nuova “area a verde” del PdS 2018 è trasferita sull’ambito AT.5c “di via Adamello” (area di proprietà comunale) che da area per servizi del PdS 2014 diventa nuova area di concentrazione fondiaria (Sf\_3) con destinazione residenziale. Si evidenzia, infine, che l’ambito AT.5c è un’area inedificata già urbanizzabile nel PGT 2014 che l’azzona, 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.



Ambito di Rigenerazione Urbana 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 i nuovi cambi di disciplina**

Per tutti gli affondi storici descrittivi del valore storico e architettonico di Villa Dubini si rimanda al capito del nuovo Documento di Piano cap.5 “La città antica” in cui si analizza e descrivere il tessuto storico di Cornaredo, San Pietro all’Olmo e le sue ville storiche, e Cascina Croce nel loro complesso. Per questo ambito, la Variante sceglie di slegare la disciplina di Villa Dubini dalla disciplina degli Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale AT.5a,b,c; prevedendo, per il recinto storico di villa Dubini, **un Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) soggetto alla disciplina di recupero del Piano delle Regole** e un azzonamento di rettifica per il tessuto edificato della Villa come “Nucleo di antica formazione | Edificio di valore storico architettonico”, con conseguente cambio di zona da “Ambito di Trasformazione” (ex AT10) a “NAF” del nuovo PdR da recuperare (scenario di lungo periodo).

Si ritiene invece opportuno inserire gli AT.5a,b,c nel nuovo Documento di Piano in quanto sono una possibilità da attuarsi nei prossimi 5 anni di valenza dello nuovo DdP (scenario di breve periodo).

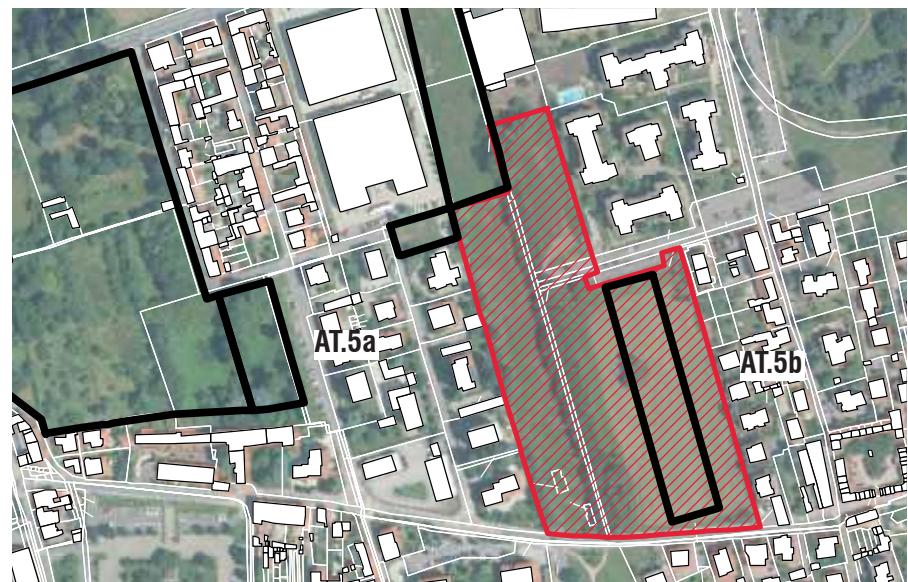
Si sottolinea inoltre, che la rettifica di disciplina per villa Dubini in “Nucleo di antica formazione | Edificio di valore storico architettonico” si configura anche come allineamento alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Territoriale (PTCP vigente – Tav. 2 “Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica”).

### **b) Obiettivi**

- Mettere in sicurezza, recuperare e restaurare Villa Dubini.
- Tutelare il parco storico monumentale di Villa Dubini da nuove edificazioni.
- Salvaguardare le relazioni spaziali e visive tra le ville storiche: Dubini, Zoj e la villa Gavazzi-Balossi a nord della ex SS11.
- Attuare azioni incrementali per iniziare ad acquisire e ad aprire una parte di parco storico di villa Dubini a San Pietro all’Olmo e alla città.
- Prevedere interventi di riqualificazione del parco storico della villa Dubini e villa Zoj.
- Incentivare funzioni ricettive e funzioni compatibili.



Via Adamello



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

## c) Parametri urbanistici

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

<b>Ambiti funzionali alla trasformazione:</b>			
►di cui PARCHEGGIO PUBBLICO di via Grandazzi (Aft_3)	1.252		
►di cui STRADA PUBBLICA DA RIQUALIFICARE (via Manzoni) (Aft_4)	1.768		
►di cui STRADA PUBBLICA DI CONNESSIONE (via Berlinguer-via Colombo) (Aft_5)	4.868		
<b>Tot</b>	<b>7.888</b>		

<b>ARU.1 Villa Dubini</b>			
<b>Sf_1</b>	<b>mq</b>	<b>mc</b>	<b>n.</b>
<b>Superficie territoriale (St)</b>	<b>33.996</b>		
<b>Superficie fondiaria (Sf)</b>	<b>14.502</b>		
<b>Volume edificabile (V) massimo</b>		<b>2400</b>	
<b>Slp esistente Villa Dubini + pertinenze</b>	<b>2.000</b>		
<b>Slp nuova edificazione massimo</b>	<b>800</b>		
►di cui per RESIDENZA, TERZIARIO, RICETTIVA ALBERGHIERA, PUBBLICI ESERCIZI e ARTIGIANATO DI SERVIZIO	2.800		
<b>Verde privato massimo</b>	<b>9.654</b>		
<b>Prescrizioni tipomorfologiche</b>			
Altezza massima: pari all'esistente			

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

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

<b>Destinazioni d'uso</b>
RESIDENZA e funzioni compatibili

<b>AT.5a (Sf_1)</b>	<b>mq</b>	<b>mc</b>	<b>n.</b>
<b>Superficie fondiaria (Sf)</b>	<b>2.819</b>		
<b>Volume edificabile (V) massimo</b>		<b>5.475</b>	
<b>Superficie linda di pavimento (Slp) massimo</b>	<b>1.825</b>		
►di cui RESIDENZA LIBERA massimo	1.825		
►di cui TERZIARIO e SERVIZI massimo	400		
►di cui NEGOZI DI VICINATO massimo	375		
<b>Prescrizioni tipomorfologiche</b>			
Altezza massima: pari a Villa Zoja (10 m - n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 40%			
<b>Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)</b>			<b>36,5</b>

<b>AT.5b (Sf_2)</b>	<b>mq</b>	<b>mc</b>	<b>n.</b>
<b>Superficie fondiaria (Sf)</b>	<b>5.242</b>		
<b>Volume edificabile (V) massimo</b>		<b>12.174</b>	
<b>Superficie linda di pavimento (Slp) massimo</b>	<b>4.058</b>		
►di cui RESIDENZA LIBERA massimo	4.058		
►di cui TERZIARIO e SERVIZI massimo	1.000		
►di cui NEGOZI DI VICINATO massimo	750		
<b>Prescrizioni tipomorfologiche</b>			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 40%			
<b>Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)</b>			<b>81,16</b>

<b>AT.5c (Sf_3)</b>	<b>mq</b>	<b>mc</b>	<b>n.</b>
<b>Superficie fondiaria (Sf)</b>	<b>2.774</b>		
<b>Volume edificabile (V) massimo</b>		<b>7.164</b>	
►di cui RESIDENZA LIBERA massimo		4.791	
►di cui RESIDENZA pertinenza comunale		2.373	
<b>Superficie linda di pavimento (Slp) massimo</b>	<b>2.388</b>		
►di cui RESIDENZA LIBERA massimo	2.388		
►di cui TERZIARIO e SERVIZI massimo	400		
►di cui NEGOZI DI VICINATO massimo	375		
<b>Prescrizioni tipomorfologiche</b>			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 40%			
<b>Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)</b>			<b>47,76</b>

## **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 stralcio funzionali ai sensi dell'art. 12, comma 1 della LR 12/2005.

Il rilascio dei titoli abilitativi dei sub-comparti At.5a,b,c è condizionato ~~al previo ottenimento dei titoli edili relativi all'ARU.1~~ 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.

~~Dovrà essere prevista adeguata fideiussione a garanzia delle opere previste in convenzione finalizzate alla messa in sicurezza e/o recupero della villa Dubini.~~

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

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

- Conservare e valorizzare tutti gli elementi lapidei (pilastri, colonne, archi, capitelli) ed in laterizio (cornici, davanzali, piattabande, ecc.) di interesse architettonico connessi all'edificio storico.

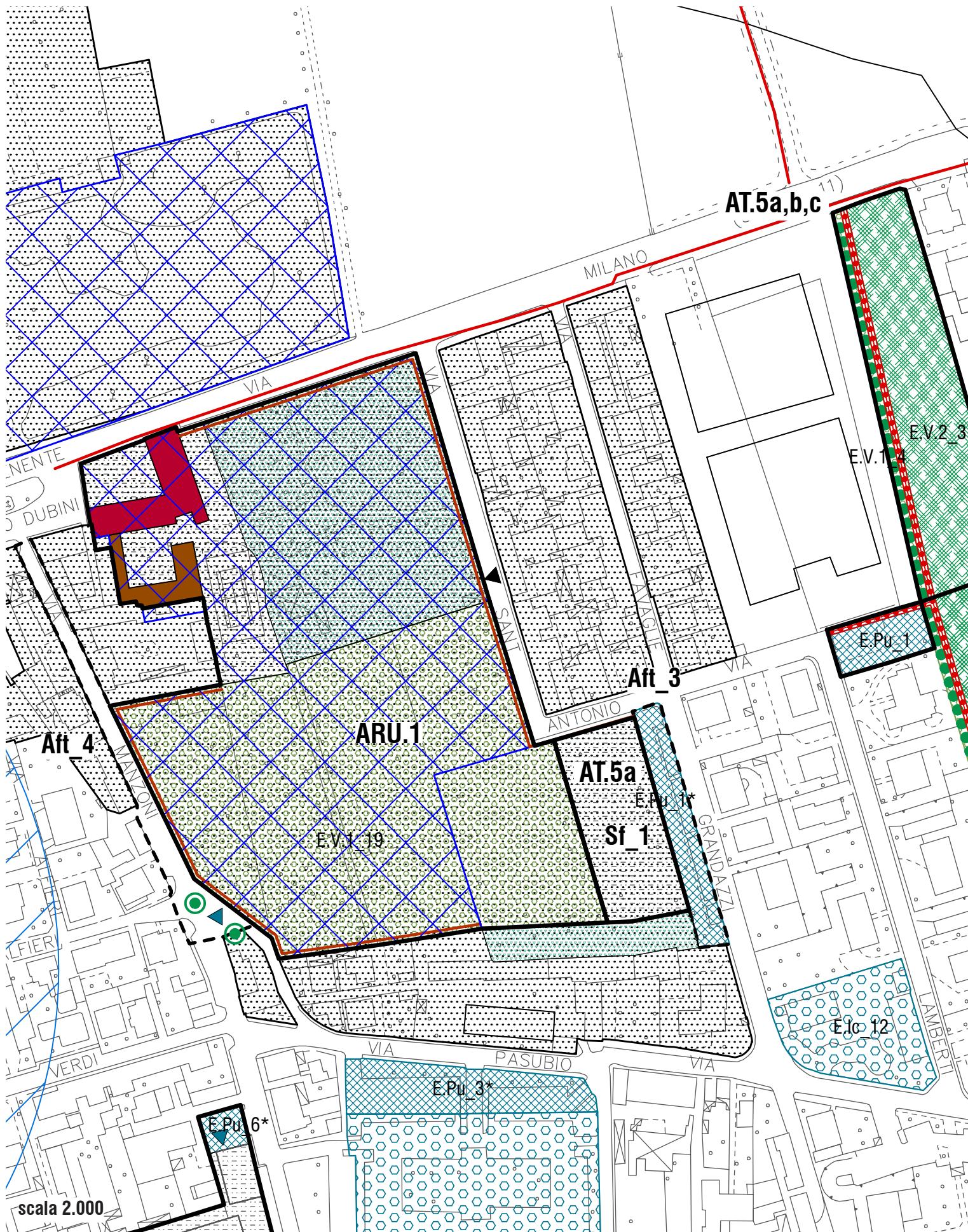
## **f) Indirizzi per la progettazione**

## **g) Compensazione ecologica-ambientale**

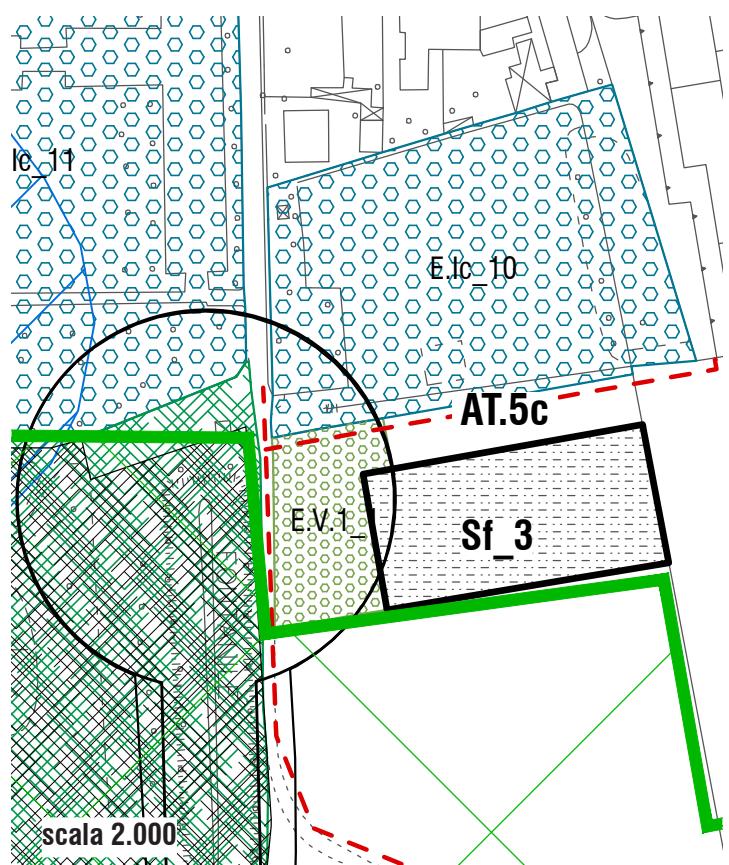
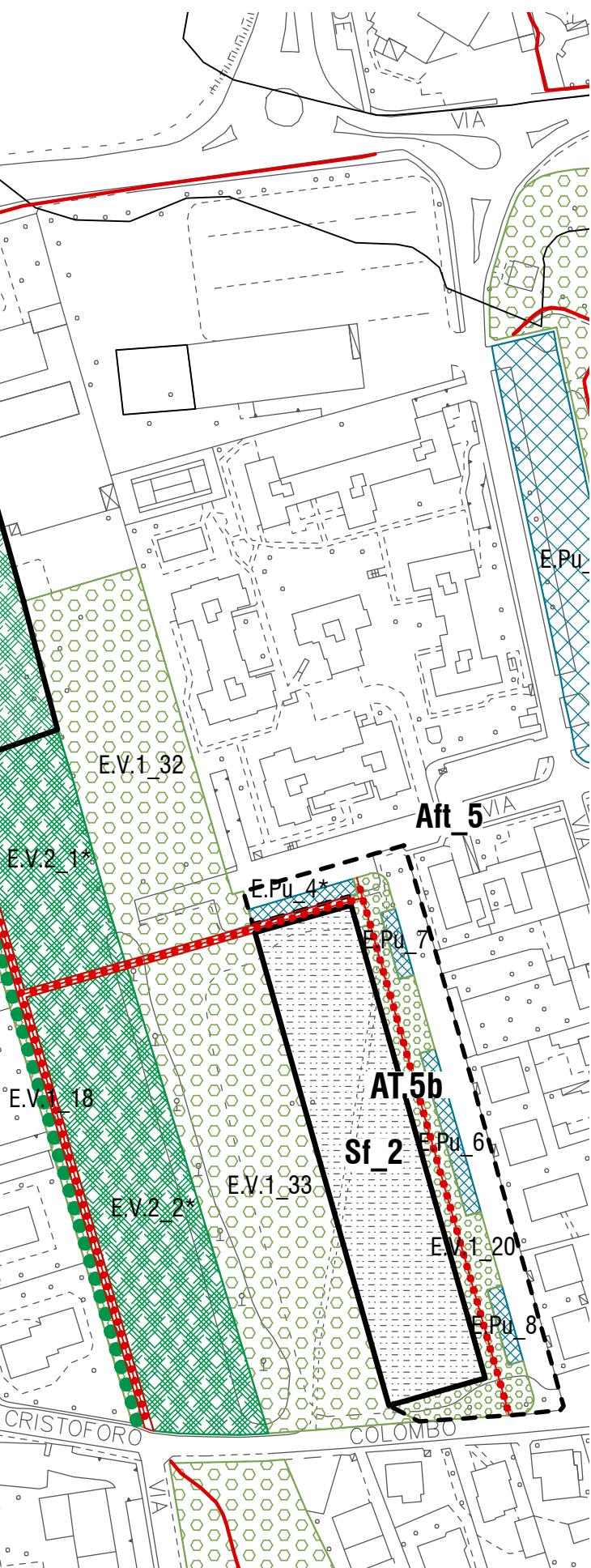
## **h) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

Per questo Ambito di Rigenerazione Urbana di villa Dubini dovrà comunque e ad ogni modo essere acquisito il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto bene sottoposto a tutela.

Le prescrizioni formulate in questo capitolo dovranno essere obbligatoriamente recepite sia in fase di elaborazione del Piano Integrato di Intervento come in fase di titolo abilitativo, in quanto costituiscono condizione di conformità al Piano di Governo del Territorio.



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



# ARU.2 Colgar

## a) Descrizione

L'ambito, collocato a sud di San Pietro all'Olmo, è in parte dismesso e sottoutilizzato.

L'area della Colgar è delimitata a est da via Marconi e a ovest dalla SP162, strada di collegamento con la campagna del Parco Agricolo Sud e il Comune di Cusago. L'area è caratterizzata da un basso grado di accessibilità e dal un punto vista morfologico, si configura come un piccolo tassello produttivo intercluso e circondato da un tessuto mono residenziale a bassa densità.

Il progetto di rigenerazione sceglie di consolidare la presenza di un mix funzionale, al fine di rompere la monotonia residenziale del tessuto circostante e creare nuove condizioni di urbanità attraverso un disegno di suolo che mira a rafforzare le relazioni dell'area con il quartiere, prevedendo un collegamento verde attrezzato e una nuova strada, in direzione est-ovest, tra l'area mercatale di S. Pietro e via Marconi.

## b) Obiettivi

- Consolidare un mix funzionale per il quartiere compatibile con la residenza e attività relative all'artigianato di servizio a basso impatto ambientale.
- Rompere la chiusura dell'isolato attraverso l'apertura di un nuovo asse verde est-ovest tra via Marconi e via Manzoni, e l'apertura di un nuovo asse verde nord-sud, tra via Donizetti e via La Marmora. Questi assi verdi sono inoltre l'occasione per costruire un nuovo bordo tra le Sf\_1 e Sf\_2 a destinazione residenziale e la Sf\_3 a destinazione produttiva.
- Realizzare una nuova connessione stradale lungo l'asse verde est-ovest.
- Potenziamento della rete ciclabile del contesto territoriale oggetto del Programma.
- Assicurare nuove dotazioni di aree a parcheggio per l'isolato.

## c) Parametri urbanistici

ARU.2 Colgar	mq	mc	mq/mq	n.
Superficie territoriale (St)	31.917			
Superficie fondiaria (Sf)	21.789			
<b>Volume edificabile (V)</b>		11.155		
Superficie linda di pavimento residenziale (Slp) massimo	3.718			
Superficie linda di pavimento non residenziale (Slp) massimo	10.408			
<b>Aree per servizi pubblici minimo</b>	<b>9.530</b>			
<b>Aree per servizi pubblici interne all'ambito</b>				
►di cui AREA A VERDE ATTREZZATA minimo	4.815			
►di cui VERDE NATURALISTICO minimo	2.492			
►di cui per STRADA PUBBLICA minimo	1.136			
►di cui per PARCHEGGIO PUBBLICO minimo	490			
►di cui per PERCORSO CICLOPEDONALE minimo	630			
Tot.	9.563			
►di cui per PARCHEGGIO PUBBLICO DA RIQUALIFICARE	290			
<b>Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)</b>				<b>74</b>

Destinazioni d'uso
Mix funzionale: ARTIGIANATO DI SERVIZIO, TERZIARIO e RESIDENZIALE e funzioni compatibili

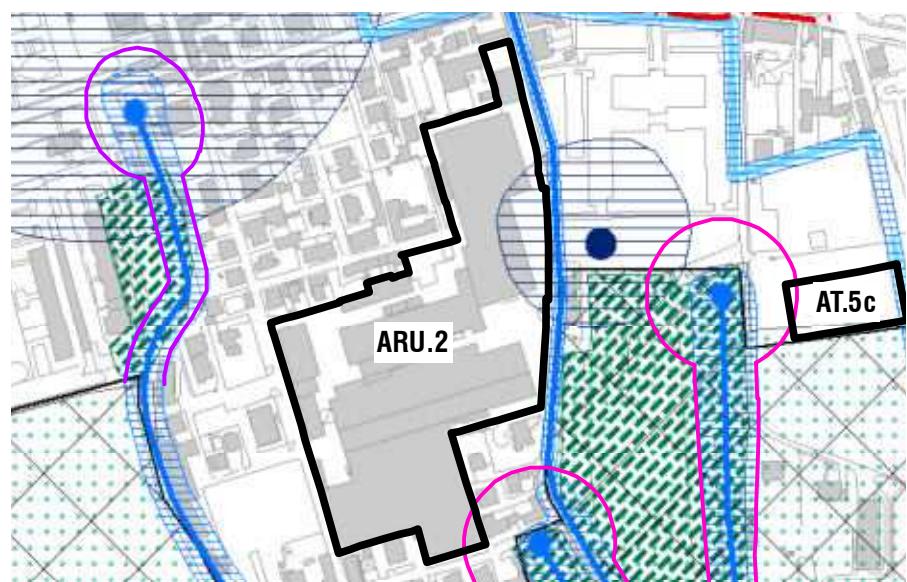
RESIDENZIALE, TERZIARIO	mq	mc	mc/mq	n.
<b>Sf_1</b>	<b>6.494</b>			
Superficie fondiaria (Sf)				
<b>Volume edificabile (V) massimo</b>		5.916		
Superficie linda di pavimento (Slp) massimo	1.972			
<b>Prescrizioni tipomorfologiche</b>				
Altezza massima: <b>m 10,00 (n. 3 piani)</b>				
Rapporto di copertura (Rc): <b>35%</b>				
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro): <b>50%</b>				
Verde permeabile (Vp): <b>20%</b>				
<b>Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)</b>				<b>39</b>

RESIDENZIALE	mq	mc	mc/mq	n.
<b>Sf_2</b>	<b>4.887</b>			
Superficie fondiaria (Sf)				
<b>Volume edificabile (V) massimo</b>		5.239		
Superficie linda di pavimento (Slp) massimo	1.746			
<b>Prescrizioni tipomorfologiche</b>				
Altezza massima: <b>m 10,00 (n. 3 piani)</b>				
Rapporto di copertura (Rc): <b>35%</b>				
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro): <b>50%</b>				
Verde permeabile (Vp): <b>20%</b>				
<b>Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)</b>				<b>35</b>

ARTIGIANATO DI SERVIZIO	mq	mc	mq/mq
<b>Sf_3</b>	<b>10.408</b>		
Superficie fondiaria (Sf)			
<b>Volume edificabile (V) massimo</b>			
Superficie linda di pavimento (Slp) massimo	10.408		
<b>Prescrizioni tipomorfologiche</b>			
Rapporto di copertura (Rc): <b>60%</b>			
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro): <b>70%</b>			
Verde permeabile (Vp): <b>10%</b>			



Ambito di Rigenerazione Urbana 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 pianificazione attuativa.

L'intervento si può attuare in maniera incrementale e per sub-comparti all'interno di un disegno d'insieme generale.

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

- Realizzare attività connesse all'artigianto di servizio a basso impatto ambientale.
- Realizzare l'apertura della strada in via F. di Dio verso l'area mercatale del quartiere.
- Parcheggi pubblici a contorno del perimetro dell'ambito.

## **f) Indirizzi per la progettazione**

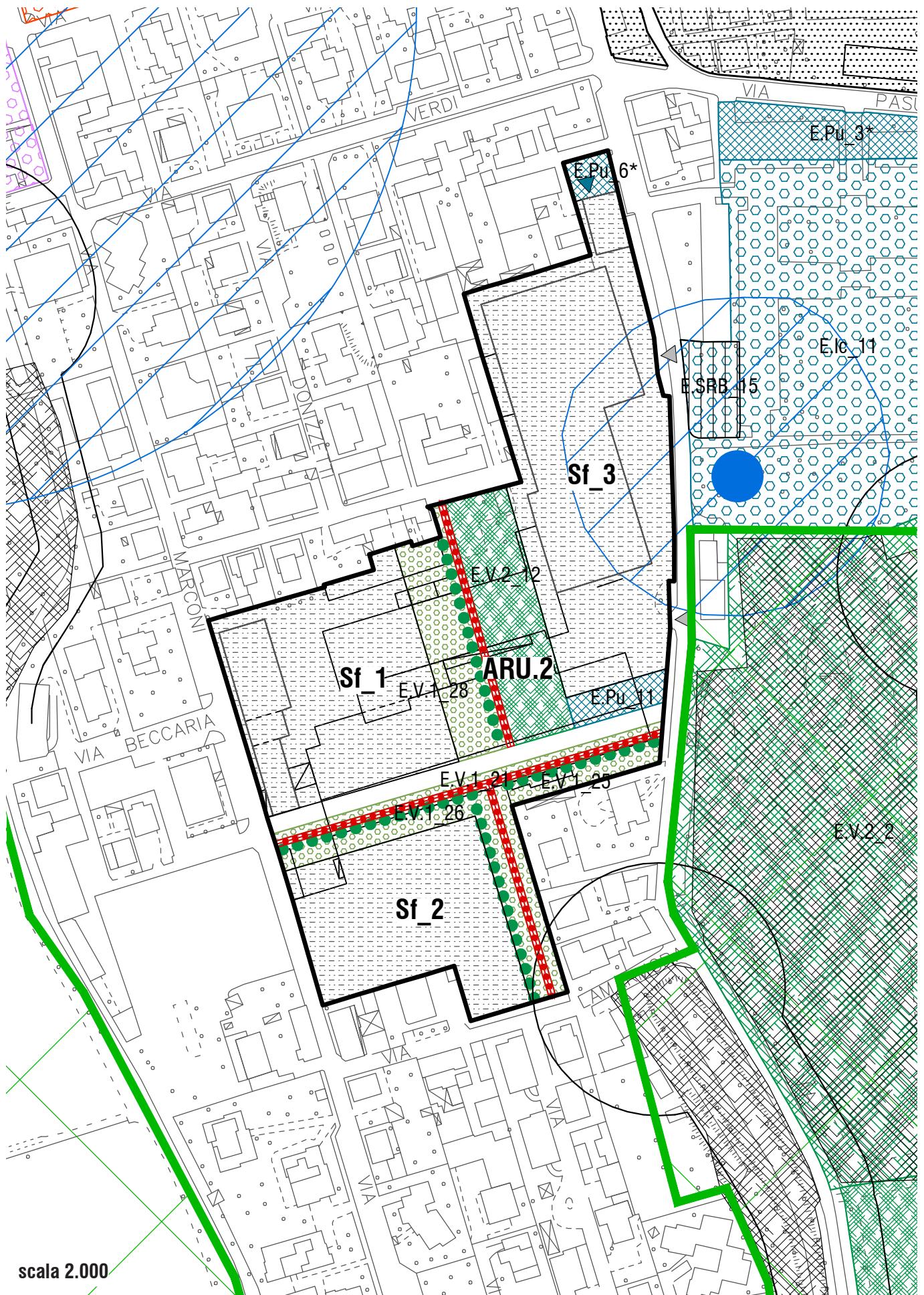
-

## **g) Compensazione ecologica-ambientale**

-

## **h) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

- Area soggetta a bonifica. Fino a quanto non sarà certificata l'avvenuta bonifica non sarà possibile attuare nuove edificazioni.



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.

# **ARU.3 Ex Signal Lux via Milano**

## **a) Descrizione**

L'ex Signal Lux è un ambito produttivo dismesso, caratterizzato anche da una palazzina con funzioni terziarie. L'area si configura come la testa di un sistema complesso di aree dismesse tra la ex SS11 e il comparto produttivo a sud, lungo la via Monzoro.

La Variante prevede la possibilità di riqualificare la palazzina utilizzata a terziario e la sostituzione delle precedenti funzioni produttive con nuove attività anche di tipo commerciale, in particolare lungo il fronte di via Novara.

## **b) Obiettivi**

- Recuperare un'area degradata.
- Innestare nuove funzioni di tipo commerciale, non alimentari, compatibili con il carattere di strada commerciale della ex SS11.
- Collegare la parte nord della città con la parte a sud della ex SS11 dando continuità alla rete della mobilità ciclabile.

## c) Parametri urbanistici

<b>ARU.3 Ex Signal Lux, via Milano</b>	<b>mq</b>	<b>mc</b>
<b>Superficie territoriale (St)</b>	<b>18.098</b>	
<b>Superficie fonciaria (Sf)</b>	<b>13.889</b>	
<b>Volume edificabile (V)</b>		<b>21.000</b>
<b>Superficie linda di pavimento (Slp)</b>	<b>7.000</b>	
►di cui RESIDENZA LIBERA e RICETTIVO massimo	1.000	
►di cui COMMERCIO DI VICINATO massimo	400	
►di cui TERZIARIO e SERVIZI massimo	1.000	
►di cui COMMERCIO massimo (Media Struttura di Vendita non alimentare strutturata in più unità con ingressi e parcheggi separati, al fine di non configurarsi come Grande Struttura di Vendita organizzata in forma unitaria)	2.500	
►di cui PRODUTTIVO e ARTIGIANALE massimo	3.500	
<b>Aree per servizi pubblici minimo</b>	<b>5.430</b>	
<b>Parcheggio privato a uso pubblico</b>	<b>3.545</b>	
<b>Parcheggio privato a uso pubblico da riqualificare</b>	<b>664</b>	

<b>Destinazioni d'uso</b>
TERZIARIO, COMMERCIALE, PRODUTTIVO e funzioni compatibili

<b>Ambito funzionale alla trasformazione (Aft_2a)</b>	<b>5.370</b>	
►di cui AREA A VERDE ATTREZZATA minimo	1.745	
►di cui PARCHEGGIO PUBBLICO minimo	3.010	
►di cui PERCORSO CICLOPEDONALE minimo	615	

<b>Ambito funzionale alla trasformazione (Aft_2b)</b>	<b>1.045</b>	
PARCHEGGIO PUBBLICO DA RIQUALIFICARE	1.045	

<b>Sf_1</b>	<b>mq</b>	<b>mc</b>
<b>Superficie territoriale (St)</b>	<b>3.599</b>	
<b>Superficie fonciaria massima (Sf)</b>	<b>3.599</b>	
<b>Volume edificabile (V) massimo</b>		<b>3.000</b>
<b>Superficie linda di pavimento (Slp) massimo</b>	<b>1.000</b>	
►di cui RESIDENZA LIBERA e RICETTIVO massimo	1.000	
►di cui TERZIARIO e SERVIZI massimo	1.000	
►di cui COMMERCIO DI VICINATO massimo	400	
<b>Prescrizioni tipomorfologiche</b>		
Altezza massima (H): <b>pari all'esistente</b>		
Rapporto di copertura (Rc): <b>pari all'esistente</b>		

<b>Sf_2</b>	<b>mq</b>	<b>mc</b>
<b>Superficie territoriale (St)</b>	<b>5.922</b>	
<b>Superficie fonciaria massima (Sf)</b>	<b>4.148</b>	
<b>Volume edificabile (V) massimo</b>		<b>7.500</b>
<b>Superficie linda di pavimento (Slp) massimo</b>	<b>2.500</b>	
►di cui COMMERCIO massimo (Media Struttura di Vendita non alimentare strutturata in più unità con ingressi e parcheggi separati, al fine di non configurarsi come Grande Struttura di Vendita organizzata in forma unitaria)	2.500	
<b>Prescrizioni tipomorfologiche</b>		
Altezza massima (H): <b>m 10</b>		
Rapporto di copertura (Rc): <b>50%</b>		
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro): <b>60%</b>		

<b>Sf_3</b>	<b>mq</b>	<b>mc</b>
<b>Superficie territoriale (St)</b>	<b>8.577</b>	
<b>Superficie fonciaria massima (Sf)</b>	<b>6.142</b>	
<b>Volume edificabile (V) massimo</b>		<b>10.500</b>
<b>Superficie linda di pavimento (Slp) massimo</b>	<b>3.500</b>	
►di cui PRODUTTIVO e ARTIGIANALE massimo	3.500	
<b>Prescrizioni tipomorfologiche</b>		
Altezza massima (H): <b>m 10</b>		
Rapporto di copertura (Rc): <b>50%</b>		



Ambito di Rigenerazione Urbana 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 pianificazione attuativa.

L'intervento si può attuare in maniera incrementale e per sub-comparti all'interno di un disegno d'insieme generale.

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

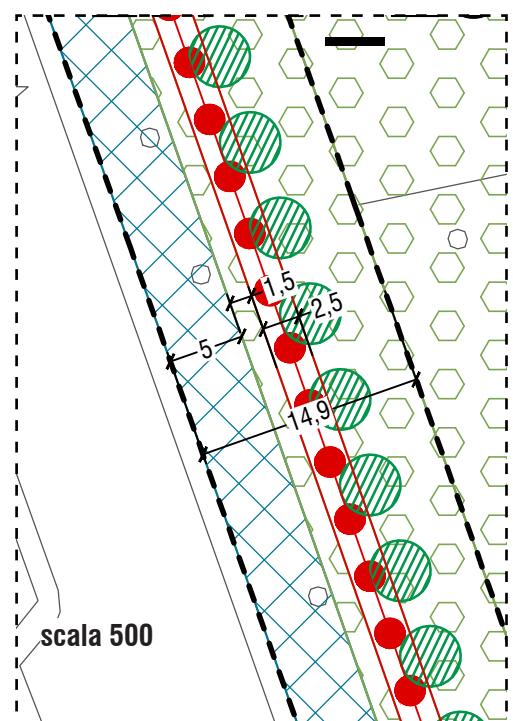
- **Media struttura di vendita non alimentare: strutturata in più unità che non si configurino come una Grande Struttura di Vendita** organizzata in forma unitaria fino ad un massimo di mq 2.500.
- Il complesso urbanistico-edilizio, organizzato in uno o più edifici, deve prevedere **ingressi e parcheggi separati** al fine di non configurarsi come una Grande Struttura di Vendita Organizzata in forma unitaria.
- Nuovo percorso ciclopedinale nord-sud lungo via Monzoro e nuova dotazione di parcheggi pubblici previsti dall'Ambito funzionale alla Trasformazione Aft\_2a.
- Riqualificazione del parcheggio pubblico esistente disposto lungo il fronte nord (Aft\_2b).
- Gli interventi sono subordinati alla caratterizzazione dei luoghi e delle attività conseguenti come previsto dallo studio geologico.

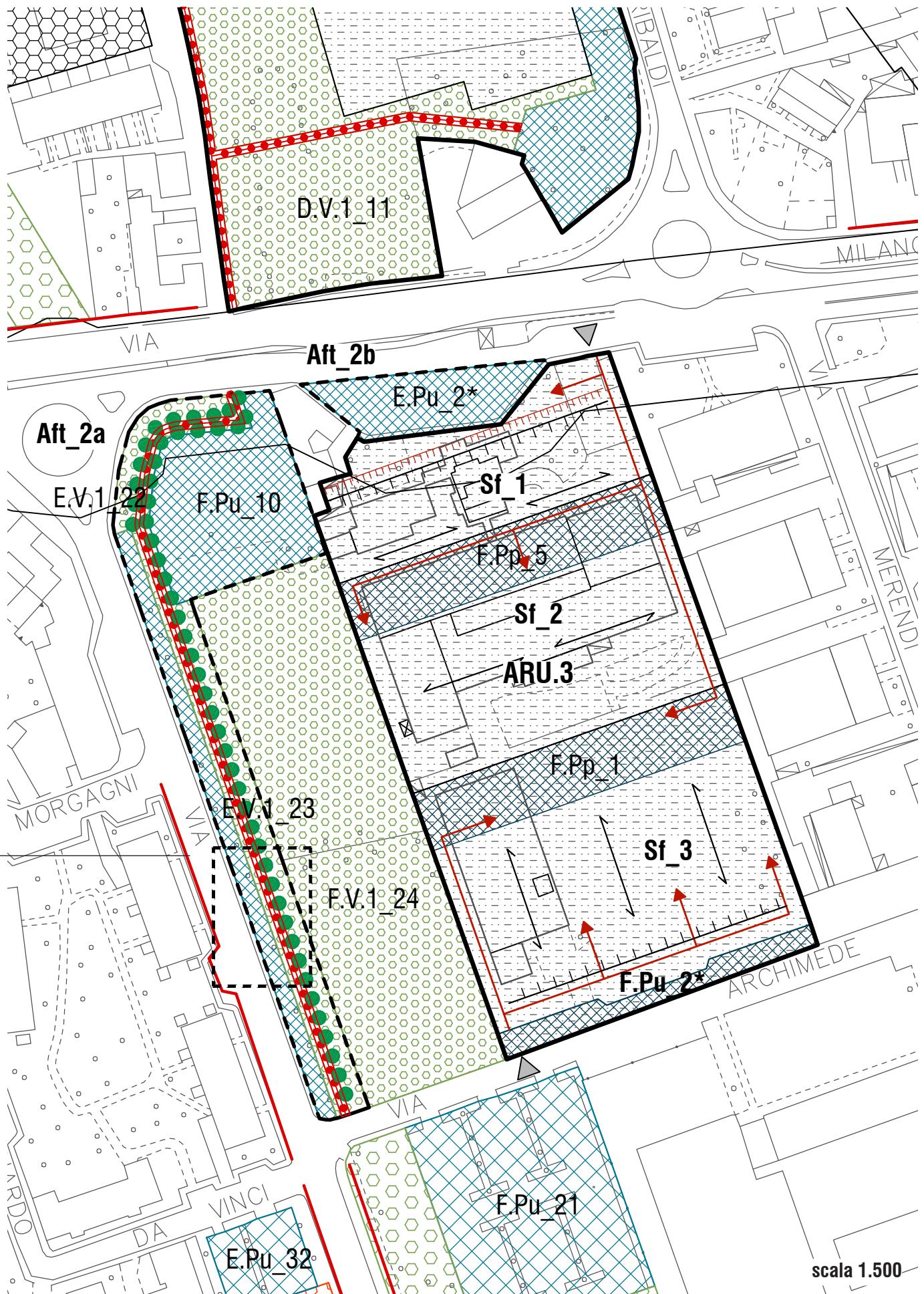
## f) Indirizzi per la progettazione

## g) Compensazione ecologica-ambientale

## h) Principali vincoli di carattere sovraordinato

Attuazione subordinata alla caratterizzazione e all'eventuale bonifica dell'area in caso di presenza di contaminazione.





Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.

# ARU.4 Ex Alemagna

## a) Descrizione

L'ambito si configura come una grande recinto produttivo dismesso, dal lato di circa 600 m lungo la via Monzoro, che, assieme all'ex Signal Lux, formano una grande spina di aree dismesse in direzione nord-sud nel cuore della zona produttiva di Cornaredo. Dall'analisi emerge un disegno di città pubblica debole per questa parte di città, e di bassa qualità anche dal punto di vista paesaggistico.

Per quest'area, la Variante prevede la riattivazione incrementale, da realizzarsi per sub-comparti, ma sempre all'interno di un unico disegno di insieme di spazi pubblici e di paesaggio.

## b) Obiettivi

- Rompere la continuità dell'isolato dismesso dell'ex Alemagna (lato di 600 m).
- Assicurare nuove dotazioni di servizi di qualità per le imprese presenti in questa parte di città.
- Potenziamento della rete ciclabile territoriale in direzione nord-sud.

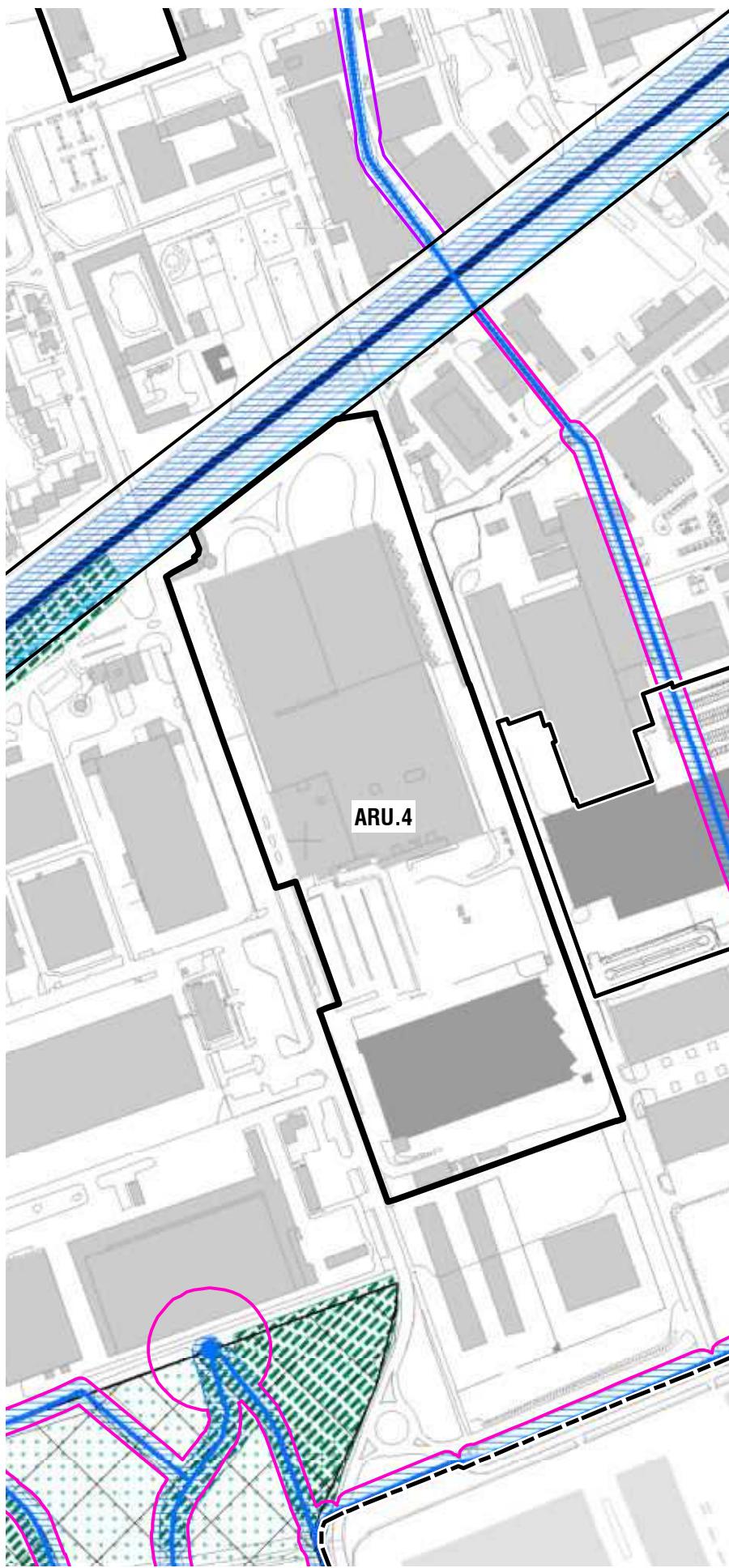
## c) Parametri urbanistici

ARU.4 Ex Alemagna	mq	mc
Superficie territoriale (St)	118.592	
Superficie fondiaria (Sf)	112.857	
Volume edificabile massimo		pari all'esistente
Superficie linda di pavimento (Slp)	pari all'esistente	
Aree per servizi pubblici minimo	35.578	
Aree per servizi pubblici interne all'ambito	-	
Verde privato	5.735	
di cui per FILARI ALBERATI	5.735	
Parcheggio privato a uso pubblico	17.225	

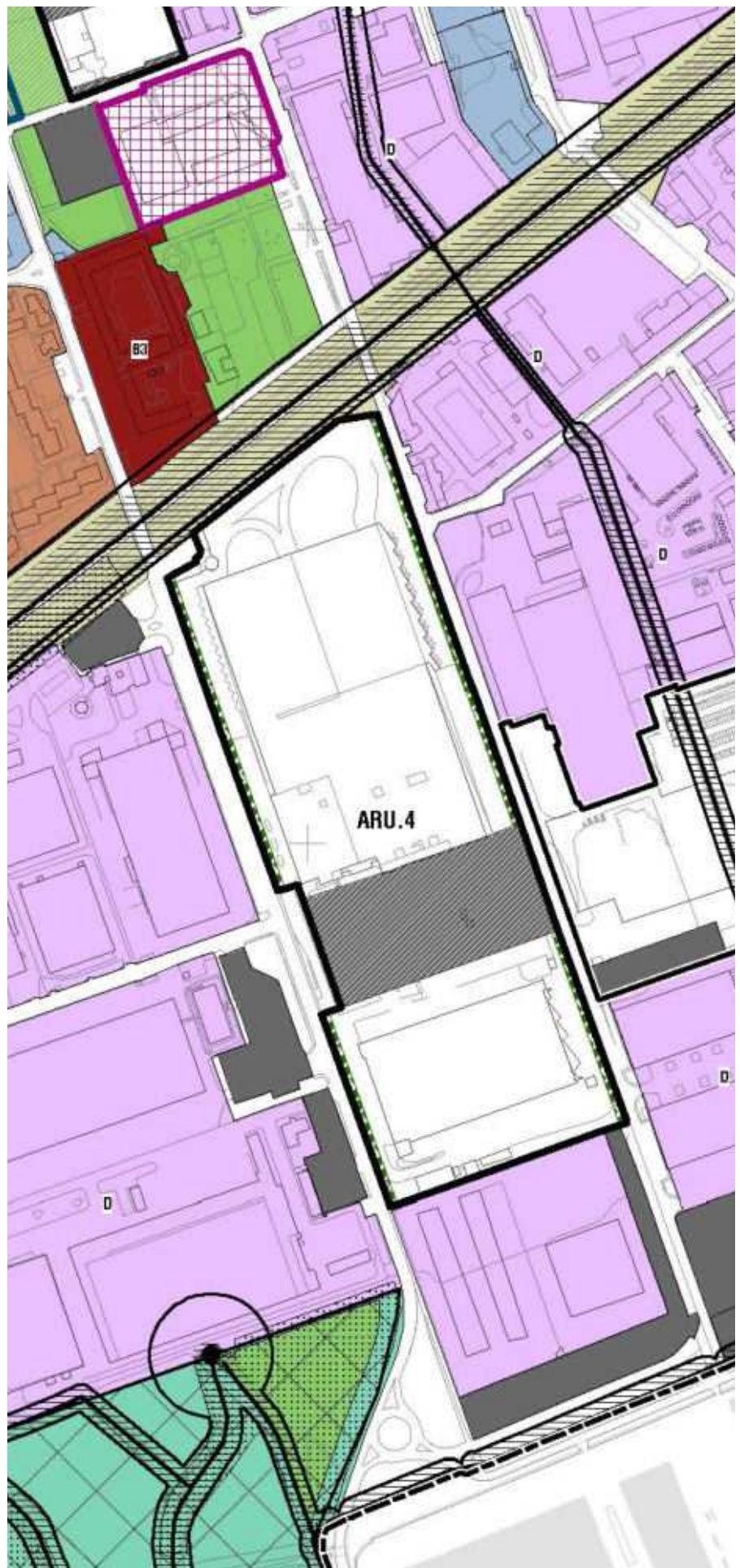
Destinazioni d'uso
PRODUTTIVO e funzioni compatibili



Ambito di Rigenerazione Urbana 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 pianificazione attuativa.

L'intervento si può attuare in maniera incrementale e per sub-comparti all'interno di un disegno d'insieme generale.

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

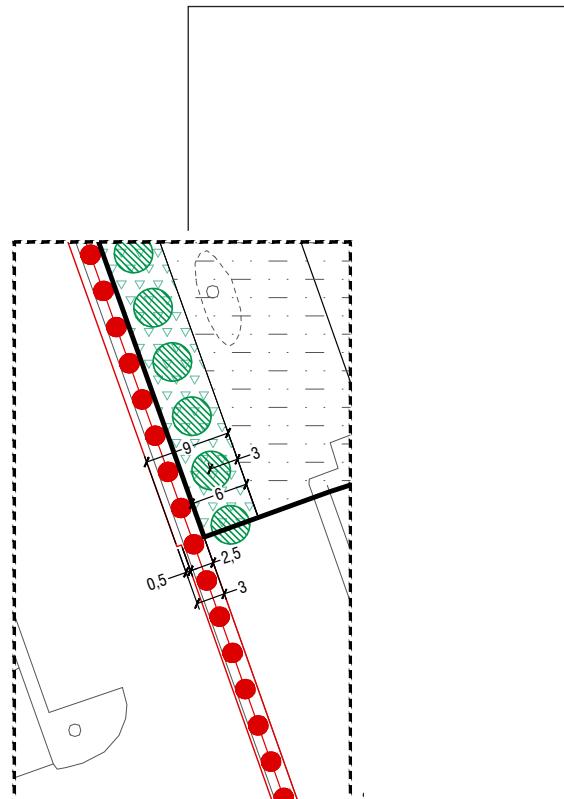
- Realizzare nella parte centrale dell'area una piastra a servizi multifunzionale, privata ad uso pubblico.
- Prevedere lungo i lati più lunghi del comparto filari alberati.

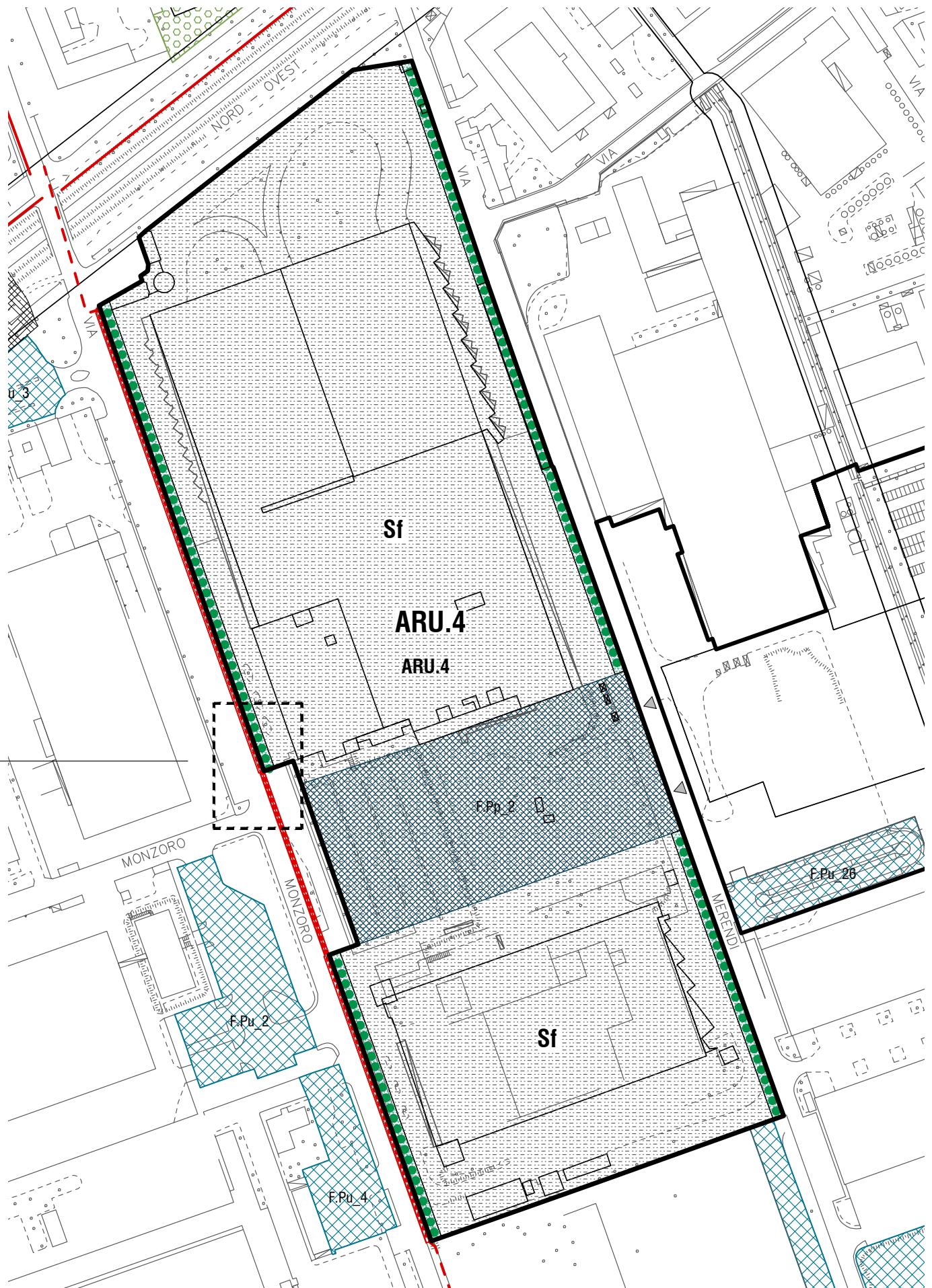
## **f) Indirizzi per la progettazione**

-

## **g) Compensazione ecologica-ambientale**

## **h) Principali vincoli di carattere sovraordinato**





Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.

# ARU.5 Protti

## a) Descrizione

L'ambito si colloca nella parte centrale della città e si configura come un "tassello" produttivo dalle medie dimensioni, oggi sottoutilizzato.

Il progetto di rigenerazione sceglie di consolidare la presenza di un mix funzionale, mantenendo l'attività oggi in essere e permettere di realizzare della nuova residenza di completamento nella parte oggi abbandonata.

## b) Obiettivi

- Consolidare un mix funzionale per il quartiere compatibile con la residenza relative all'artigianato di servizio a basso impatto ambientale.

## c) Parametri

ARU.5 Protti, via Matteotti	mq	mc	mq/mq
Superficie territoriale (S <sub>t</sub> )	14.179		
Superficie fondiaria (S <sub>f</sub> )	10.079		
Volume edificabile (V)			
Superficie linda di pavimento (S <sub>lp</sub> )	7.345		
Aree per servizi pubblici minimo	4.457		
Aree per servizi pubblici interne all'ambito			
►di cui AREA A VERDE ATTREZZATA minimo	2.161		
Verde privato massimo	1.527		

Ambito funzionale alla trasformazione	2.296		
►di cui PARCHEGGIO PUBBLICO DA RIQUALIFICARE e STRADA PUBBLICA (Aft_6)	2.296		

Destinazioni d'uso
Mix funzionale: ARTIGIANATO DI SERVIZIO, TERZIARIO e RESIDENZIALE e funzioni compatibili

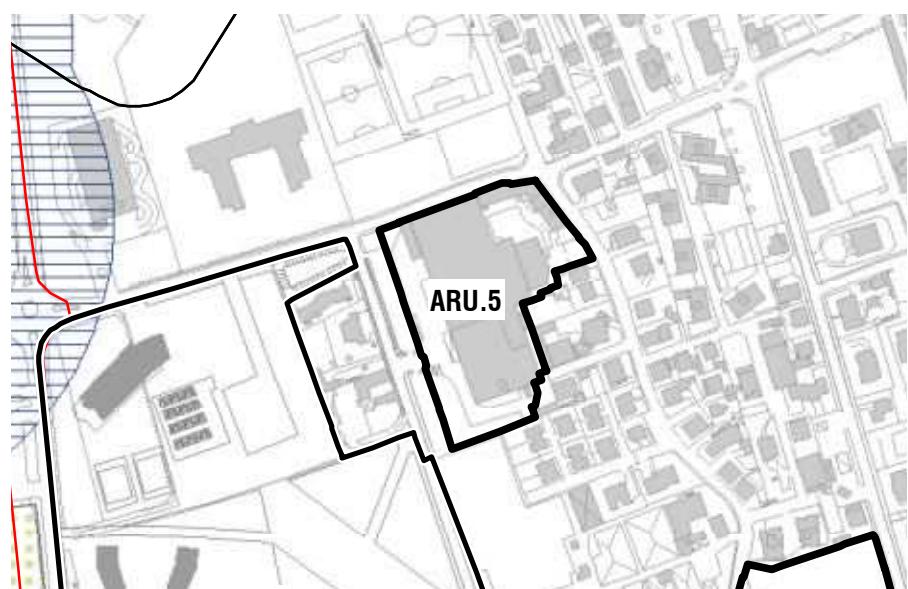
RESIDENZIALE				
S <sub>f</sub> 1	mq	mc	mq/mq	n.
Superficie fondiaria (S <sub>f</sub> )	4.234			
Volume edificabile (V) massimo			4.500	
Superficie linda di pavimento (S <sub>lp</sub> ) massimo	1.500			
Prescrizioni tipomorfologiche				
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)				
Rapporto di copertura (Rc): 35%				
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro): 50%				
Verde permeabile (Vp): 20%				
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)				30

ARTIGIANATO DI SERVIZIO		
S <sub>f</sub> 2	mq	mc
Superficie fondiaria (S <sub>f</sub> )	5.845	
Volume edificabile (V) massimo		
Superficie linda di pavimento (S <sub>lp</sub> ) massimo	5.845	
Prescrizioni tipomorfologiche		
Rapporto di copertura (Rc): 60%		
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro): 70%		
Verde permeabile (Vp): 10%		

TERZIARIO		
	mq	mc
Superficie fondiaria (S <sub>f</sub> )	1.938	
Volume edificabile (V) massimo		esistente
Superficie linda di pavimento (S <sub>lp</sub> ) massimo		
Prescrizioni tipomorfologiche		
Rapporto di copertura (Rc): 50%		
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro): 60%		
Verde permeabile (Vp): 10%		



Ambito di Rigenerazione Urbana 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 pianificazione attuativa.

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

- Realizzare attività connesse all'artigianto di servizio a basso impatto ambientale.
- Prevedere un'area a verde attrezzato di separazione tra i due sub comparti: quello residenziale e artigianato di servizio.
- L' "Ambito funzionale alla trasformazione" Aft\_8 prevede la cessione e la riqualificazione del parcheggio esistente lungo via Mameli.

## **f) Indirizzi per la progettazione**

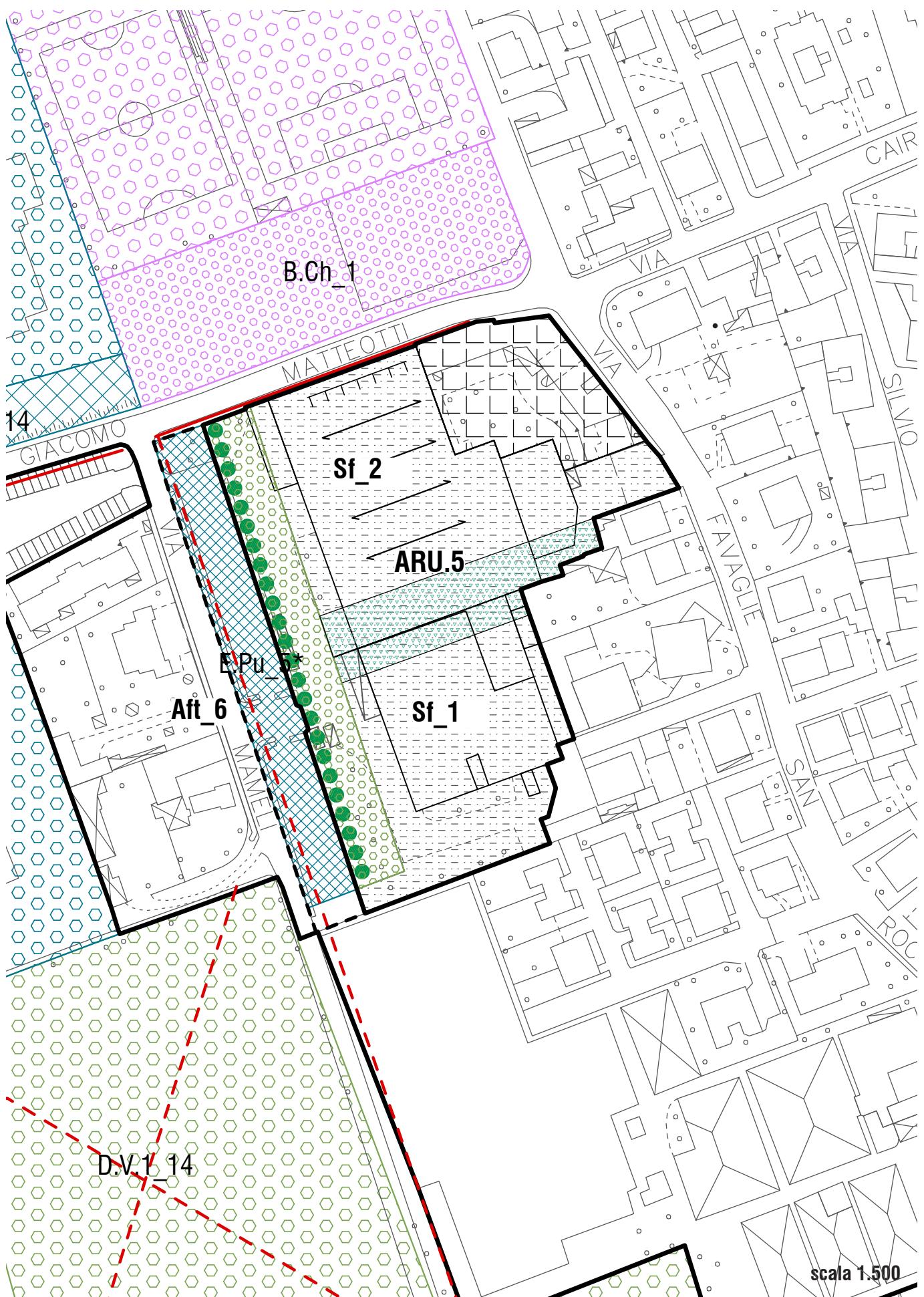
-

## **g) Compensazione ecologica-ambientale**

-

## **h) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

Nella porzione abbandonata in cui si prevede la costruzione di un comparto residenziale è opportuno eseguire indagini ambientali per escludere la presenza di contaminazioni presenti nell'area stessa.



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.

# ARU.6 Via S. Martino

## a) Descrizione

L'obiettivo dell'ARU.6 è la rigenerazione urbana di una parte di Nucleo di Antica Formazione (NAF) oggi interessata da un cantiere abbandonato. L'edificio oggetto di intervento è classificato dal PdR nella tavola PdR.02b "Nuovo centro storico: classificazione degli edifici del centro storico" come "edificio moderno", la cui disciplina, vige, fino all'attuazione dell'ARU medesimo comparto.

## b) Obiettivi

- Riqualificazione del cantiere abbandonato relativo all'edifici oggetto di intervento.

## c) Parametri

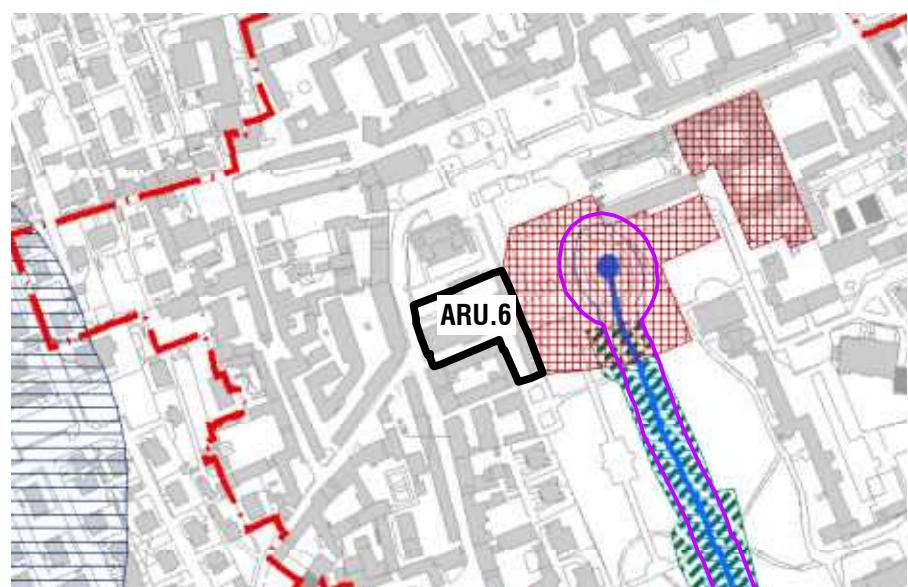
ARU.6 Ambito, via San Martino	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St)	3.359		
Superficie fondiaria (Sf)	3.359		
Volume edificabile (V)		pari all'esistente	
Superficie linda di pavimento (Slp)	pari all'esistente		
Aree per servizi pubblici minimo	672		
Aree per servizi pubblici interne all'ambito	—	—	—
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: 3 piani			

Destinazioni d'uso
RESIDENZA e funzioni compatibili



Ambito di Rigenerazione Urbana 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 pianificazione attuativa o in alternativa alle “Tipologia delle modalità d'intervento ammesse” e “Interventi ammessi per categoria di edifici” di cui all'art. 47 “Nuclei di Antica Formazione” delle NTA.

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

- Edifici da mantenere come da scheda grafica: l'edificio moderno, il cui fronte principale affaccia lungo via S. Martino, e parte dell'edificio produttivo sul retro, come d'accordo tra le proprietà.

## **f) Indirizzi per la progettazione**

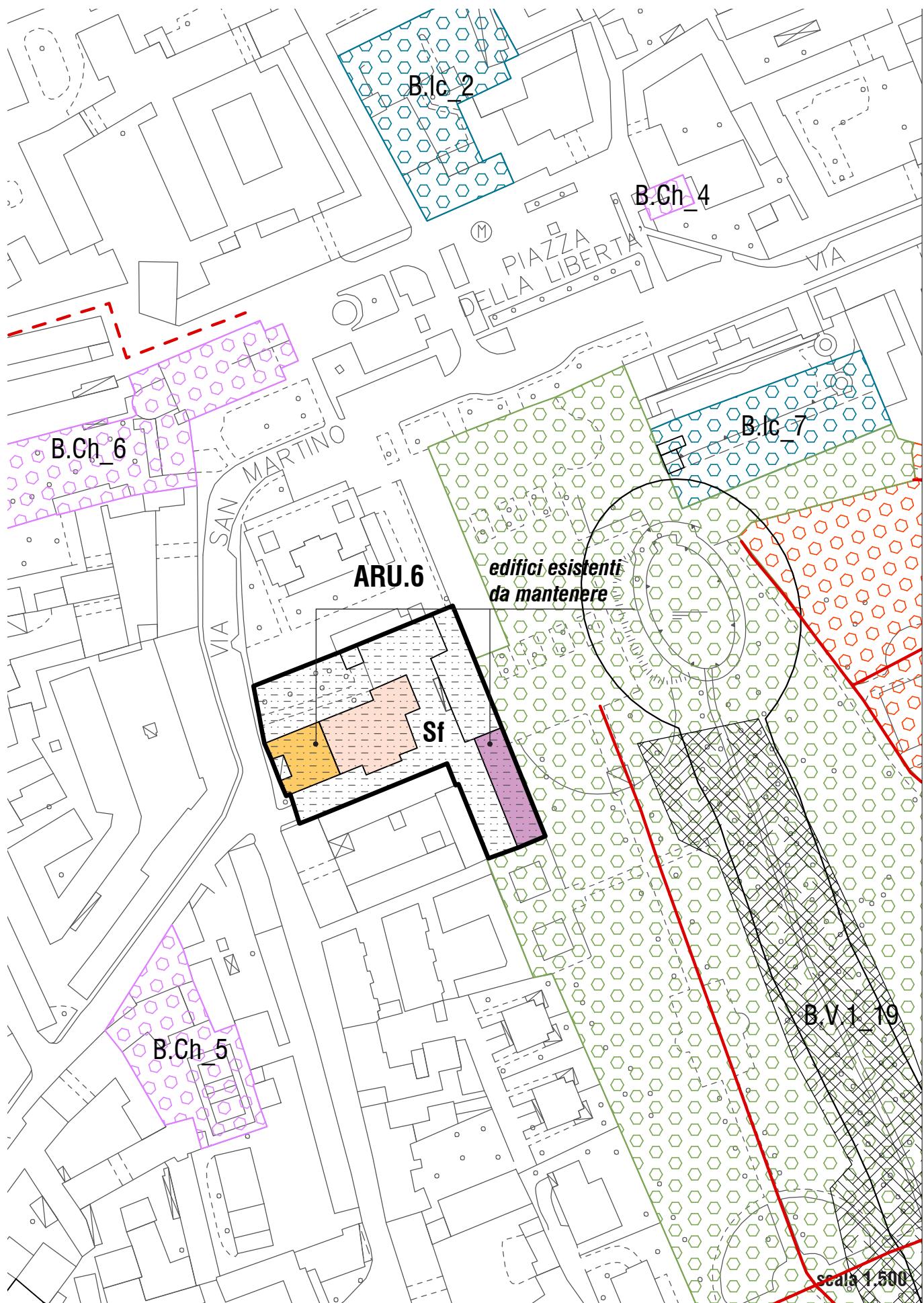
-

## **g) Compensazione ecologica-ambientale**

-

## **h) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

Eseguire le opportune indagini ambientali in considerazione del fatto che è presente una porzione di area dismessa (tav.7 della carta di fattibilità geologica).



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.

# ARU.7 Il Gigante, via Sempione

## a) Descrizione

L'ambito è collocato nella zona nord ovest del Comune (corrisponde alla ex zona PCC3 con destinazione prevalentemente residenziale del previgente PdR). Si tratta di un ambito in parte su suolo già urbanizzato interessato dalla presenza di attività commerciali in esercizio. La scelta è quella di consolidare l'attività commerciale in esercizio al fine di attivare un processo di riqualificazione della struttura esistente, oltre al più generale obiettivo di incentivare il riuso e la riqualificazione del tessuto edificato esistente anche al fine contenere il consumo di nuovo suolo.

## b) Obiettivi

- Riqualificazione dell'area.
- Consolidamento delle funzioni commerciali e funzioni compatibili.
- Riorganizzazione dell'assetto planivolumetrico funzionale al miglioramento dell'attività commerciale prevedendo una Media Struttura di Vendita (MSV) con superficie fino a 2.500 mq, oltre a spazi per magazzini e laboratori (Slp max 5.300 mq).
- Mitigazione ambientale lungo il perimetro dell'ambito confinante con le parti residenziali.
- Potenziamento della rete ciclabile del contesto territoriale oggetto del Programma.
- Assicurare la dotazione di aree a parcheggio piantumato di qualità, nelle quantità previste per legge.

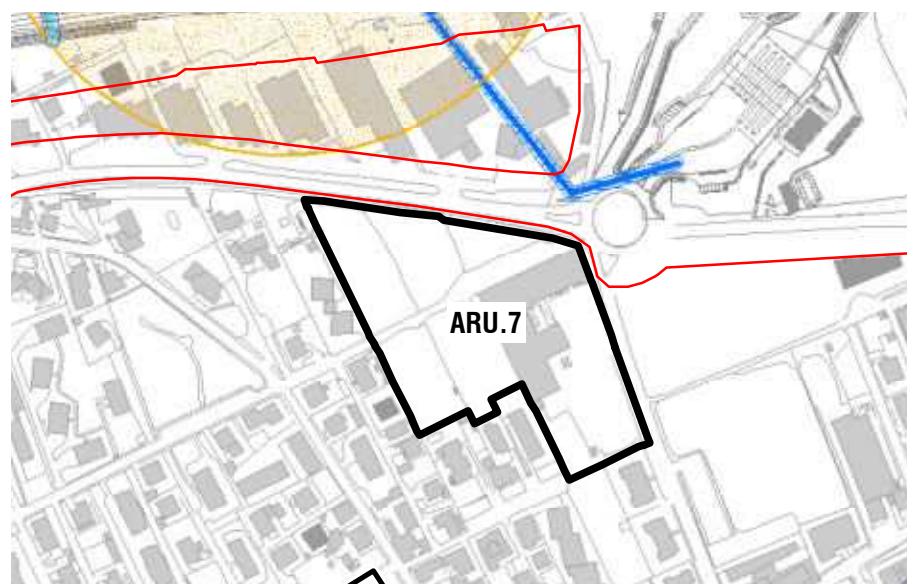
## c) Parametri

ARU.7 Il Gigante, via Sempione	mq	mc
Superficie territoriale (St)	23.371	
Superficie fondiaria (Sf)	11.071	
Volume edificabile (V)	15.900	
Superficie linda di pavimento (Slp)	5.300	
Aree per servizi pubblici minimo	12.300	
Aree per servizi pubblici interne all'ambito	12.300	
►di cui VERDE NATURALISTICO minimo	1.875	
►di cui AREA A VERDE ATTREZZATA minimo	4.111	
►di cui PERCORSO CICLOPEDONALE minimo	1.014	
►di cui PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO minimo	5.300	
Prescrizioni tipomorfologiche		
Altezza massima (H): <b>m 10</b>		
Rapporto di copertura (Rc): <b>50%</b>		
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro): <b>60%</b>		
Verde permeabile (Vp): <b>10%</b>		

Destinazioni d'uso
COMMERCIALE e funzioni compatibili



Ambito di Rigenerazione Urbana su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | QC 05: "Vicoli e tutelle".



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

## **d) Tipo e modalità di intervento**

Ambito subordinato a procedura di **Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)**.

Alla stipula della convenzione, la gestione del parcheggio pubblico sarà da convenzionare con l'operatore.

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

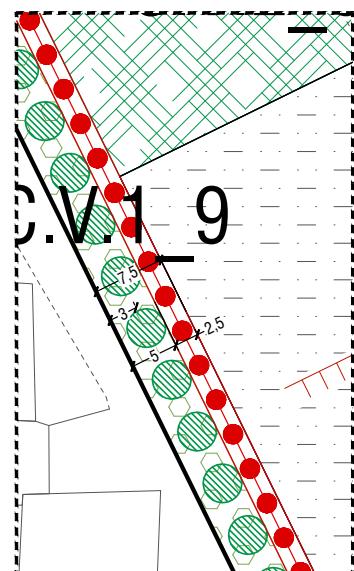
- Prevedere un unico ingresso all'area da via Sempione al fine di non interrompere la ciclabile esistente lungo viale della Repubblica.
- Prevedere una fascia di "verde naturalistico" a protezione dell'urbanizzato.
- Prevedere la dotazione di aree a parcheggio piantumato di qualità, nelle quantità previste per legge.
- Prevedere un tunnel di copertura per la parte di carico/scarico del nuovo edificio.

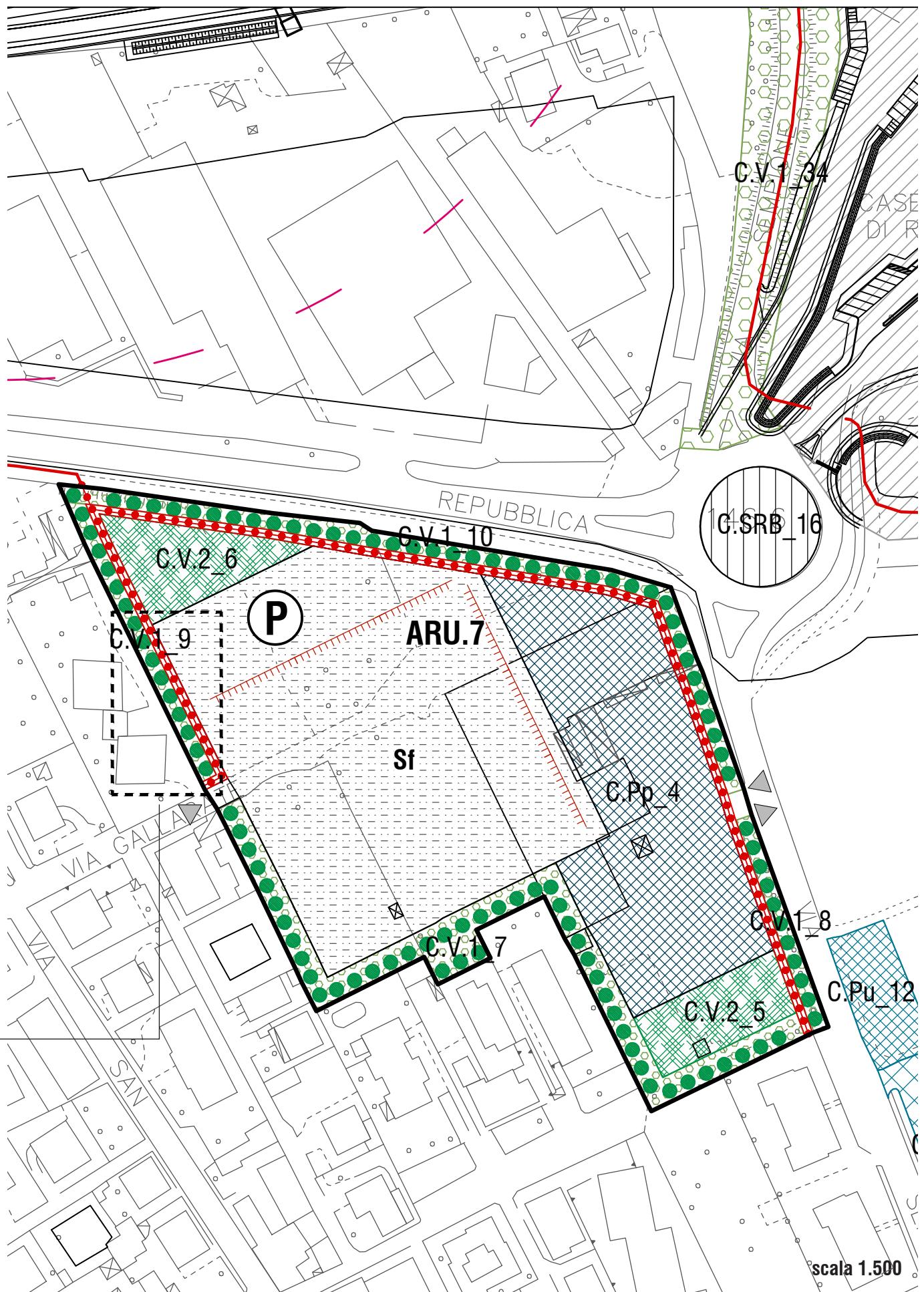
## **f) Indirizzi per la progettazione**

## **g) Compensazione ecologica-ambientale**

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

## **h) Principali vincoli di carattere sovraordinato**





Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.

# ARU.8 Ex Icoma

## a) Descrizione

L'ex stabilimento dell'Icoma è situato a Cornaredo in una posizione che risulta essere di cerniera e collegamento tra il centro storico del Comune (da cui dista circa 1.300 m) e la frazione San Pietro all'Olmo (distanza: 550 m circa).

L'area, che attualmente si estende per circa 65.000 mq con una superficie coperta di circa 21.000 mq, confina con il complesso degli impianti sportivi comunali "Pertini" a nord, attività produttive e commerciali a est, con il cimitero di San Pietro all'Olmo a sud, una residenza privata a sud-ovest e con il Parco Agricolo Sud di Milano a nord e ovest. Vi sono poi nelle immediate vicinanze un'officina, un rivenditore di automobili e un panificio all'ingrosso, mentre è in fase di completamento la nuova sede dell'Istituto Alberghiero, che rappresenterà un'ulteriore funzione d'attrazione per tutto il comprensorio territoriale.

L'accessibilità all'area è attuata tramite collegamento alla SP130 che si immette sulla SP 11 Padana Superiore e porta alla tangenziale di Milano e all'autostrada MI-TO.

Rispetto all'assetto tradizionale di quest'area, con la nuova Variante si vuole provare a delineare un nuovo scenario.

Il nuovo Piano ridisegna la Superficie Territoriale dell'ARU, dimezzando tutte le quantità, escludendo le aree della fascia a nord e a ovest, quelle ad oggi più interessate da problemi di inquinamento, dal perimetro dell'ARU e destinandole ad "aree a verde naturalistico" del nuovo Piano dei Servizi. Queste aree, di interesse pubblico, non saranno fruibili ai fini collettivi, ma di potenziamento della Rete Ecologica Comunale per costruire un "bordo/filtro ecologico" tra l'area dei servizi del centro sportivo "S. Pertini" e la campagna.

Il ridimensionamento del comparto ha come obiettivo di facilitarne l'attuazione.

## b) Obiettivi

- Ridimensionare la Superficie Territoriale ereditata del PGT vigente (e dai piani urbanistici precedenti) per facilitare l'attuazione di un intervento più contenuto.
- Consolidare un mix funzionale per il quartiere compatibile con la residenza e attività relative all'artigianato di servizio a basso impatto ambientale.
- Consolidare un mix funzionale per il quartiere in linea con gli scenari proposti dallo studio elaborato da K-City nel 2017 che nasce dall'esigenza dell'Amministrazione Comunale di sperimentare un approccio innovativo per il possibile recupero di aree dismesse o sottoutilizzate nel territorio di Cornaredo, dando all'area dell'ex Icoma una priorità da cui partire.

L'obiettivo dello studio è da un lato quello di individuare scenari possibili e modelli di graduale riattivazione degli spazi a vantaggio della collettività, scommettendo sulla valorizzazione del sistema delle opportunità locali, sia di quelle materiali (strutture e spazi da riconvertire) sia di quelle

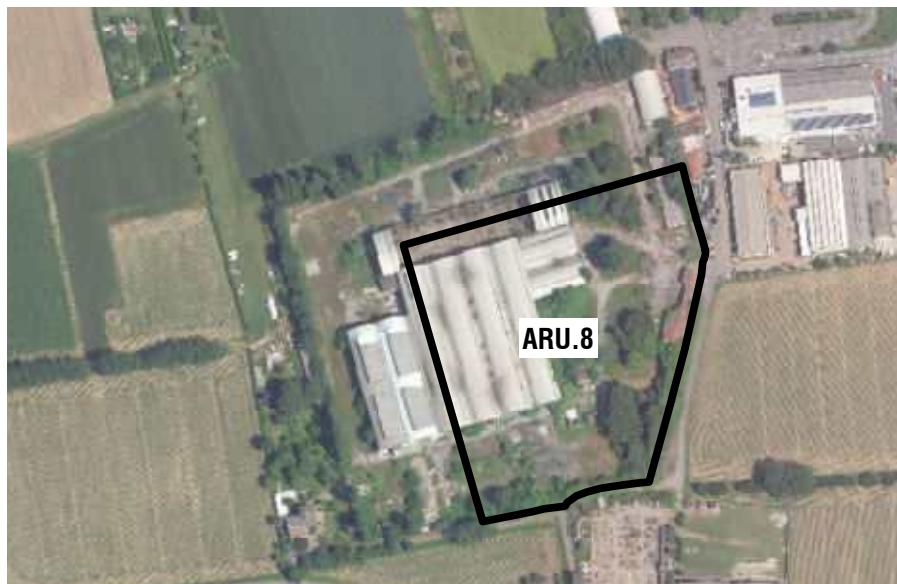
immateriali (reti, competenze e imprese del territorio); dall'altro quello di sperimentare un modello di pianificazione urbana, da poter estendere ad altri ambiti dismessi o sottoutilizzati della città, provando a mobilitare risorse aggiuntive rispetto a quelle disponibili, derivanti o da attori privati o da strumenti normativi di recente emanazione.

- Prevedere specifici incentivi fiscali ai fini della rigenerazione urbana: possibilità di detrarre il costo di bonifica, se maggiore al costo di costruzione, dal contributo stesso. Possibilità di investire i proventi della compensazione ecologica-ambientale.

### c) Parametri

	mq	mc	n.
<b>ARU.8 Ex Icoma, via dello Sport</b>			
<b>Superficie territoriale (St)</b>	<b>31.865</b>		
<b>Superficie fondiaria (Sf)</b>	<b>21.865</b>		
<b>Volume edificabile (V)</b>		<b>22.500</b>	
<b>Superficie linda di pavimento (Slp)</b>	<b>7.500</b>		
►di cui RESIDENZA e RICETTIVO massimo	7.500		
►di cui per ARTIGIANALE e SERVIZI (ad es. SPORT e TEMPO LIBERO) e INSEDIAMENTI PRIVATI DI INTERESSE COLLETIVO massimo	7.500		
►di cui COMMERCIO DI VICINATO massimo	1.000		
<b>Aree per servizi pubblici minimo</b>	<b>10.000</b>		
<b>Aree per servizi pubblici interne all'ambito</b>	<b>10.000</b>		
►di cui VERDE NATURALISTICO, fascia larga m 20 minimo	10.000		
<b>Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)</b>			<b>150</b>

<b>Destinazioni d'uso</b>
RESIDENZA, TERZIARIO, ARTIGIANATO DI SERVIZIO, SERVIZI, COMMERCIO DI VICINATO e funzioni compatibili



Ambito di Rigenerazione Urbana 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 pianificazione attuativa.

L'intervento si può attuare in maniera incrementale e per sub-comparti all'interno di un disegno d'insieme generale.

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

- Realizzare attività connesse all'artigianto di servizio a basso impatto ambientale.
- 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.

## **f) Indirizzi per la progettazione**

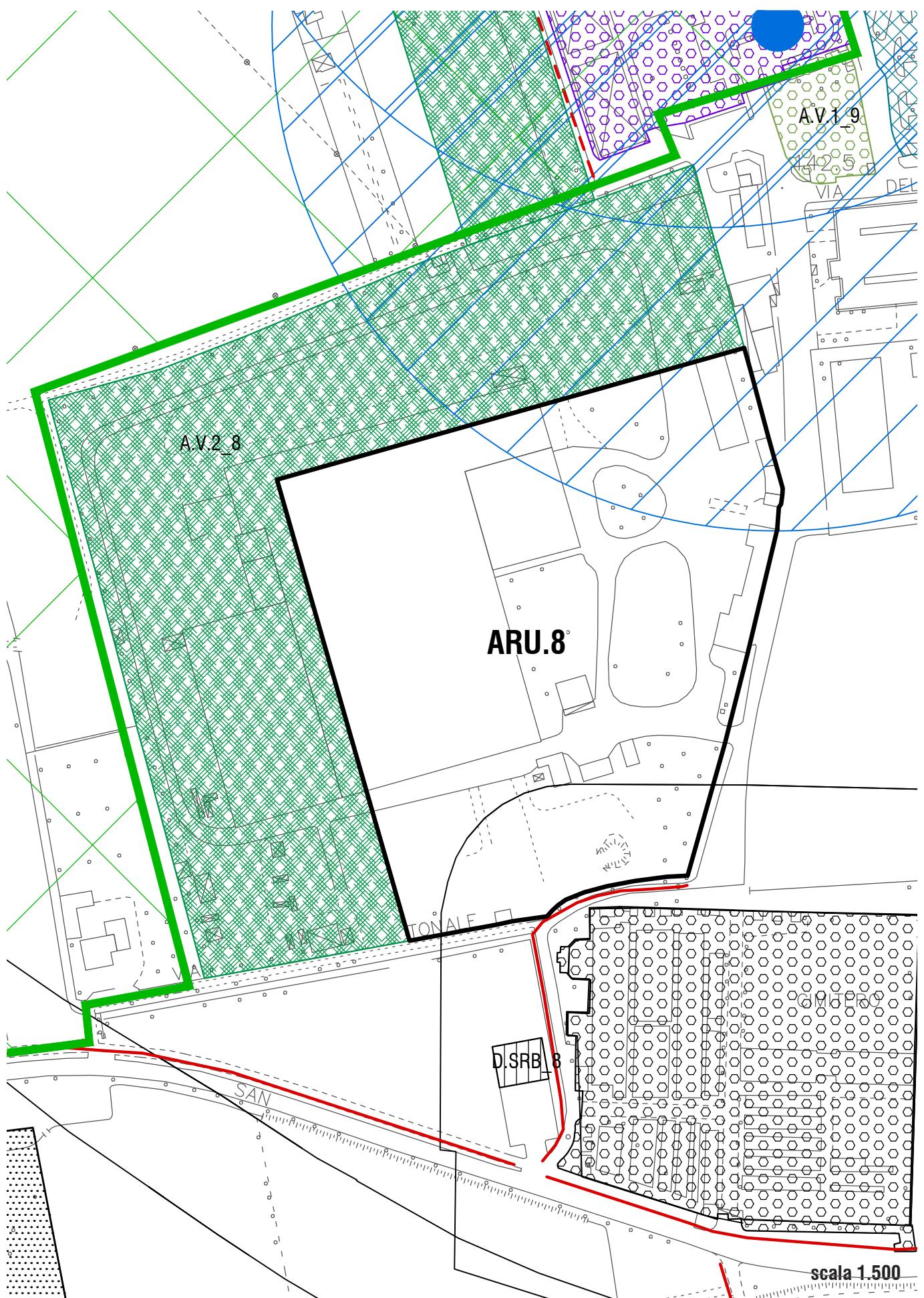
-

## **g) Compensazione ecologica-ambientale**

-

## **h) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

Richiesta bonifica prima di qualsiasi interventi urbanistico che ricade nella fascia di rispetto dei 200 m dei pozzi secondo il criterio geometrico.



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.

# **Scheda PA.1**

# **Ex Italsempione**

# PA.1 Ex Italsempione via S. Gottardo

## a) Descrizione

L'area dell'ex Italsempione di via S. Gottardo, è in parte un'area dismessa posta al confine nord della città, oltre l'autostrada A4 Torino-Venezia, verso i compatti produttivi di Rho e Pregnana Milanese. È delimitata a nord-est dallo Scolmatore Olona e a ovest dal Parco Agricolo Sud Milano.

L'ambito, già interessato da trasformazione dal Documento di Piano del previgente PGT e denominato "ATS1", ha una convenzione in essere (convenzione in scadenza nel 2019), ed è attuato solo in parte.

Risultano conclusi l'edificio a nord del comparto, e l'area per servizi di interesse comune (lc) dell'ACSA S.r.l., Azienda Comunale Servizi Ambientali.

La nuova Variante nel confermare l'area di trasformazione del previgente PGT (ATS1), ne ribadisce la vocazione industriale artigianale e ne specifica alcuni obiettivi e prescrizioni.

## b) Obiettivi

- Recupero di un'area degradata.
- Consolidamento delle funzioni terziarie, ricettive, artigianali, industriali, di logistica, servizi e funzioni compatibili.
- Riqualificazione ecologica-naturalistica e valorizzazione paesaggistica;
- Mitigazione ambientale lungo il perimetro dell'ambito confinante con le aree del Parco Agricolo Sud Milano.
- Ricollocazione in centro storico delle funzioni pubbliche ivi insediate o di altre funzioni pubbliche.
- Potenziamento della rete ciclabile del contesto territoriale oggetto del Programma.
- Potenziamento della dotazione dei parcheggi per l'ambito.
- I diritti volumetrici afferiscono esclusivamente alle aree private, le aree di proprietà comunale, già oggetto di cessione anticipata di standard urbanistici nell'ambito della Convenzione Integrativa stipulata il 11/03/2014, sono ricomprese nel perimetro dell'ambito al solo fine di consentire la ricollocazione nel centro storico delle funzioni pubbliche ivi insediate.

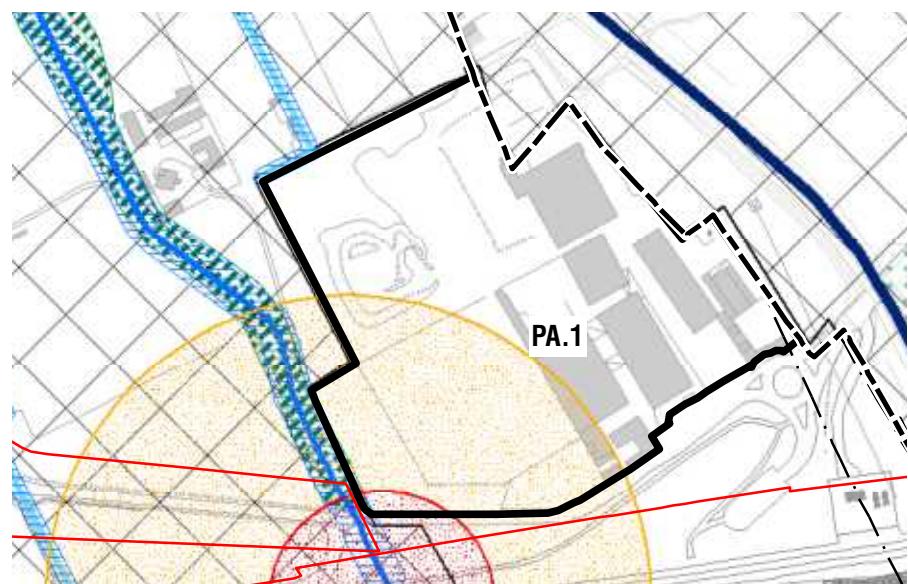
## c) Parametri

PA.1 Ex Italsempione, via San Gottardo	mq	mc
<b>Superficie territoriale (St)</b>	<b>62.805</b>	
<b>Superficie fondiaria (Sf)</b>	<b>48.801</b>	
<b>Volume edificabile (V)</b>		<b>94.500</b>
<b>Superficie lorda di pavimento (Slp)</b>	<b>31.500</b>	
►di cui SUPERFICIE MASSIMA A DESTINAZIONE COMMERCIALE MASSIMO	12.000	
►di cui SUPERFICIE MASSIMA A DESTINAZIONE COMMERCIO ALL'INGROSSO, COMMERCIO ESPOSITIVO MASSIMO	12.000	
►di cui COMMERCIO MASSIMO Media Struttura di Vendita non alimentare strutturata in più unità con ingressi e parcheggi separati, al fine di non configurarsi come Grande Struttura di Vendita organizzata in forma unitaria	5.000	
<b>Aree per servizi pubblici minimo</b>	<b>13.464</b>	
<b>Aree per servizi pubblici interne all'ambito</b>	<b>13.464</b>	
►di cui SERVIZI ATTUATI (A.C.S.A. Azienda Comunale Servizi Ambientali)	3.316	
►di cui VERDE NATURALISTICO, fascia larga m 20 minimo	10.148	
<b>Parcheggio privato a uso pubblico</b>	<b>10.904</b>	

Destinazioni d'uso
TERZIARIO, RICETTIVA, ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, LOGISTICA, SERVIZI e funzioni compatibili.



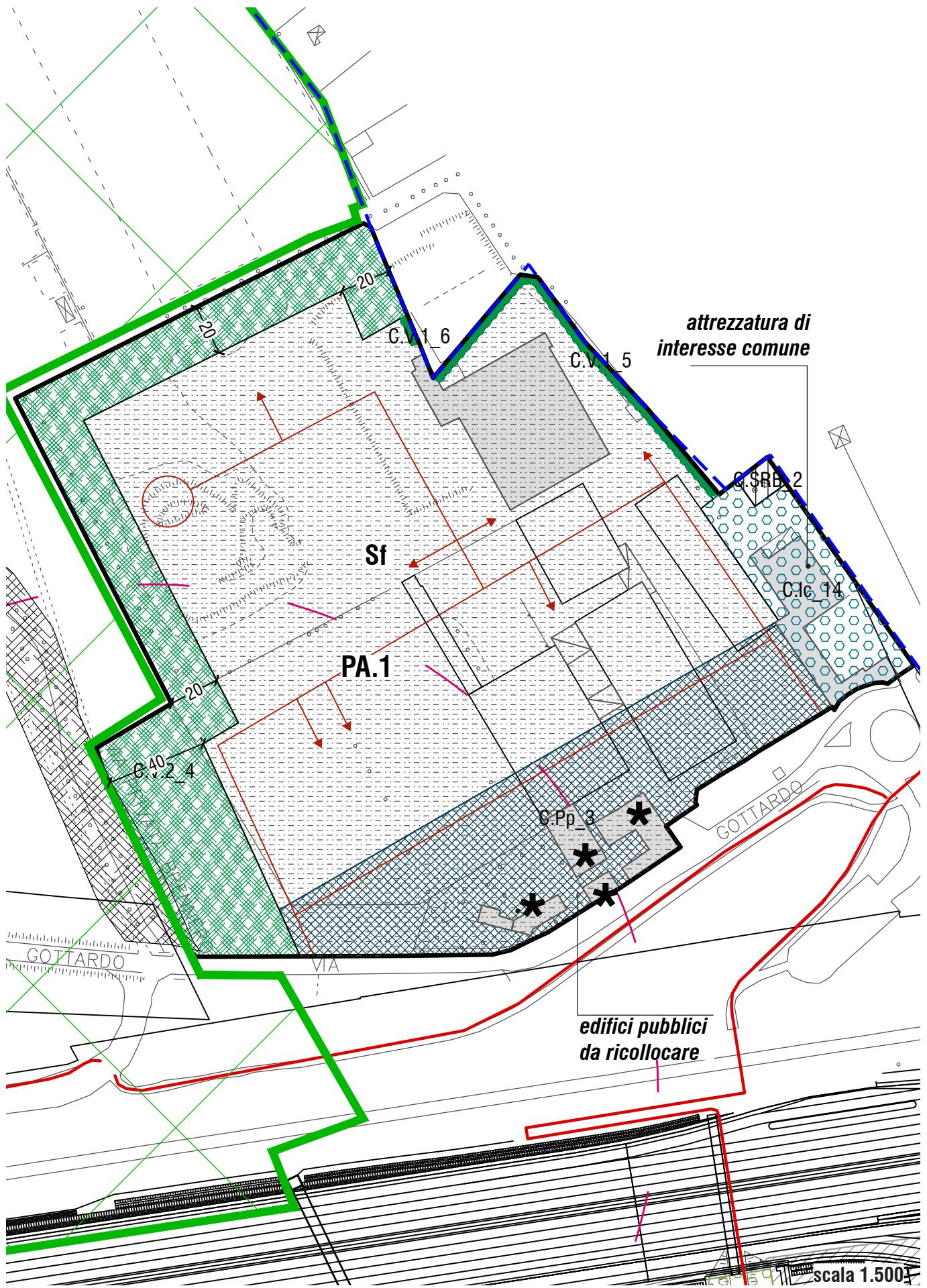
Ambito di Rigenerazione Urbana su base ortofoto. Scala 1:5.000



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



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



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.

**d) Tipo e modalità di intervento**

Ambito subordinato a pianificazione attuativa.

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

-

**f) Indirizzi per la progettazione**

-

**g) Compensazione ecologica-ambientale**

-

**h) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

-



# **Schede PCC**

## **Ambiti prevalentemente residenziali di integrazione**

# PCC.3 via Massimo d'Azeglio

## a) Descrizione

L'ambito è collocato nella parte centrale del Comune, sud di via Massimo d'azelio.

## b) Obiettivi

- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili.
- Potenziamento della viabilitica e della rete ciclabile in senso est-ovest.

## c) Parametri

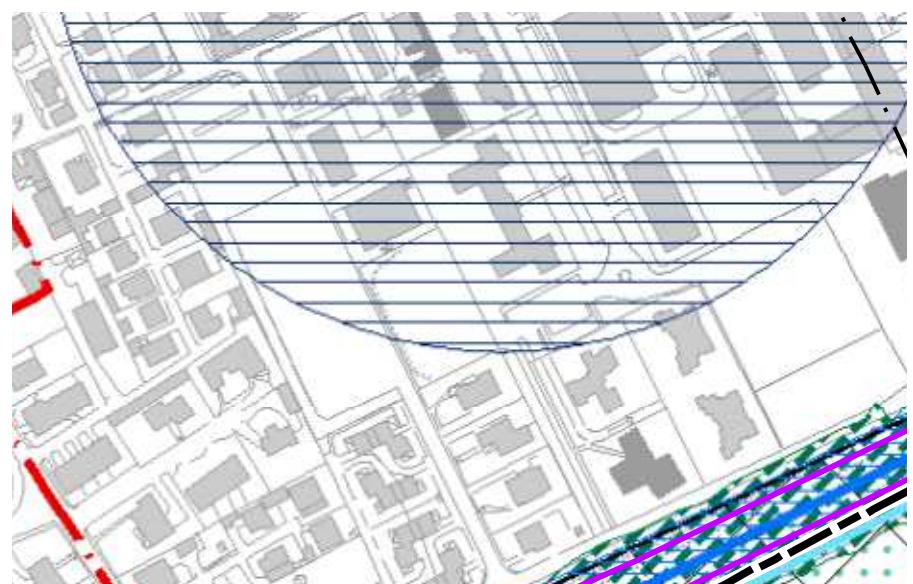
PCC3 via Massimo D'Azeglio	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St)	2.336		
Superficie fondiaria (Sf)	1.905		
Indice (If) 1,5 mc/mq			
<b>Volume edificabile (V)</b>		<b>2.858</b>	
Superficie linda di pavimento (Sip)	<b>953</b>		
►di cui RESIDENZA LIBERA	953		
Area per servizi pubblici minimo	<b>779</b>		
Area per servizi pubblici interne all'ambito	<b>430</b>		
►di cui STRADA DI PROGETTO minimo	274		
►di cui AREA A VERDE ATTREZZATA minimo	98		
►di cui PERCORSO CICLOPEDONALE minimo	58		

Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: <b>m 11,50</b>			
Rapporto di copertura (Rc): <b>35%</b>			
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro): <b>50%</b>			
Verde permeabile (Vp): <b>20%</b>			
<b>Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)</b>			<b>19</b>

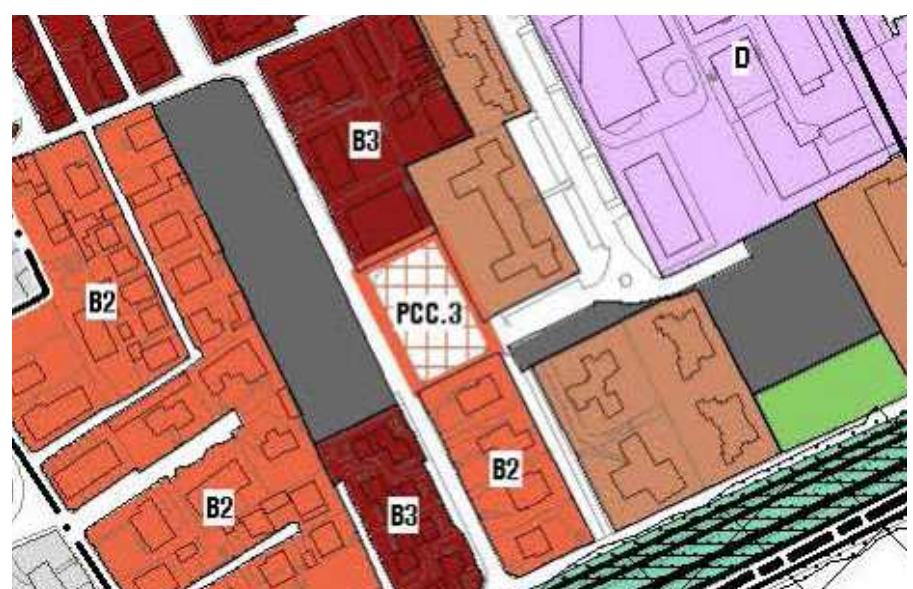
Destinazioni d'uso		
RESIDENZA e funzioni compatibili		



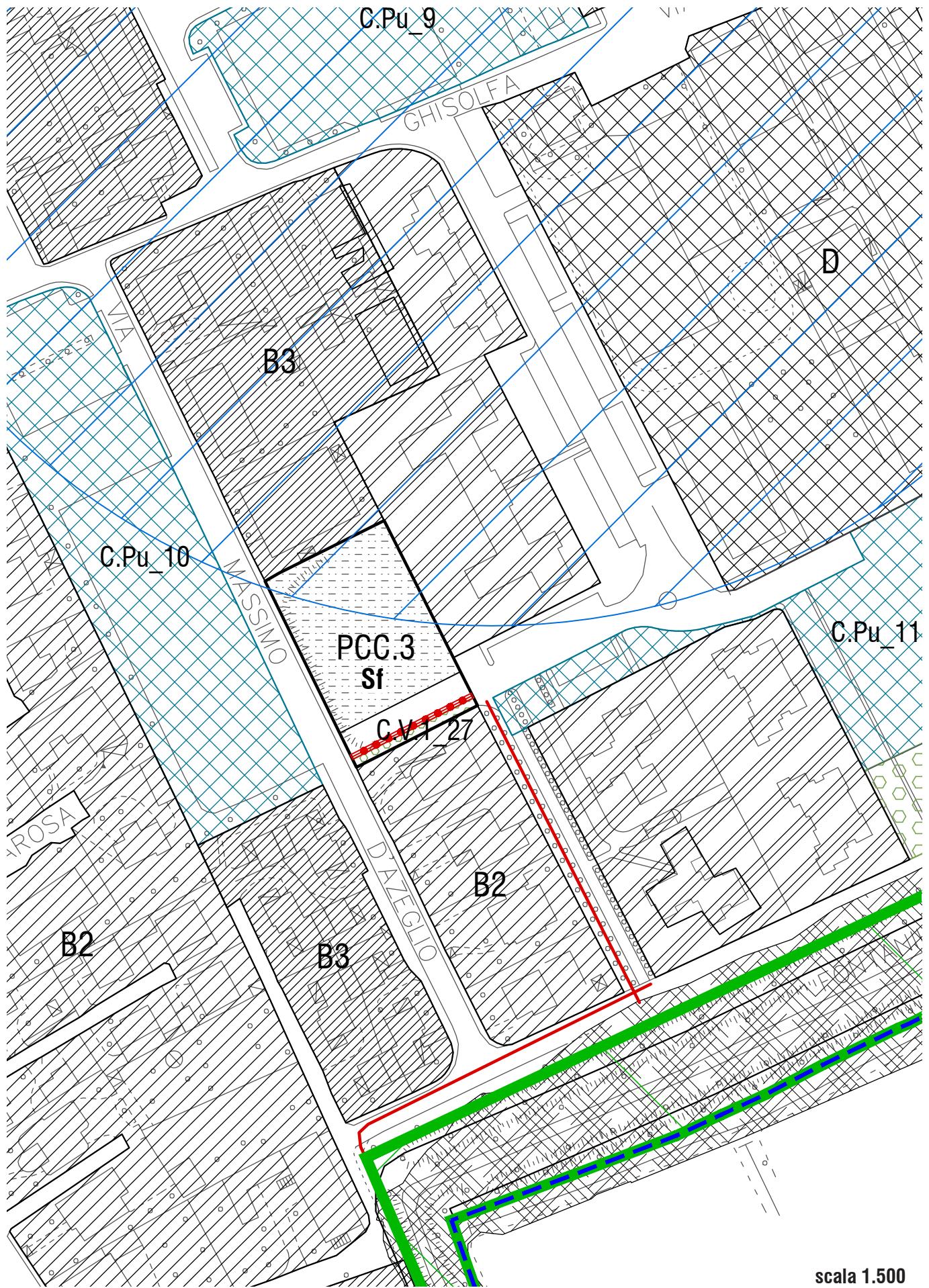
Ambiti prevalentemente residenziali di integrazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



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



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



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.

**d) Tipo e modalità di intervento**

Ambito subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato.

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

-

**f) Indirizzi per la progettazione**

-

**g) Compensazione ecologica-ambientale**

-

**h) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

-

# PCC.6 viale della Repubblica

## a) Descrizione

L'ambito è collocato nella parte nord del Comune, lungo viale della Repubblica, ed è intercluso tra parti di tessuto caratterizzate dalla presenza di funzioni eterogenee

## b) Obiettivi

- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili.

## c) Parametri

PCC6 viale della Repubblica	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St)	2.000		
Superficie fondiaria (Sf)	1.333		
Indice (It) 1 mc/mq			
<b>Volume edificabile (V)</b>		<b>2.000</b>	
Superficie linda di pavimento (Sip)	<b>667</b>		
di cui RESIDENZA LIBERA	667		
Aree per servizi pubblici minimo	<b>667</b>		
Aree per servizi pubblici interne all'ambito			
di cui PARCHEGGIO PUBBLICO minimo	667		
<b>Verde privato minimo</b>	<b>400</b>		

Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: <b>m 11,50</b>			
Rapporto di copertura (Rc): <b>35%</b>			
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro): <b>50%</b>			
Verde permeabile (Vp): <b>20%</b>			
<b>Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)</b>			<b>13</b>

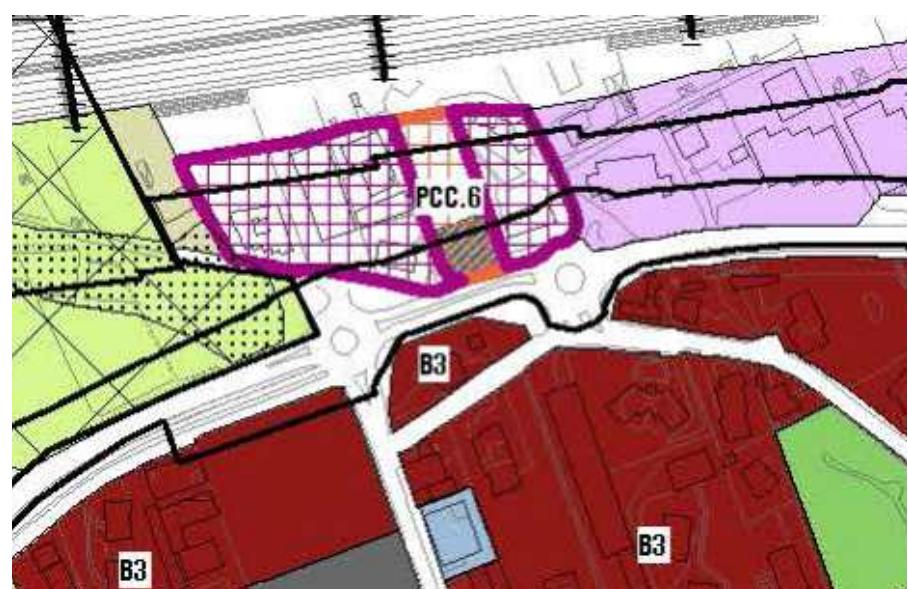
Destinazioni d'uso		
RESIDENZA e funzioni compatibili		



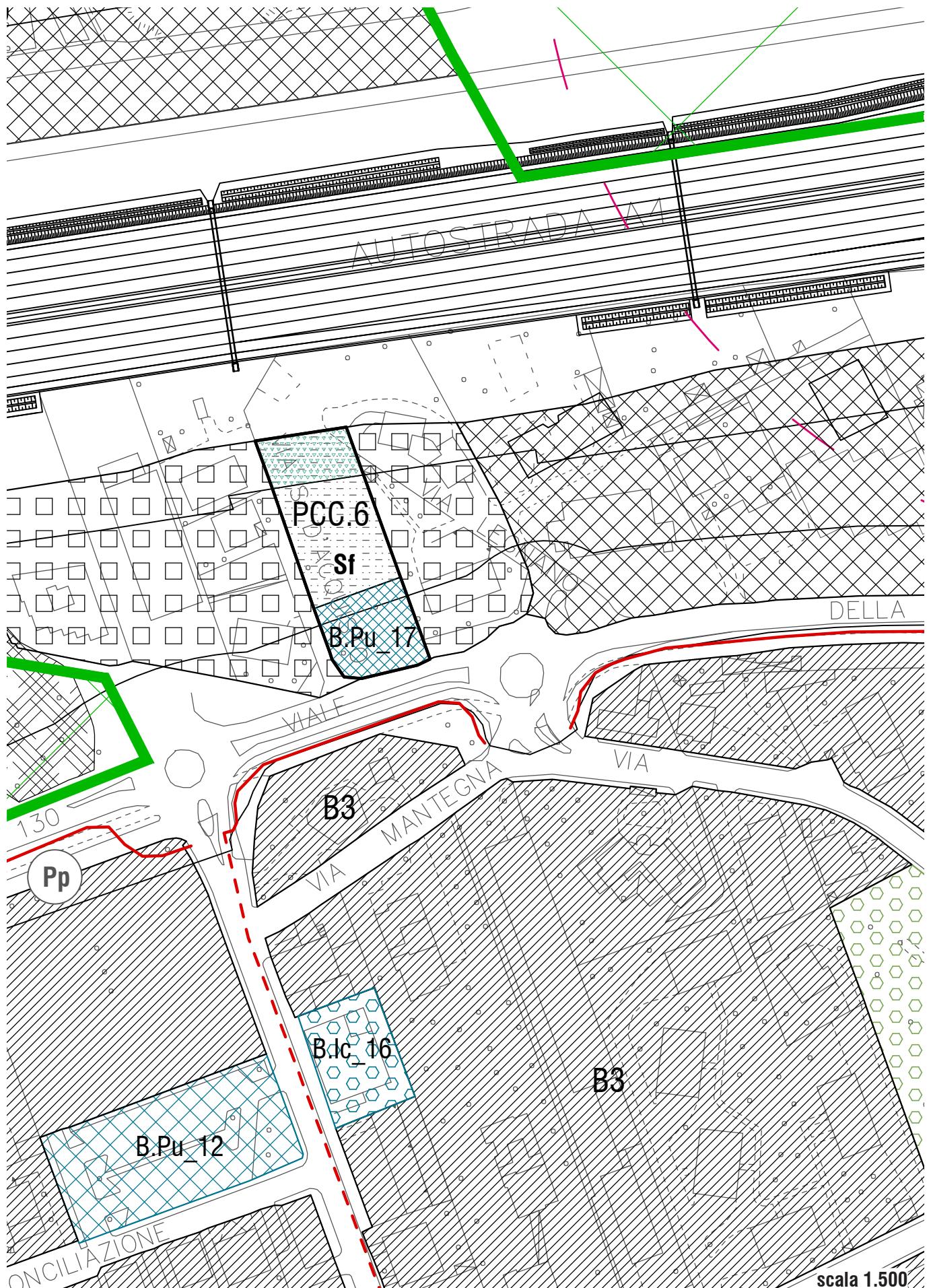
Ambiti prevalentemente residenziali di integrazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



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



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



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.

**d) Tipo e modalità di intervento**

Ambito subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato.

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

- 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 quelle in elenco nel Repertorio delle misure di compensazione e mitigazione paesistico- ambientali del PTCP.

**f) Indirizzi per la progettazione**

-

**g) Compensazione ecologica-ambientale**

-

**h) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

-

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

## VINCOLI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

### Ambiti di tutela paesaggistica (D.Lgs 42/2004)

-  Parco Agricolo Sud Milano | LR n.16 del 16/07/2007
-  Fascia di rispetto dei fontanili ai sensi dell' art. 29 delle NdA del PTCP della Città Metropolitana di Milano
-  Fascia di rispetto dei fontanili ai sensi degli artt. 41 e 42 delle NdA del PTC del PASM
-  Aree a rischio archeologico ai sensi dell' art. 30 delle NdA del PTCP della Città Metropolitana di Milano
-  Aree a rischio archeologico | livello comunale
-  Bene posto a tutela | D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n.42
-  Perimetro del centro storico

### Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

PTCP vigente della Città metropolitana di Milano

-  esterni ai parchi regionali (art. 60 comma 1)
-  nei parchi regionali (art. 60 comma 4)

### Piano di Indirizzo Forestale | PIF

-  Aree boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale | Deliberazione del Consiglio metropolitano n.8 del 17 marzo 2016

## VINCOLI AMMINISTRATIVI

### Vincoli da infrastrutture e attrezzature

-  Rispetto autostradale e strade principali - Nuovo codice della strada ( D.L. n.285/1992 )
-  Rispetto elettrodotti - C.E.I. 11/4 D.M. 21/03/88 D.M. 16/2/91 D.P.C.M. 23/04/92
-  Rispetto cimitero - art. 8 Legge regionale n.6/2004
-  Rispetto corsi d'acqua - R.D. 523/1904 D.G.R. 7/7868/2002

### Vincoli di polizia idraulica

-  Reticolo idrico minore (RIM) di competenza comunale  
Fascia di rispetto idraulico 10 mt (ridotta da 10 a 4 metri per i tratti tombati, in funzione dell'Art. 14 comm: 1 bis) \*
-  Reticolo idrico consortile (RIB) di competenza dei Consorzi di bonifica e irrigazione - Consorzio di Bonifica e Irrigazione di Varese  
Fascia di rispetto idraulico 5 o 6 mt \*
-  Reticolo idrico principale (RIP) di competenza di Regione Lombardia o AIPO - Scolmatore del Nord Ovest  
Fascia di rispetto idraulico 10 mt \*

\*Fonte: Studio sul Reticolo Idrico Minore 2018

### Area di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

-  Area di tutela assoluta (10 m raggio)
-  Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici - art. 5 D.Lgs. n258 del 18/08/2000  
Area di rispetto criterio geometrico (200 m raggio)  
Area di rispetto criterio temporale | Pozzo di via Manzoni cod. SIF. 0150870171
-  Area del nuovo campo pozzi CAP di via Pastrengo

### Arearie in corso di caratterizzazione e/o di bonifica - D.Lgs. 152/2006

-  Aree in corso di caratterizzazione e/o di bonifica - D.Lgs. 152/2006

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

### AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE

#### Ambiti del tessuto urbano consolidato

##### NAF | Nuclei di Antica Formazione

-  Ambiti del centro storico
-  Nucleo rurale interesse paesistico del PTCP

#### Ambiti prevalentemente residenziali

##### di edificazione esistente e/o di completamento

-  Ambiti residenziali a bassa densità (If 1 mc/mq)
-  Ambiti residenziali a media densità (If 1,20 mc/mq)
-  Ambiti residenziali ad alta densità (If 1,50 mc/mq)
-  Ambiti residenziali consolidati saturi di edificazione recente
-  PPC | Ambiti residenziali di integrazione

#### Ambiti prevalentemente non residenziali

##### di edificazione esistente e/o di completamento

-  Ambiti produttivi
-  Ambiti commerciali
-  Ambiti terziario-ricettivi
-  Ambiti del mix funzionale
-  PPCI | Ambiti non residenziali di integrazione

#### Ambiti del verde privato

-  Verde privato

#### Ambiti di rigenerazione urbana

-  Ambiti di ridefinizione funzionale
-  ARU | Ambiti di Rigenerazione Urbana

#### Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

-  Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

#### Ambiti agricoli

-  Ambiti destinati ad Attività Agricola di Interesse Strategico nei Parchi Regionali - comma 4 art. 60 delle NdA del PTCP
-  Ambiti destinati ad Attività Agricola di Interesse Strategico - comma 1 art. 60 delle NdA del PTCP
-  Ambiti agricoli del Parco Agricolo Sud Milano
-  Zona attrezzata per la fruizione - art.35 NdA del PTC del PASM
-  Ambiti agricoli ordinari

#### Piani Attuativi in itinere e oggetto di variante

-  PA | Piano Attuativo in itinere
-  PA.n | Piano Attuativo in itinere e oggetto di Variante

### AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI

#### Classificazione degli ambiti

esistente *progetto*

-   Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale
-   Aree a verde
-   Spazi e attrezzature per la mobilità
-   Aree destinate esclusivamente alle Stazioni Radio Base
-   Aft | Ambiti Funzionali alla Trasformazione
-   PPS.01 | Progetto per il Piano dei Servizi | Pog. campo pozzi

### AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO

#### Ambiti di Trasformazione

-  AT | Ambiti di Trasformazione

### AMBITI DI TUTELA E VINCOLO | DISCIPLINA COMUNE

#### Ambiti di tutela e valorizzazione (D.Lgs. n.42/2004)

esistente *progetto*

-   Parco Agricolo Sud Milano | LR n.16 del 16/07/2007

-   Aree boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale | Deliberazione del Consiglio metropolitano n.8 del 17 marzo 2016

-   Bene posto a tutela | D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n.42

-   Perimetro del centro storico

#### Vincoli amministrativi

-  Limite di inedificabilità da attrezzature e infrastrutture (cimiteriali, stradali, etc.)

#### Vincoli di polizia idraulica

-   Reticolo Idrico Minore e fasce di rispetto