Comune di
COLOGNO MONZESE

RICOMPORRE LA CITTA'

Cologno Monzese
Tanti luoghi, un'unica identità

DP.in - Allegato A

VARIANTE GENERALE AL PGT

SCHEDE DI INDIRIZZO

UFFICIO DI PIANO
Arch. P. Perego [Dirigente]

Geom. M. Mandelli [Referente P.O.]
Arch. R. Pignataro, Arch. M. Porta, Dott. F. Pezzoli

CENTRO STUDI PIM
F. Sacchi [Direttore responsabile]

GRUPPO DI LAVORO
PGT
Arch. C. Alinovi [capo progetto], Arch. F. Bianchini [Staff PIM]
P.T. C. Solarino [consulente esterno], P.T. R. Rinaldi [consulente esterno]

VAS/PUGSS
Ing. F. Boeri [staff PIM]
dott. X. Ceconello

CONSULENZA LEGALE
Avv. A. Ditto [consulente esterno]

Si ringrazia tutta l'area tecnica per il contributo fattivo

IST_17_17_ELA_AI_101

GUIDA ALLA CONSULTAZIONE
SCHEDE DI INDIRIZZO - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Le previsioni del Documento di Piano (DdP) sono disciplinate sia dagli Indirizzi normativi , di cui agli articoli 6 e 7 degli Indirizzi normativi, che dalle presenti Schede di Indirizzo: parte integrante degli stessi.

Gli Ambiti di Trasformazione sono stati individuati su aree già previste in trasformazione dalla pianificazione vigente (2013) e non attuate.

Tali aree, in gran parte libere, sono state definite strategiche per dimensione, localizzazione, accessibilità e rilevanza territoriale. Il Documento di Piano, pertanto, individua due Ambiti di Trasformazione (AT): il primo AT01 localizzato a nord della Tangenziale Est e in prossimità della sua uscita; il secondo a sud collocato sull'area di cascina Cava Rossa e le aree libere esterne al PLIS Est Cave. Sono AT la cui attuazione da un lato permette di risolvere l'innesto della tangenziale est, a nord, oggi molto problematico e al contempo di completare il tessuto produttivo esistente con altre destinazioni d'uso simili dall'altro l'AT02 è l'opportunità di riqualificare il borgo di Cava Rossa e implementare la dotazione di servizi alla persona, con particolare riguardo alla sfera socio - sanitaria di livello sovracomunale, complementari alle attrezzature, oggi, esistenti in Cologno Monzese.

NTA e Schede di Indirizzo concorrono alla definizione dei parametri urbanistico-edilizi per le trasformazioni.

Schede di Inidirizzo
Ogni singola scheda è composta da una parte:
- **non prescrittiva** Schema di assetto planivolumetrico;
- **prescrittiva** testuale articolata in 11 paragrafi.

All'interno della parte **prescrittiva** di ogni Scheda di Indirizzo sono declinati gli **11 paragrafi**, come di seguito:
- 1. Strategie;
- 2. Principali vincoli tutele sovraordinate;
- 3. Classe di fattibilità geologica;
- 4. Destinazioni d'uso;
- 5. Prescrizioni progettuali;
- 6. Obiettivi delle Linee Guida della variante;
- 7. Parametri quantitativi e funzionali;
- 8. Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- 9. Obiettivi per la Città Pubblica;
- 10. Incremento per obiettivi per la città pubblica;
- 11. Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale derivanti dagli incrementi per la città pubblica.

Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano altresì le disposizione contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi oltre alle prescrizioni contenute nel normativa commerciale parte integrante delle NTA del PdR.

8. Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
La dotazione di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" nelle Schede di Indirizzo, ai paragrafi n. 8 e n. 11 è stata calcolata rispetto alla destinazione d'uso principale, prima in elenco. Al variare delle quote di destinazioni d'uso principali insediate dovrà essere adeguata la quota corrispondente di dotazione dovuta.
"Aree da cedere per interventi di rilevanza ambientale - REC (non prescrittive - O. Città Pubblica)"definisce una superficie a servizi con valore di interesse ambientale o servizio qualitativo.

Gli ambiti di Trasformazione si attuano per mezzo di successiva pianificazione attuativa o strumenti di programmazione negoziata. La documentazione richiesta per la presentazione dei Piani attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento è specificata all'art. 22 Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

La perimetrazione degli Ambiti è stata disegnata sulle recinzioni visibili da DBT 2015, si rinvia all'art. 15 Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per le rettifiche cartografiche.

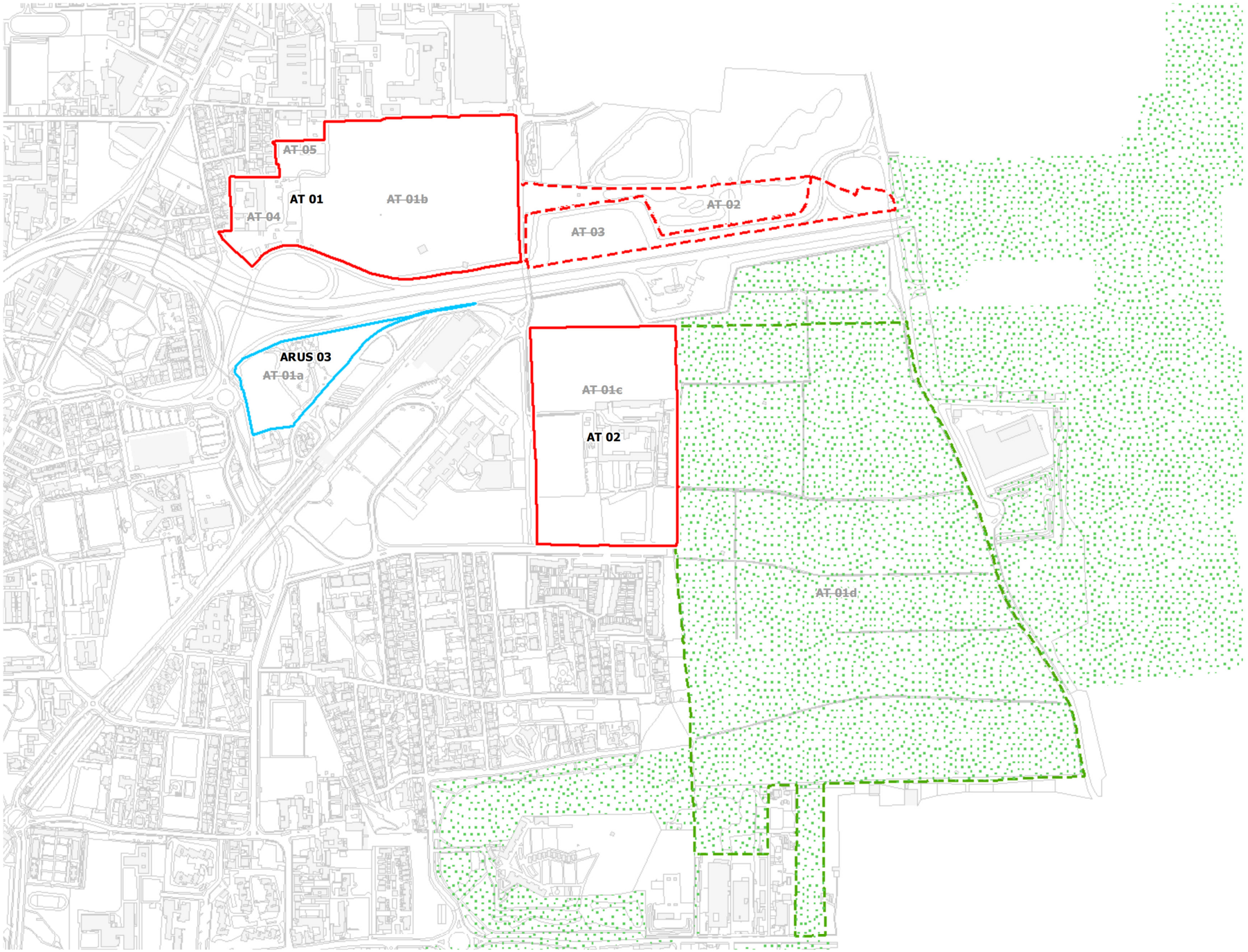
Legenda tabelle

Valori prescrittivi

Valori indicativi

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - AT

PGT VIGENTE E VARIANTE 2018 A CONFRONTO



PARAMETRI E QUANTITÀ

PGT PREVIGENTE E VARIANTE 2018 A CONFRONTO

PROPOSTA PGT 2019

AMBITI	PARAMETRI URBANISTICI					FUNZIONI	Dotazioni servizi		Dimensionamento			
Nome	ST	IT	SL (A)	SL incremento 0,15 mq/mq (B)	SL TOT	Destinazioni d'uso ammesse	D. dovuta (A)	D. dovuta increm. (B)	D. dovuta TOT	Abit. (A)	Abit. Increm. (B)	Abitanti TOT
AT 01	136.500	0,25	34.125	20.475	54.600	P, D	6.825	4.095	10.920	-	-	-
AT 02	111.500	0,35	39.025	16.725	55.750	R, SS	28.098	12.042	40.140	781	335	1.115

	SL	SL Increm	SL TOT		D. dovuta	D. dovuta increm.	D. dovuta TOT	Abitanti	Abitanti Increm.	Abitanti TOT
TOTALE	73.150	37.200	110.350		34.923	16.137	51.060	781	335	1.115

AT 01
VIA GUZZINA

Ambiti

AT - Ambiti di Trasformazione

Indirizzi progettuali

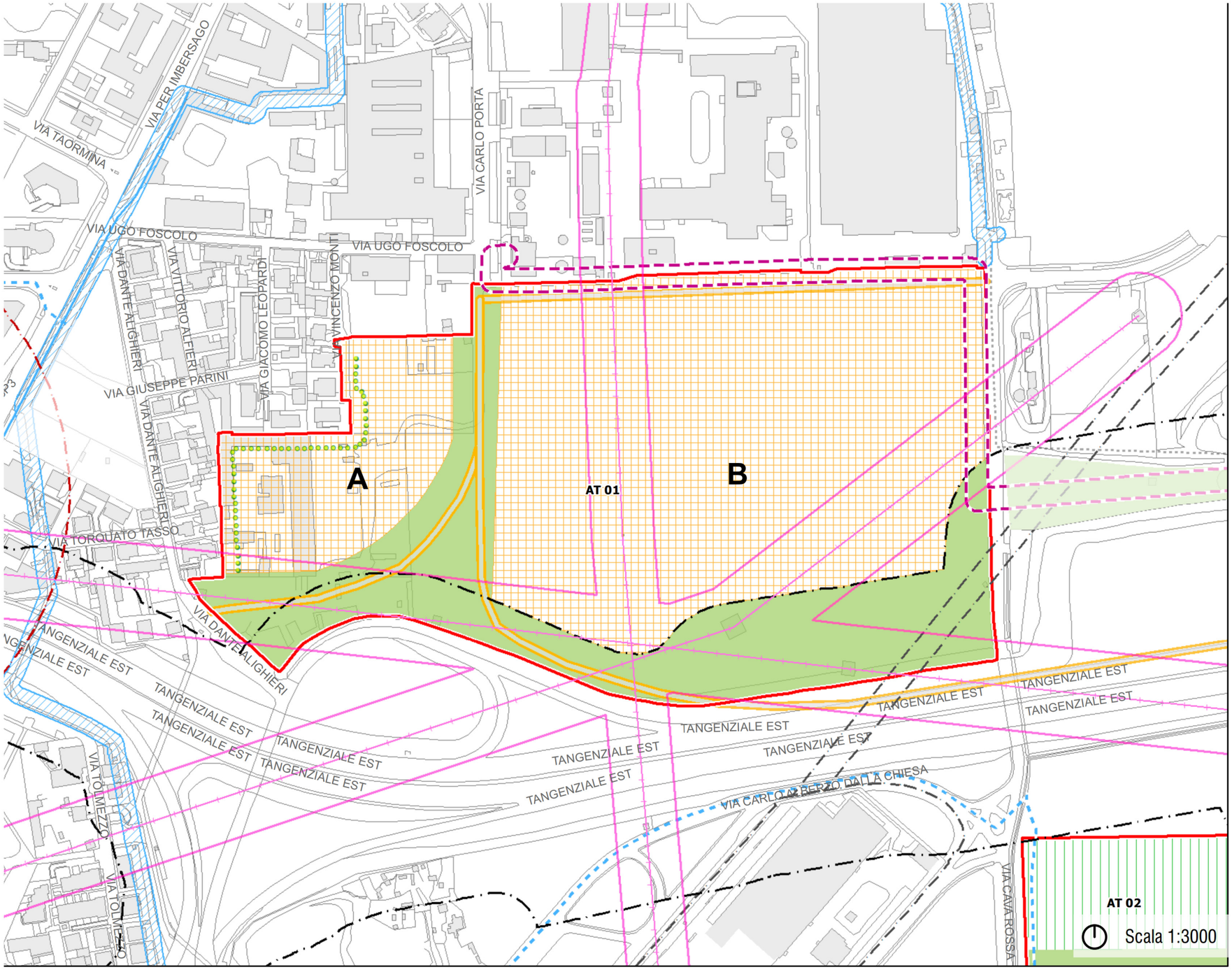
- Area di concentrazione fondiaria - NTA PR, titolo III
- Area a parcheggio - NTA PS, Titolo II
- Fascia di protezione ambientale - NTA PR, Titolo IV
- Area per servizi di interesse generale - NTA PS, Titolo II
- Viabilità in previsione - NTA PS, Titolo II
- Strada da riqualificare - NTA PS, Titolo II
- Percorso ciclopedonale esistente/previsto - NTA PS, Titolo II
- Nuova rotonda in previsione - NTA PS, Titolo II
- Nuova centralità pubblica - NTA PR, Titolo III
- Allineamento - NTA PR, Titolo III
- Filare alberato - NTA PR, Titolo III

Vincoli e tutele

- PLIS
- Bellezze d'insieme [D.lgs 42/04]
- Ambito di tutela PTRA Navigli Lombardi [500 m]
- Fascia di rispetto Reticolo principale - NTA PR, Titolo I
- Fascia di rispetto Reticolo idrico di Bonifica - NTA PR, Titolo I
- "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti - NTA PS, Titolo II
- Fascia di rispetto Cimitero - NTA PS, Titolo II
- Fascia di rispetto Metanodotti - NTA PS, Titolo II
- Fascia di rispetto Strade, MM - NTA PS, Titolo II
- Fascia di rispetto Pozzi [tutela assoluta - 10 m] - NTA PR, Titolo VIII
- Fascia di rispetto - Pozzi [200 m] - NTA PR, Titolo VIII

PGT

- NAF | Nuclei di Antica Formazione - NTA PR, Titolo III
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
- Verde pubblico o di uso pubblico



AT 01
VIA GUZZINA

1. Strategie
Completamento del tessuto urbano attraverso l'insediamento di funzioni produttive, direzionali e loro complementari. L'attuazione dell'AT01 costituisce un'opportunità per risolvere le problematiche legate al traffico e all'ingresso sulla Tangenziale Est con riferimento particolare a via Alighieri. L'attuazione dell'Ambito dovrà essere l'occasione, anche, per realizzare un insediamento dalla qualità urbana ed ambientale elevata vista la vicinanza a spazi aperti di pregio come quelli ricadenti o previsti in ampliamento al PLIS Est delle Cave. Date la dimensione e la posizione dell'AT01 si prevede la realizzazione di tre nuove connessioni viabilistiche: Strada da via Porta sulla Tangenziale Est innestandosi con un controviale in uscita di Brugherio, via Porta con via Alighieri, via Porta con via Guzzina. Contestualmente agli interventi viabilistici sono da realizzarsi anche le due rotatorie su via Porta, Via Alighieri nonchè la riqualificazione e messa in sicurezza degli incroci via Guzzina-via I maggio in Brugherio, via Porta nel tratto corrispondente alla nuova rotatoria e via per Imbersago con via Dante, via Mozart, via Foscolo e via Taormina. È prevista infine la realizzazione di viabilità ciclopedonali di connessione tra via Guzzina e via Porta, lungo il margine settentrionale dell'ambito verso Brugherio, e tra via Porta e via per Imbersago. Si precisa che l'AT01 è parte integrante e concorre alla realizzazione della previsione della Variante Dorsale Nord "Cave- Lambro".

2. Principali Vincoli e tutele sovraordinate
Fascia di rispetto Strade, MM, Metanodotto [PS NTA, Titolo II, Capo II]
"Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti [PS NTA Titolo II, capo II]
PTCP vigente Città metropolitana di Milano: Cava abbandonata.

3. Classe di fattibilità geologica
La maggioranza della superficie ricade all'interno della classe 3CA "Consistenti limitazioni - Interessate da pregressa attività estrattiva attualmente ritombate" e rientra nelle zone PSL Z2a "Aree di applicazione del 3° livello di analisi sismica in fase pianificatoria"; la restante parte dell'ambito ricade all'interno della classe 2Pa "Fattibilità con modeste limitazioni - Ambito della piana alluvionale del fiume Lambro", rientrando nelle zone PSL Z4a "Aree di applicazione del 2° livello di analisi sismica in fase pianificatoria".

4. Destinazioni d'uso
Principale | Attività del settore Produttivo, Direzionale;
Esclusa | Residenza; Commercio [MSV, GSV, Parchi commerciali - MSV in forma unitaria].

5. Prescrizioni progettuali
- Lo sviluppo dell'area è condizionato alla redazione di un progetto di fattibilità, riguardante la viabilità, che tenga conto di tutti gli insediamenti previsti dall'AT01. Progetto che deve essere condiviso da tutti gli Enti interessati. A valle del progetto, ogni singolo operatore potrà attuare separatamente per sub comparti purchè realizzi quota parte della viabilità di progetto. Condizione necessaria e sufficiente a garantire una circolazione veicolare non peggiorativa o migliorativa rispetto alla situazione attuale.
- In base alle risultanze dello Studio specifico sulla viabilità e potenziali effetti su traffico e mobilità, sono a carico degli operatori privati l'eliminazione dell'innesto viabilistico di connessione tra via Dante con la Tangenziale est, la realizzazione/risoluzione delle due nuove rotatorie (via C. Porta - nuovo ramo a nord dell'ambito; via Alighieri - nuovo ramo di connessione; via Alighieri - via per Imbersago).
- Dovrà essere consentita la realizzazione di percorsi ciclo pedonali in connessione con i percorsi ciclabili esistenti.

6. Obiettivi Linee Guida della Variante
- O3. Rilancio delle attività lavorative e tutela delle attività commerciali
- O5. Qualità dei servizi e realizzazione di una rete verde di livello metropolitano

7. Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale [calcolata nella presente Scheda rispetto alla prima destinazione d'uso Principale. PS NTA, Titolo II capo III]

ST	136.500 mq
IT	**0,25 mq/mq**
SL	34.125 mq
IC max	**60%**
H max	**50 m**
IPF min	**art. 3.2.3 Regolamento d'Igiene Tipo**

8. Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale

Dotazione dovuta di cui:	6.825 mq
Dotazione min da localizzare	100%
Dotazione da monetizzare	- mq
Aree da cedere per interventi di rilevanza ambientale (non prescrittive - O. Città Pubblica)	27.000 mq

9. Obiettivi per la città pubblica [PS NTA, Titolo II Capo IV]
- Ambiti di Compensazione
- Servizi qualitativi
- Rete ecologica comunale [REC]

10. Incremento per obiettivi per la città pubblica

IT	**0,15 mq/mq**
SL	20.475 mq

11. Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale derivanti dagli incrementi per obiettivi per la città pubblica [calcolata nella presente Scheda rispetto alla prima destinazione d'uso Principale. PS NTA, Titolo II capo III]

Dotazione dovuta	4.095 mq

12. Forme di incentivazione [art. 52 PR NTA, Titolo V]
- L'AT01 può utilizzare la forma di incentivazione per siti industriali dismessi e/o per l'utilizzo di procedure concorsuali complessiva per un massimo del 15% della SL.

AT 02
VIA CAVA ROSSA

Ambiti

AT - Ambiti di Trasformazione

Indirizzi progettuali

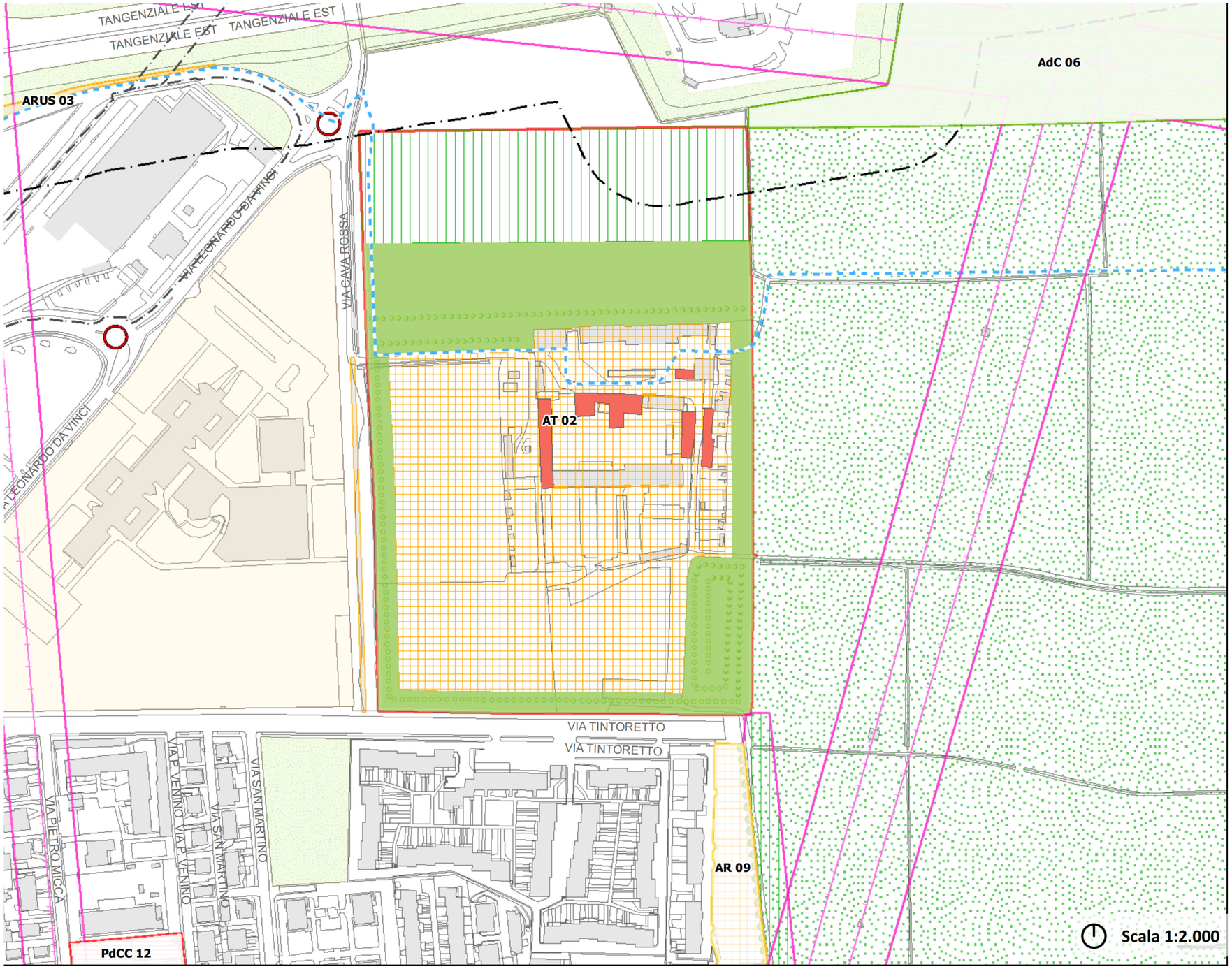
- Area di concentrazione fondiaria - NTA PR, titolo III
- Area a parcheggio - NTA PS, Titolo II
- Fascia di protezione ambientale - NTA PR, Titolo IV
- Area per servizi di interesse generale - NTA PS, Titolo II
- Viabilità in previsione - NTA PS, Titolo II
- Strada da riqualificare - NTA PS, Titolo II
- Percorso ciclopedonale esistente/previsto - NTA PS, Titolo II
- Nuova rotonda in previsione - NTA PS, Titolo II
- Nuova centralità pubblica - NTA PR, Titolo III
- Allineamento - NTA PR, Titolo III
- Filare alberato - NTA PR, Titolo III

Vincoli e tutele

- PLIS
- Bellezze d'insieme [D.lgs 42/04]
- Ambito di tutela PTRA Navigli Lombardi [500 m]
- Fascia di rispetto Reticolo principale - NTA PR, Titolo I
- Fascia di rispetto Reticolo idrico di Bonifica - NTA PR, Titolo I
- "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti - NTA PS, Titolo II
- Fascia di rispetto Cimitero - NTA PS, Titolo II
- Fascia di rispetto Metanodotti - NTA PS, Titolo II
- Fascia di rispetto Strade, MM - NTA PS, Titolo II
- Fascia di rispetto Pozzi [tutela assoluta - 10 m] - NTA PR, Titolo VIII
- Fascia di rispetto - Pozzi [200 m] - NTA PR, Titolo VIII

PGT

- NAF | Nuclei di Antica Formazione - NTA PR, Titolo III
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
- Verde pubblico o di uso pubblico



AT 02
VIA CAVA ROSSA

1. Strategie
Riqualificazione del complesso storico Cava Rossa, nonché il completamento del tessuto urbano e definizione del margine urbano verso la campagna attraverso l'insediamento di funzioni residenziali, di assistenza socio-sanitaria sovracomunale e servizi alla persona ad integrazione di quest'ultima. L' AT02 risulta essere strategico in quanto posto tra l'urbanizzato, la Tangenziale est e il PLIS Est delle Cave, come porta privilegiata di ingresso al PLIS e luogo riconosciuto di identità locale per la presenza del complesso cascinale storico. L'attuazione dell'AT02 prevede una fascia verde filtro in continuità con la proposta di ampliamento del PLIS, andando a preservare sia la veduta verso il borgo storico che verso la campagna. L'AT02 dovrà integrarsi con il contesto con la realizzazione di fasce verdi alberate di margine. Considerando il complesso cascinale come testimonianza storica - documentale dovrà esser recuperato e riqualificato dagli operatori privati ponendo particolare attenzione alla morfologia e tipologia edilizia. Non ultimo, data la dimensione e la posizione dell'AT02 si prevede la realizzazione di una nuova connessione viabilistica a completamento di via Cava Rossa, in connessione con via Tintoretto; contestualmente, sono da realizzarsi la rotatoria su via Cava Rossa, Via Guzzina, via da Vinci e via Dalla Chiesa, nonchè la riqualificazione della viabilità esistente nel tratto di via Cava Rossa che affianca l'ambito. È prevista infine la realizzazione di viabilità ciclopedonali di connessione tra via Cava Rossa con via Guzzina, via Tintoretto e con la ciclabile del PLIS. Si precisa che l'AT02 è parte integrante e concorre alla realizzazione della previsione della Variante Dorsale centrale "Cave- Lambro".

2. Principali Vincoli e tutele sovraordinate
Fascia di rispetto Strade [PS NTA, Titolo II, Capo II]
Si dovrà inoltre rispettare quanto prescritto per gli ambiti in sensibilità paesaggistica alta.

3. Classe di fattibilità geologica
Ricade all'interno della classe 2Pa "Fattibilità con modeste limitazioni - Ambito della piana alluvionale del fiume Lambro" e rientra nelle zone PSL Z4a "Aree di applicazione del 2° livello di analisi sismica in fase pianificatoria".

4. Destinazioni d'uso
Principale | Residenza, Servizi Socio-Sanitario sovracomunali, Servizi alla persona, attività del settore commerciale di vicinato e somministrazione alimenti e bevande.

Esclusa | Produttivo, Commercio [MSV, GSV, Parchi commerciali - MSV in forma unitaria]

5. Prescrizioni progettuali
- Si prescrive la realizzazione di uno studio della viabilità e dei potenziali effetti su traffico e mobilità. A seguito della predisposizione di tale studio, si dovrà provvedere, a carico degli operatori privati, alla realizzazione di interventi viabilistici di connessione di via Cava Rossa con via Tintoretto, avendo cura di realizzare una rotatoria all'incrocio di via Cava Rossa con via Guzzina, via Da Vinci e via Dalla Chiesa.
- La trasformazione dovrà consentire di ottenere uno spazio aperto a uso pubblico da annettere al PLIS Est delle Cave.
- È prescritto il mantenimento degli edifici del nucleo cascinale originario, come da schema planimetrico d'Ambito.
- L'ambito di trasformazione dovrà consentire la realizzazione di percorsi ciclopedonali con doppio filare alberato, che connettano le diverse aree a verde con i sistemi verdi di natura sovracomunale in connessione con i percorsi ciclabili centrali esistenti.
- La possibilità di insediare servizi privati ad uso pubblico, previsti nella Scheda nella porzione nord dell'AT02, dovrà garantire una superficie significativa a verde permeabile e aperto verso la campagna circostante per mantenere la connessione verde della dorsale centrale "Cave- Lambro" previste dal PTG. E' ammessa, pertanto, la possibilità di individuare e reperire una superficie a verde, anche all'esterno dell'AT02 a nord, che permetta una migliore organizzazione dell'accessibilità e sosta che verrà valutata in sede di pianificazione attuativa. Tale superfice dovrà essere commisurata proporzionalmente alla superficie costruita interna all'AT02. Tale possibilità è indicata per un'alta qualità del progetto e un corretto inserimento paesaggistico nel contesto con una particolare attenzione alle questioni legate al drenaggio urbano e alla presenza del PLIS Est delle Cave.
- L'altezza delle nuove edificazioni deve essere minore o uguale a quella degli edifici circostanti; è ammesso il superamento di tale altezza esclusivamente previa valutazione della Commissione per il Paesaggio.
- Realizzazione di una fascia verde piantumata sui margini nord, ovest e sud della superficie fondiaria a carico operatori privati.

6. Obiettivi Linee Guida della Variante di Piano
- O2. Favorire interventi di rigenerazione e ricucitura degli spazi urbani
- O3. Rilancio delle attività lavorative e tutela delle attività commerciali

7. Parametri quantitativi e funzionali

ST	111.500 mq
IT	**0,35 mq/mq**
SL	39.025 mq
IC min	**35%**
Hmax	**altezza da definire in PA**
IPF min	**art. 3.2.3 Regolamento d'Igiene Tipo**

8. Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale [calcolata nella presente Scheda rispetto alla prima destinazione d'uso Principale. PS NTA, Titolo II capo III]

Dotazione dovuta di cui:	28.098 mq
Dotazione min da localizzare	50%
Dotazione da monetizzare	50%
Aree da cedere per interventi di rilevanza ambientale (non prescrittive - O. Città Pubblica)	27.300 mq

9. Obiettivi per la città pubblica [PS NTA, Titolo II Capo IV]
- Edilizia residenziale sociale [Housing sociale, PS NTA, Titolo II Capo I]
- Ambiti di Compensazione
- Servizi qualitativi
- Rete ecologica comunale [REC]

10. Incremento per obiettivi per la città pubblica

IT	**0,15 mq/mq**
SL	16.725 mq

11. Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale derivanti dagli incrementi per obiettivi per la città pubblica [calcolata nella presente Scheda rispetto alla prima destinazione d'uso Principale. PS NTA, Titolo II capo III]

Dotazione dovuta	12.042 mq