

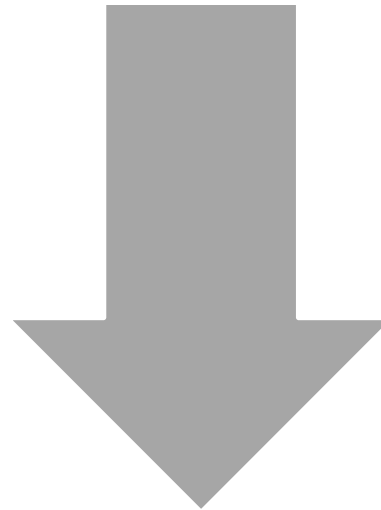
PGT e QUALITA' URBANA

PGT come **PROGETTO** CONDIVISO DI **FUTURO PER LA CITTA'**

=

- una Città Relazionale +
- una Città come Sistema Ambientale +
- una Città Pubblica +
- una Città della Casa +
- una Città del Lavoro +
- una Città Ecologica +
- una Città Mobile +
- una Città Bella

La costruzione del **FUTURO DELLA CITTA'**
vs LA QUALITA' URBANA



COMPLESSIVO DISEGNO STRATEGICO

LA COSTRUZIONE DEL FUTURO DELLA CITTA' vs QUALITA' URBANA



LA CITTA' ESISTENTE

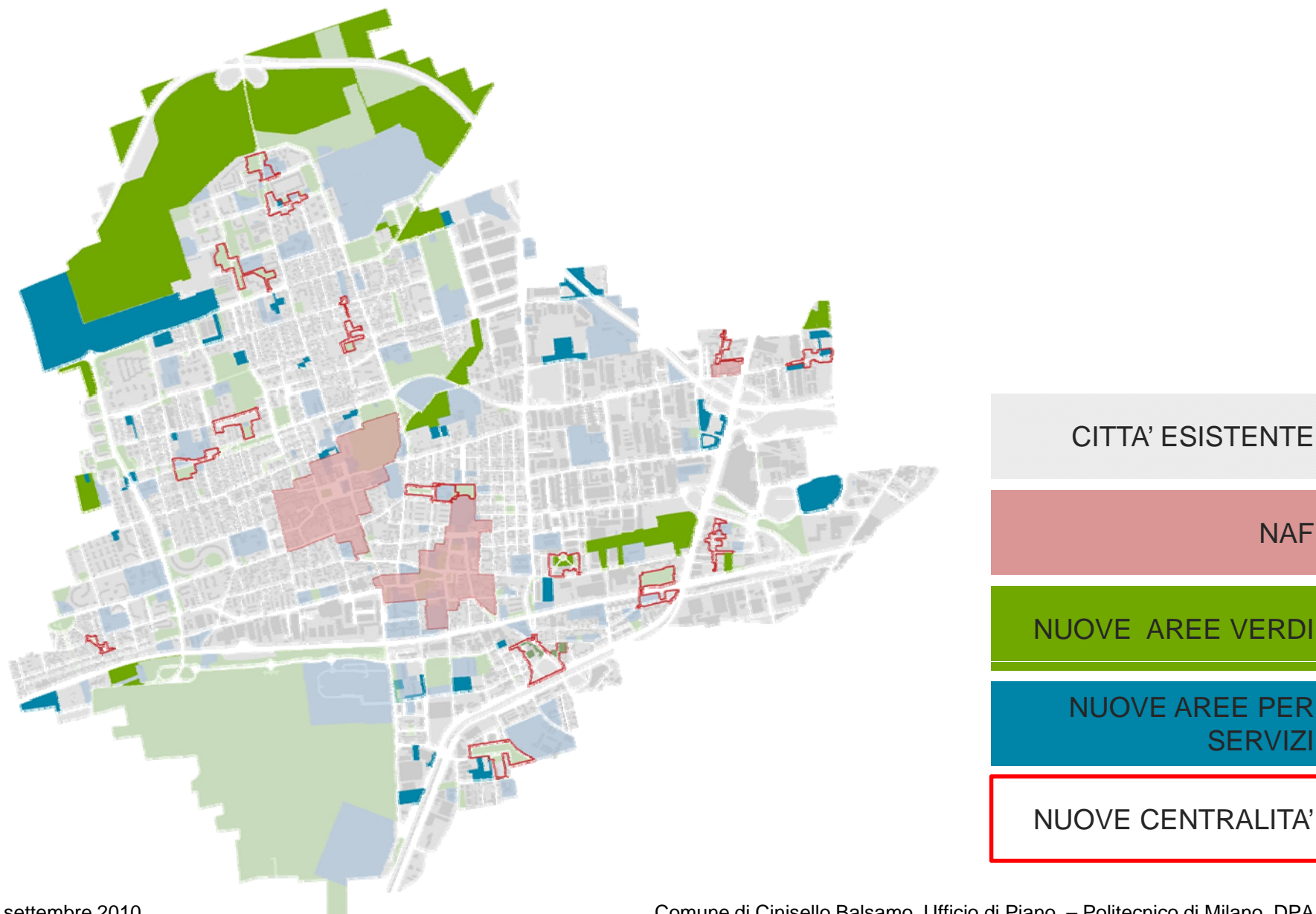
LA NUOVA CITTA' PUBBLICA

LA COSTRUZIONE DEL FUTURO DELLA CITTA' vs QUALITA' URBANA



LA CITTA' ESISTENTE

LA COSTRUZIONE DEL FUTURO DELLA CITTA' vs QUALITA' URBANA



LA COSTRUZIONE DEL FUTURO DELLA CITTA' vs QUALITA' URBANA



CITTA' ESISTENTE

NAF

NUOVE AREE VERDI

NUOVE AREE PER
SERVIZI

NUOVE CENTRALITA'

PIANO STRUTTURALE

IL LIVELLO STRUTTURALE (Documento di Piano)

CINISELLO BALSAMO come:

Una Città Relazionale

una Città come Sistema Ambientale

una Città Pubblica

una Città della Casa

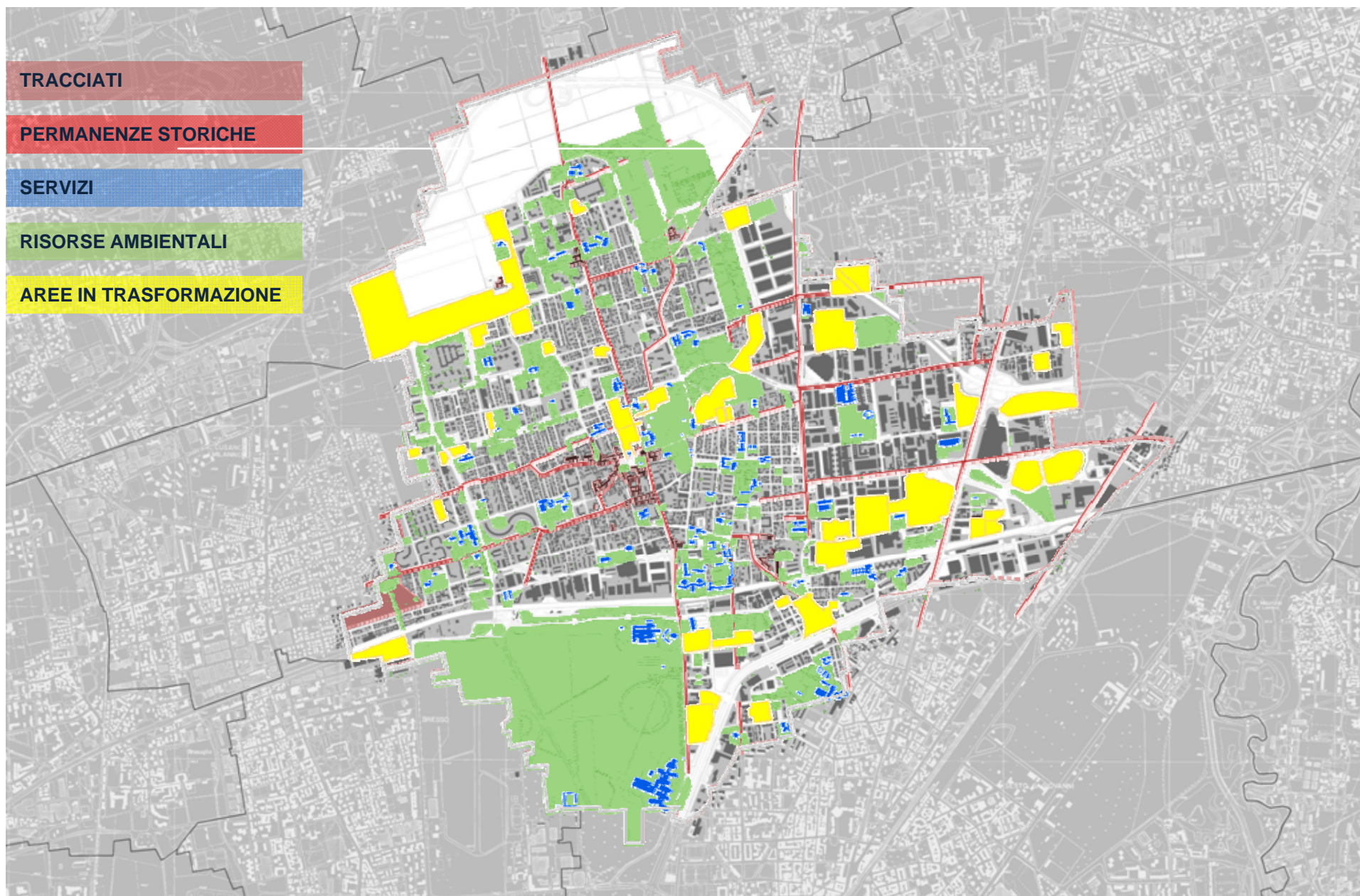
una Città del Lavoro

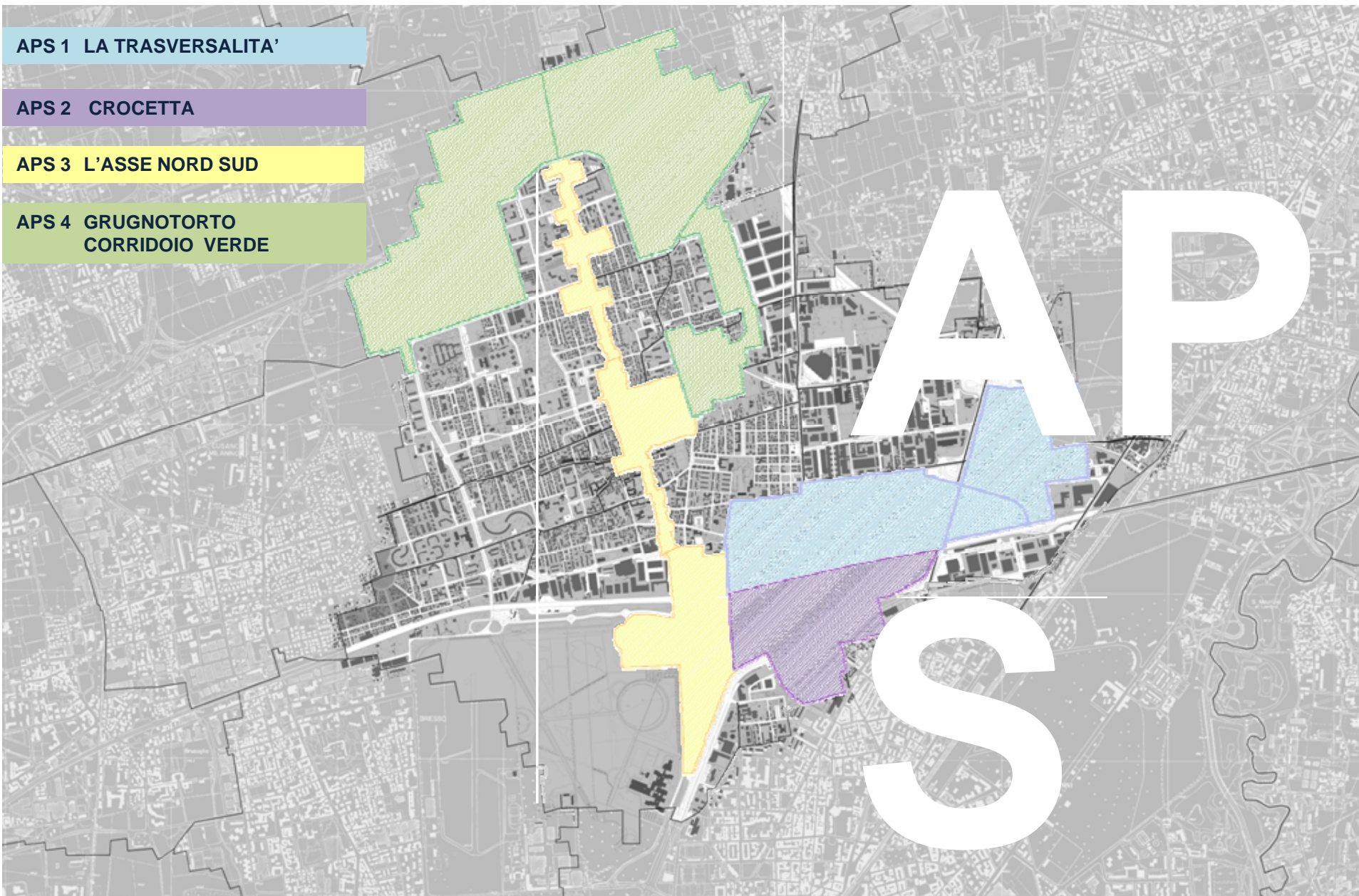
una Città Ecologica

una Città Mobile

una Città Bella

ASP



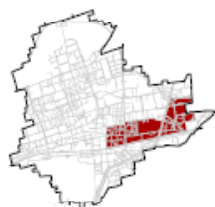


AMBITI DI PROGETTAZIONE STRATEGICA

APS 1

TRASVERSALE EST - OVEST

APS 1.1
APS 1.2
APS 1.3



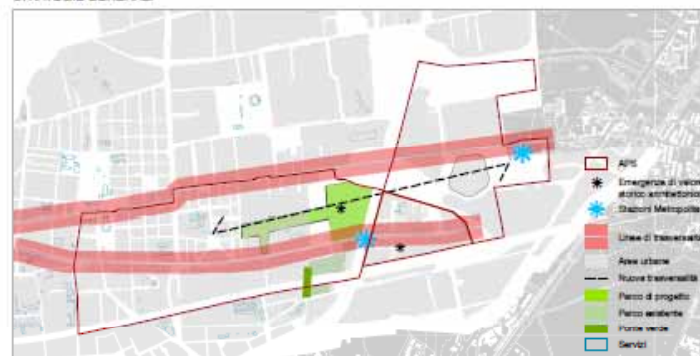
SITUAZIONE ESISTENTE



L'ambito coincide con una fascia di tessuti insediativi che si estende, a nord della Autostrada Milano-Brescia, dal centro di Balsamo al confine con Monza. L'ambito è definito dalla successione di differenti configurazioni morfologiche e funzionali, che da ovest verso est, allineano gli insediamenti residenziali a media-bassa densità della città consolidata, gli isolati con prevalente presenza di capannoni industriali e aree dismesse, l'aggiunta incoerente -per scale e per destinazioni- di elementi infrastrutturali, di materiali edilizi e di grandi vuoti indefiniti per forma e funzione.

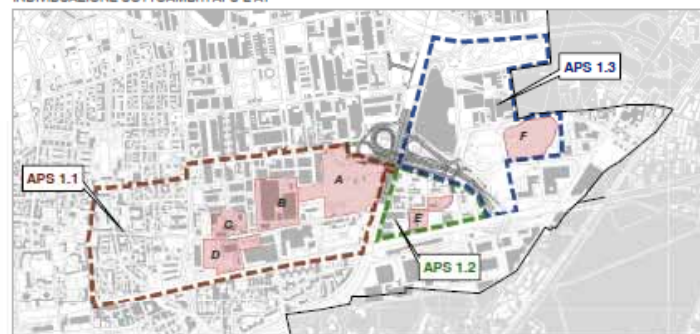


STRATEGIE GENERALI



L'ambito riconosce il potenziale valore strategico della trasversalità territoriale est-ovest come opportunità di ricomposizione tra parti di città ora separate, come collegamento con le previste linee della MM1 e della MMS a Bettola e in viale Brianza/viale Matteotti/via Cornaggia: la ricomposizione e la riqualificazione urbana sono affidate a un forte disegno della città pubblica che struttura lo spazio aperto, che consente permeabilità urbana, che produce nuovi spazi verdi che concorrono al rafforzamento del sistema ambientale alla scala urbana e sovra locale, che tutela, implementandola la mobilità lenta, pedonale e ciclabile, definendo compatibilità e coerenze con la viabilità locale e sovra locale, con le infrastrutture, con i trasporti, e con gli insediamenti esistenti e di progetto. L'APS è articolato in tre sottoambiti ciascuno dei quali condivide strategie generali di trasformazione -riqualificazione urbana, perseguendo obiettivi specifici, in funzione delle specifiche localizzazioni e delle risorse disponibili. Ciascun sottoambito include gli AT (Ambiti di Trasformazione) e parti del tessuto urbano consolidato.

INDIVIDUAZIONE SOTTOAMBITI APS E AT



- A - Ex Ovocoltura
- B - Ex CF Gomma
- C - FLE Labriola
- D - Ex Kodak
- E - Cornaggia
- F - Bettola

AMBITI DI PROGETTAZIONE STRATEGICA

APS 1.1

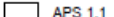
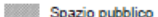
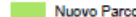

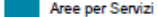

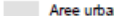


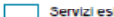
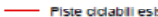

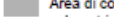
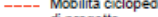
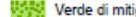


INDICAZIONI STRATEGICHE



AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

A - Ex Ovocoltura
 B - Ex CF Gomma
 C - P.Le Labriola
 D - Ex Kodak

	APS 1.1		Spazio pubblico		Nuovo Parco
	AT		Aree per Servizi		Riqualificazione verde
	Aree urbane		Servizi		Ponte verde
	Servizi esistenti		Piste ciclabili esistenti		Verde pubblico esistente
	Area di concentrazione volumetrica		Mobilità ciclopedonale di progetto		Verde di mitigazione

OBIETTIVI

Il sottoambito APS 1.1 riconosce caratteri e risorse della porzione di APS 1 compresa tra le vie Mariani e San Martino (Balsamo) e viale Brianza, in particolare la disponibilità di aree di trasformazione, l'accessibilità infrastrutturale, i servizi di trasporto collettivo che saranno realizzati in aree adiacenti (MM1 e MMS): potenzialità, in coerenza con le strategie generali dell'APS, di configurare una porzione di città 'modello di qualità diffusa', attraverso virtuose interazioni tra spazi e pratiche di abitanti e users, tra luoghi pubblici e privati, tra residenza, servizi terziario e produttivo, tra mobilità lenta e veloce, tra ambiente e sostenibilità.

- Realizzare un assetto urbanistico in grado di riconnettere e riqualificare porzioni urbane appartenenti sia alla città consolidata, che ad Ambiti di Trasformazione.
- Realizzare un parco urbano con rilevanza urbana strutturale che, attraverso filari e aree verdi, si estenda a sud e a ovest, ridefinendo e implementando l'ecosistema ambientale urbano.
- Realizzare connessioni ciclo-pedonali e un 'ponte verde' che superi la A4, collegando il parco Matteotti al Quartiere di Crocetta.
- Definire principi insediativi in stretta coerenza con il disegno della città pubblica.
- Assumere scelte operate per la scala sovralocale relativamente al tema della casa sociale.
- Garantire la presenza di un mix di funzioni urbane attrattive e qualificanti: residenziali, produttive compatibili, terziarie, commerciali.
- Definire gerarchie funzionali e caratteri morfologici dei tracciati viari, tutelando la mobilità locale.
- Realizzare opere di protezione e di mitigazione dell'impatto acustico e visivo prodotto dal traffico di viale Brianza.

AZIONI

- Realizzazione degli interventi di trasformazione in stretta coerenza con il disegno della città pubblica dell'ambito.
- Introduzione di principi di ordine e di controllo della qualità delle relazioni tra il nuovo edificato, lo spazio aperto - pubblico e privato - e il costruito esistente.
- Realizzazione di una significativa quota di case convenzionate, a canone moderato, temporanee e 'speciali' che rispondano alla domanda di utenze diverse.
- Riconoscimento dei valori 'ambientali' e impegno al miglioramento delle performance energetiche degli edifici da insediare.



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
AT
 EX OVOCOLTURA

AMBITO
A
 PUBBLICO



LOCALIZZAZIONE

L'ambito è compreso tra viale Matteotti, via Felizza da Volpedo e viale Brianza; ad ovest confina con insediamenti produttivi e con una residenza religiosa privata.

DESCRIZIONE

L'ambito complessivamente ha una superficie di circa mq 77.500.

Comprende:

- A) un'area pubblica di 69.800 mq circa che corrisponde a un grande quadrilatero occupato nei primi decenni del '900 dall'Ovocoltura Valmonte ora dismessa; dell'insediamento produttivo restano due edifici che richiedono interventi di recupero e di riuso. Dall'originario sedime è stata esclusa l'area stradale del nuovo svicolo;
- B) un'area inedificata privata di circa 7.700 mq confinante ad est con l'area Ex Ovocoltura e a ovest con l'area Ex CF Gomma.



- Perimetro AT
- Area per Servizi
- Area di concentrazione volumetrica

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima oltre l'esistente	35.000 mq
SLP ammissibile minima oltre l'esistente	34.000 mq
Numero max dei piani	10
Rapporto di Copertura	50 %
Area minima per Servizi in loco	48.000 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

MIX FUNZIONALE

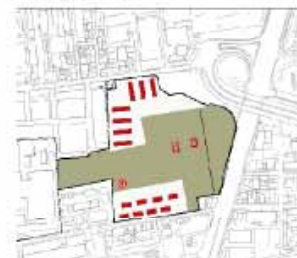
Residenziale libera max. (solo zona 2)	5.500 mq
Residenziale sociale min. (solo zona 2)	5.500 mq
Terziario min. (solo zona 1)	24.000 mq
Commerciale max. (negli edifici da recuperare)	1.200 mq
Servizi max.	Vedi P.d.S.

STRUMENTI ATTUATIVI

Programma Integrato di Intervento

- * Area "B" di proprietà privata da compensare con 1.500 mq di SLP residenziale libera inclusa nella SLP max disponibile

SCHEMA DI SINTESI



- PERIMETRO AT
- VOLUMI
- EDIFICI RILEVANTI
- VERDE PUBBLICO
- SERVIZI



AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



PARCHeggi, ACCESSIBILITÀ VEICOLARE



MOBILITÀ LENTA

- ALLINEAMENTI INSEDIATIVI
- VERDE
- EDIFICI RILEVANTI
- SERVIZI
- ACCESSIBILITÀ VEICOLARE
- PERCORSO CICLABILE
- PERCORSO PEDONALE
- R - residenza
- S - servizi
- C - commercio
- T - terziario
- Pr - privato
- Pu - pubblico

OBIETTIVI

- Ricofigurare l'area dismessa come nuovo luogo urbano, significativo per qualità ambientale e funzionale, per attrattività e fruibilità.
- Realizzare un Parco che attraverso appropriate geometrie, dimensioni, essenze vegetali, sia in grado di configurare una nuova centralità urbana e una cerniera del sistema della città pubblica.
- Riutilizzare con destinazione prevalentemente a servizi gli edifici preesistenti di interesse ambientale.
- Definire i caratteri morfologici dei margini dello spazio aperto e delle sue porosità, individuando appropriate scelte morfo-tipologiche dei nuovi insediamenti.
- Promuovere la presenza, oltre a quella del Parco, di funzioni qualificate di rilevanza urbana (servizi, attività connesse allo sviluppo, all'innovazione, alla ricerca, alla residenza universitaria, etc.)
- Realizzare interventi di mitigazione ambientale nei confronti delle infrastrutture.
- Realizzare percorsi pedonali e ciclabili di connessione tra il Nuovo Parco Urbano e il Parco Matteotti a sud, gli insediamenti di Piazzale Labriola ad ovest, il nodo di Bettola (MM1) e la prevista stazione di viale Matteotti-Cornaglia (MM5) ad est.
- Gestire la manutenzione del Nuovo Parco Urbano.

PRESCRIZIONI

- Nella zona 1, compensazione di aree con diritti edificatori con altre aree ambientalmente rilevanti
- Realizzazione di un'area a Parco di almeno mq. 40.000
- Realizzazione di una fascia boscata e di una "collina artificiale" quale delimitazione spaziale e difesa dall'impatto acustico e visivo infrastrutturale tra il nuovo Parco e Viale Brianza.

EX OVOCOLTURA APS 1.1



STRUTTURA URBANA DI RIFERIMENTO



- Perimetro AT
- Verde privato
- Area per Servizi
- Area di concentrazione volumetrica

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT

EX CF GOMMA

AMBITO

B

LOCALIZZAZIONE

L'ambito è un quadrilatero delimitato a sud da via Matteotti e a ovest da via Frisia; confina a nord con un insediamento industriale, a est una RSA privata e con un'area ineditata.

DESCRIZIONE

L'area di 43.500 mq è attualmente occupata da capannoni produttivi dismessi aventi una superficie coperta di circa 23.500 mq.

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima	29.300 mq
SLP ammissibile minima	23.400 mq
Numero max dei piani	8
Rapporto di copertura	50 %
Area minima per servizi in loco	16.500 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	0 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

MIX FUNZIONALE

Residenziale libera max.	26.800 mq
Residenziale sociale min.	2.500 mq
Terziario min.	0 mq
Commerciale (MSV) max.	0 mq
Servizi max.	Vedi P.d.S.

STRUMENTI ATTUATIVI

Programma Integrato di Intervento

SCHEMA DI SINTESI


- PERIMETRO AT
- VERDE PUBBLICO
- VOLUME
- FARCHIEGGI
- VERDE PRIVATO



AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



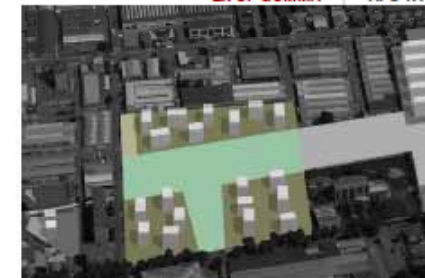
PARCHIEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



MOBILITA' LENTA

EX CF GOMMA | APS 1.1


STRUTTURA URBANA DI RIFERIMENTO

- ALLINEAMENTI INSEDIATIVI
 - VERDE
 - ACCESSIBILITA' VEICOLARE
 - FARCHIEGGIO
 - PERCORSO CICLABILE
 - PERCORSO PEDONALE
- R - residenza
 S - servizi
 C - commercio
 T - terziario
 Pr - privato
 Pu - pubblico

OBIETTIVI

- Ridurre l'attuale superficie coperta dell'ambito consentendo la formazione del nuovo sistema di verde pubblico che struttura l'APS.
- Definire una struttura insediativa aperta con giardini e spazi privati permeabili.
- Includere destinazioni connesse alla residenza (commercio di vicinato e terziario per piccola imprenditoria).
- Realizzare percorsi pedonali e ciclabili di connessione urbana.
- Gestire la manutenzione del verde pubblico.

PRESCRIZIONI

- Realizzazione di aree verdi connesse con l'AT Ex Ovocultura per almeno 14.000 mq
- Realizzazione di almeno 1.500 mq di parcheggi.
- Fatto salva l'area minima per servizi in loco pari a 16.500 mq, la componente minima delle aree per Servizi da reperire in loco è quella generata dalle superfici residenziali effettivamente realizzate
- Realizzazione o individuazione di aree per residenza sociale.

OBIETTIVI DI QUALITA' URBANA e modalità di governo delle trasformazioni nel progetto strategico del DdP

Modalità di governo delle trasformazioni nel progetto strategico del DdP

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – AT

MECCANISMO DI DIMENSIONAMENTO DEGLI ACCORDI NEGOZIALI

Gli **AT** non hanno un indice territoriale prestabilito: le **quantità minime e massime** in valore assoluto (MQ di SLP) sono definite in funzione delle **verifiche planivolumetriche** operate dalle ‘strutture urbane di riferimento’ contenute nelle schede degli APS.

Dato come 100 il massimo carico urbanistico insediabile nell’AT, vengono attribuiti, con una **modalità di valutazione** :

- **La quantità minima “A”** per potere attivare la trasformazione dell’ambito, qualora comunque si raggiunga un punteggio di valutazione di ammissibilità sufficiente così come indicato all’art. 7 delle Disposizioni del DdP.;
- **La quota ulteriore “B”** da attribuire in modo graduale, in funzione della verifica degli indicatori contenuti nell’art. 22 delle Disposizioni del DdP, in modo da raggiungere il “dimensionamento ottimale dell’ambito”.

Art. 22 Parametri e indicatori di valutazione degli AT

Parametri di valutazione della qualità della proposta		Punti
urbanistica e funzionale	scala urbana: rapporto con la città pubblica e qualità delle ricadute urbane	25
	scala dell'ambito: rapporto fra tipi/volumi/spazi aperti pubblici e privati	
	accessibilità, infrastrutturazione e urbanizzazione dell'ambito	
	mix funzionale	
ambientale	eco-sostenibilità dell'intervento	25
	scala urbana: entità delle compensazioni ambientali	
	scala dell'ambito: disegno delle aree verdi, scelta e disposizione delle essenze vegetali	
architettonica e costruttiva	ordini compositivi, materie e tecniche costruttive: rapporto con le scelte morfologiche, funzionali ed ambientali	25
	innovazione tipologica e funzionale	
	innovazione tecnologica e costruttiva	
specifico dell'AT (vedi schede)	obiettivi dell' Ambito di Trasformazione	25
	aderenza alla "struttura urbana di riferimento"	

Indicatori per il raggiungimento del dimensionamento ottimale	Punti
punteggio dei "parametri di valutazione della qualità della proposta" oltre 80	20
ricadute urbane: entità economica degli interventi sulla città pubblica	20
realizzazione diretta di edilizia sociale (*)	20
residenza sociale oltre al minimo prescritto (*)	10
Ep limite edifici oltre il minimo stabilito dalle disposizioni comuni	10
utilizzo di energie rinnovabili oltre il minimo normativo	10
cessione in loco di aree per servizi oltre al minimo prescritto	5
superficie permeabile oltre al minimo prescritto	5

(*) Nota: negli AT ove non sia prevista residenza sociale nelle schede d'ambito, i punti da attribuire saranno ripartiti sugli altri indicatori, in quota proporzionale.

Lunedì 13 settembre 2010

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – AT
VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE:

chiarezza e trasparenza del metodo valutativo

Si costituisce un **'gruppo di valutazione'** interdisciplinare formato da amministratori, tecnici ed eventuali consulenti esterni a cui compete

1) la verifica del raggiungimento della **soglia di accettabilità della proposta** attraverso la valutazione della qualità complessiva dell'intervento proposto;

2) la definizione della **percentuale di 'conquista quantitativa'** del "dimensionamento ottimale" dell'ambito

Art. 22 Parametri e indicatori di valutazione degli AT

Parametri di valutazione della qualità della proposta		Punti
urbanistica e funzionale	scala urbana: rapporto con la città pubblica e qualità delle ricadute urbane	25
	scala dell'ambito: rapporto fra tipi/volumi/spazi aperti pubblici e privati	
	accessibilità, infrastrutturazione e urbanizzazione dell'ambito	
	mix funzionale	
ambientale	eco-sostenibilità dell'intervento	25
	scala urbana: entità delle compensazioni ambientali	
	scala dell'ambito: disegno delle aree verdi, scelta e disposizione delle essenze vegetali	
architettonica e costruttiva	ordini compositivi, materie e tecniche costruttive: rapporto con le scelte morfologiche, funzionali ed ambientali	25
	innovazione tipologica e funzionale	
	innovazione tecnologica e costruttiva	
specifico dell'AT (vedi schede)	obiettivi dell' Ambito di Trasformazione	25
	aderenza alla "struttura urbana di riferimento"	

Indicatori per il raggiungimento del dimensionamento ottimale	Punti
punteggio dei "parametri di valutazione della qualità della proposta" oltre 80	20
ricadute urbane: entità economica degli interventi sulla città pubblica	20
realizzazione diretta di edilizia sociale (*)	20
residenza sociale oltre al minimo prescritto (*)	10
Ep limite edifici oltre il minimo stabilito dalle disposizioni comuni	10
utilizzo di energie rinnovabili oltre il minimo normativo	10
cessione in loco di aree per servizi oltre al minimo prescritto	5
superficie permeabile oltre al minimo prescritto	5

(*) Nota: negli AT ove non sia prevista residenza sociale nelle schede d'ambito, i punti da attribuire saranno ripartiti sugli altri indicatori, in quota proporzionale.

Lunedì 13 settembre 2010

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – AT
VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE:

chiarezza e trasparenza del metodo valutativo

DUE PROCEDURE ALTERNATIVE:

A.
Presentazione della proposta preliminare e, successivamente alla valutazione quantitativa e qualitativa, della proposta definitiva.

B.
Presentazione diretta della proposta definitiva.