

Variante Generale 2018 Piano di Governo del Territorio Comune di Cornaredo

Città metropolitana di Milano

Schede AT Ambiti di Trasformazione

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

Maggio 2019



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

Indice

Introduzione.....05

Ambiti di Trasformazione

AT.1 Ambito via Asilo10

AT.2 Le residenze del fontanile Torchiana, via Garibaldi14

AT.3 L'asse verde, via Milano20

AT.4 Il parco via Rossini24

AT.5 a,b,c
Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione
residenziale28

AT.6 Ambito industriale via Tolomeo38

Introduzione

Nessun ambito di espansione

Due fondamentali scelte caratterizzano gli “Ambiti di Trasformazione” del nuovo 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;

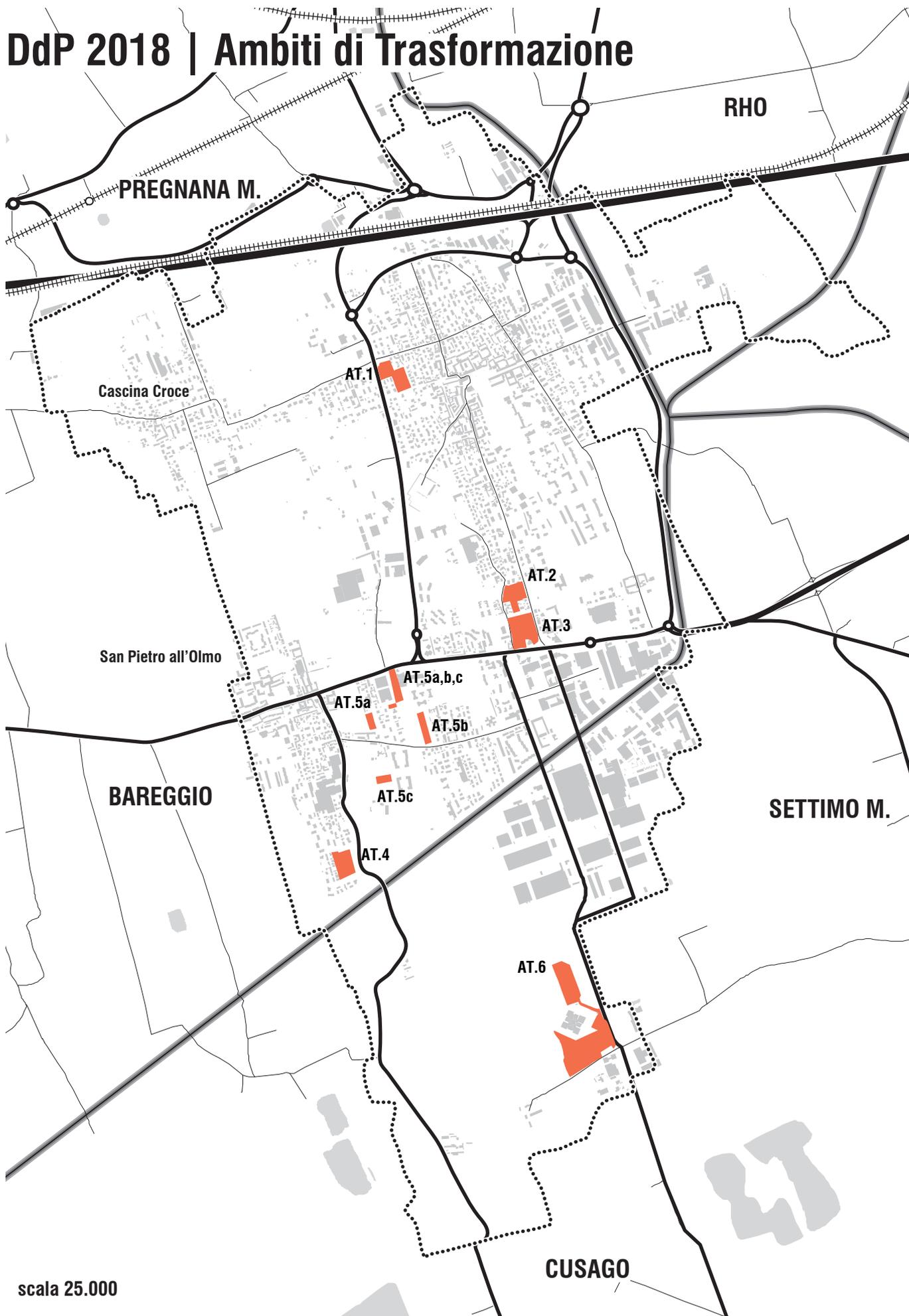
- la previsione di servizi al loro interno è **relativamente contenuta e limitata essenzialmente a contenute previsioni di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi (urbanizzazioni primarie) o a più significative previsioni di “Aree a verde” (urbanizzazioni secondarie) quali “Aree verdi attrezzate”, 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 nuovo Piano dei Servizi, alla luce delle nuove condizioni emergenti per Cornaredo, delle nuove normative regionali (LR 31/2014), e delle esigenze emerse dal processo partecipativo, ridimensiona 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 2018 | Ambiti di Trasformazione



scala 25.000

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);

2. Le prescrizioni 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.

- **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 ciclopedonali 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, le aree soggette a compensazione ecologica - ambientale preventiva.

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



Fasce di rispetto dei fontanili



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 | Perimetro istituito



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

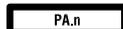


Ambito di Trasformazione

Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole



Ambito di Rigenerazione Urbana

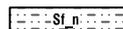


Piani Attuativi in itinere



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

Aree a verde



V1 | Aree a verde attrezzata



V2 | Verde naturalistico di progetto



V2 | Verde naturalistico da riqualificare*



Albero da mantenere

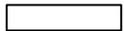
Parcheggi di superficie



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'edificio



Orientamento prevalente dell'edificio



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

AT.1 Ambito via Asilo

a) Descrizione

L'ambito 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 centro.

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 oggetto del Programma.

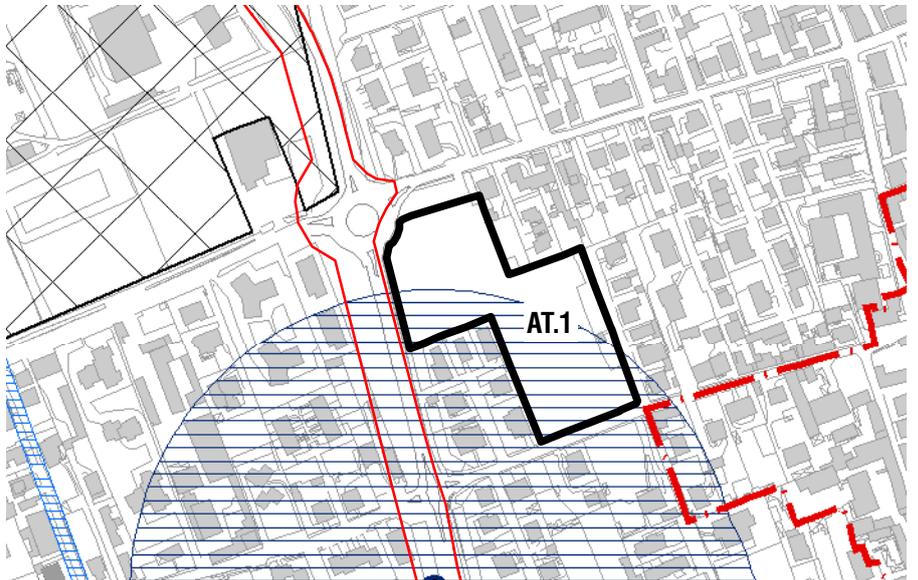
c) Parametri urbanistici

AT.1 Ambito, via Asilo	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St)	13.088		
Superficie fondiaria (Sf)	5.301		
Volume edificabile (V)		9.945	
Superficie lorda di pavimento (Slp)	3.315		
▷di cui RESIDENZA LIBERA	2.652		
▷di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art.17 c.1 DPR 380/2001)	663		
Aree per servizi pubblici minimo	6.544		
Aree per servizi pubblici interne all'ambito			
▷di cui per ISTRUZIONE minimo	6.333		
Verde privato	2.142		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 50%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			66

Destinazioni d'uso
RESIDENZA e funzioni compatibili



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 pianificazione attuativa.

e) Prescrizioni 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 una fascia di mitigazione arborea e arbustiva (verde privato) di almeno 10 mt. lungo via della Repubblica.

f) Indirizzi per la progettazione

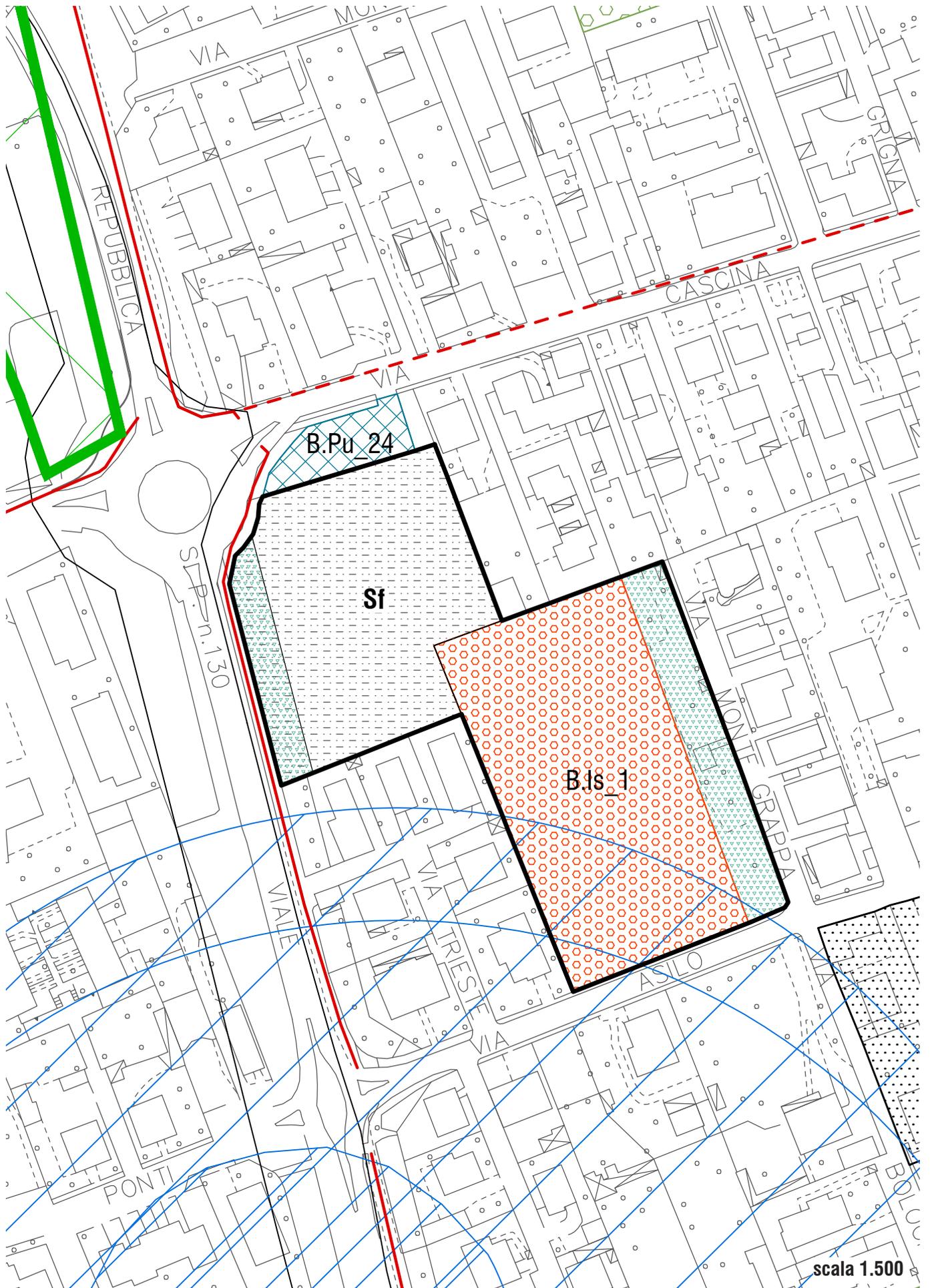
-

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.

AT.2 Le residenze del fontanile Torchiana, via Garibaldi

a) Descrizione

L'ambito 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 (ex AT 6), per il quale si confermano la perimetrazione e il dimensionamento previsto dal PGT 2014, in continuità con la logica di consolidamento e completamento del tessuto urbano consolidato.

L'area è posta in continuità con l'AT.3 "L'asse verde di via Milano" a sud; entrambe le aree di trasformazione hanno come obiettivo la costruzione 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 ciclopedonali, 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 oggetto del Programma.

c) Parametri urbanistici

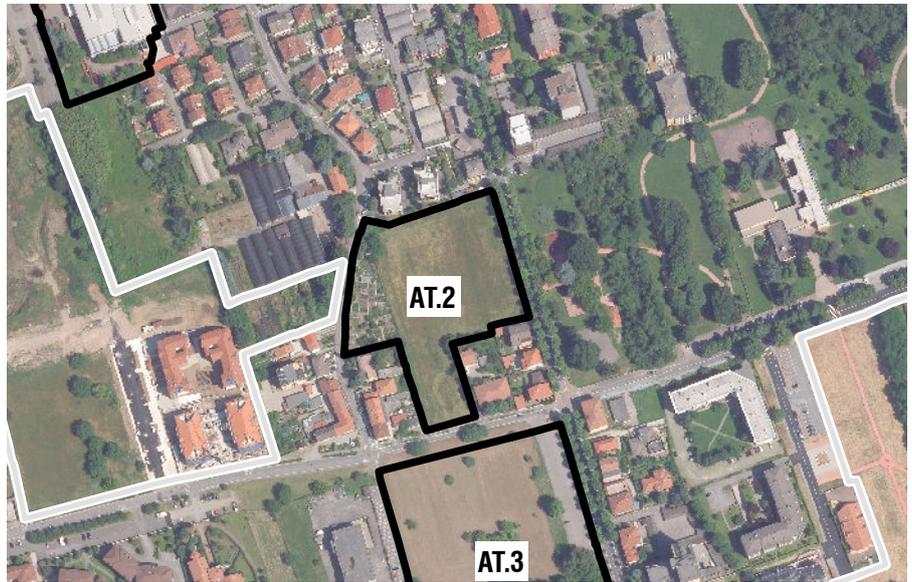
AT.2 Le residenze del fontanile Torchiana, via Garibaldi	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St)	11.133		
Superficie fondiaria (Sf)	4.960		
Volume edificabile (V)		8.400	
Superficie lorda di pavimento (Slp)	2.800		
↳di cui RESIDENZA LIBERA	2.300		
↳di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art.17 c.1 DPR 380/2001)	500		
Aree per servizi pubblici minimo	6.174		
Aree per servizi pubblici interne all'ambito	6.174		
↳di cui AREA A VERDE ATTREZZATA minimo	4.220		
↳di cui PERCORSO CICLOPEDONALE minimo	523		
↳di cui PARCHEGGIO PUBBLICO minimo	1.431		
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			56

Destinazioni d'uso
RESIDENZA e funzioni compatibili

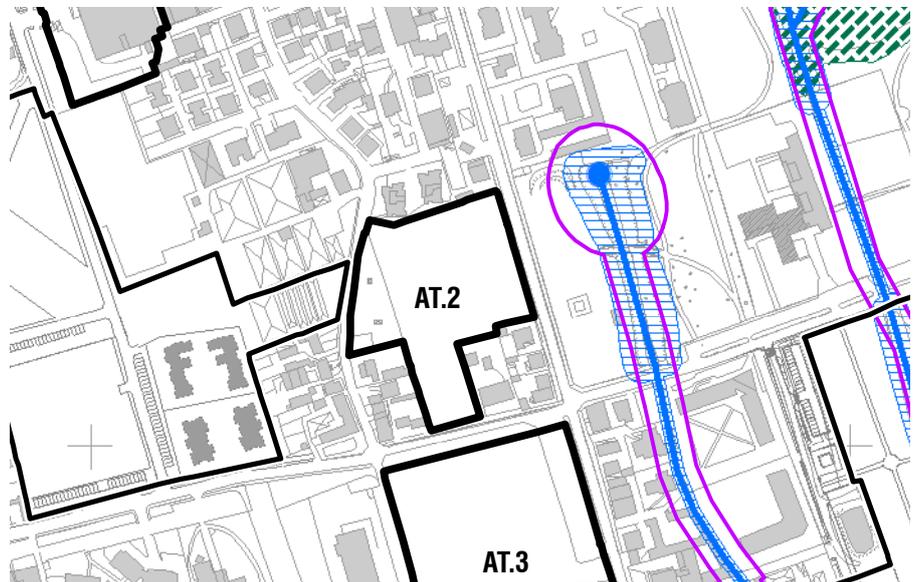
Sf_1	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf) massima	2.755		
Volume edificabile massimo		3.823	
↳di cui RESIDENZA LIBERA		3.140	
↳di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art.17 c.1 DPR 380/2001)		683	
Superficie lorda di pavimento massima (Slp)	1.274		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 50%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			25

Sf_2	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf) massima	1.365		
Volume edificabile massimo		3.283	
↳di cui RESIDENZA LIBERA		2.697	
↳di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art.17 c.1 DPR 380/2001)		586	
Superficie lorda di pavimento massima (Slp)	1.094		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 50%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			22

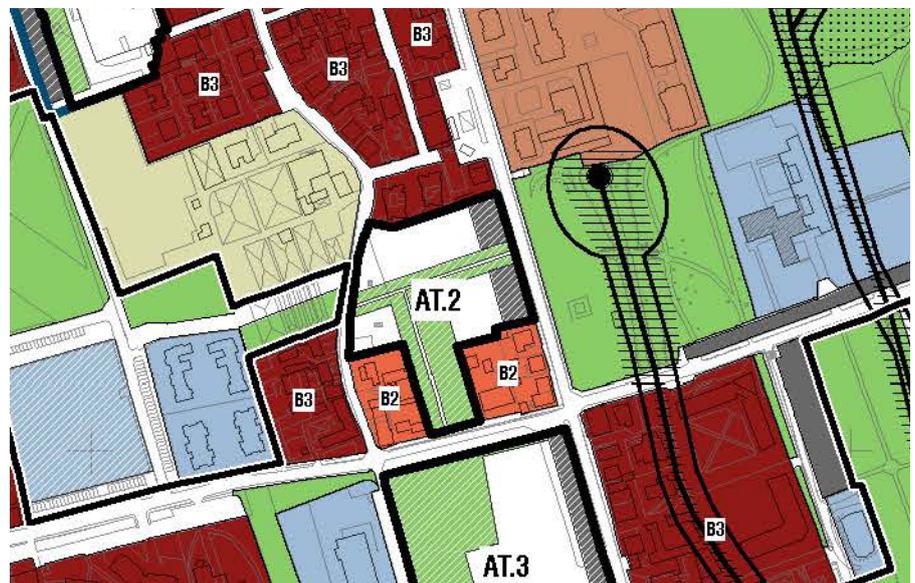
Sf_3	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf) massima	840		
Volume edificabile massimo		1.294	
↳di cui RESIDENZA LIBERA		1.063	
↳di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art.17 c.1 DPR 380/2001)		231	
Superficie lorda di pavimento massima (Slp)	431		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 50%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			9



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 all'area.
- Costruzione della spina centrale di "aree verdi attrezzate" di collegamento ecologico-fruttivo.
- Parcheggio pubblico lungo via Garibaldi.
- All'interno della concentrazione fondiaria Sf_1 prevedere, lungo il margine sud, una strada privata di distribuzione interna e di collegamento est-ovest, tra via Garibaldi e via Favaglie, ad esclusivo uso dei residenti dell'ambito.

f) Indirizzi per la progettazione

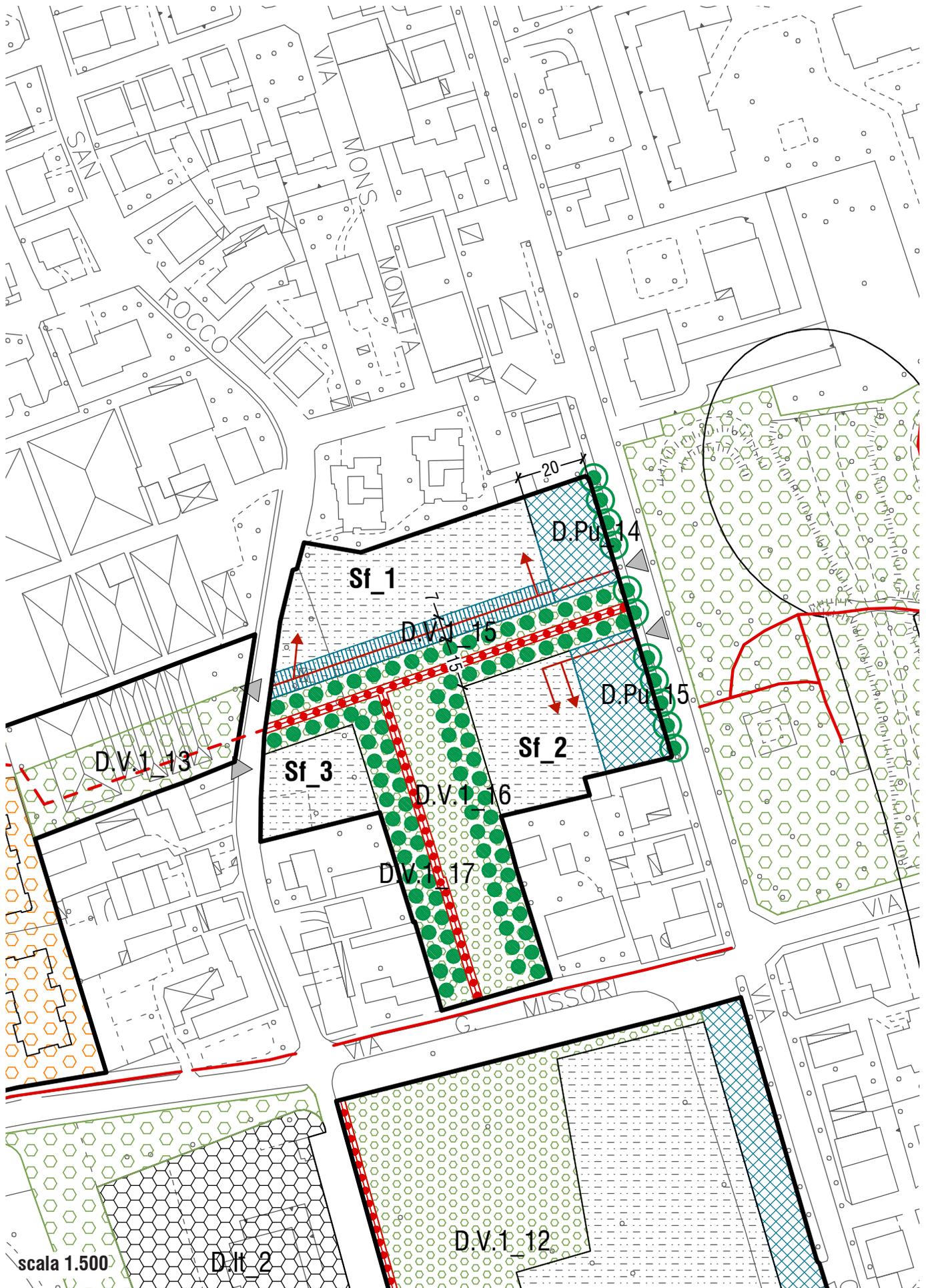
-

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. Scala 1:1.500

AT.3 L'asse verde, via Milano

a) Descrizione

L'ambito 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 (ex AT 7), per il quale si confermano la perimetrazione e il dimensionamento previsto dal PGT 2014, in continuità con la logica di consolidamento e completamento del tessuto urbano consolidato.

L'area è posta in continuità con l'AT.2 "Le residenze del fontanile Torchiana" a nord; entrambe le aree di trasformazione hanno come obiettivo la costruzione 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.

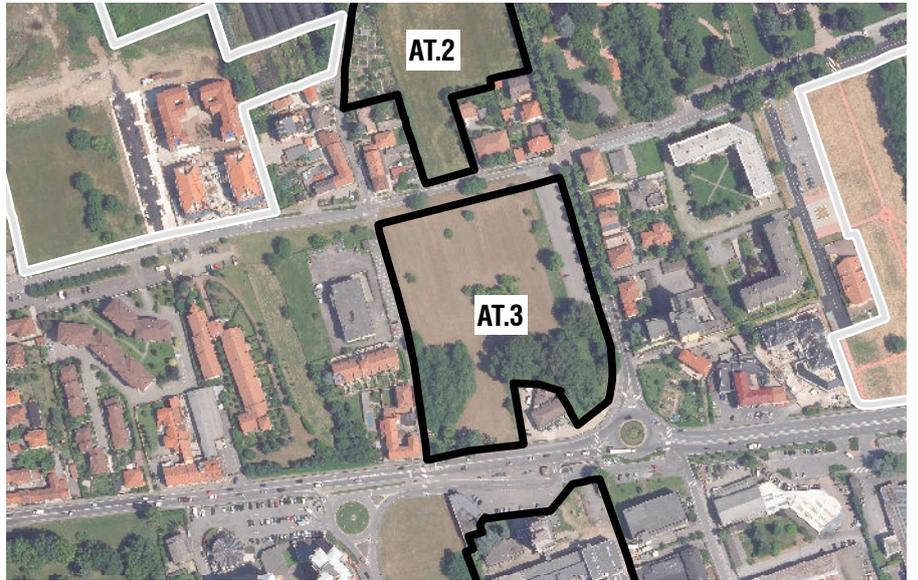
b) Obiettivi

- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili.
- Potenziamento della continuità ecologica e fruitiva del sistema delle "aree verdi attrezzate" dei giardini pubblici dei fontanili della "Torchiana" e "Giardino" con la spina dei servizi della frazione di San Pietro all'Olmo.
- Potenziamento della rete ciclabile del contesto territoriale oggetto del Programma.
- Assicurare la dotazione di aree a parcheggio a sud, tra la SP11 e via Garibaldi.

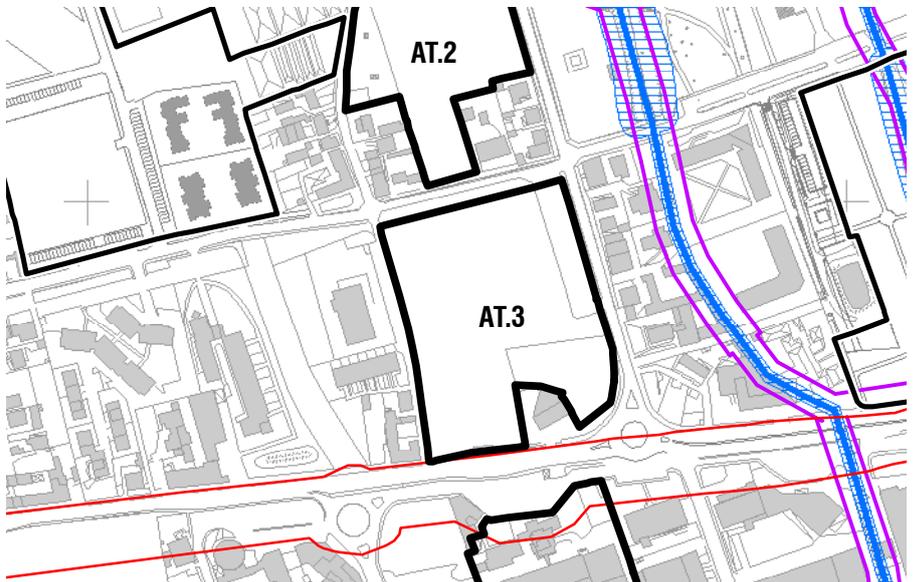
c) Parametri urbanistici

AT.3 L'asse verde, via Milano	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St)	19.132		
Superficie fondiaria (Sf)	6.690		
Volume edificabile (V)		19.200	
Superficie lorda di pavimento (Slp)	6.400		
↳ di cui RESIDENZA LIBERA	5.120		
↳ di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art.17 c.1 DPR 380/2001)	1.280		
Aree per servizi pubblici minimo	12.441		
Aree per servizi pubblici interne all'ambito	12.441		
↳ di cui AREA A VERDE ATTREZZATA minimo	9.165		
↳ di cui PARCHEGGIO PUBBLICO minimo	2.647		
↳ di cui PERCORSO CICLOPEDONALE minimo	629		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 11,50			
Rapporto di copertura (Rc): 50%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			128

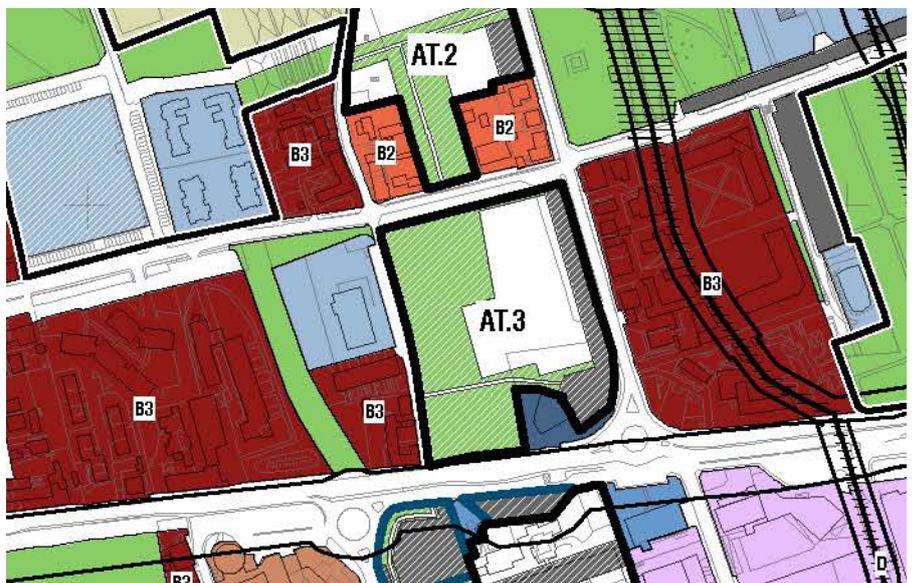
Destinazioni d'uso
RESIDENZA e funzioni compatibili



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 pianificazione attuativa.

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

- Mantenimento del viale alberato di platani lungo via Garibaldi, prevedendo l'abbattimento di alcuni di essi esclusivamente al fine della realizzazione dell'ingresso all'area.
- Mantenere le eventuali essenze di pregio esistenti.
- Costruzione della spina centrale di "aree verdi attrezzate" di collegamento ecologico-fruitivo e visivo.
- Parcheggio pubblico tra la SP11 e via Garibaldi.

f) Indirizzi per la progettazione

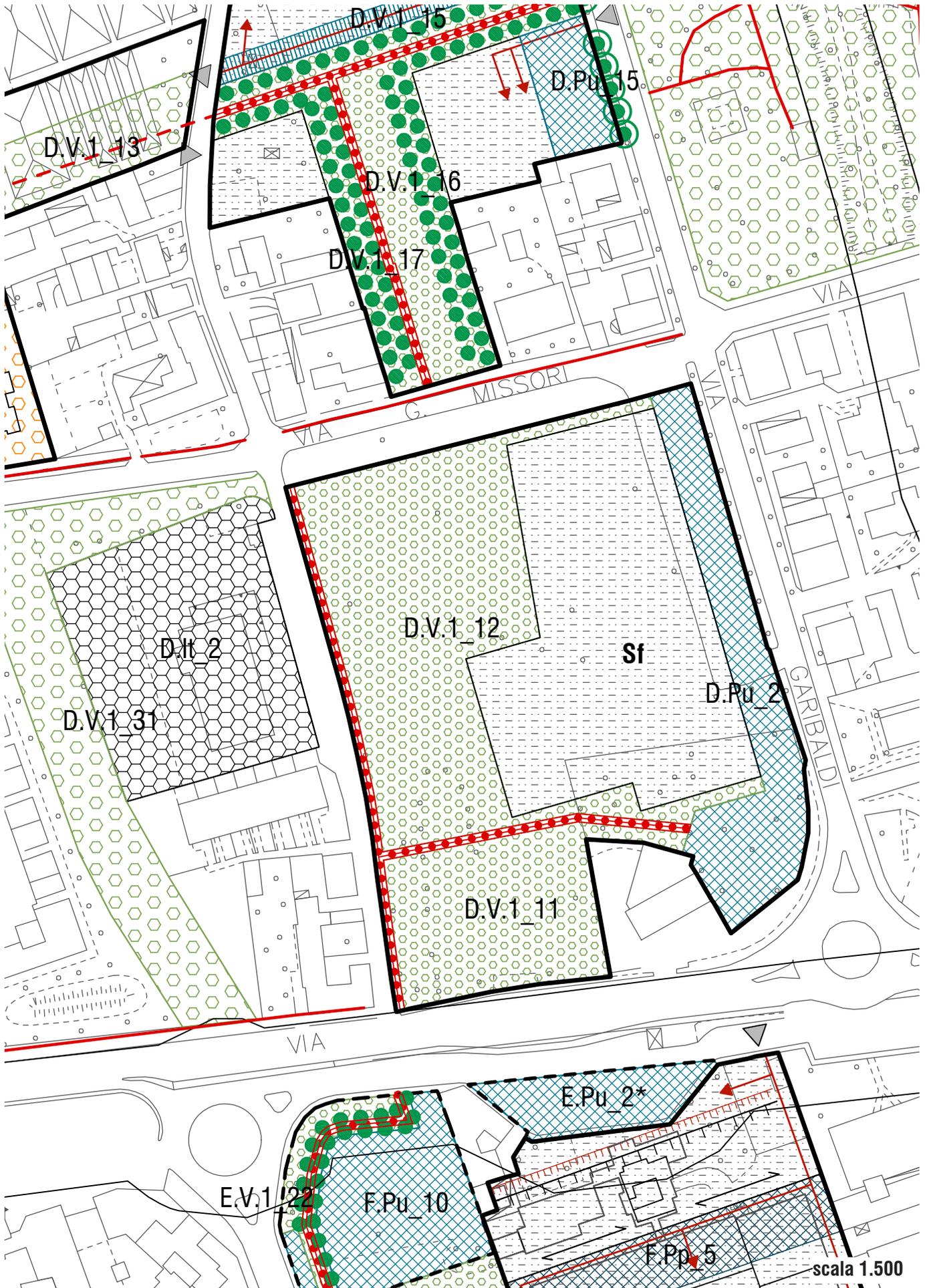
-

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.

AT.4 Il parco via Rossini

a) Descrizione

L'ambito è collocato al margine sud della frazione di S. Pietro all'Olmo, verso la campagna del Parco Agricolo Sud Milano. Esso è delimitato da via Fleming a nord, via Rossini a sud, e da una fascia boscata, attraversata dal fontanile Bergamasca a est.

Si tratta di un ambito di trasformazione su suolo libero già previsto dal Documento di Piano del previgente PGT (ex AT 12), per il quale si confermano la perimetrazione e il dimensionamento previsto dal PGT 2014, in continuità con la logica di consolidamento e completamento del tessuto urbano consolidato.

Il progetto prevede la realizzazione di una fascia boscata inserita entro il più ampio sistema di spazi aperti disposti lungo l'asse del fontanile Bergamasca.

b) Obiettivi

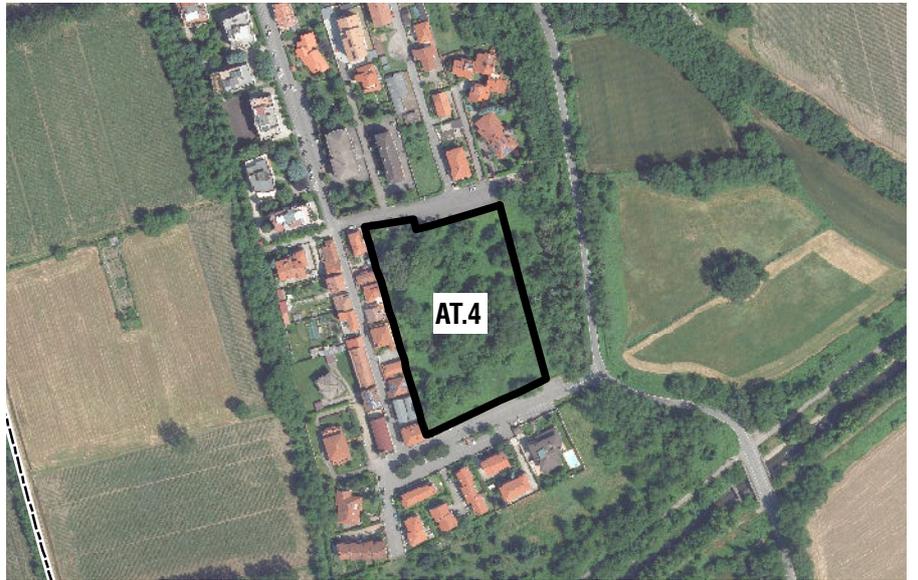
- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili.
- Potenziamento e rafforzamento della continuità ecologica lungo la fascia boscata del fontanile Bergamasca.
- Potenziamento della rete ciclabile del contesto territoriale oggetto del Programma.
- Assicurare la dotazione di aree a parcheggio lungo via Fleming.

c) Parametri urbanistici

AT.4 Il parco, via Rossini	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St)	11.372		
Superficie fondiaria (Sf)	8.321		
Volume edificabile (V)		8.700	
Superficie lorda di pavimento (Slp)	2.900		
↳ di cui RESIDENZA LIBERA	2.300		
↳ di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art.17 c.1 DPR 380/2001)	600		
Aree per servizi pubblici minimo	5.686		
Aree per servizi pubblici interne all'ambito			
↳ di cui VERDE NATURALISTICO minimo	2.421		
↳ di cui PERCORSO CICLOPEDONALE minimo	307		
↳ di cui PARCHEGGIO PUBBLICO minimo	323		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 50%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			58

Destinazioni d'uso
RESIDENZA e funzioni compatibili

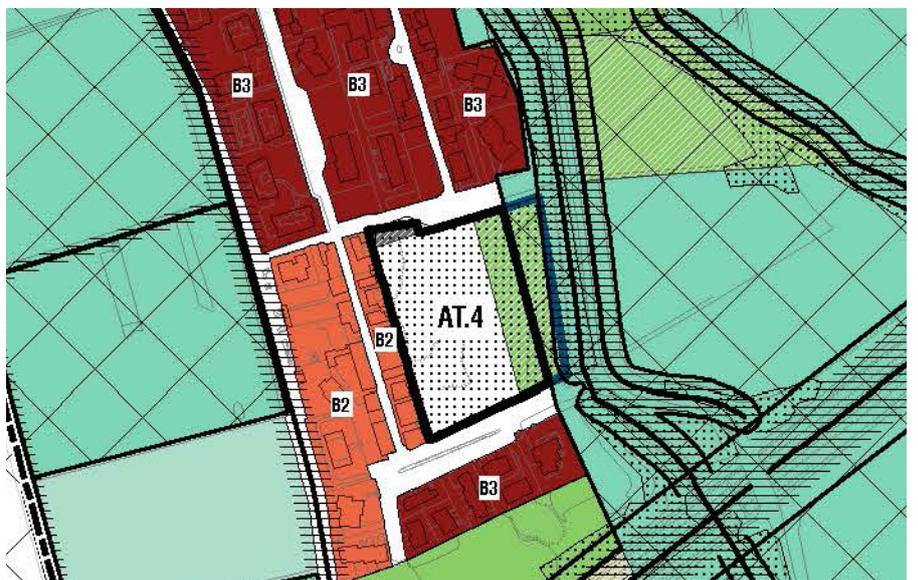
Ambiti funzionali alla trasformazione:	mq	mc	n.
VERDE NATURALISTICO (Att 1)	2.239		



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 pianificazione attuativa.

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

- Prevedere un'area per servizi destinata ad "area a verde naturalistico".
- Prevedere un percorso ciclopedonale in aderenza alla fascia boscata al confine con l'edificato.
- Riqualificare e cedere all'uso pubblico l'area Aft_1 "Area a verde naturalistico".
- Parcheggio pubblico lungo via Fleming.
- 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

-

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 Provincia Milano) e prevedere specifici interventi di compensazione ecologica-ambientale ai sensi degli articoli 42,43, e 44 delle norme di attuazione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente.



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

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".

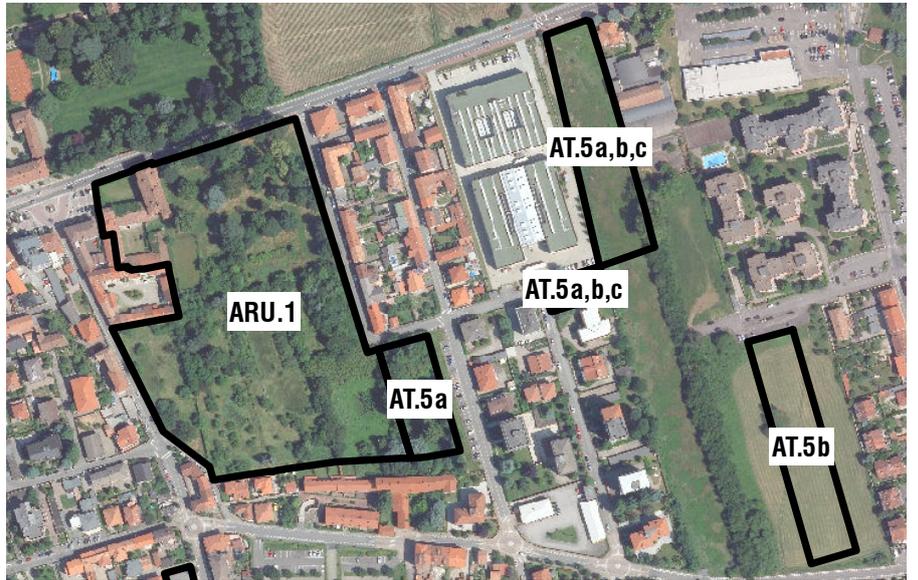
Il PGT 2014 prevede solo in parte questo meccanismo. In particolare, il previgente PGT, al fine di incentivare il recupero della Villa, in grave stato di degrado e abbandono, e di reperire come area a servizi il connesso parco storico monumentale, lega il restauro dell'edificio storico ad incentivi volumetrici 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 AT.5.b è interessato da aree di proprietà pubblica (Mp. 251) per un totale di circa 5.242 mq. Il sub-comparto AT.5.c è interessato da aree di proprietà pubblica (Mp. 474) per un totale di circa 2.774 mq.

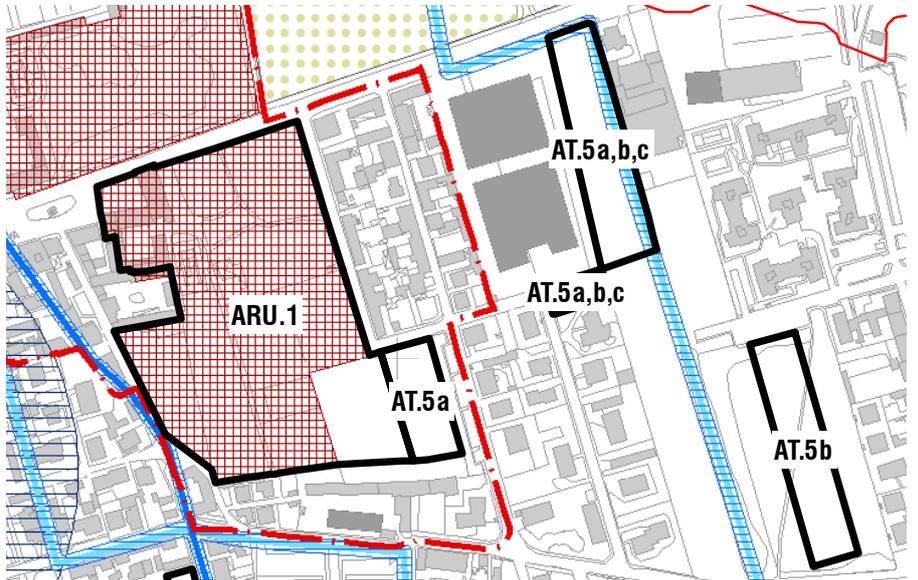
La Variante **identifica come prioritaria la salvaguardia e la tutela del parco storico monumentale della Villa Dubini** e della sua relazione spaziale e visiva con l'adiacente villa Zoja a sud, e a nord con la villa Gavazzi-Balossi, oltre che riconosce **come prioritaria la possibilità di trasferire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



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 i nuovi cambi di disciplina

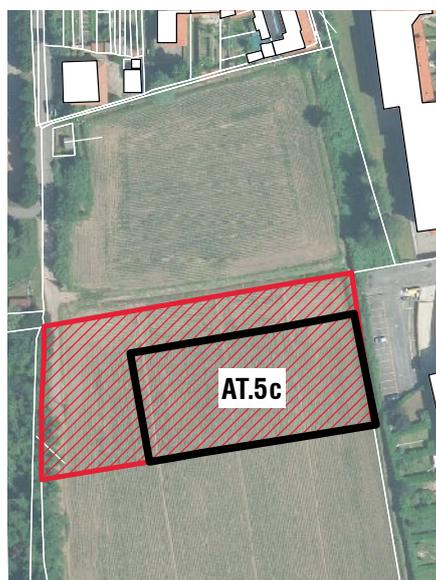
Per questo ambito, la Variante sceglie di slegare la disciplina di Villa Dubini dalla disciplina degli Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale AT.5a,b,c; **prevedendo, per il recinto storico di villa Dubini, un Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) soggetto alla disciplina di recupero del Piano delle Regole** e un azionamento di rettifica per il 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).

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).

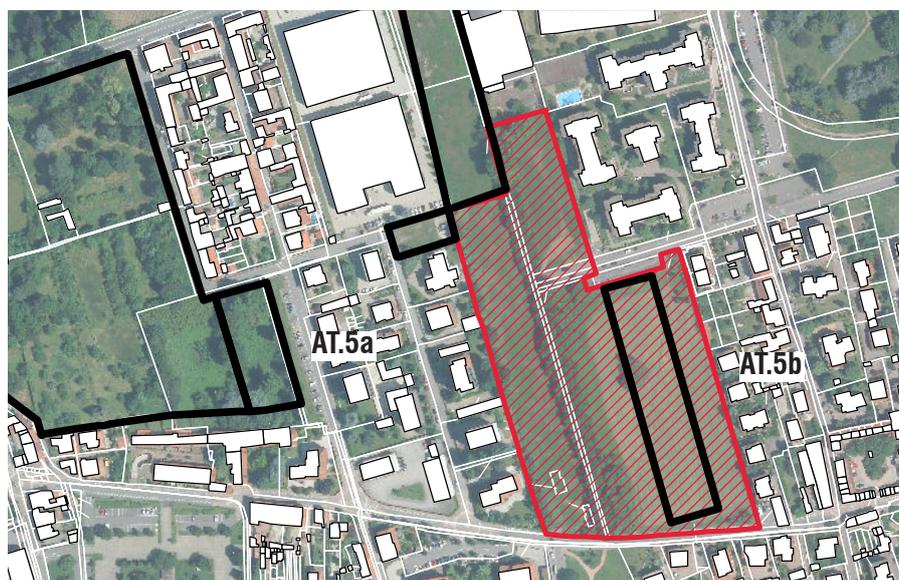
Si sottolinea inoltre, che la rettifica di disciplina per villa Dubini in “Nucleo di antica formazione | Edificio di valore storico architettonico” si configura anche come allineamento alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Territoriale (PTCP vigente – Tav. 2 “Ambiti, sistemi ed elementi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

b) Obiettivi

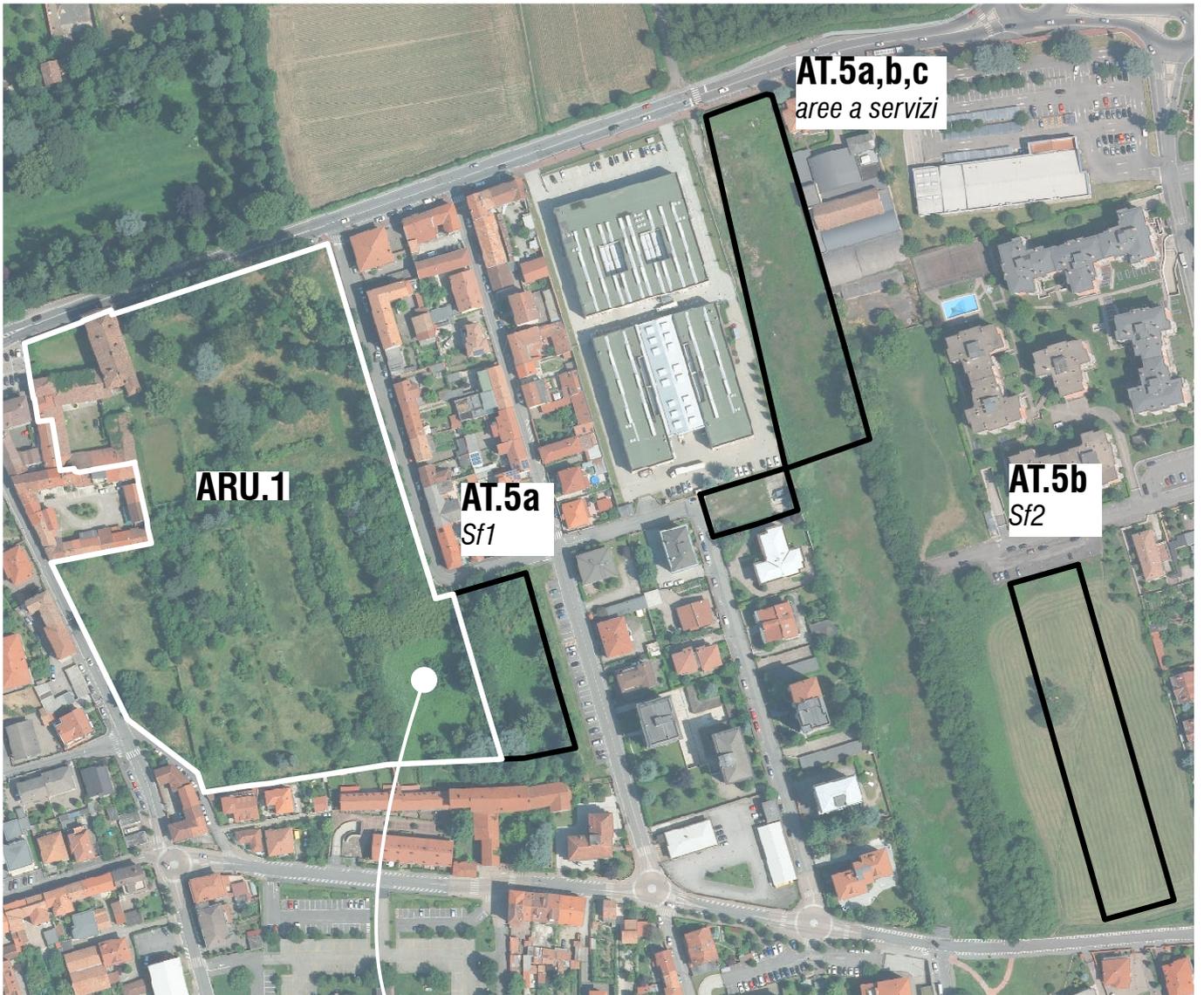
- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili ai margini dell’urbanizzato per incentivare il recupero della villa Dubini.
- Attuare azioni incrementalì per iniziare ad acquisire e ad aprire una parte di parco storico a San Pietro all’Olmo e alla città e liberare la stessa da edificazione.
- 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.
- Riquilificare 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



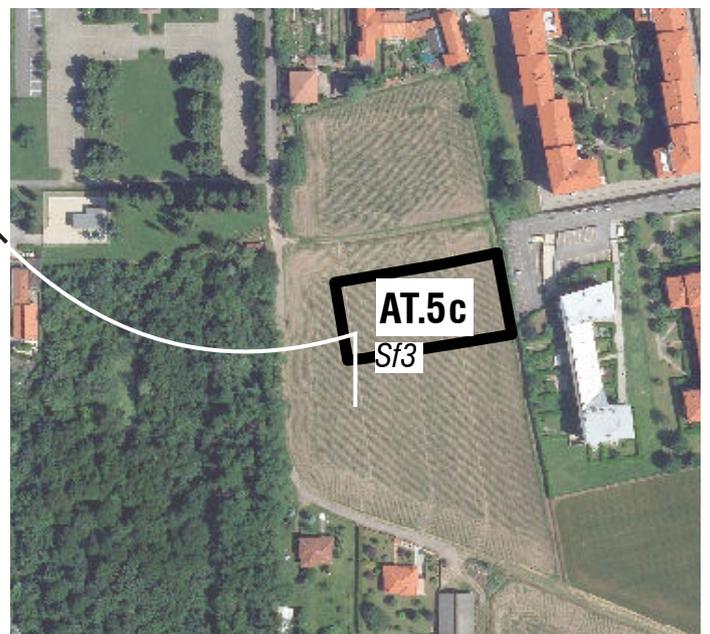
Estratto tavola delle proprietà pubbliche (in rosso), via Berlinguer



L'immagine mostra il trasferimento volumetrico ereditato dal previgente PGT dal recinto storico 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 (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		
Tot	7.888		

ARU.1 Villa Dubini	mq	mc	n.
Sf 1			
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	mq	mc	n.
AT.5a,b,c			
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.5a,b,c è condizionato al previo ottenimento dei titoli edilizi relativi all'ARU.1 di villa Dubini.

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

- Le concentrazioni fondiariae 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.

- Riqualificare lo spazio pubblico della strada di via Manzoni di accesso al parco di villa Dubini individuato dall'“Ambito funzionale alla trasformazione” Aft_4.

- Riqualificare 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 riqualificare 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'edificato, 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

-

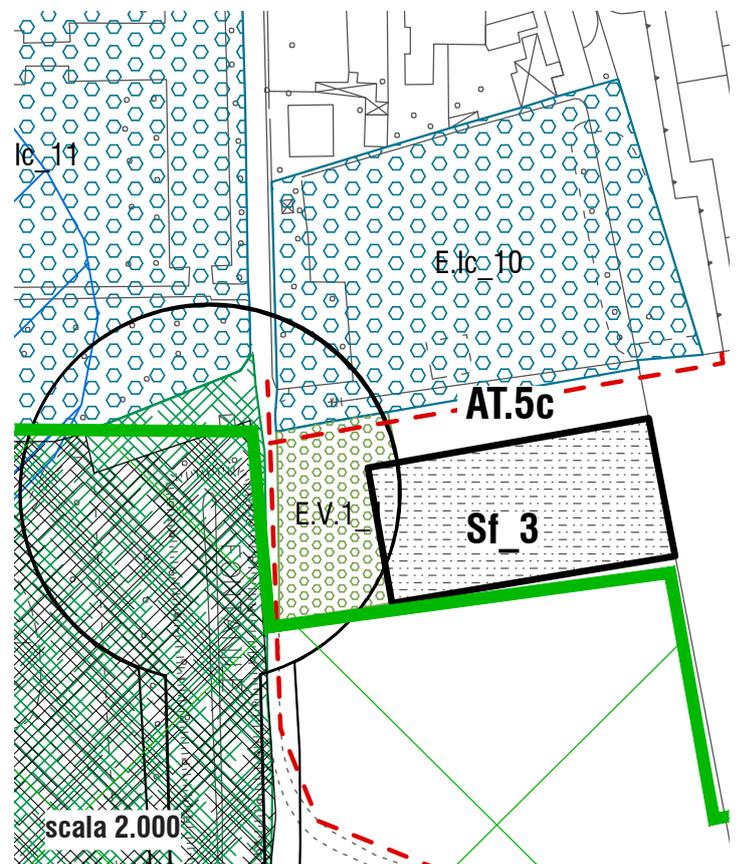
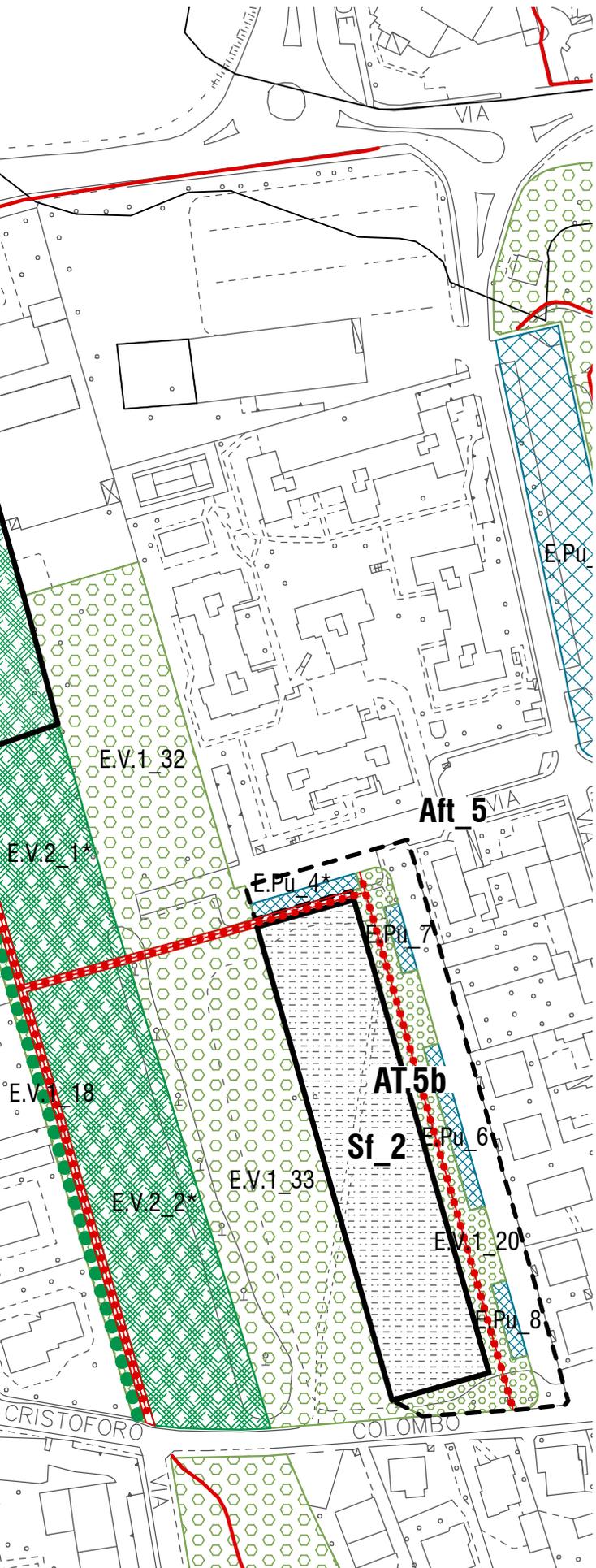
g) Compensazione ecologica-ambientale

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 AT.5.c sono interessati dal reticolo idrico consortile (RIB) di competenza del Consorzio di bonifica Villoresi 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), per la cui disciplina si rimanda agli articoli 41 e 42 delle NdA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.



AT.6 Ambito industriale via Tolomeo

a) Descrizione

Il progetto 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

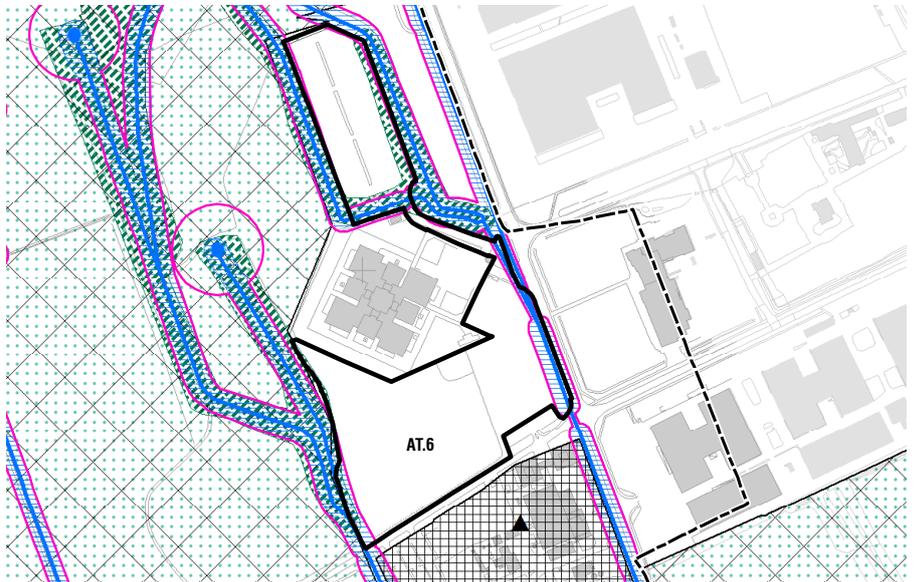
AT.6 Ambito industriale, via Tolomeo	mq	mc
Superficie territoriale (St)	60.383	
Superficie fondiaria (Sf)	52.337	
Volume edificabile (V)		
Superficie lorda di pavimento (Slp)	47.640	
Aree per servizi pubblici minimo	18.115	
Aree per servizi pubblici interne all'ambito		
▷di cui VERDE NATURALISTICO	8.045	
Parcheggio privato a uso pubblico	17.108	

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

Ambiti funzionali alla trasformazione:			
▷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

- Prevedere la cessione delle aree “verde naturalistico” ricomprese nell’Ambito funzionale alla Trasformazione” Aft_9 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 PTCP.
- 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

-

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 Provincia Milano) e prevedere specifici interventi di compensazione ecologica-ambientale ai sensi degli articoli 42,43, e 44 delle norme di attuazione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente.

L’ambito AT.6 è in parte interessato degli ‘Ambiti di rilevanza paesistica” (art. 26 e art. 18, comma 1 delle stesse NdA del PTCP vigente).

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.



*parcheggio esistente
da riqualificare*

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