



Città di Cinisello Balsamo - Piano di Governo del Territorio

PGT 2010 – DOCUMENTO DI PIANO

Documento di Piano
PREVISIONI DI PIANO

Allegato

Schede APS e AT

DdP PP – Elab.02 Rev.15 – luglio 2010



COMUNE di CINISELLO BALSAMO
Ufficio di Piano



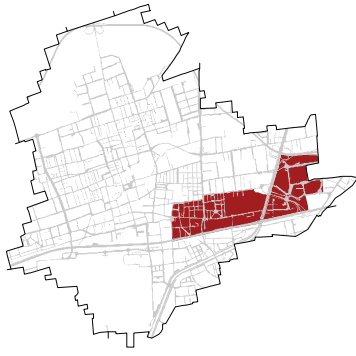
POLITECNICO di MILANO - DPA
Maria Grazia Folli e Giovanni Buzzi

con Daniele Bonzagni, Eugenia Silvestri, Sara Zardoni



CENTRO STUDI PIM
Piero Nobile e Paola Pozzi

con Angelo Armentano, Paolo Riganti

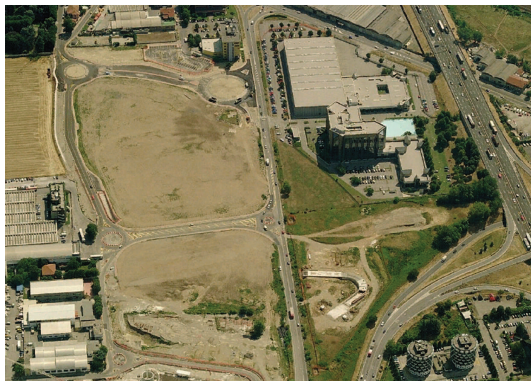


SITUAZIONE ESISTENTE



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.



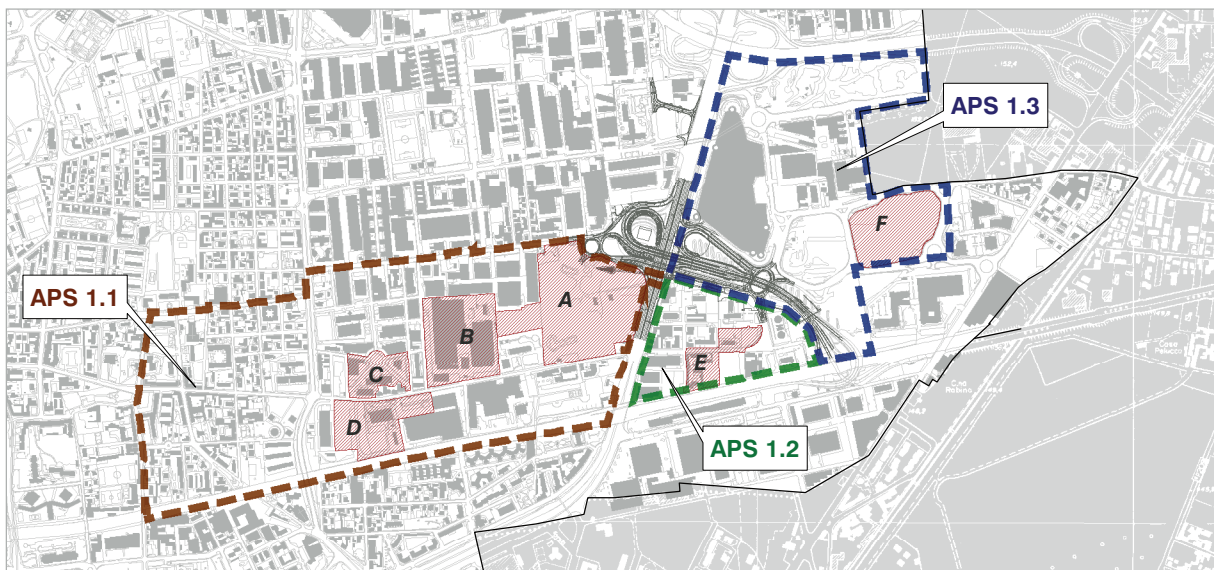
STRATEGIE GENERALI



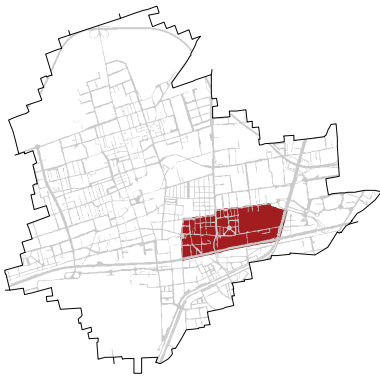
L'ambito riconosce il potenziale valore strategico della trasversalità territoriale est-ovest come opportunità di riconnessione tra parti di città ora separate, come collegamento con le previste linee della MM1 e della MM5 a Bettola e in viale Brianza/viale Matteotti/via Cornaggia: la ricomposizione 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).

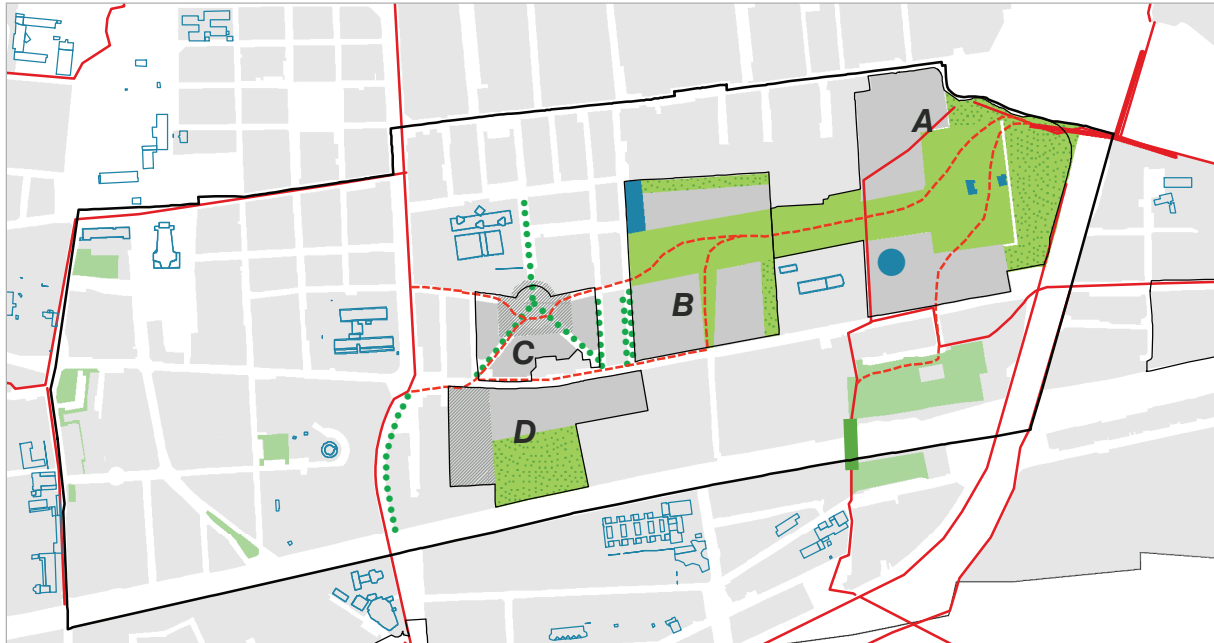
INDIVIDUAZIONE SOTTOAMBITI APS E AT



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



INDICAZIONI STRATEGICHE



AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

- A - Ex Ovocoltura
- B - Ex CF Gomma
- C - PLe Labriola
- D - Ex Kodak

APS 1.1	Spazio pubblico	Nuovo Parco
AT	Aree per Servizi	Riqualficazione 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

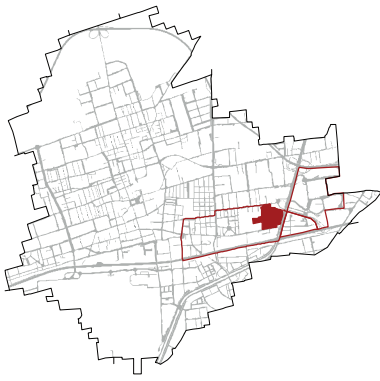
OBIETTIVI

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 MM5): 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.



LOCALIZZAZIONE

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

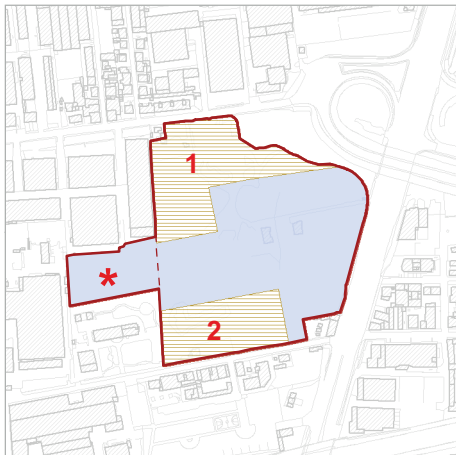
DESCRIZIONE




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 svincolo;

B) un'area ineditata 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

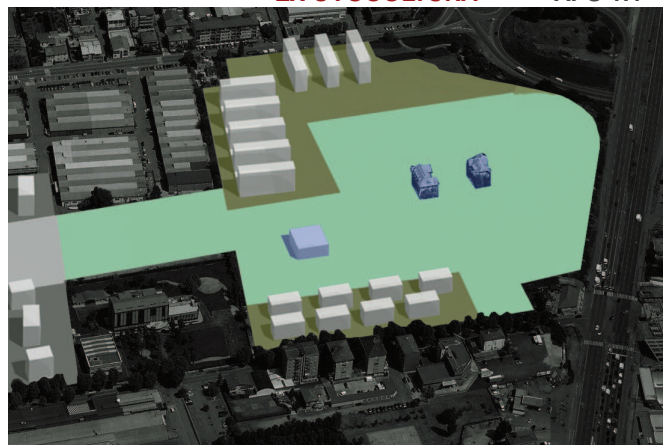
MIX FUNZIONALE

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.

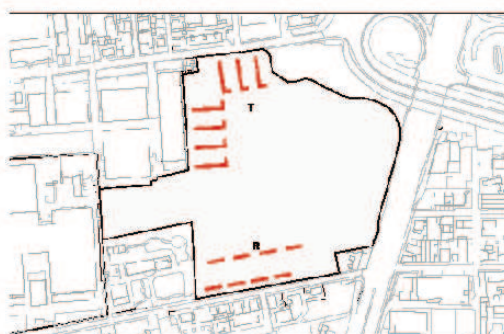
STRUMENTI ATTUATIVI

Programma Integrato di Intervento

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



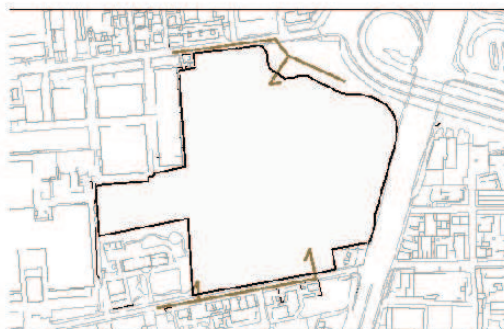
STRUTTURA URBANA DI RIFERIMENTO



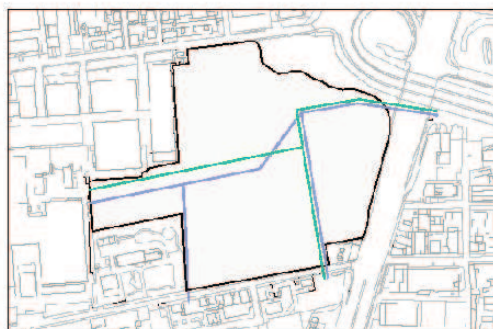
AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



MOBILITA' LENTA

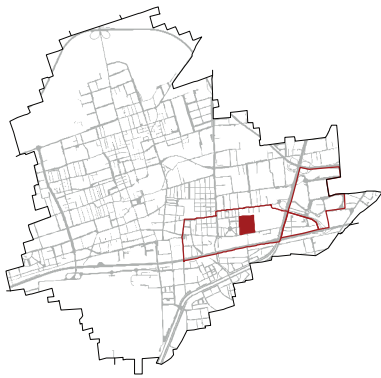
R - residenza
S - servizi
C - commercio
T - terziario
Pr - privato
Pu - pubblico

OBIETTIVI

- Riconfigurare 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-Cornaggia (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.



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 residenza religiosa privata e con un'area inediticata.

DESCRIZIONE

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



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

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

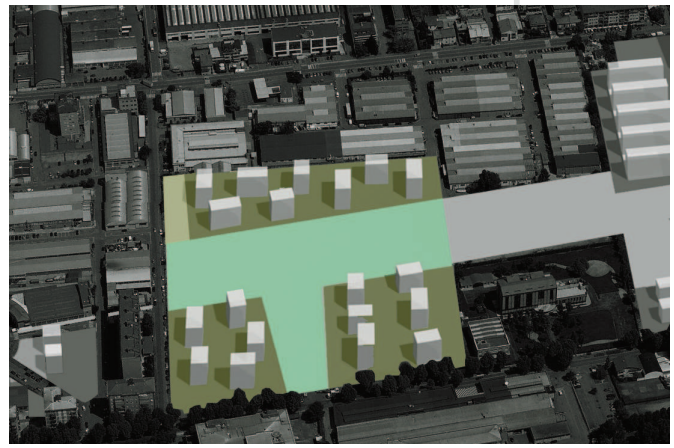
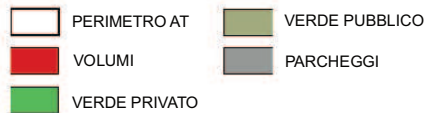
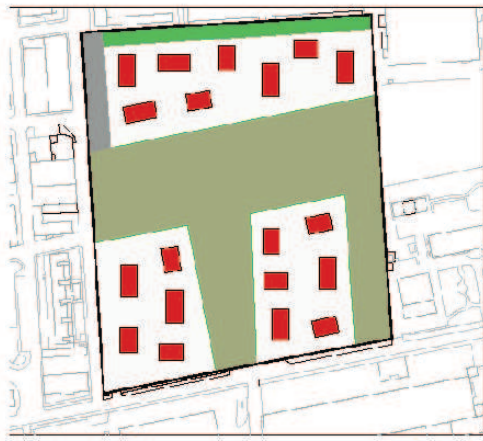
Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

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



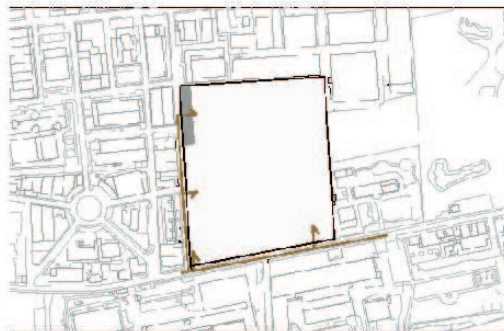
STRUTTURA URBANA DI RIFERIMENTO



AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



MOBILITA' LENTA



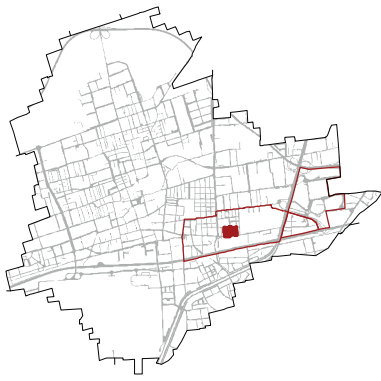
R - residenza
S - servizi
C - commercio
T - terziario
Pr - privato
Pu - pubblico

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 Ovocoltura 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 di Servizi per l'infanzia.

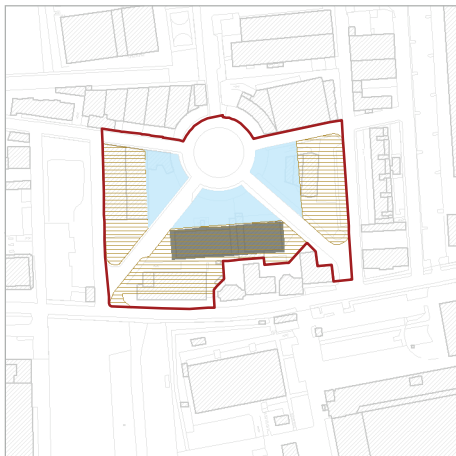


LOCALIZZAZIONE

L'ambito di piazzale Labriola è delimitato a sud da viale Matteotti, a nord da via Doria, ad ovest da via Lincon e ad est da via Frisia.

DESCRIZIONE

Le tre aree che compongono la AT hanno superfici di circa: A) 2.800, B) 5.200 e C) 3.000 mq.
La loro forma trapezoidale è determinata dalla radialità del sistema piazzale Labriola - via Calamandrei - via Tartaglia - via Archimede. Le aree sono occupate da piccoli capannoni a destinazione produttiva-terziaria in dismissione, che non concorrono a configurare un assetto morfologico e funzionale coerente con il disegno del suolo urbano.



- Perimetro AT
- Area per Servizi
- Area di concentrazione volumetrica
- Parcheggio pubblico interrato

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima	6.600 mq
SLP ammissibile minima	5.300 mq
Numero max dei piani	7
Rapporto di copertura	70 %
Area minima per servizi in loco	3.000 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	1.500 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

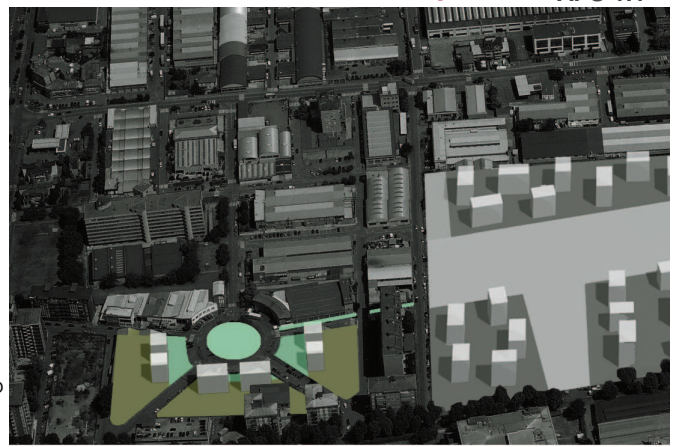
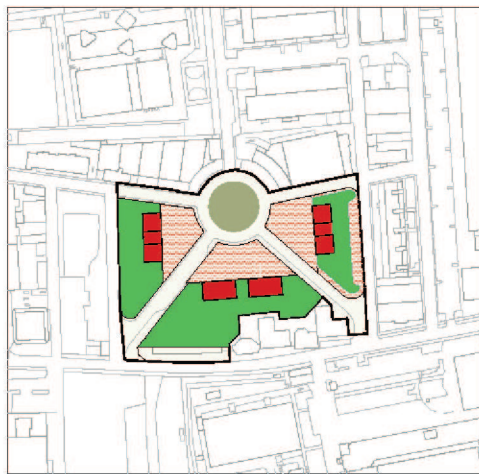
Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

MIX FUNZIONALE

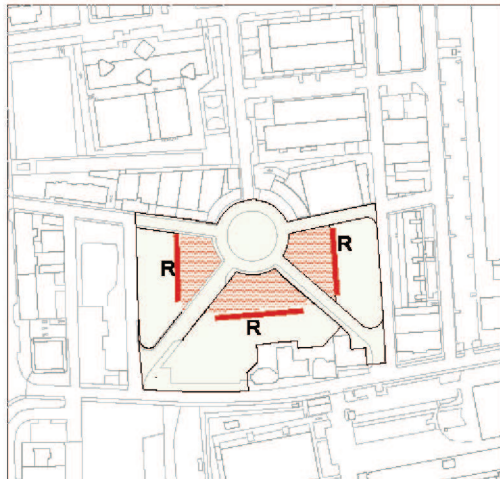
Residenziale libera max.	4.600 mq
Residenziale sociale min.	0 mq
Terziario min.	500 mq
Commerciale (MSV) max.	1.500 mq
Servizi max.	Vedi P.d.S.

STRUMENTI ATTUATIVI

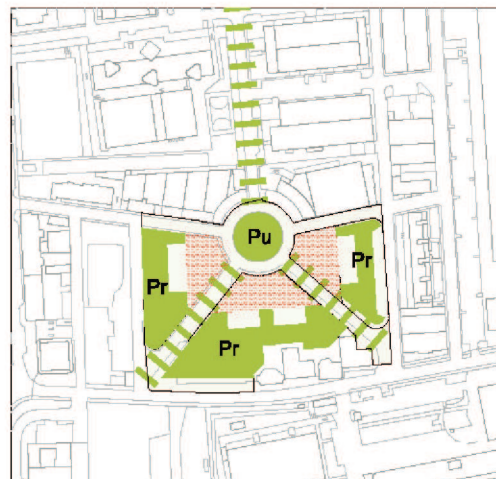
Programma Integrato di Intervento



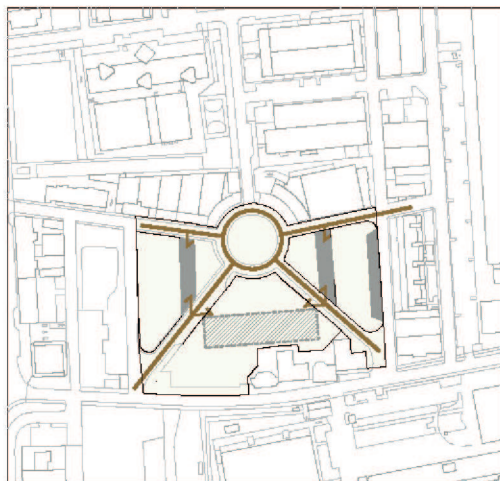
STRUTTURA URBANA DI RIFERIMENTO



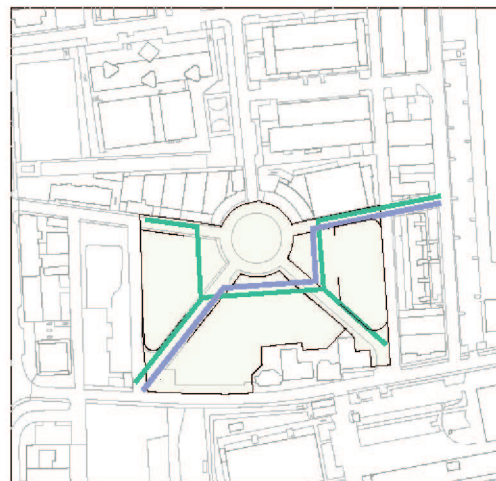
AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



MOBILITA' LENTA

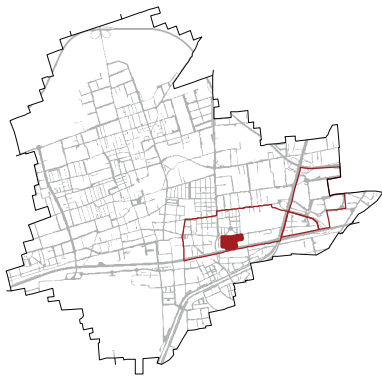
R - residenza
S - servizi
C - commercio
T - terziario
Pr - privato
Pu - pubblico

OBIETTIVI

- Ridefinire la struttura morfologica della piazza, rafforzandone il valore di urbanità.
- Definire tipologie edilizie e relazioni tra il costruito e i vuoti in grado di concorrere al ridisegno dello spazio pubblico.
- Connettere la ciclopeditonalità dell'area ai sistemi del verde, dei servizi urbani.
- Riqualificare la viabilità esistente e implementare la dotazione di parcheggi ad uso pubblico.
- Realizzare alloggi a canone moderato.

PRESCRIZIONI

- Riconfigurare la morfologia di piazzale Labriola, in coerenza con la struttura della città pubblica prevista nella APS 1.1., attraverso una corona di spazi aperti ad uso pubblico.
- Utilizzare tipologie edilizie in linea.

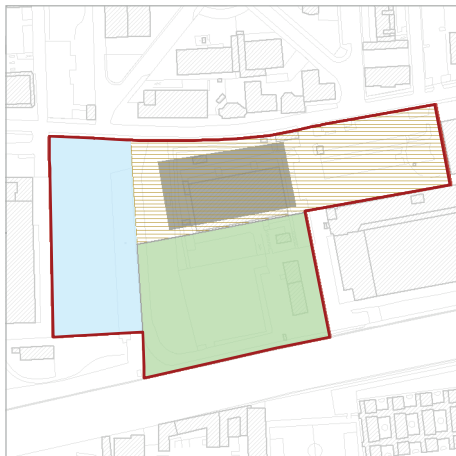


LOCALIZZAZIONE

L'ambito è compreso tra il tracciato della A4 e il viale Matteotti, Tra via Stalingrado e parte dell'insediamento terziario ex Kodak.

DESCRIZIONE

L'area, di circa 30.000 mq, è composta dall'insediamento Ex Kodak che comprende un'area ineditata, una palazzina per uffici e le aree di parcheggio aziendale.



- Perimetro AT
- Area per Servizi
- Area di concentrazione volumetrica
- Verde privato
- Parcheggio pubblico interrato

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima	14.600 mq
SLP ammissibile minima	11.700 mq
Numero max dei piani	8
Rapporto di Copertura	50 %
Area minima per Servizi in loco	7.000 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	2.000 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

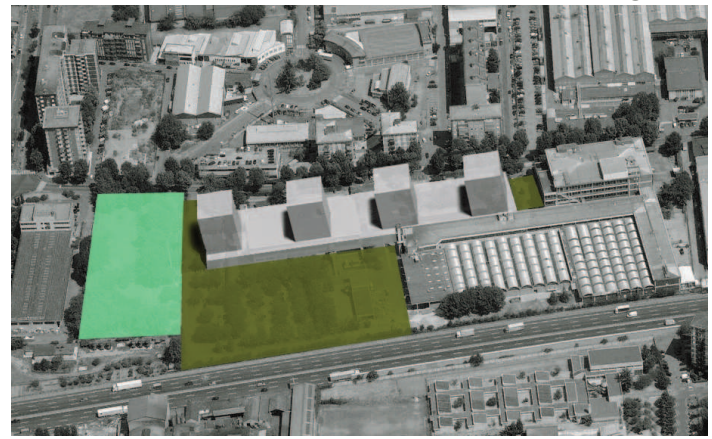
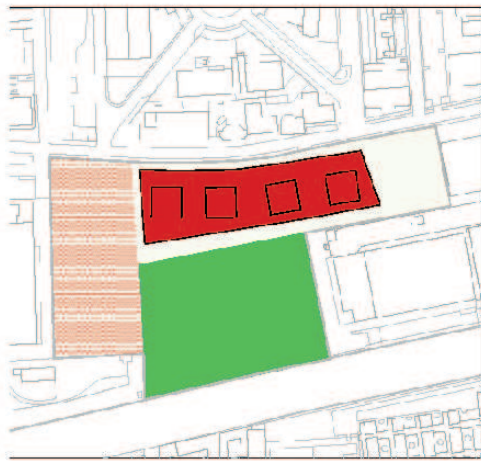
Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

MIX FUNZIONALE

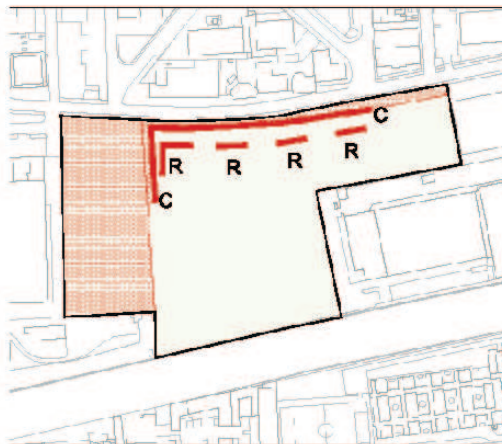
Residenziale libera max.	8.400 mq
Residenziale sociale min.	600 mq
Terziario min.	0 mq
Commerciale (MSV) max.	2.000 mq
Servizi max.	Vedi P.d.S.

STRUMENTI ATTUATIVI

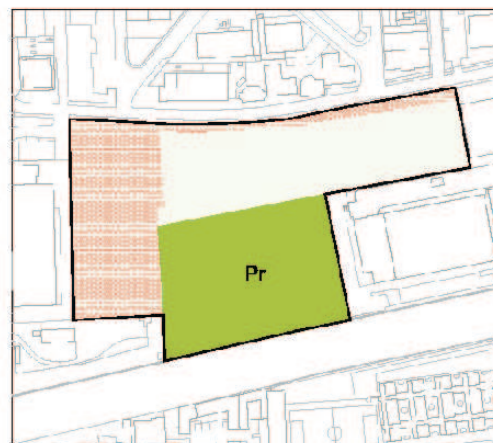
Programma Integrato di Intervento



STRUTTURA URBANA DI RIFERIMENTO



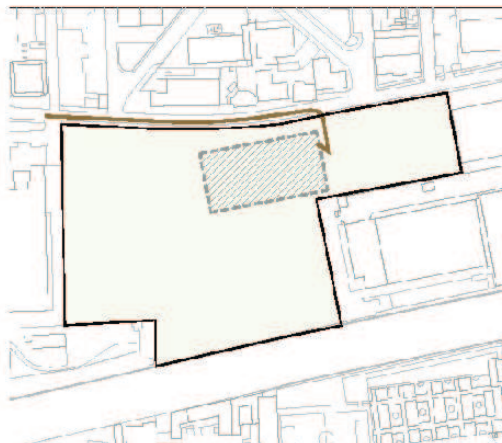
AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



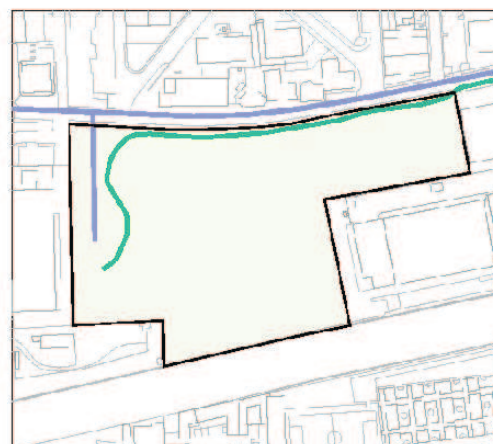
VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



R - residenza
S - servizi
C - commercio
T - terziario
Pr - privato
Pu - pubblico



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



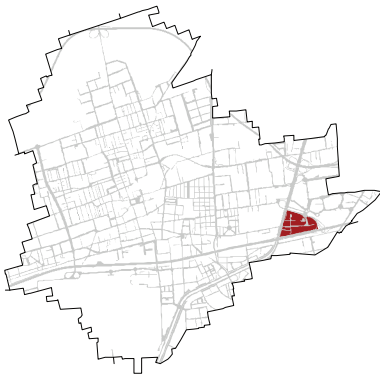
MOBILITA' LENTA

OBIETTIVI

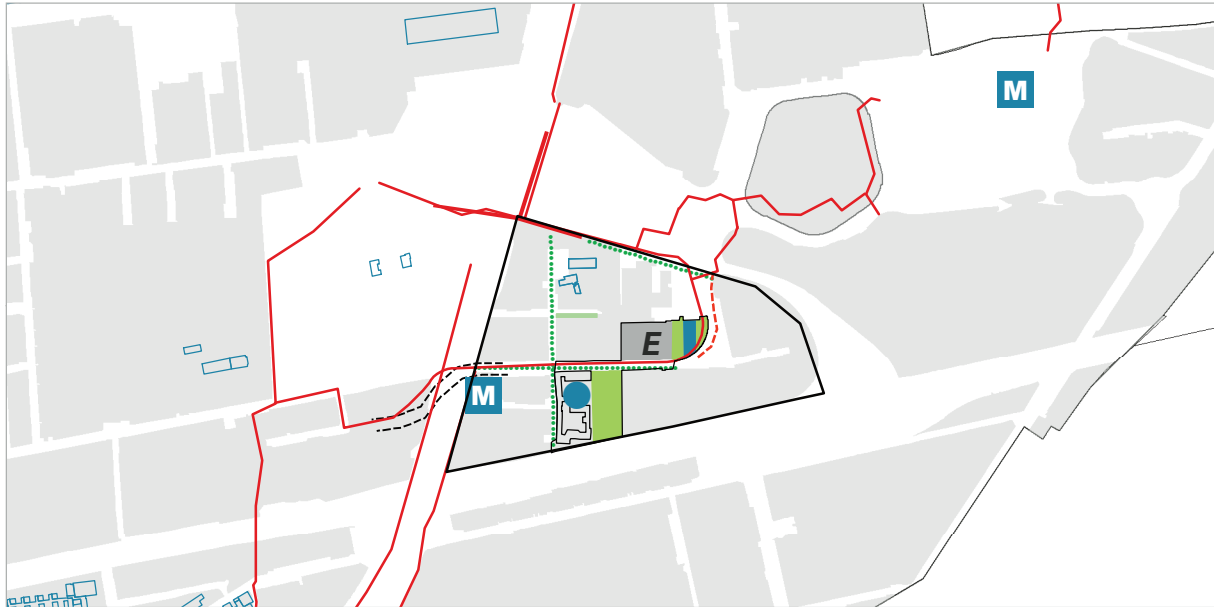
- Definire un impianto insediativo che consenta la ridefinizione della cortina urbana di viale Matteotti.
- Incrementare la mixité funzionale dell'area introducendo residenza, terziario e produttivo.
- Ottenere una consistente acquisizione di aree per servizi da accoppiare alle aree pubbliche già presenti nell'ambito.
- Concorrere, attraverso nuove aree verdi, all'implementazione del sistema ambientale dall'APS1. Realizzazione di parcheggi interrati di uso pubblico.

PRESCRIZIONI

- Cessione di un'area di interesse pubblico ad ovest dell'area di intervento.
- Realizzazione di opere di riqualificazione ambientale nell'area di cessione.
- Realizzazione di parcheggi interrati di uso pubblico.



INDICAZIONI STRATEGICHE



AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

E - Cornaggia

APS 1.2	Spazio pubblico	Nuovo Parco
AT	Aree per Servizi	Riqualificazione verde
Aree urbane	Servizi	Verde pubblico esistente
Servizi esistenti	Piste ciclabili esistenti	Cascina Cornaggia
Area di concentrazione volumetrica	Mobilità ciclopedonale di progetto	Sottopasso SS36
		Stazioni Metropolitana

OBIETTIVI

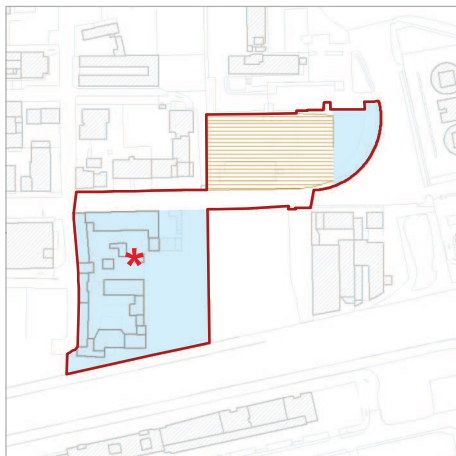
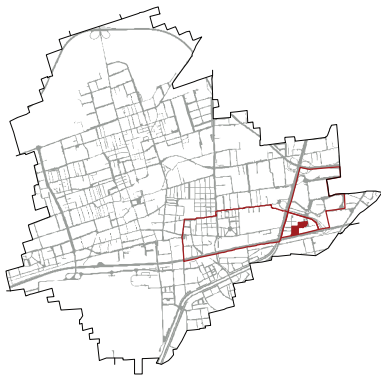
Il sottoambito APS1.2 riconosce le attuali criticità dell'area circondata dal sistema infrastrutturale a scala sovralocale di viale Brianza, dell'Autostrada Milano Brescia e di via Labriola; individua risorse e nuove potenzialità di implementazione del sistema dei servizi e dello spazio pubblico.





La prevista fermata della metropolitana M5 in corrispondenza di via Cornaggia- viale Matteotti- viale Brianza, configura nell'area nuove potenzialità di accessibilità e di relazioni urbane.

- Ridefinire il disegno urbano dello spazio pubblico, dei tracciati veicolari e della mobilità ciclopedonale.
- Riqualificare la morfologia insediativa attraverso il recupero della Cascina Cornaggia e la nuova edificazione residenziale

AZIONI

- Realizzazione di interventi finalizzati alla implementazione della qualità urbana: messa a sistema degli spazi pubblici e dei servizi e incremento della accessibilità e mobilità pedonale.
- Realizzazione di opere finalizzate a incrementare la qualità delle connessioni urbane- pedonali e veicolari- (in particolare il raccordo con la passerella di superamento di viale Brianza, l'innesto della sottovia Caldara).
- Realizzazione di servizi nella cascina Cornaggia.
- Realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale dell'area a parcheggio ubicata nella parte orientale del sottoambito.



-  Perimetro AT
-  Edifici da recuperare
-  Area per Servizi
-  Area di concentrazione volumetrica

LOCALIZZAZIONE

L'ambito di circa 15.100 mq comprende l'area occupata dalla Cascina Cornaggia, l'area con l'Associazione Sardi e l'area residuale utilizzata come parcheggio.

DESCRIZIONE

Il tracciato urbano storico di via Cornaggia, che continua via Matteotti e viene interrotto dagli svincoli infrastrutturali in corrispondenza del confine con Monza, è tuttora riconoscibile come l'elemento generatore dell'ambito: è caratterizzato dal valore storico della Cascina Cornaggia in stato di grave degrado edilizio, dalla casualità insediativa degli elementi edilizi -capannoni e edifici residenziali, vari per tipo e per dimensioni-.

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima oltre l'esistente	5.400 mq *
SLP ammissibile minima oltre l'esistente	4.300 mq
Numero max dei piani	10
Rapporto di copertura	60 %
Area minima per servizi in loco	3.600 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	0 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

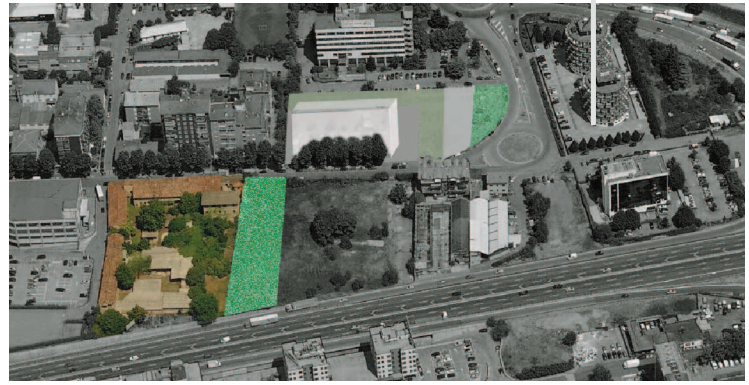
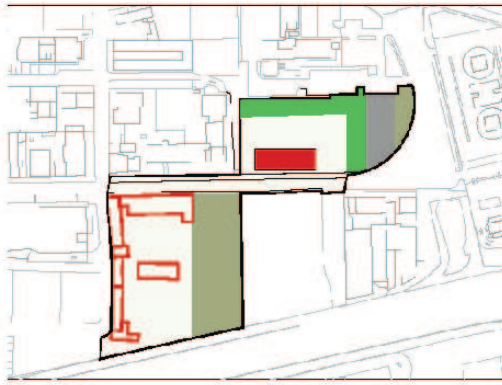
MIX FUNZIONALE

Residenziale libera max.	5.400 mq
Residenziale sociale min.	0 mq
Terziario min.	0 mq
Commerciale (MSV) max.	0 mq
Servizi max.	Vedi P.d.S.

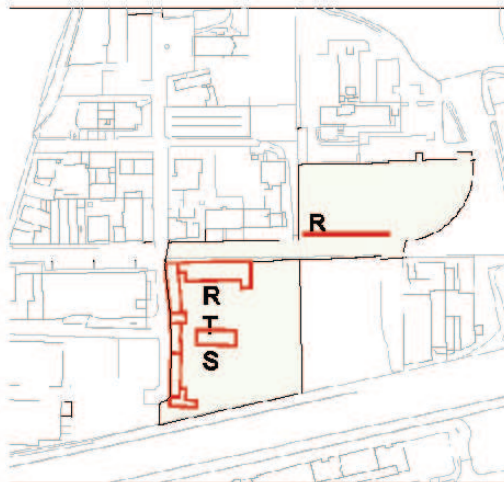
STRUMENTI ATTUATIVI

Programma Integrato di Intervento

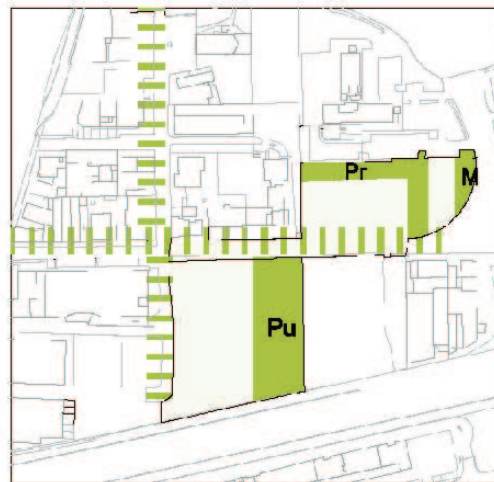
* I diritti edificatori di spettanza della parte pubblica si intendono compensati dalla cessione in proprietà, da parte dei privati, dell' area e dei volumi di cascina Cornaggia



STRUTTURA URBANA DI RIFERIMENTO



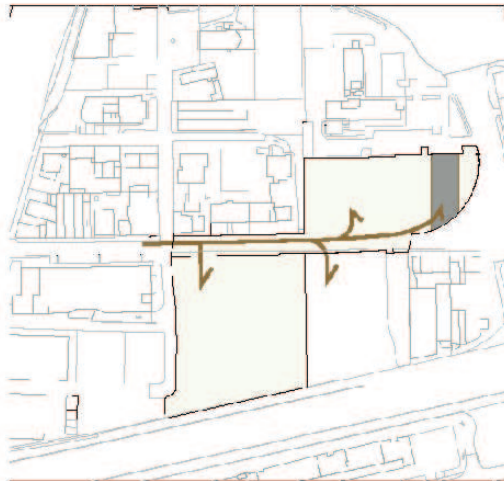
AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



R - residenza
S - servizi
C - commercio
T - terziario
Pr - privato
Pu - pubblico



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



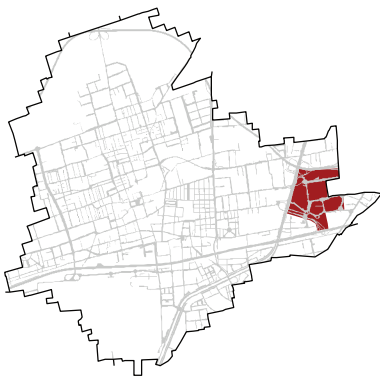
MOBILITA' LENTA

OBIETTIVI

- Riqualificare il sistema dello spazio pubblico.
- Riqualificare il sistema della sosta e della viabilità veloce e lenta.
- Riqualificare la Cascina Cornaggia.
- Mitigare l'impatto indotto dalle infrastrutture.
- Riqualificare la trama di connessione pedonale e ciclabile urbana: in particolare la continuità tra il tracciato della passerella pedonale che supera viale Brianza, il sagrato della chiesa di Santa Margherita, via Engels, via Cornaggia.
- Riconfigurare l'area di sosta prossima alla rotonda F.lli Gracchi attraverso l'introduzione di elementi arborei.

PRESCRIZIONI

- Recuperare parte della Cascina Cornaggia nel rispetto dei caratteri architettonici originari.



INDICAZIONI STRATEGICHE



AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

F - Bettola

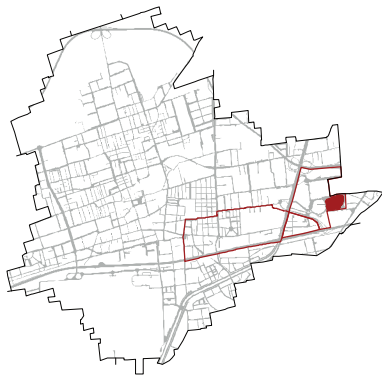
APS 1.2	Spazio pubblico	Verde di mitigazione
AT	Aree per Servizi	Piste ciclabili esistenti
Aree urbane	Parcheggio multipiano	Mobilità ciclopedonale di progetto
Servizi esistenti	Stazioni Metropolitana	
Area di concentrazione volumetrica		

OBIETTIVI

L'ambito Bettola include l'area compresa tra viale Brianza, la tangenziale nord, il confine con Monza e l'autostrada A4, via Labriola e il raccordo con l'A4. L'area, delimitata da tracciati infrastrutturali, include elementi edilizi a grande scala: il contenitore commerciale Auchan, capannoni industriali e aree vuote in trasformazione. La prevista presenza del nodo di interscambio MM1 e MM5 attribuisce all'ambito una valenza strategica a scala sovra locale con l'interessamento di differenti soggetti territoriali, in particolare il comune di Monza.

AZIONI

- Realizzazione di interventi coordinati -intercomunalmente e intersettorialmente- finalizzati alla valorizzazione funzionale e morfologica del sottoambito.
- Considerazione attenta delle scale spaziali e percettive e della qualità architettonica.
- Revisione e gerarchizzazione del sistema infrastrutturale.
- Tutela della mobilità dolce pedonale e ciclabile.



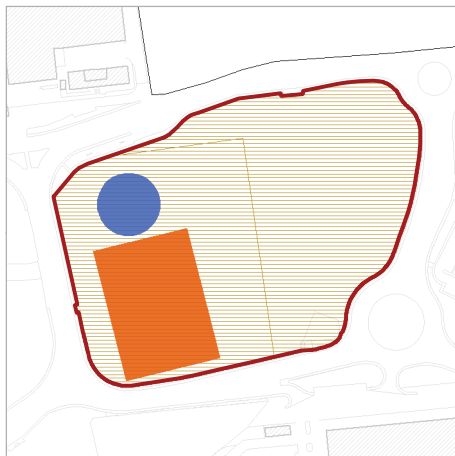
LOCALIZZAZIONE





L'ambito si colloca nella parte est della città, tra via Bettola e via Galileo

DESCRIZIONE

L'area di circa mq 35.200 è ineditata ed è inclusa in un contesto di città diffusa caratterizzata dalla eterogeneità, frammentarietà e discontinuità degli elementi edilizi - a prevalente funzione commerciale e terziaria - e dalla presenza invasiva delle infrastrutture.

L'area oggetto dell'intervento include una superficie asservita alla stazione di interscambio della MM1 - MM5.



-  Perimetro AT
-  Area di concentrazione volumetrica
-  Parcheggio fuoriterra
-  Parcheggio interrato

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima	21.000 mq
SLP ammissibile minima	21.000 mq
Numero max dei piani	10
Rapporto di copertura	80 %
Area minima per servizi in loco	0 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	25.000 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

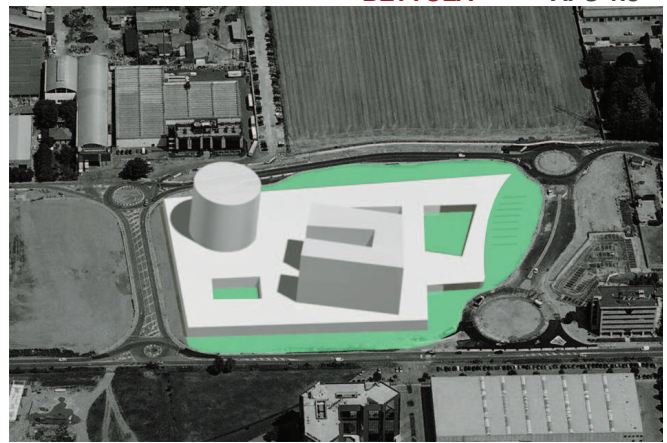
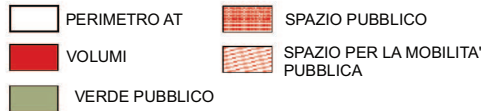
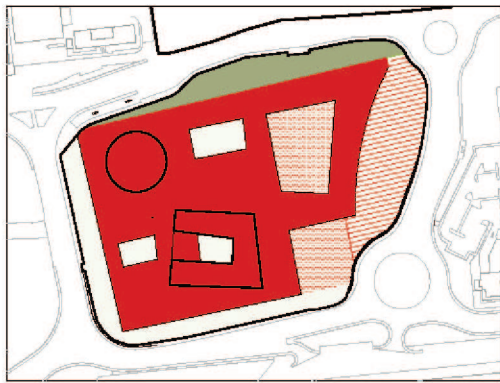
Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

MIX FUNZIONALE

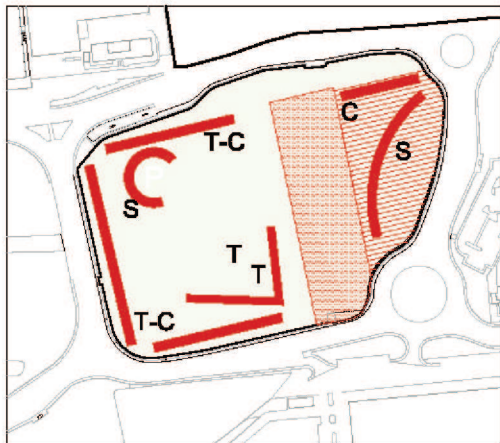
Residenziale libera max.	0 mq
Residenziale sociale min.	0 mq
Terziario min.	7.000 mq
Commerciale max.	14.000 mq
Servizi max.	Vedi P.d.S.

STRUMENTI ATTUATIVI

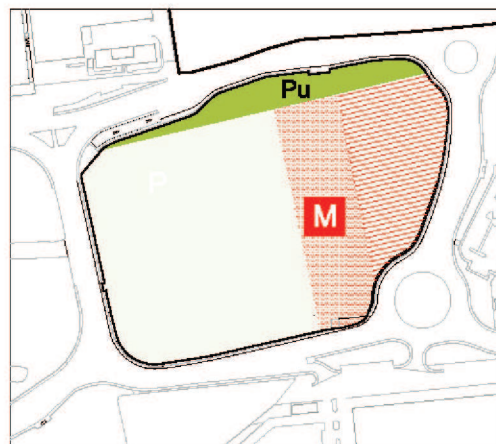
Piano Attuativo di iniziativa pubblica



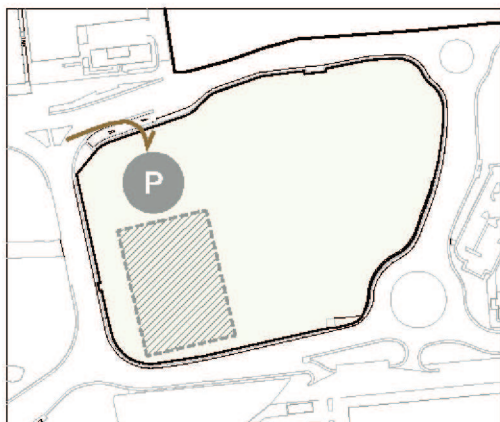
STRUTTURA URBANA DI RIFERIMENTO



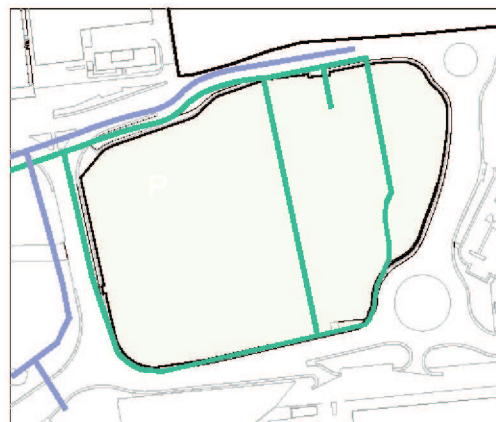
AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



MOBILITA' LENTA



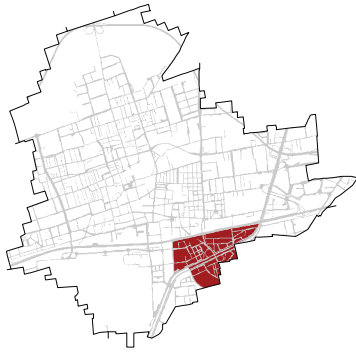
R - residenza
 S - servizi
 C - commercio
 T - terziario
 Pr - privato
 Pu - pubblico

OBIETTIVI

- Concorrere alla costruzione di nuova polarità urbana e territoriale attraverso l'elevata qualità formale dell'architettura e l'efficienza prestazionale dei nuovi edifici.
- Realizzazione di un sistema integrato di funzioni, che riconosca la strategicità dell'area come porta est di Cinisello Balsamo, introducendo nuove pratiche propulsive e sinergiche con la presenza del nodo di interscambio (direzionali, terziarie, di servizio, di loisir).
- Conseguimento di coerenza compositiva tra gli spazi aperti, le strutture di accesso alla MM, i volumi edilizi emergenti.
- Valorizzazione dell'ambito attraverso una elevata iconicità dell'architettura.

PRESCRIZIONI

- Partecipazione alla realizzazione di un parcheggio di interscambio multipiano e alla realizzazione di una stazione destinata al servizio di trasporto pubblico delle autolinee.



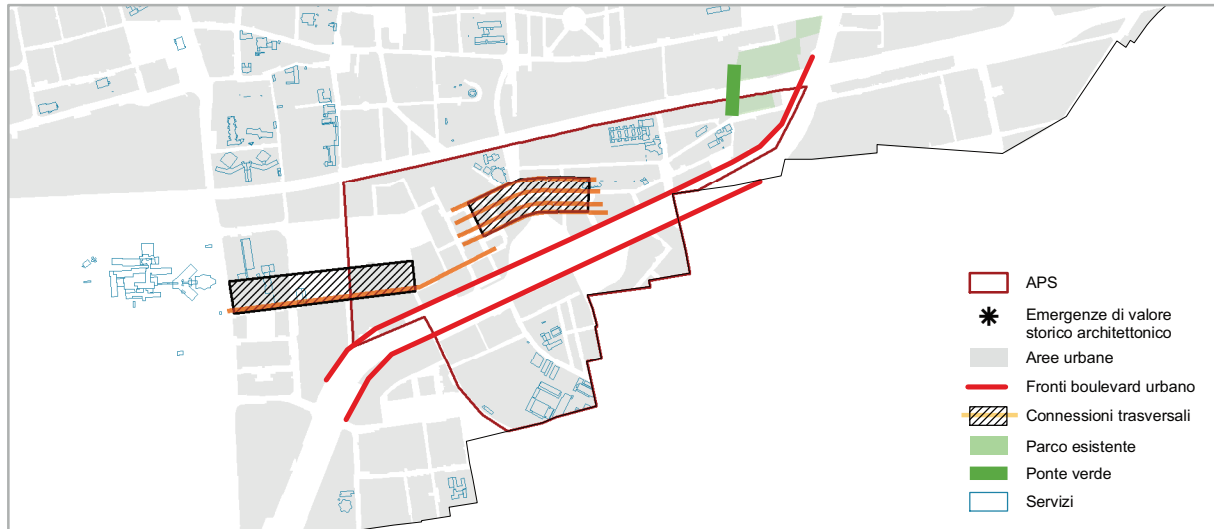
SITUAZIONE ESISTENTE



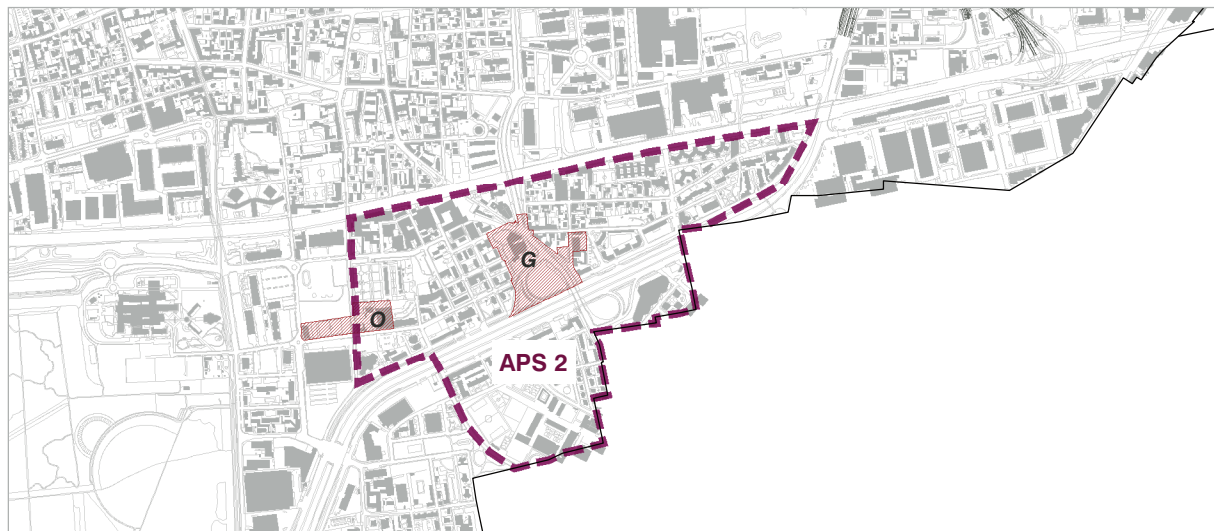
L'APS 2 individua un ambito nel quale l'abitabilità è fortemente compromessa da molteplici ragioni: le cesure morfologiche e funzionali indotte dall'autostrada A4, da viale Fulvio Testi e da via Stalingrado; l'impatto ambientale indotto dal traffico di attraversamento; il degrado sociale e le difficoltà abitative.



STRATEGIE GENERALI



INDIVIDUAZIONE SOTTOAMBITI APS E AT



G - Copacabana

O - Via Canzio

OBIETTIVI

L'ambito persegue la riqualificazione del quartiere di Crocetta attraverso la costruzione di un nuovo sistema di spazi pubblici, di residenze e servizi; attraverso la revisione del sistema di infrastrutturazione veicolare; attraverso l'attivazione di politiche e di buone pratiche in grado di ridurre il disagio abitativo.

AZIONI

- Riqualificazione del sistema dello spazio pubblico come articolazione di luoghi e di relazioni urbane.
- Realizzazione di un nuovo 'ponte verde' di connessione tra Viale Friuli / Viale Molise e il Parco Caldara
- Riqualificazione delle connessioni pedonali e veicolari – a nord con via Stalingrado - Matteotti, a sud sottopassando viale Fulvio Testi con il quartiere di Rondinella, a sud - ovest con via Lombardia -S.Canzio e nord-ovest con vie Marche, Piemonte e De Sanctis
- Revisione della trama infrastrutturale
- Riqualificazione edilizia

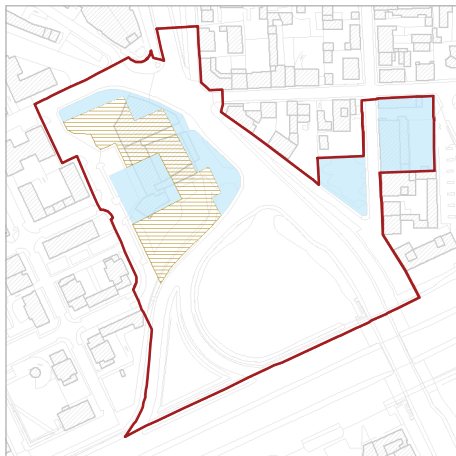





LOCALIZZAZIONE

L'ambito è compreso tra Largo Milano, via Marche, via Stalingrado ed il raccordo con viale Fulvio Testi.

DESCRIZIONE

L'area è suddivisa in tre zone di superficie complessiva di circa 9.800 mq. Attualmente occupata da un edificio degradato, si colloca con la Chiesa di S. Pietro Martire al centro del quartiere di Crocetta; l'ambito non è tuttavia in grado di svolgere un ruolo di polarità urbana in quanto fortemente compromesso dal sistema infrastrutturale e nello specifico dal 'solco' di via Stalingrado che, con il suo intenso traffico di attraversamento, produce una cesura delle connessioni est-ovest del quartiere.



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

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima	11.500 mq
SLP ammissibile minima	9.200 mq
Numero max dei piani	12
Rapporto di copertura	70 %
Area minima per servizi in loco complessiva	5.300 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	0 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

MIX FUNZIONALE

Residenziale libera max.	11.500 mq
Residenziale sociale max.	0 mq
Terziario min.	0 mq
Commerciale (MSV) max.	0 mq
Servizi max. (aggiuntiva)	2.000 mq

STRUMENTI ATTUATIVI

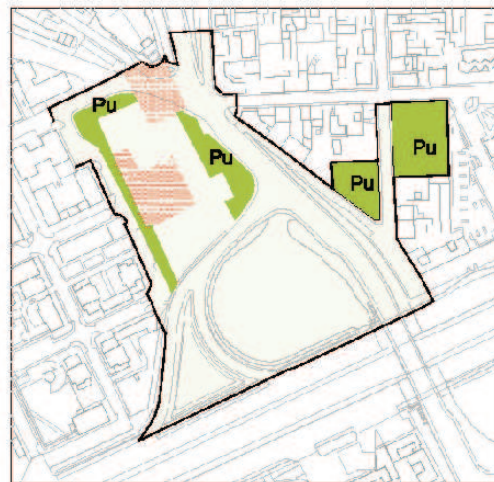
Programma Integrato di Intervento



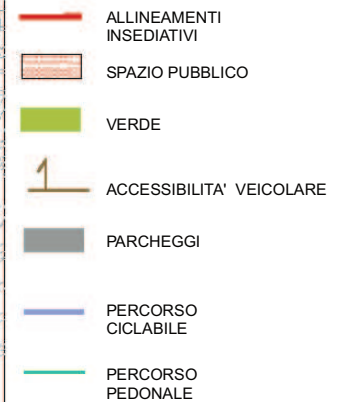
STRUTTURA URBANA DI RIFERIMENTO



AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



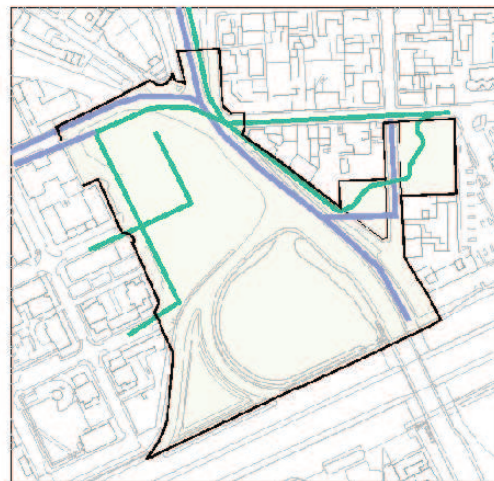
VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



R - residenza
 S - servizi
 C - commercio
 T - terziario
 Pr - privato
 Pu - pubblico



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



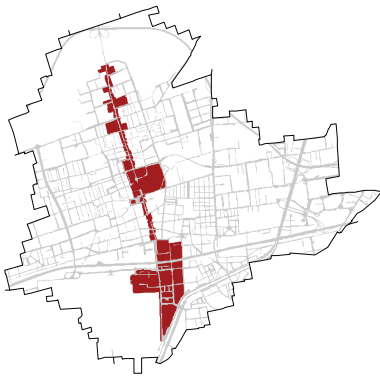
MOBILITA' LENTA

OBIETTIVI

- Configurare una nuova centralità e un nuovo sistema di connessioni alla scala locale e urbana attraverso un progetto integrato tra il disegno della città pubblica, la viabilità veloce e lenta, la nuova edificazione .
- Riorganizzare il sistema viabilistico nord/sud del quale deve essere prevista una limitazione del carico di traffico, proveniente da via Lincoln.
- Prevedere insediamento di residenza, terziario e commerciale di vicinato in quantità equilibrate rispetto agli interventi di riqualificazione infrastrutturale e ad un sostenibile complessivo carico urbanistico.

PRESCRIZIONI

- Realizzazione di connessioni pedonali e ciclabili.
- Rifunionalizzazione dei tracciati viari (via Stalingrado, viale Marche).

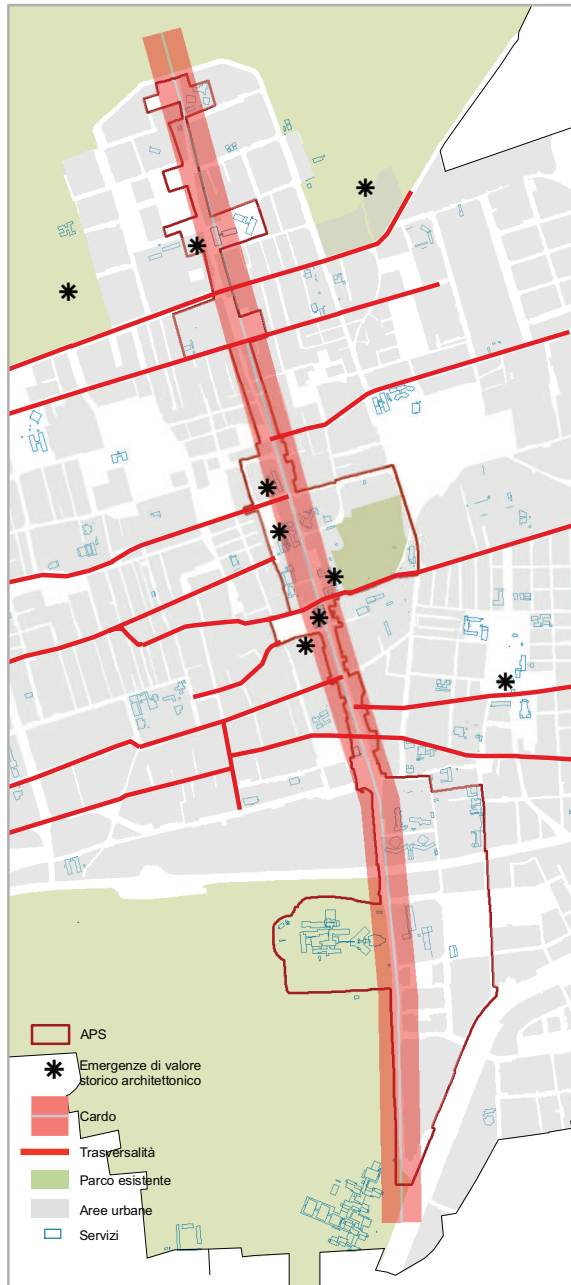


SITUAZIONE ESISTENTE

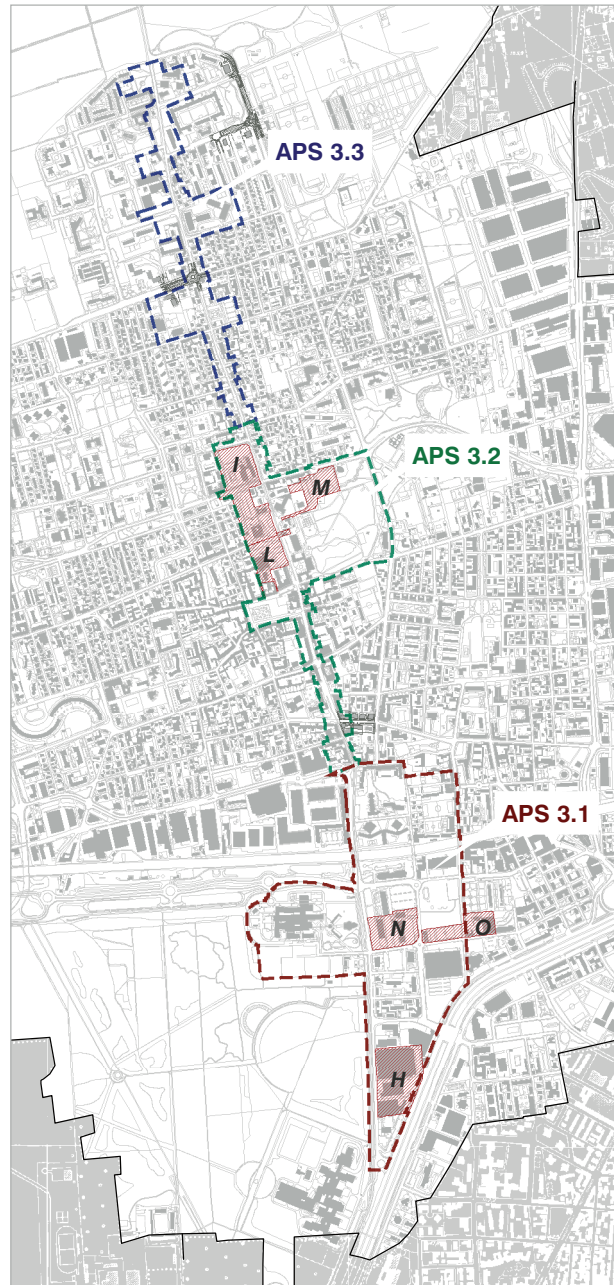


L'asse sud-nord via Gorky-Libertà-Frova-Risorgimento innerva la città storica e i tessuti di più recente configurazione, misura la distanza tra il Parco Nord e il Parco del Grugnotorto, intercetta il decumano massimo (connessione antica tra il centro di Cinisello e quello di Balsamo) e tutti i decumani minori, organizzatori delle trasversalità est-ovest.

STRATEGIE GENERALI

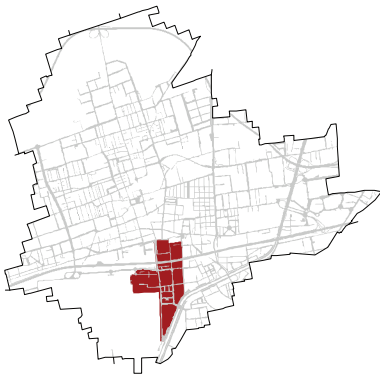















INDIVIDUAZIONE SOTTOAMBITI APS E AT

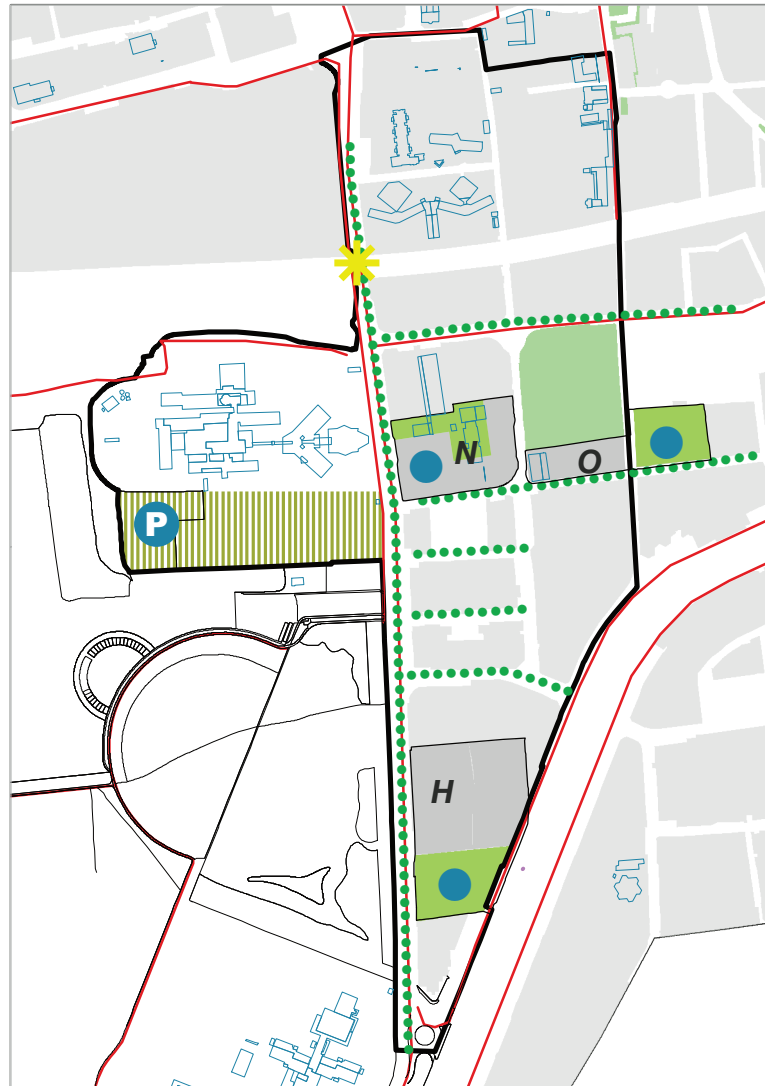


L'ambito strategico riconosce il valore dell'asse nel suo ruolo strutturante per la città sviluppando un progetto di valorizzazione delle risorse esistenti e di implementazione della complessiva qualità morfologica, rappresentativa, simbolica e funzionale del tracciato e delle sue trasversalità attraverso interventi di riordino, di completamento e di sostituzione, che investono spazi aperti e costruito. L'ambito riconosce caratteri, potenzialità, obiettivi trasformativi specifici, riconducibili a tre sottoambiti : la porta Sud-Parco Nord, il Centro, la Porta Nord-Grugnotorto.

- H - Ex Ikea - Ilva
- I - Centro 1
- L - Centro 2
- M - Centro 3
- N - via Gorky
- O - via Canzio



-  APS 3.1
-  AT
-  Aree urbane
-  Servizi esistenti
-  Area di concentrazione volumetrica
-  Riqualificazione del sottopasso A4
-  Parcheggio Ospedale da riqualificare
-  Servizi di progetto
-  Piste ciclabili esistenti
-  Mobilità ciclopedonale di progetto
-  Verde pubblico di progetto
-  Riqualificazione verde
-  Riqualificazione ambientale dell'area parcheggio Ospedale
-  Verde pubblico esistente



AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

- H - Ex Ikea
- N - via Gorky
- O - via Canzio

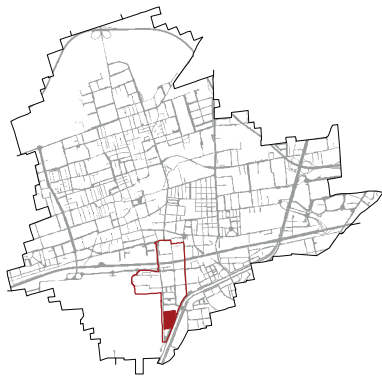
OBIETTIVI

Il sottoambito evidenzia la rilevanza del ruolo funzionale e rappresentativo della Porta Sud della città: i tessuti compresi tra via Gorky e viale Testi- via Gozzano hanno potenzialità strategiche nella riconfigurazione della scena urbana che accoglie l'ingresso della metrotranvia in città, dei fronti della città verso il Parco Nord e verso viale Fulvio Testi; il tracciato di via Canzio/Lombardia presenta risorse per la valorizzazione della connessione tra via Gorky e il centro di Crocetta / Largo Milano.

La ridefinizione morfologica e funzionale prevederà riqualificazioni dello spazio aperto, sostituzioni edilizie che dovranno essere caratterizzate da requisiti architettonici - funzionali.

AZIONI

- Valorizzazione della relazione tra la città e il Parco Nord, costruendo un sistema di relazioni fisiche e visive tra il Parco, il margine urbano e la trama dei tessuti insediativi tra via Gorky e via Gozzano.
- Riqualificazione della sezione stradale e del margine est di via Gorky.
- Riqualificazione del tracciato di via Canzio / Lombardia
- Realizzazione di insediamenti in grado di concorrere alla rappresentazione della 'Porta Sud' della città, attraverso la qualità del disegno urbano aperto e delle scelte tipologiche in relazione a mixité funzionali (residenza e commercio);
- Previsione, in sostituzione - parziale o totale - dei corpi edilizi esistenti, di un nuovo accesso all'Ospedale Bassini attraverso una doppia cortina di corpi edilizi in linea.
- Ridisegno dell'area destinata ai parcheggi dell'Ospedale in coerenza con il 'paesaggio' del Parco Nord.
- Realizzazione di un nuovo sistema di edifici e spazi aperti lungo la cortina nord di via Canzio/Lombardia
- Riqualificazione architettonica e funzionale del sottopasso della A4.

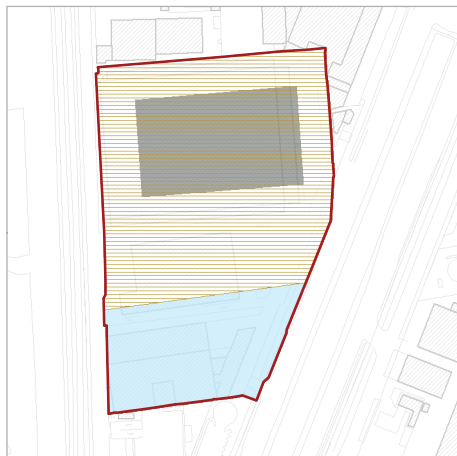


LOCALIZZAZIONE

L'ambito è compreso a ovest ed a est tra via Gorky e viale Testi a nord e a sud con insediamenti produttivi-terziari.

DESCRIZIONE

L'ambito, di circa 31.500 mq è attualmente occupato da capannoni dismessi: l'estensione e la condizione topografica, gli conferiscono potenzialità strategiche nella riconfigurazione della Porta sud di accesso alla città, e nel definire un significativi differenti affacci di Cinisello Balsamo verso il parco Nord e verso l'asse commerciale di viale Fulvio Testi. Attualmente questo ruolo è disatteso da un'edificazione atipica e priva di qualità insediativa ed edilizia. La dismissione dei manufatti consente la riprogettazione dell'ambito secondo specifici obiettivi di qualità architettonica e urbana.



- Perimetro AT
- Area per Servizi
- Area di concentrazione volumetrica
- Parcheggio pubblico interrato

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima	21.000 mq
SLP ammissibile minima	16.800 mq
Numero max dei piani	10
Rapporto di copertura	70 %
Area minima per servizi in loco	8.200 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	7.000 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

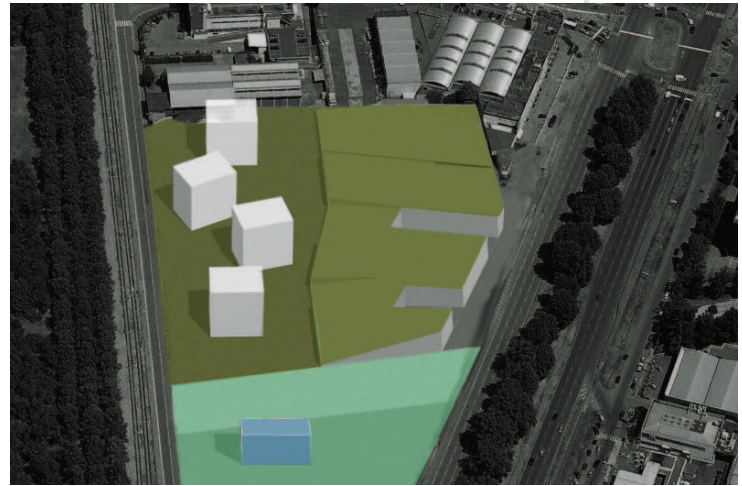
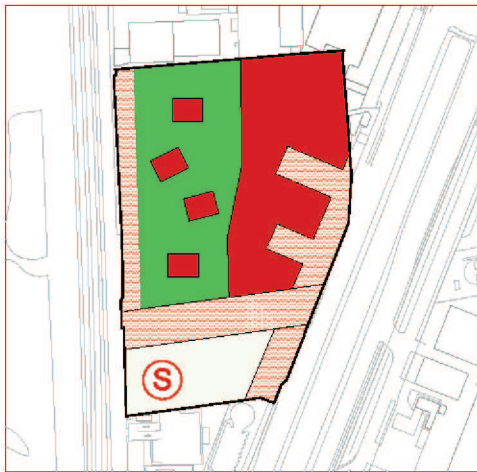
Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

MIX FUNZIONALE

Residenziale libera max.	12.200 mq
Residenziale sociale min.	1.800 mq
Terziario min.	0 mq
Commerciale (MSV) max.	7.000 mq
Servizi max.	Vedi P.d.S.

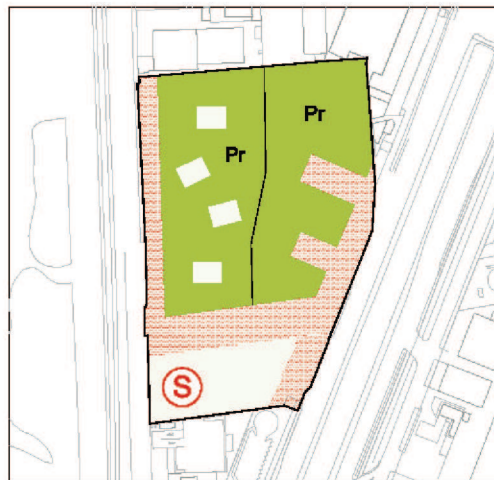
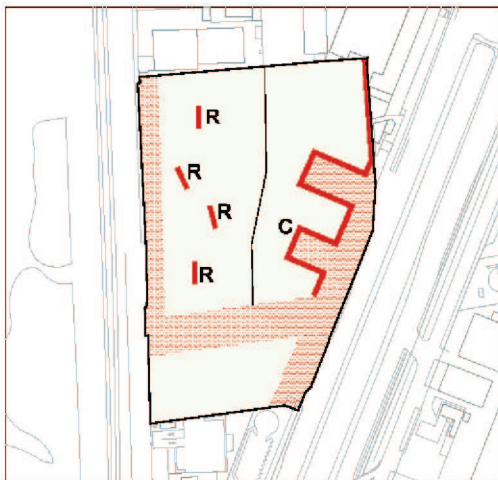
STRUMENTI ATTUATIVI

Programma Integrato di Intervento



- PERIMETRO AT
- VOLUMI
- VERDE PRIVATO
- S EDIFICIO PER SERVIZI
- SPAZIO PUBBLICO

STRUTTURA URBANA DI RIFERIMENTO

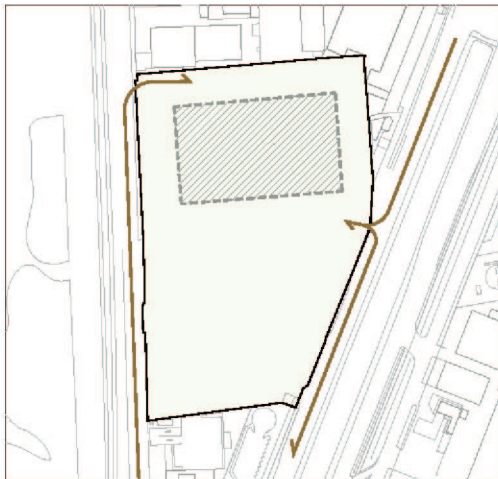


- ALLINEAMENTI INSEDIATIVI
- SPAZIO PUBBLICO
- VERDE
- S EDIFICIO PER SERVIZI
- ↑ ACCESSIBILITA' VEICOLARE
- PARCHEGGIO INTERRATO
- PERCORSO CICLABILE
- PERCORSO PEDONALE

- R - residenza
- S - servizi
- C - commercio
- T - terziario
- Pr - privato
- Pu - pubblico

AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI

VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE

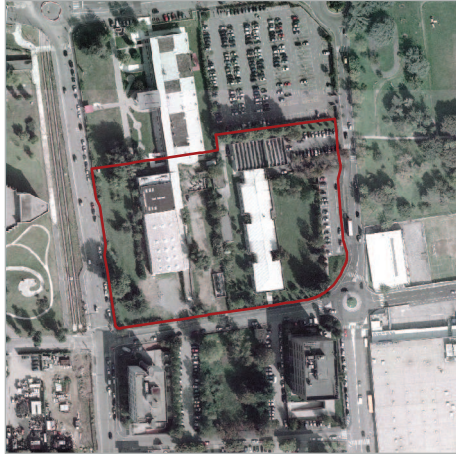
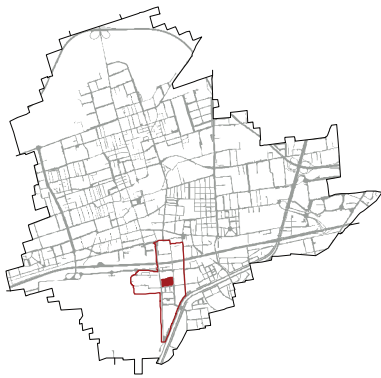
MOBILITA' LENTA

OBIETTIVI

- Prevedere un insediamento caratterizzato da requisiti di elevata sostenibilità ambientale.
- Implementare il sistema dei servizi e del verde.
- Realizzare edifici alti residenziali e uno 'zoccolo verde' a destinazione commerciale.
- Riqualificare il margine orientale di via Gorky.
- Riqualificare il sottopasso della A4 .

PRESCRIZIONI

- Realizzazione di un'area a verde e a servizi di almeno mq. 8000, che consenta la connessione pedonale tra via Gorky e viale Fulvio Testi.
- Realizzazione o individuazione di aree di residenza sociale.

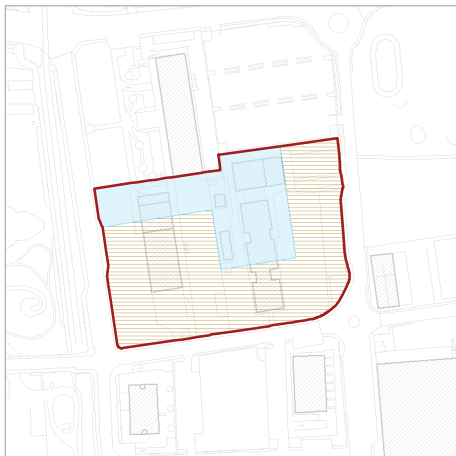


LOCALIZZAZIONE

L'ambito è compreso a nord da un parcheggio e dall'area di proprietà della Fondazione Paganelli, ad est e ovest rispettivamente dalla via Gozzano e dalla via Gorky, a sud dalla via Canzio

DESCRIZIONE

L'ambito, di circa 17.500 mq è attualmente occupato da due edifici bassi, utilizzati come sede della Polizia Locale e come ex palestra comunale. L'ambito include anche parte dell'area di proprietà della Fondazione Paganelli su cui insiste un edificio collocato a ridosso della ex palestra.



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

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima	11.000 mq
SLP ammissibile minima	10.000 mq
Numero max dei piani	8
Rapporto di copertura	50 %
Area minima per servizi in loco	5.500 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	0 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

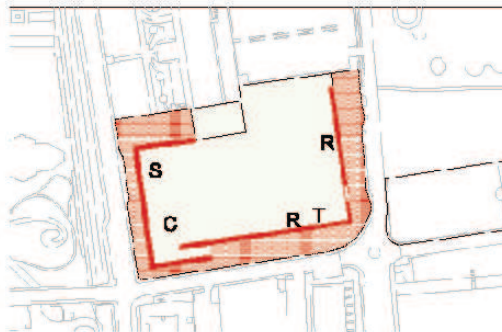
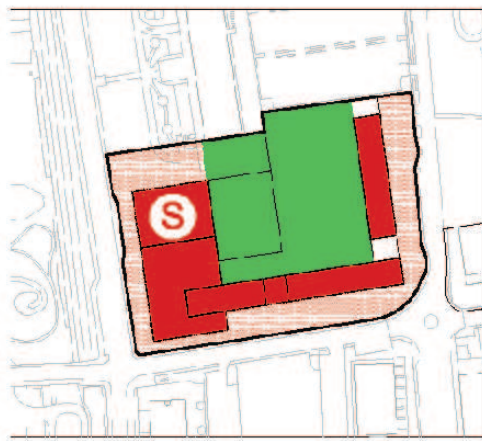
Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

MIX FUNZIONALE

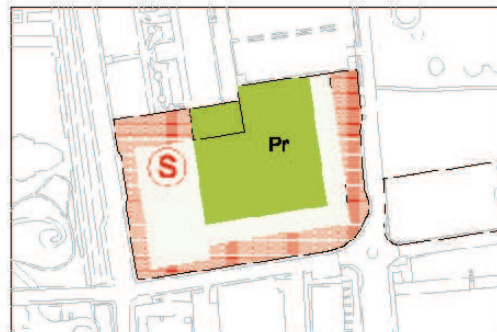
Residenziale libera max.	7.700 mq
Residenziale sociale min.	800 mq
Terziario min.	1.000 mq
Commerciale (MSV) max.	1.500 mq
Servizi max.	Vedi P.d.S.

STRUMENTI ATTUATIVI

Programma Integrato di Intervento



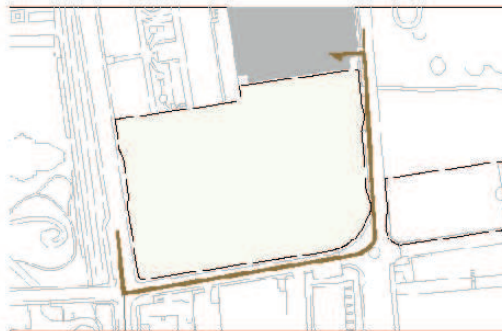
AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



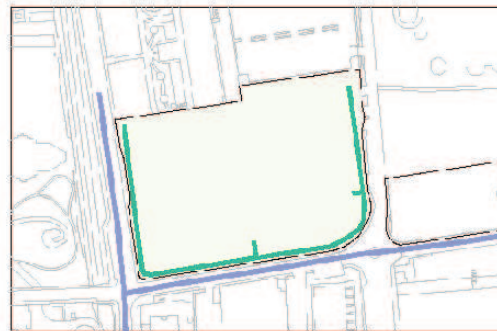
VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



R - residenza
 S - servizi
 C - commercio
 T - terziario
 Pr - privato
 Pu - pubblico



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



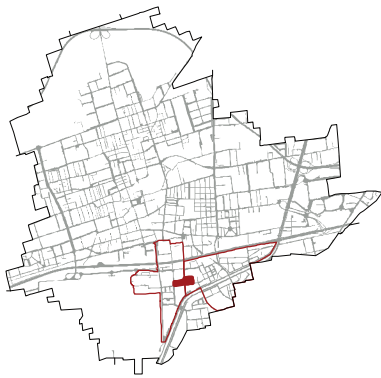
MOBILITA' LENTA

OBIETTIVI

- Riqualificare l'isolato mettendo a sistema l'edificio esistente della Fondazione Paganelli con una nuova edificazione e ridisegno dello spazio aperto pubblico e privato: una nuova struttura destinata a servizi disposti a "L" con residenza e commercio

PRESCRIZIONI

- Formazione di una cortina edilizia su via Canzio

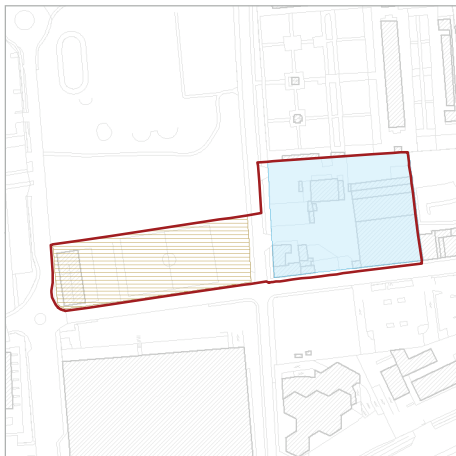


LOCALIZZAZIONE

L'ambito è delimitato a nord dal cimitero e dal parco giochi Gozzano, a est da edifici residenziali, a ovest da Via Gozzano e a sud dall' edificio Metro e da un edificio a destinazione commerciale terziario.

DESCRIZIONE

L'ambito, di circa 12.700 mq, è composto da due aree. L'area A è occupata dall'oratorio di San Pietro Martire e dalle sue attrezzature sportive, l'area B è attualmente dismessa ed è occupata da capannoni produttivi-artigianali e da una piccola palazzina uffici.



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

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima	6.200 mq
SLP ammissibile minima	5.000 mq
Numero max dei piani	6
Rapporto di copertura	70 %
Area minima per servizi in loco	9.000 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	0 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

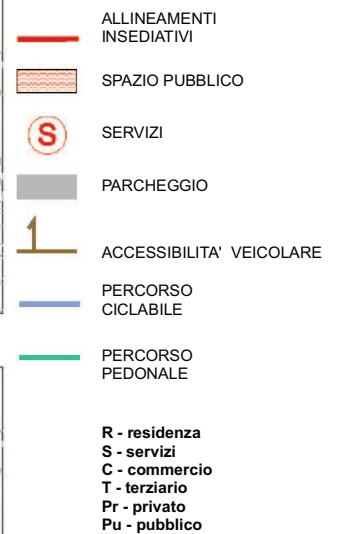
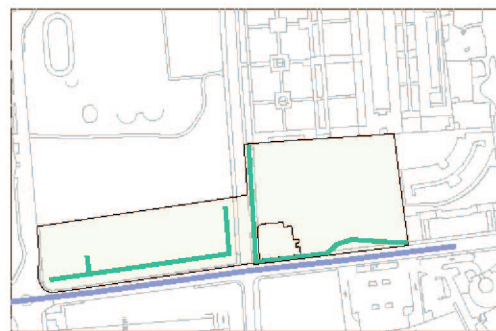
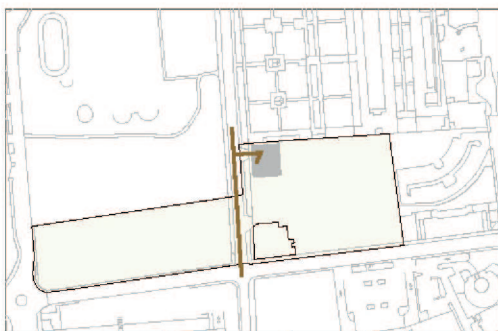
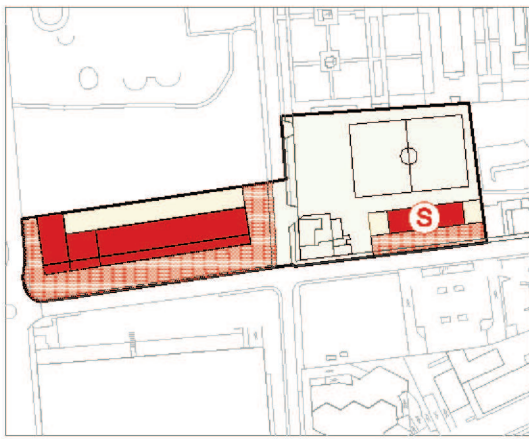
Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

MIX FUNZIONALE

Residenziale libera max.	6.200 mq
Residenziale sociale min.	0 mq
Terziario min.	0 mq
Commerciale (MSV) max.	0 mq
Servizi max. (aggiuntiva)	1.200 mq

STRUMENTI ATTUATIVI

Programma Integrato di Intervento

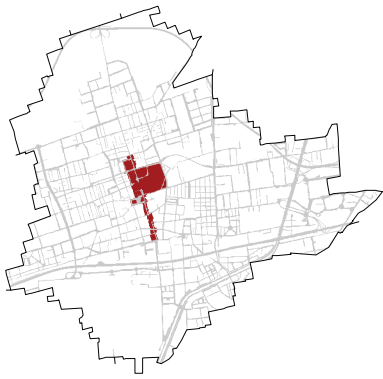


OBIETTIVI

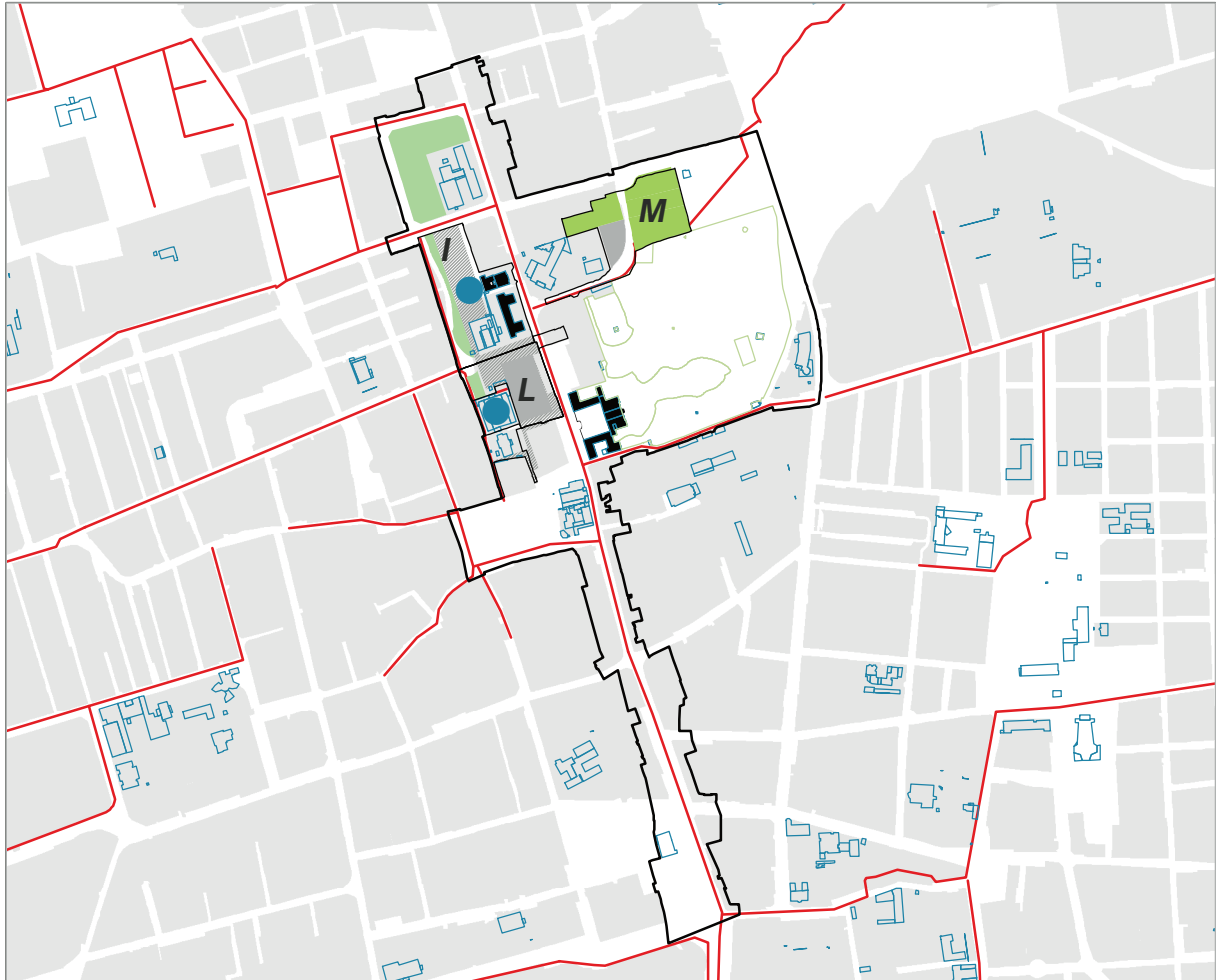
- Riqualificare le aree dell'oratorio e della fabbrica dismessa attraverso una nuova edificazione e il ridisegno dello spazio aperto pubblico e privato (oratorio)

PRESCRIZIONI

- Formazione di una cortina edilizia su via Canzio - Lombardia in linea e in relazione con le prescrizioni dell'intervento AT N.



INDICAZIONI STRATEGICHE



AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

- I - Centro 1
- L - Centro 2
- M - Centro 3

APS 3.2	Spazio pubblico	Nuovo Parco
AT	Servizi esistenti	Verde pubblico esistente
Aree urbane	Servizi di progetto	Piste ciclabili esistenti
Area di concentrazione volumetrica	Emergenze di valore storico architettonico	Mobilità ciclopedonale di progetto

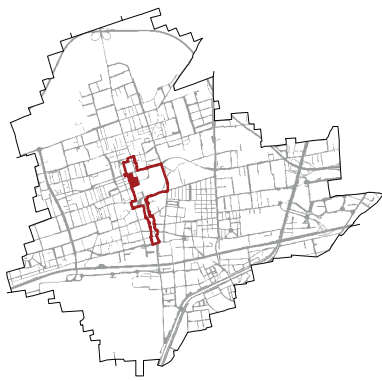
OBIETTIVI

Il sottoambito riconosce la rilevanza del tratto centrale del Cardo come elemento generatore di elementi strutturali della città (piazza Gramsci, via Garibaldi-Sant’Ambrogio, Villa Ghirlanda Silva, Palazzo Confalonieri, il Centro Culturale), di insediamenti e di attività di grande rilevanza urbana.

Il valore simbolico e rappresentativo-istituzionale, le vocazioni culturali e ed economiche dell’area, la sua vitalità e accoglienza, sono compromesse dall’incorenza - di forma e uso- del costruito e degli spazi aperti, dal sottoutilizzo (a parcheggio) di aree pregiate.

AZIONI

- Ridefinizione della morfologia e della funzionalità dell’area attraverso nuovi edifici e spazi aperti, che integrino e rafforzino l’esistente, costruendo un complessivo sistema di relazioni tra luoghi pubblici, monumenti e tessuti ordinari, tra pratiche private e collettive tra funzioni e luoghi.
- Concorso alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale- simbolico e delle vocazioni commerciali.
- Ridefinizione del sistema della mobilità lenta, di quella veloce e della sosta.
- Garanzia che gli interventi trasformativi incorporino una elevata qualità insediativa e architettonica.

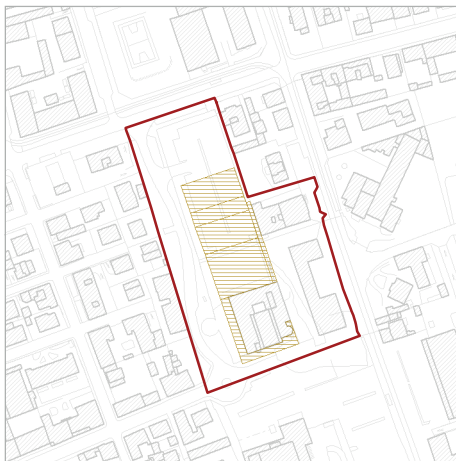


LOCALIZZAZIONE

L'Ambito di Trasformazione è compreso tra via XXV aprile, via Frova-Risorgimento, via Monte Ortigara, via Musu.

DESCRIZIONE

L'ambito, di circa 11.200 mq, riconosce importanti elementi costitutivi della città pubblica di Cinisello Balsamo: la sede del Comune Palazzo Confalonieri e il Centro Culturale S.Pertini che si affacciano su via Risorgimento, l'edificio degli Uffici Comunali a cui si accede da via XXV Aprile, la Via Monte Ortigara. Lo spazio aperto che caratterizza l'ambito, è una grande risorsa sottoutilizzata: il vuoto ha un carattere residuale e viene destinato prevalentemente alla sosta veicolare.



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

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima oltre l'esistente	6.000 mq
SLP ammissibile minima oltre l'esistente	0 mq
Numero max dei piani	6
Rapporto di copertura	60 %
Area minima per servizi in loco	0 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	0 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

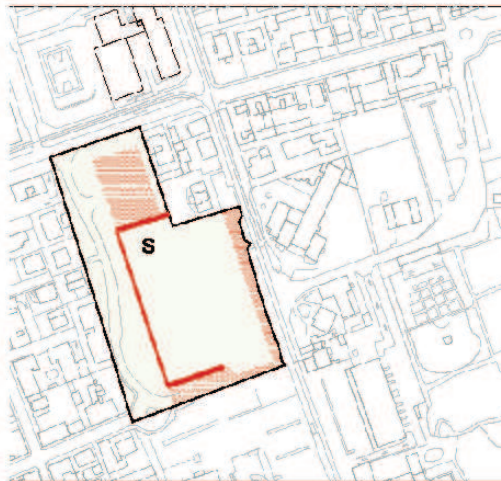
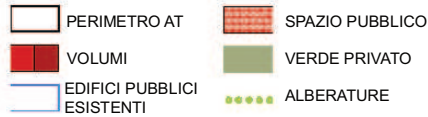
Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

MIX FUNZIONALE

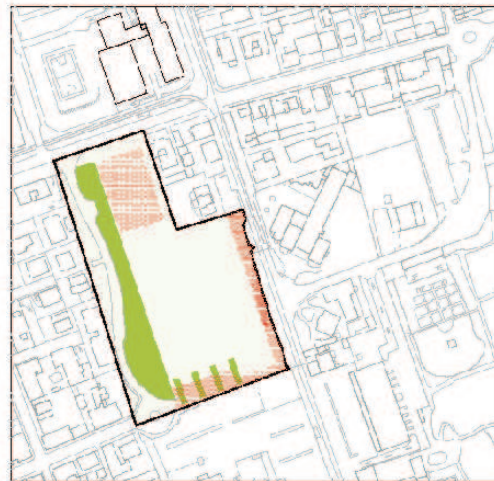
Residenziale libera max.	0 mq
Residenziale sociale min.	0 mq
Terziario min.	0 mq
Commerciale (MSV) max.	0 mq
Servizi max.	Vedi P.d.S. 6.000 mq

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Integrato di Intervento / Piano Opere Pubbliche



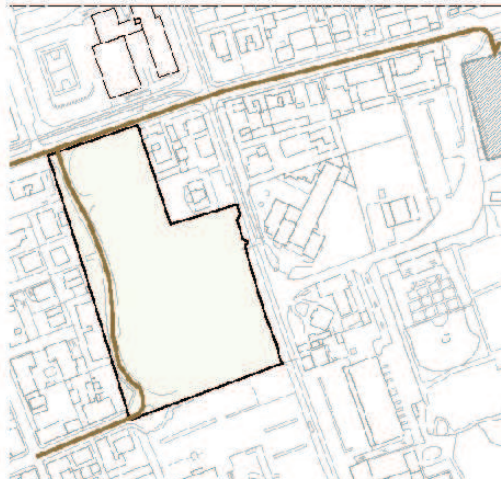
AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



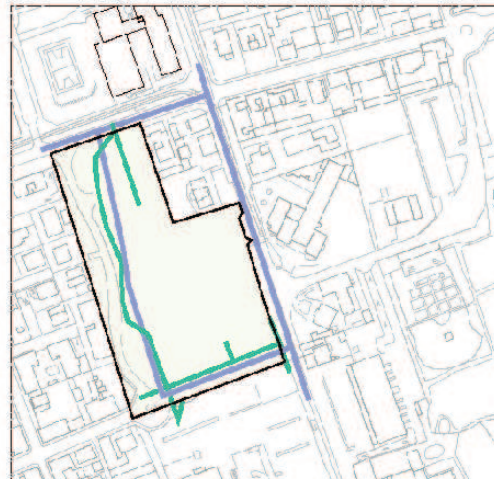
VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



R - residenza
S - servizi
C - commercio
T - terziario
Pr - privato
Pu - pubblico



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



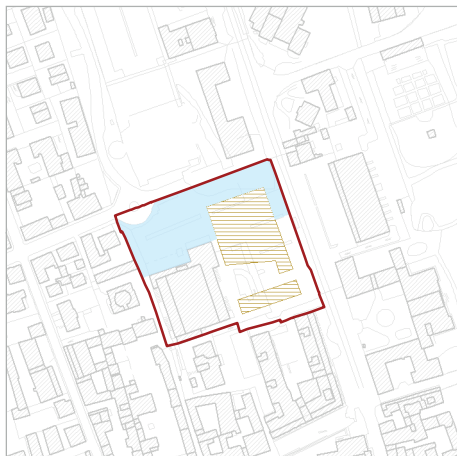
MOBILITA' LENTA

OBIETTIVI

- Realizzare un edificio quale nuovo fondale urbano di via Monte Ortigara.
- Riqualificare la viabilità e l'accessibilità veicolare e ciclabile.
- Realizzazione di opere di riqualificazione architettonica e distributiva di Palazzo Confalonieri e degli Uffici Comunali di via XXV Aprile e delle loro connessioni con il nuovo edificio Comunale.
- Realizzazione di una sequenza di spazi aperti che, a partire da via Leopardi – valorizzando il giardino della Scuola, si articolino, parallelamente a via Musu, attraverso una nuova piazza 'del Comune' e una corte aperta verde, fino a riconnettersi con il sistema delle aree e dei percorsi pubblici della AT Centro 1.

PRESCRIZIONI

- Realizzazione di un edificio destinato alle funzioni rappresentative, amministrative e tecniche del Comune di Cinisello Balsamo: la nuova costruzione dovrà rispondere alla domanda di spazi comunali e dovrà concorrere, con Palazzo Confalonieri e gli uffici comunali di via XXV Aprile, a configurare un impianto urbano unitario e fortemente rappresentativo.



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

LOCALIZZAZIONE

L'ambito è compreso tra piazza Gramsci, via Frova, via XXV Aprile, vicolo Stretto.

DESCRIZIONE

L'ambito, di circa 8.000 mq, comprende l'insediamento a nord di piazza Gramsci, caratterizzato da edifici di impianto storico e costruzioni di più recente formazione. L'accostamento incoerente di differenti tipologie edilizie e configurazioni volumetriche (tra cui il grande contenitore del palazzetto dello sport) non è in grado di produrre qualità insediativa e relazioni morfologiche e funzionali adeguate alla rilevanza urbana del contesto. L'effettiva centralità e strategicità di questo ambito può derivare da una visione progettuale unitaria che investe il ridisegno dello spazio aperto, il riuso di alcuni edifici esistenti (il Palazzetto dello sport e l'Istituto Arnesano), la nuova edificazione e l'immissione di funzioni attrattive (commerciale e terziario).

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima (oltre l'esistente)	8.900 mq
SLP ammissibile minima	7.100 mq
Numero max dei piani	6
Rapporto di copertura	60 %
Area minima per servizi in loco	3.000 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico *	600 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

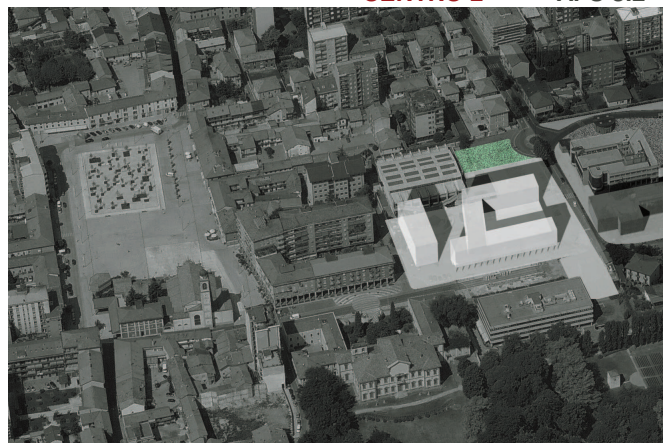
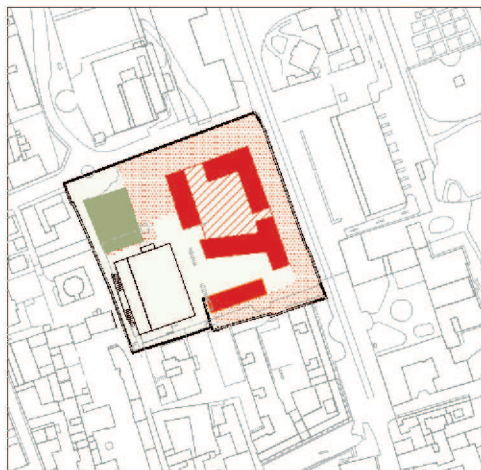
MIX FUNZIONALE

Residenziale libera max.	6.500 mq
Residenziale sociale min.	0 mq
Terziario min.	0 mq
Commerciale (MSV) max.	2.400 mq
Servizi max.	Vedi P.d.S.

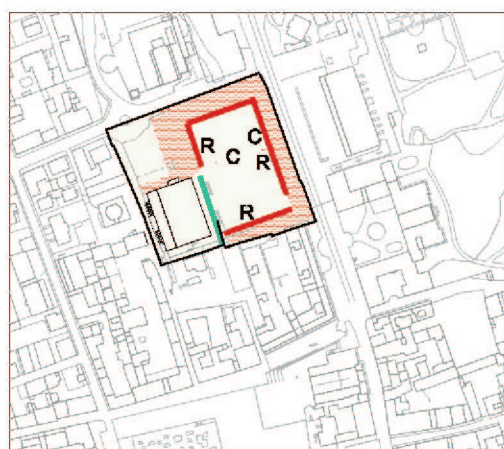
STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Integrato di Intervento

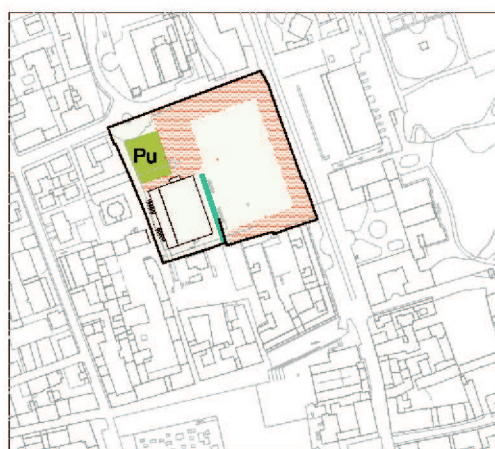
* Il parcheggio pubblico generato dalle destinazioni non residenziali, viene collocato nell'area individuata nell'AT M



STRUTTURA URBANA DI RIFERIMENTO



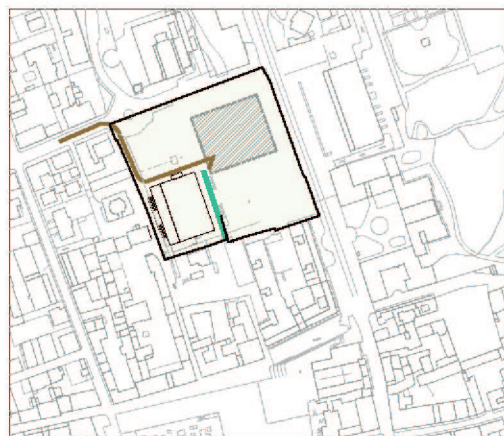
AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



R - residenza
S - servizi
C - commercio
T - terziario
Pr - privato
Pu - pubblico



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



MOBILITA' LENTA

OBIETTIVI

- Definire, per l'ambito, una nuova morfologia insediativa in grado di valorizzare tracciati e preesistenze storiche.
- Realizzare nuovi spazi pubblici, per il transito e per la sosta, all'interno di un progetto di riorganizzazione e riqualificazione del sistema delle connessioni pedonali nell'area.
- Introdurre funzioni attrattive - culturali e commerciali- in grado di contribuire alla rivitalizzazione dell'ambito come luogo di aggregazione, di consumo, di loisir.
- Rilocalizzare in altro contesto le attività sportive del Palazzetto dello Sport, prevedendo il riuso dell'edificio anche ad altre destinazioni funzionali.
- Garantire all'area una accessibilità veicolare limitata ma efficiente, coerente con il sistema dei percorsi pedonali.
- Realizzare alloggi a canone moderato.

PRESCRIZIONI

- Ridefinizione delle modalità funzionali e morfologica di accessibilità veicolare all'ambito.
- Realizzazione di un parcheggio interrato.

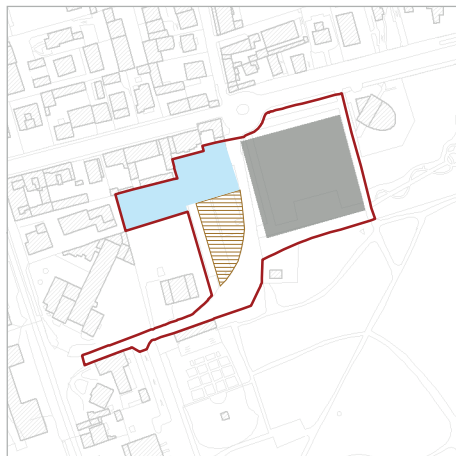


LOCALIZZAZIONE

L'ambito di Trasformazione Urbana è delimitato a est e sud dalla via Monte Grappa, a ovest in parte dal Centro Psicossociale e da proprietà private, a nord da edifici

DESCRIZIONE

L'ambito, di circa 11.000 mq, riconosce il valore urbano del tracciato storico di via Monte Grappa, che connette via Frova-Risorgimento a via De Ponti, che delimita a nord est il Parco di Villa Ghirlanda. Attualmente la strada ha margini indefiniti e poco qualificati: un capannone industriale, muri di differente epoca e configurazione, cancellate, parcheggi per auto. L'ambito di trasformazione include anche l'area vuota - compresa tra il tratto nord di via Monte Grappa, via De Ponti e la proprietà del 'Gruppo Alpini- che si ritiene debba essere riqualificata come parte del sistema ambientale del Parco Storico di Villa Ghirlanda.



- Perimetro AT
- Area per Servizi
- Area di concentrazione volumetrica
- Parcheggi interrati (2 Piani)

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima	4.800 mq
SLP ammissibile minima	3.800 mq
Numero max dei piani	6
Rapporto di copertura	60 %
Area minima per servizi in loco	2.200 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	10.000 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

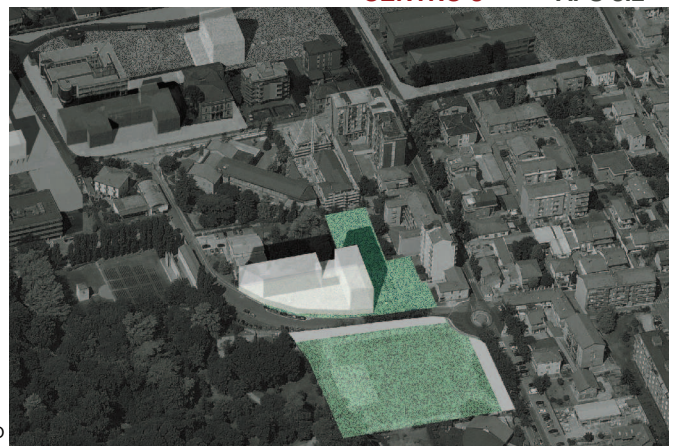
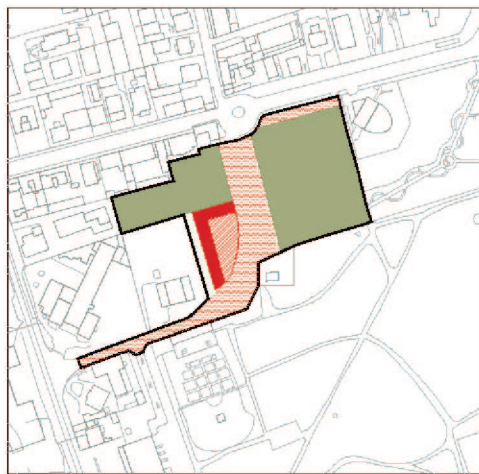
Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

MIX FUNZIONALE

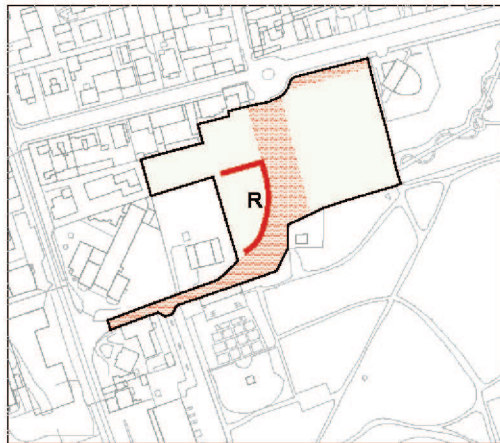
Residenziale libera max.	4.800 mq
Residenziale sociale min.	0 mq
Terziario min.	0 mq
Commerciale (MSV) max.	0 mq
Servizi	Vedi P.d.S.

STRUMENTI ATTUATIVI

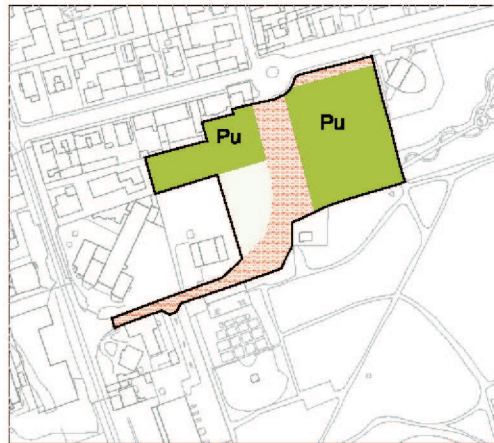
Piano Integrato di Intervento



STRUTTURA URBANA DI RIFERIMENTO



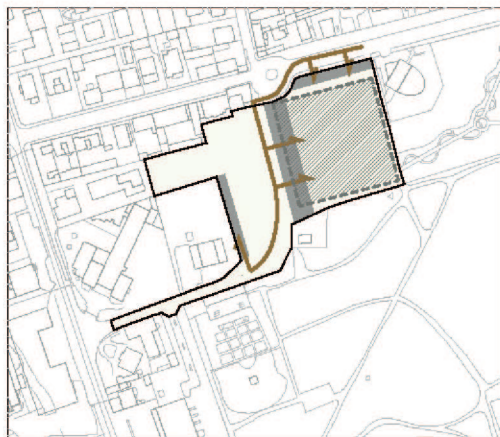
AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



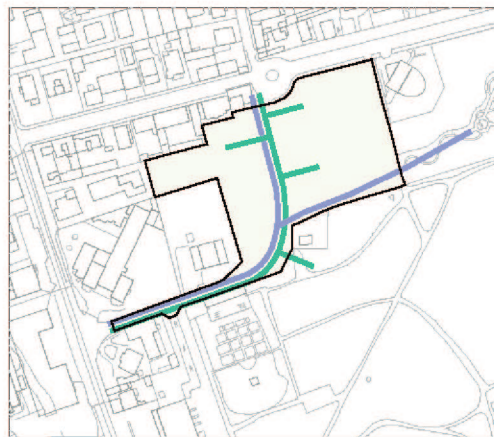
VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



R - residenza
S - servizi
C - commercio
T - terziario
Pr - privato
Pu - pubblico



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



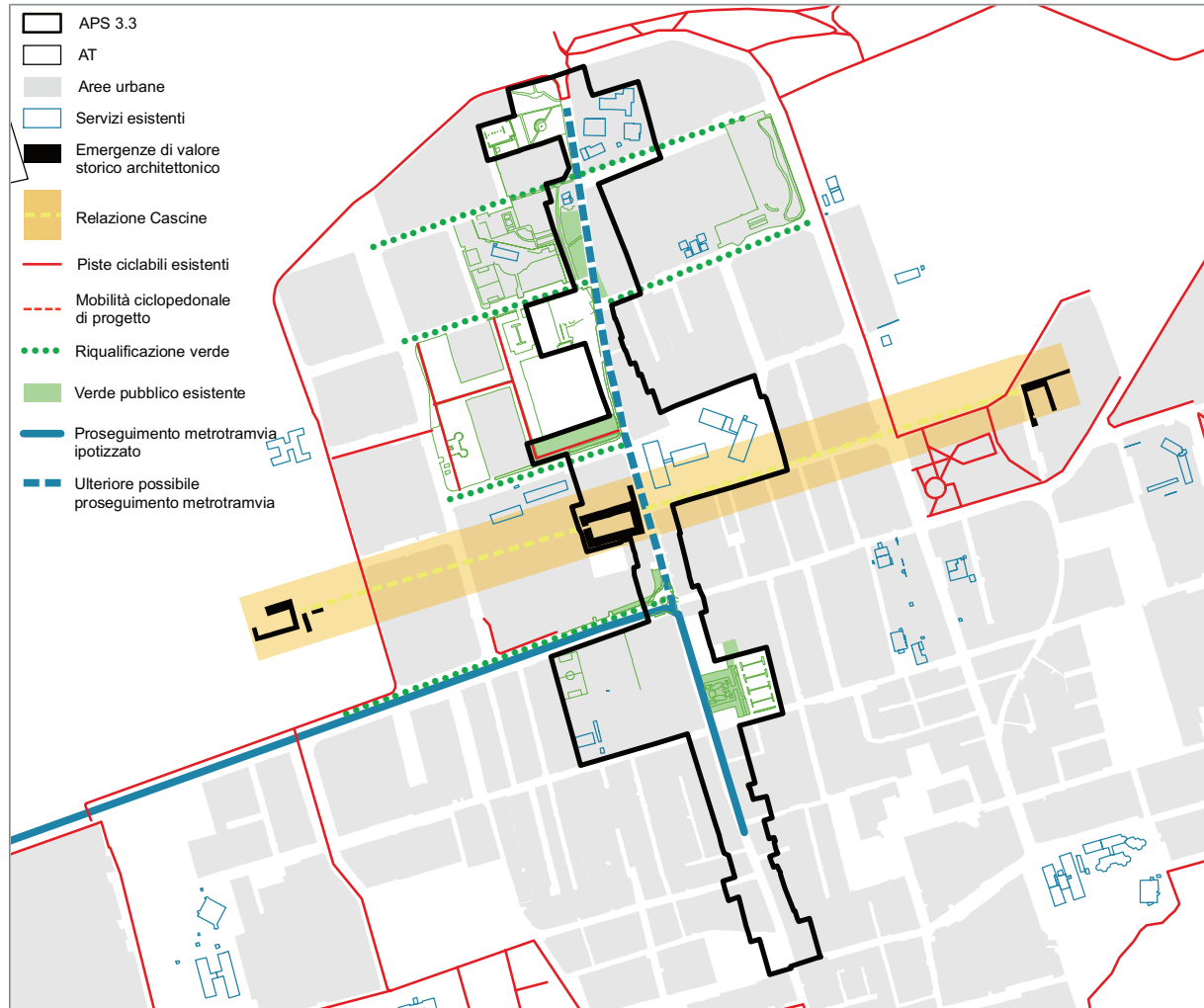
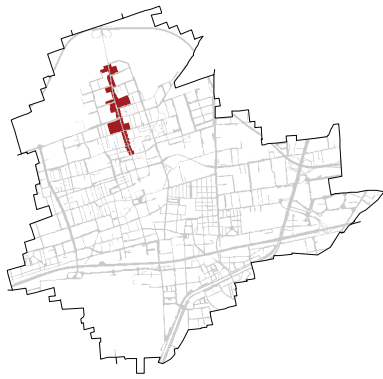
MOBILITA' LENTA

OBIETTIVI

- Realizzare un nuovo edificio destinato a residenza, servizi e commercio come nuovo margine del tratto nord-ovest di via MonteGrappa con giacitura, tipologia, altezza, zoccolo, in coerenza con il ridisegno della strada nel contesto di appartenenza e con l'affaccio sul Parco.

PRESCRIZIONI

- Realizzazione della riqualificazione di via Monte Grappa attraverso il restauro dei muri storici di recinzione, apertura di un ingresso al Parco, eliminazione della sosta di superficie, miglioramento dell'arredo urbano.
- Realizzazione di interventi di riqualificazione dello spazio aperto tra via Monte Grappa e via De Ponti: dislocando in sede più idonea le attività di festa che si svolgevano nell'area, è possibile attuare il ridisegno del verde e la revisione delle recinzioni.



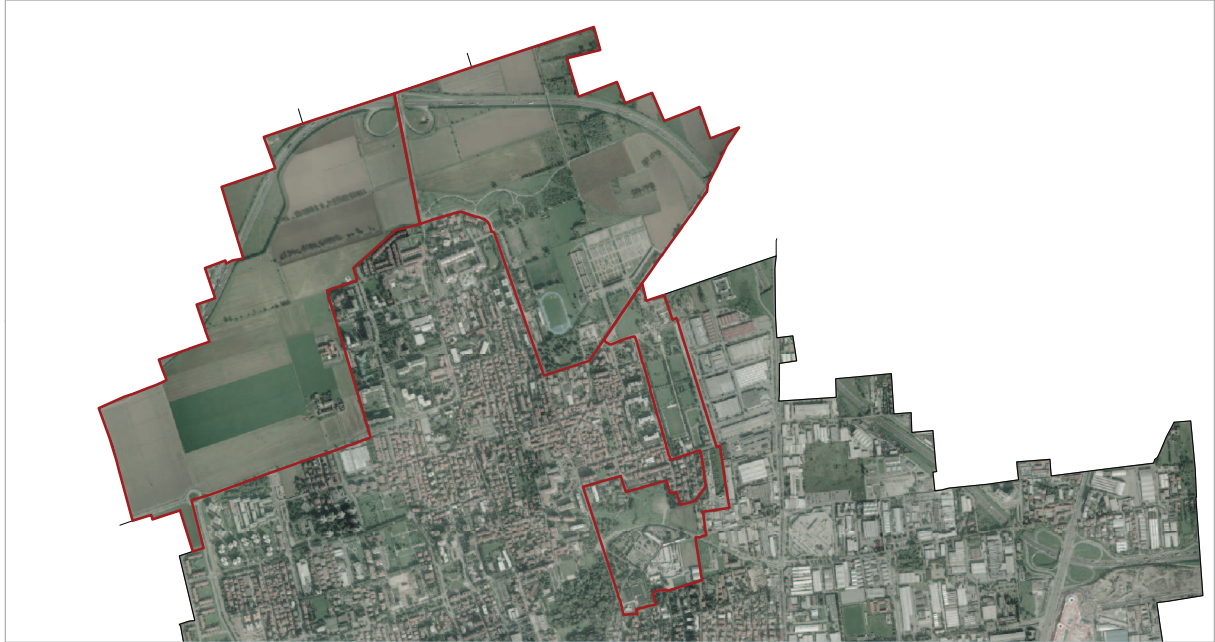
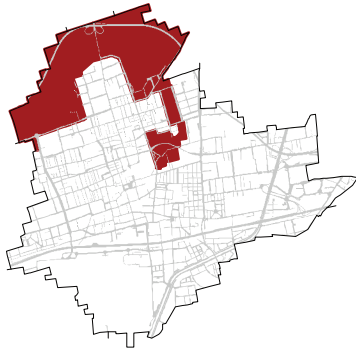
AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

OBIETTIVI

Il sottoambito individua il tratto del Cardo compreso tra via Appiani e via Cilea-Parco del Grugnotorto, che innerva i tessuti di Borgo Misto e sant'Eusebio. Il perimetro dell'APS 3.3 incorpora margini e aree contigue a via Risorgimento, che possono concorrere alla riqualificazione (morfologica e funzionale) del tracciato e di alcune sue rilevanti trasversalità.

AZIONI

- Riqualficazione e messa a sistema degli spazi aperti e dei servizi.
- Riqualficazione dei percorsi pedonali e ciclabili.
- Limitazione del traffico veicolare in via Risorgimento attraverso la definizione di una complessiva strategia della mobilità del nord-città, in grado di razionalizzare le relazioni interne all'area e le connessioni con le rete urbana principale.
- Incremento dell'accessibilità all'area attraverso il trasporto pubblico: prolungamento della Metrotramvia 31 e suo interscambio con la Metrotramvia Milano-Desio che, attraverso una diramazione trasversale, potrà percorrere Via Alessandrina-Alberti.
- Valorizzazione della relazione tra la città e il Parco del Grugnotorto, attraverso la ridefinizione morfologica dell'attestamento di via Risorgimento sul Parco.
- Valorizzazione degli elementi di valore storico edifici: la Chiesetta di sant'Eusebio, la Cascina Nigozza e via Zandonai, frammento di un tracciato che collegava le cascina Vallo, Nigozza e Malpensa.
- Incremento della dotazione di verde dell'area (filari, giardini) riqualificando i percorsi pedonali e ciclabili.



SITUAZIONE ESISTENTE

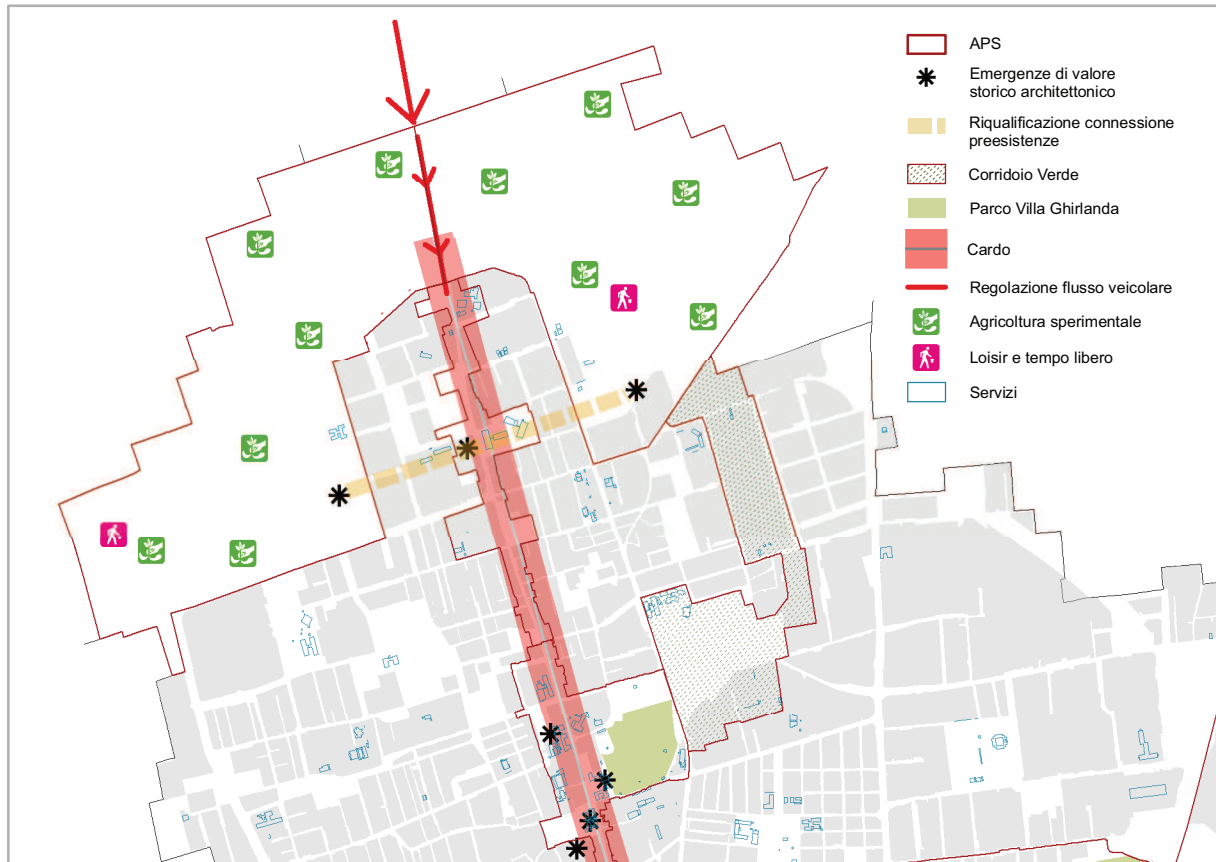
L'APS 4 è costituito dal sistema ambientale a nord della città e da un 'corridoio' verde che potenzialmente è in grado di collegare questo ambito strategico, di rilevanza sovra locale, con il parco di Villa Ghirlanda.

La parte del Parco del Grugnotorto appartenente al territorio di Cinisello Balsamo si estende dal margine nord dell'edificato urbano al tracciato infrastrutturale della A52 Tangenziale Nord di Milano. Si tratta di una ingente porzione di paesaggio pianeggiante caratterizzato dalla presenza di seminativi, di aree incolte, di zone boschive che oggi coesistono in attesa di un progetto che sia in grado di conferire all'area il ruolo di effettivo presidio ambientale ed ecologico alla scala locale e sovra locale.

Il 'Corridoio verde' individua le potenzialità inesprese da una serie di spazi aperti sia verdi, sia residuali, sia attrezzati con funzioni sportive— le aree comprese tra via Cilea e il Cimitero Nuovo, tra via Mozart e via Beethoven, tra il Parco di via Copernico e i vuoti lungo via Prati, che si attestano su via Giordano e il lato nord est del Parco storico di villa Ghirlanda -.



STRATEGIE GENERALI



Assegnare al Parco una destinazione che, a partire dal riconoscimento del valore dell'agricoltura periurbana, sia in grado di promuovere forme sperimentali di produzione agricola con affidamento a soggetti produttori e secondo prassi ecosostenibili.

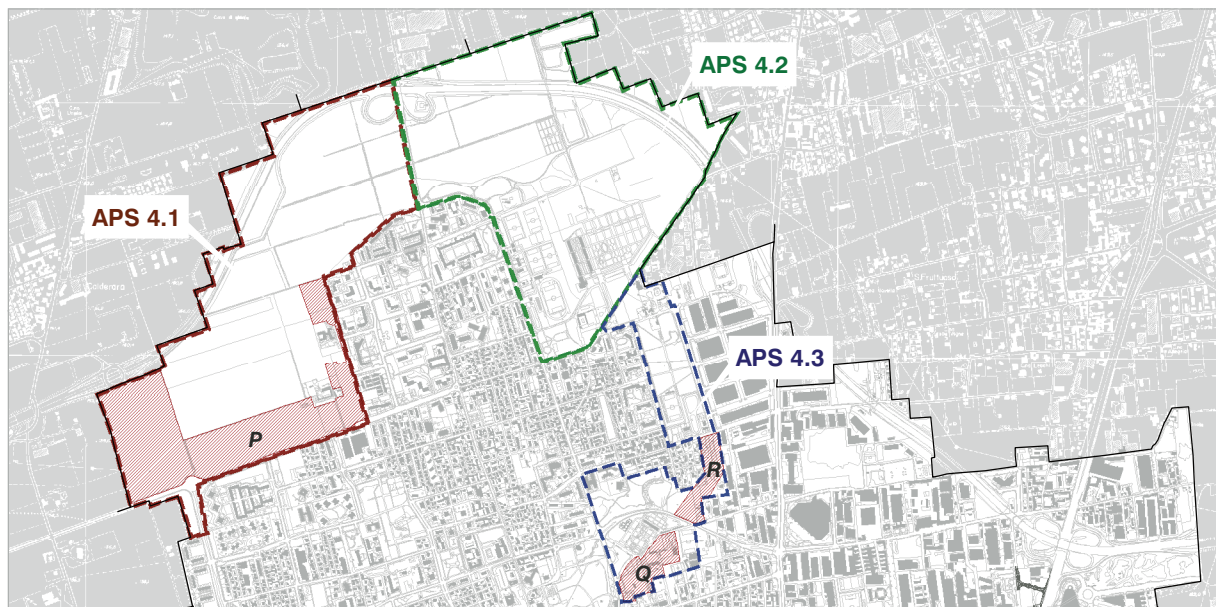
Sostenere le azioni di qualificazione e produzione dell'ambiente agrario e naturalistico.

Mitigare gli impatti prodotti dalle infrastrutture attraverso componenti vegetali.

Consolidare il sistema dei servizi per la città attraverso nuove attrezzature -per lo sport e per il loisir - integrate nel contesto ambientale.

Dare continuità, attraverso un corridoio verde agli spazi aperti alla fruizione pubblica e a percorsi pedonali e ciclabili.

INDIVIDUAZIONE SOTTOAMBITI APS E AT

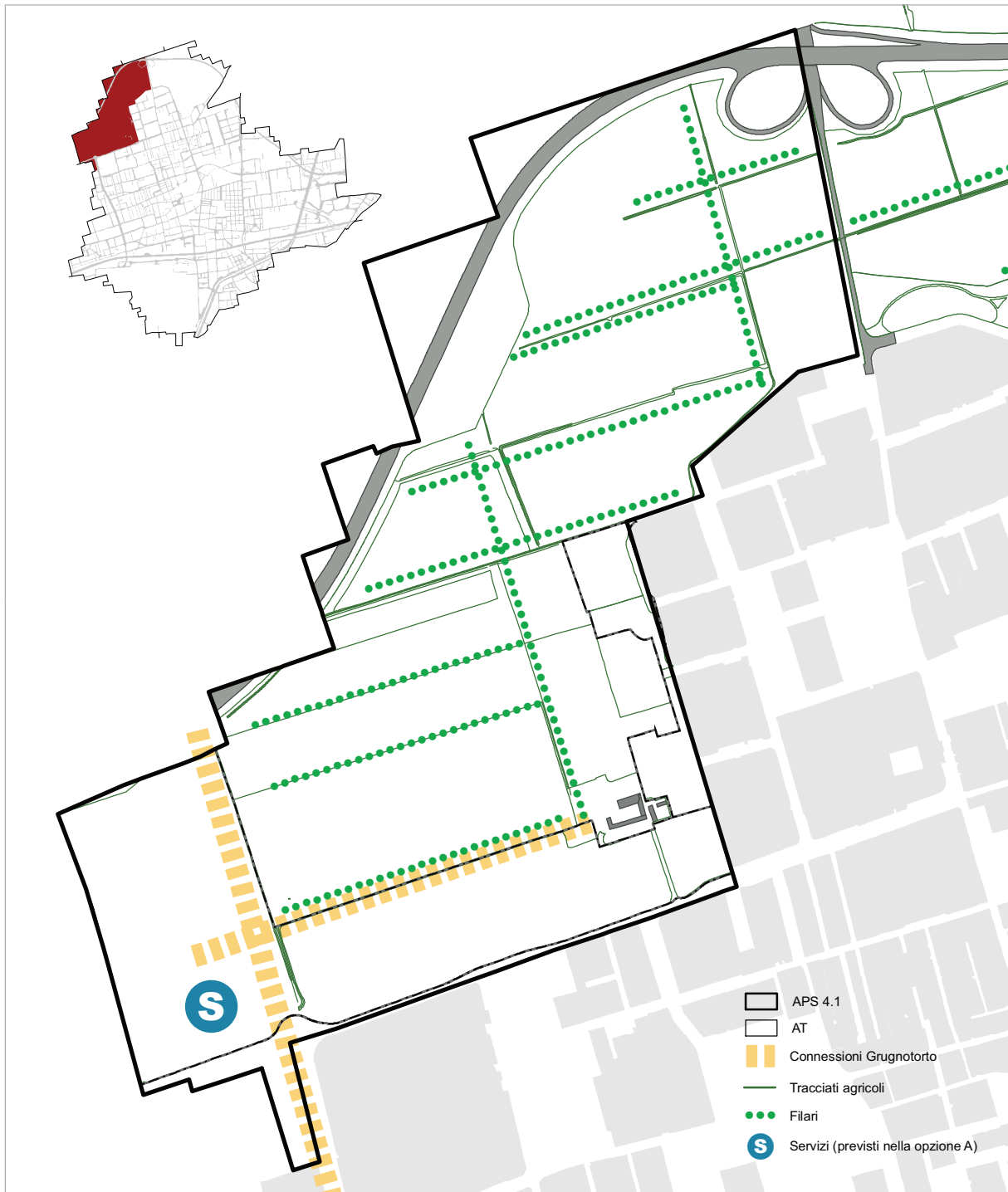


P - Grugnotorto

Q - Via Giordano

R - Via Paisiello

INDICAZIONI STRATEGICHE



AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

P - Grugnotorto

OBIETTIVI

Realizzare una nuova identità per il Parco del Grugnotorto, in particolare per la parte a sud della tangenziale, e cioè una 'ridefinizione agricola' che a partire dal riconoscimento del valore della 'agricoltura periurbana' sia in grado di mettere in atto un uso complesso ed interconnesso di fasce di territorio, organizzate su campiture di misure conformi.

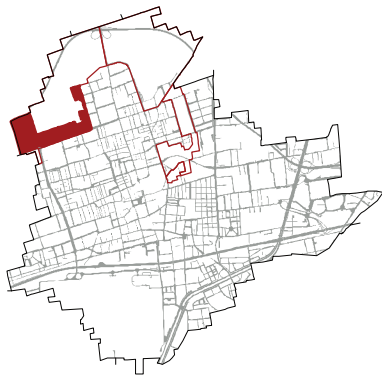
Promuovere l'insediamento di servizi e attrezzature.

AZIONI

Uso dei terreni finalizzati a forme sperimentali di produzione agricola nelle forme di affidamento a soggetti produttori secondo prassi ecosostenibili

Uso di parti a 'parco' secondo forme innovative ma sostanzialmente legate alla fruizione pubblica dello spazio aperto

Uso di ambiti limitati per l'insediamento di servizi privati d'interesse collettivo legati allo sport ed il tempo libero (ad es. piscina), rigorosamente valutate in termini paesaggistici ed ambientali.



LOCALIZZAZIONE

L'ambito è delimitato a nord e a ovest da altre aree agricole incluse nel PLIS intercomunale, a est da edifici residenziali disposti su via Filippo Brunelleschi, a sud dalla via Leon Battista Alberti

DESCRIZIONE

L'ambito, di circa 269.000 mq, comprende le aree ove il PRG prevedeva l'alternativa "B" della presente scheda. Alle aree di cui sopra sono state inserite le aree di bordo est, nelle quali l'ipotesi "A" prevede il completamento con l'edificazione del margine urbano est.



IPOTESI ALTERNATIVE

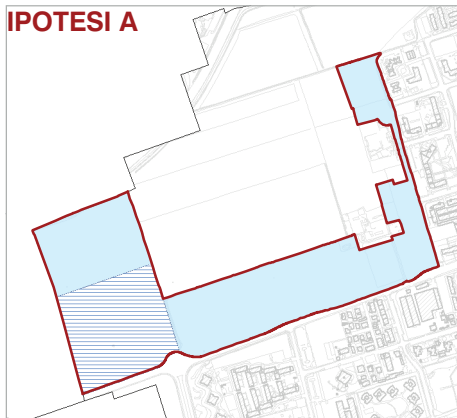
IPOTESI A

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima	50.000 mq
SLP ammissibile minima	45.000 mq
Numero max dei piani	2
Rapporto di copertura	50 %
Area minima per servizi in loco	200.000 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	5.000 mq

MIX FUNZIONALE

Residenziale libera max.	0 mq
Residenziale sociale min.	0 mq
Terziario min.	0 mq
Commerciale (MSV) max.	5.000 mq
Servizi max.	Vedi PdS 45.000 mq



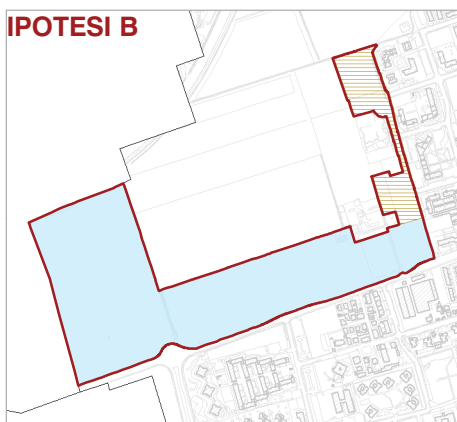
IPOTESI B

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima	14.500 mq
SLP ammissibile minima	14.000 mq
Numero max dei piani	5
Rapporto di copertura	50 %
Area minima per servizi in loco	236.000 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	1.500 mq

MIX FUNZIONALE

Residenziale libera max.	14.500 mq
Residenziale sociale min.	0 mq
Terziario min.	0 mq
Commerciale (MSV) max.	0 mq
Servizi max.	Vedi PdS 0 mq



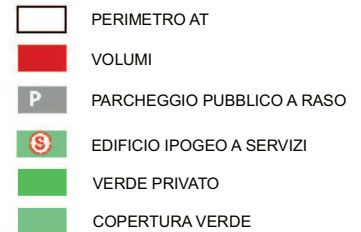
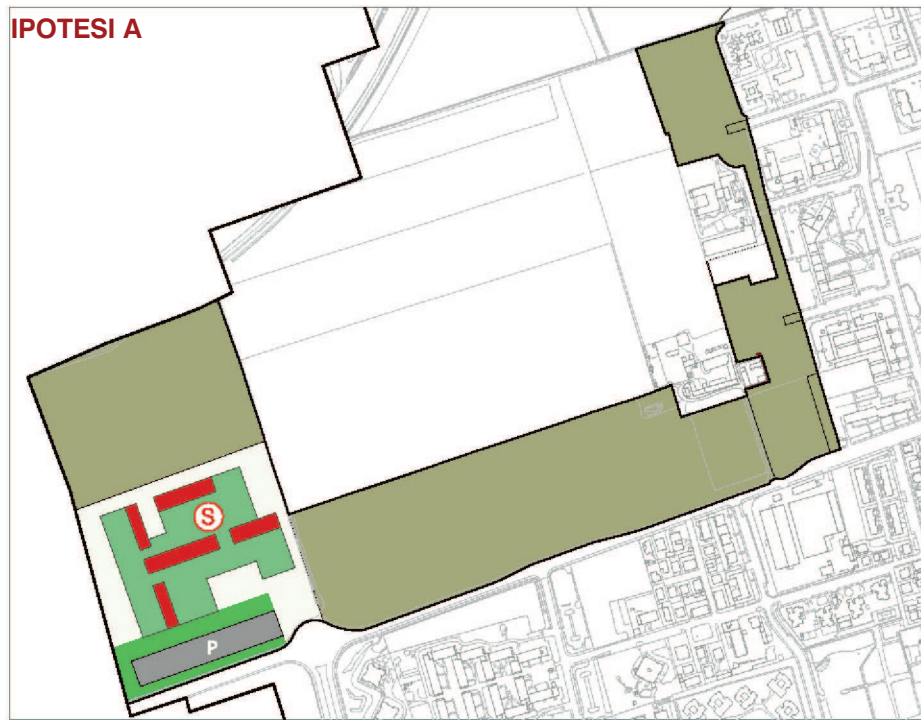
- Perimetro
- concentrazione servizi/commerciale
- area di concentrazione volumetrica
- area per servizi

DESTINAZIONI NON AMMESSE

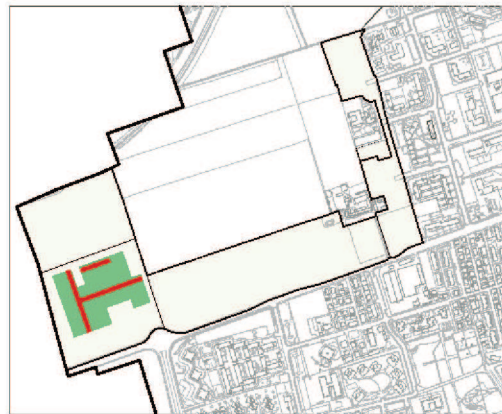
Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

STRUMENTI ATTUATIVI

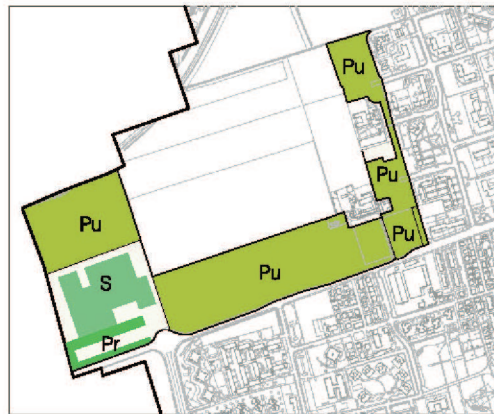
Programma Integrato di Intervento

IPOTESI A

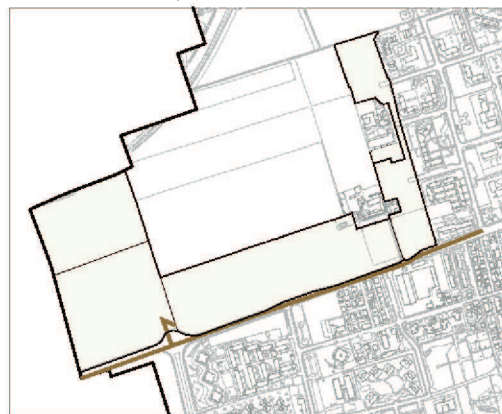
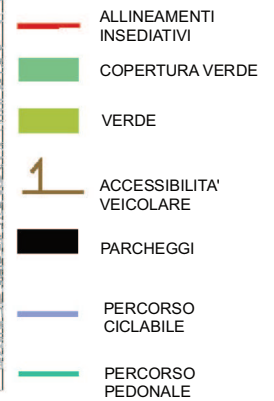
SCHEMA DI SINTESI



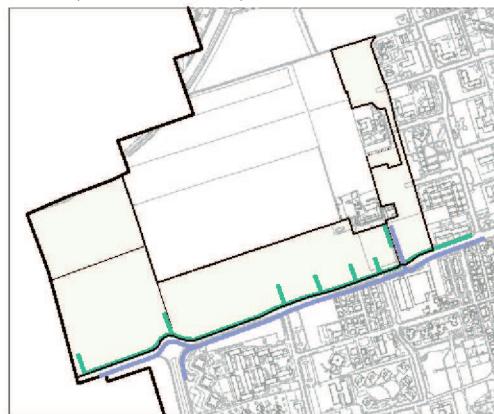
AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



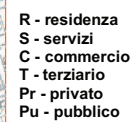
VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



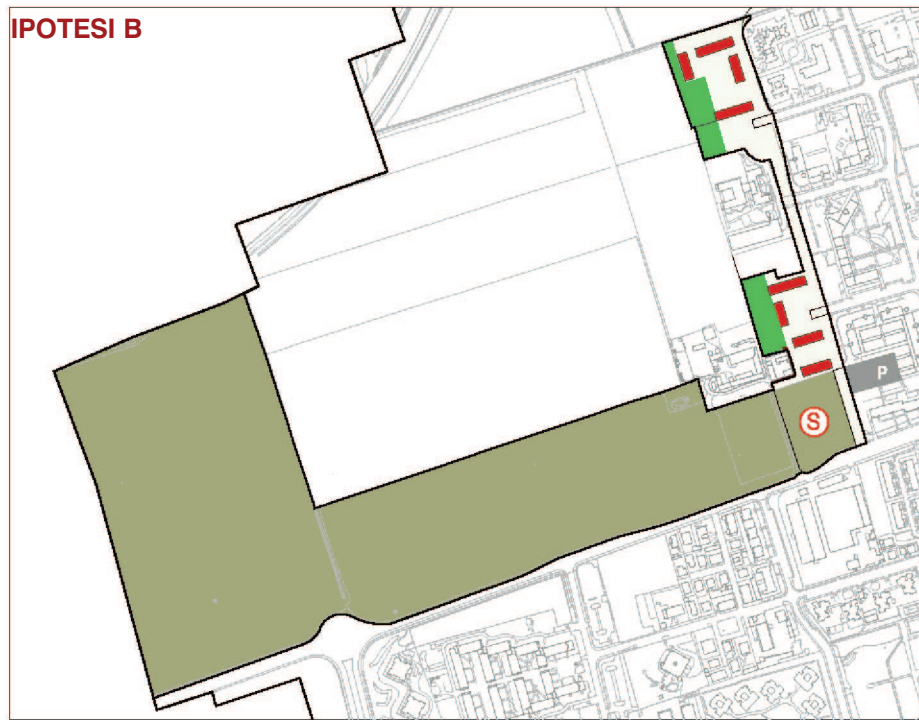
MOBILITA' LENTA

**OBIETTIVI**

- partecipazione dell'ambito di trasformazione alla costituzione del Parco del Grugnotorto come sistema accessibile alla fruizione pubblica;
- Configurazione di un polo di Servizi come attrezzature del Parco del Grugnotorto

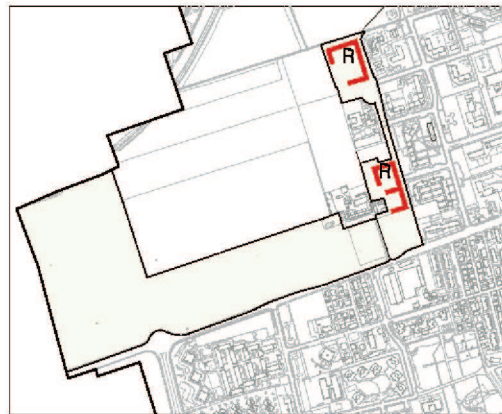
PRESCRIZIONI

- Edificazione ecocompatibili e con principi di bioarchitettura in coerenza con il paesaggio ambientale del Parco del Grugnotorto
- Utilizzo di volumetrie in maggior parte ipogee con coperture verdi
- Mantenimento di una fascia verde di mitigazione continua su via Alberti
- Interdizione, a mezzo di specifico sbarramento sul suolo, nel sottosuolo e nel soprasuolo, di ogni collegamento veicolare tra la rotonda della tangenziale nord e la viabilità urbana.

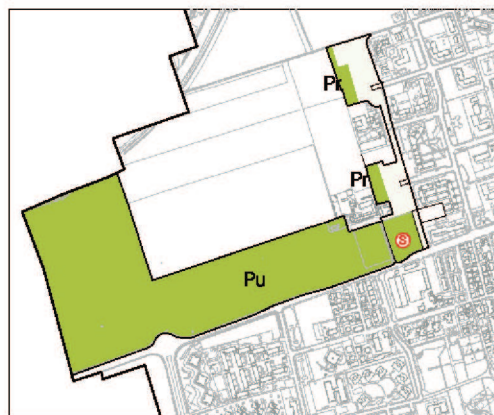
IPOTESI B

	PERIMETRO AT
	VOLUMI
	PARCHEGGIO PUBBLICO
	SERVIZI
	VERDE PUBBLICO
	VERDE PRIVATO

SCHEMA DI SINTESI

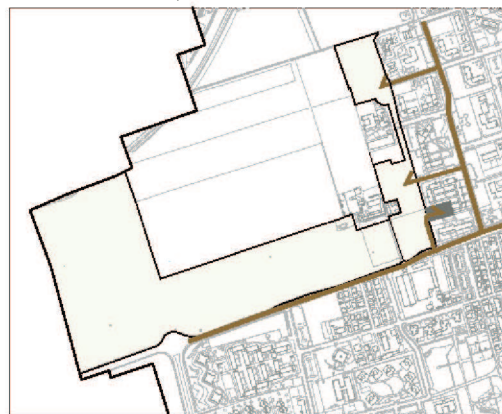


AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI

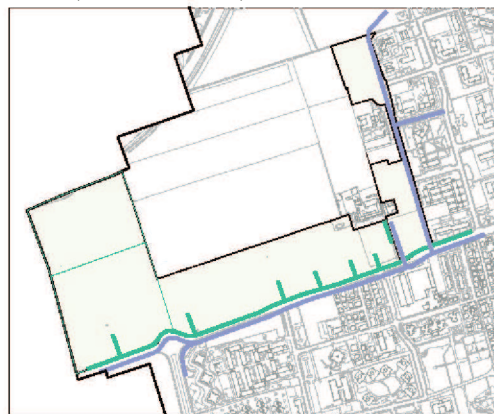


VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI

	ALLINEAMENTI INSEDIATIVI
	VERDE
	SERVIZI
	ACCESSIBILITA' VEICOLARE
	PARCHEGGI
	PERCORSO CICLABILE
	PERCORSO PEDONALE



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



MOBILITA' LENTA

R	- residenza
S	- servizi
C	- commercio
T	- terziario
Pr	- privato
Pu	- pubblico

OBIETTIVI

- partecipazione dell'ambito di trasformazione alla costituzione del Parco del Grugnotorto come sistema accessibile alla fruizione pubblica;
- perequazione di quantità edificatorie della precedente pianificazione in aree di concentrazione volumetrica più coerenti con il complessivo disegno urbano previsto dal PGT;
- ridefinizione delle relazioni urbane tra l'edificazione e il sistema degli spazi aperti e dei tracciati viari di Sant'Eusebio (via Brunelleschi, via Vasari, via Bernini, via Picasso) e il parco di Grugnotorto, attraverso un insediamento residenziale aperto e aree verdi.

PRESCRIZIONI

- attivazione della previsione residenziale solo a fronte della cessione delle aree per servizi individuate nell'ambito;
- possibilità alternativa di garantire le previsioni del PRG vigente, all'atto di adozione del PGT all'interno delle aree private, secondo modalità insediative da precisare in sede di piano attuativo.



AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

-

OBIETTIVI

Fare interagire questa parte del Grugnotorto di Cinisello Balsamo costituita prevalentemente da fondi di proprietà pubblica con l'APS 4.1 determinando la risorsa fondamentale da attivare nel processo di ridefinizione della fruibilità pubblica del parco.

AZIONI

Uso dei terreni in coerenza con la 'ridefinizione agricola' dell'APS 4.1 nell'ottica di costruire un ambiente sostenibile e fruibile dalla collettività



AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Q - Via Giordano

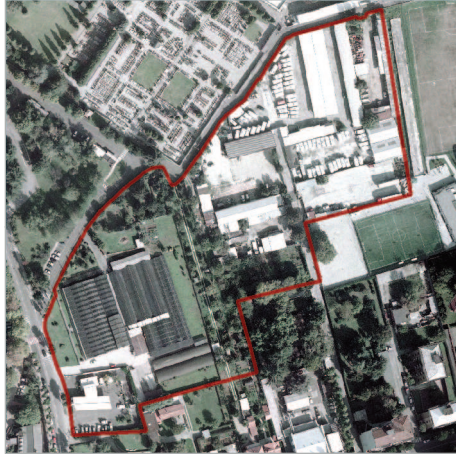
R - Via Paisiello

OBIETTIVI

Costituire un sistema continuo di verde, comprensivo di spazi pubblici e privati in modo da riconnettere il Grugnotorto al Parco di Villa Ghirlanda e al Centro, in coerenza con le previsioni relative alla viabilità.

AZIONI

- Riconfigurare attraverso le trasformazioni in progetto la connessione centro città - parco

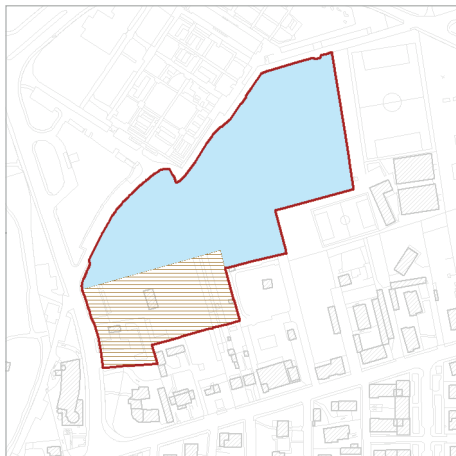


LOCALIZZAZIONE

L'ambito si attesta sulla via Umberto Giordano a sud del cimitero, e si affaccia lungo la via dei Crisantemi.

DESCRIZIONE

L'area ha una superficie complessiva di circa 32.500 mq. Attualmente occupata da edifici legati alle attività produttive e artigianali. Ricade in parte nella fascia di rispetto cimiteriale ed è tuttavia un elemento rilevante per la costituzione del sistema verde della città pubblica, che vuole riconnettere il parco di Villa Ghirlanda con quello del Grugnotorto.



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

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima	7.200 mq
SLP ammissibile minima	5.800 mq
Numero max dei piani	6
Rapporto di copertura	50 %
Area minima per servizi in loco complessiva	23.000 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	0 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

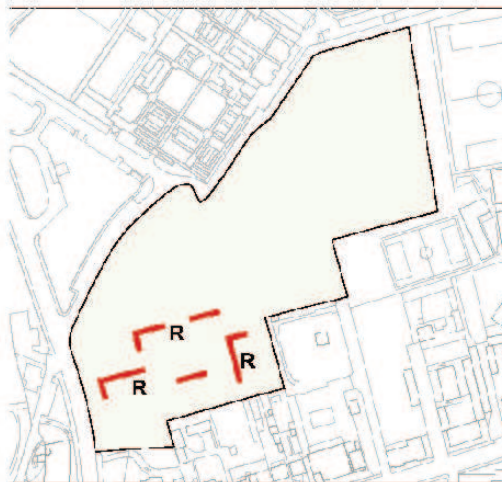
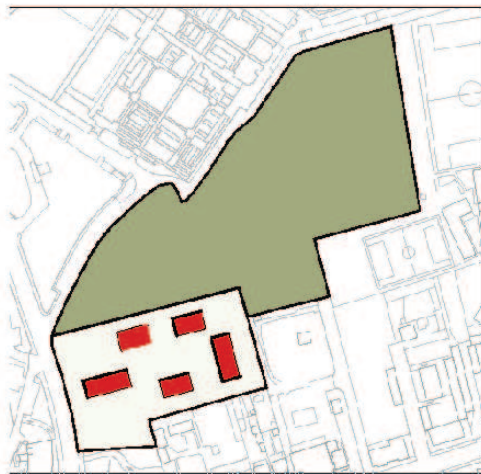
Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

MIX FUNZIONALE

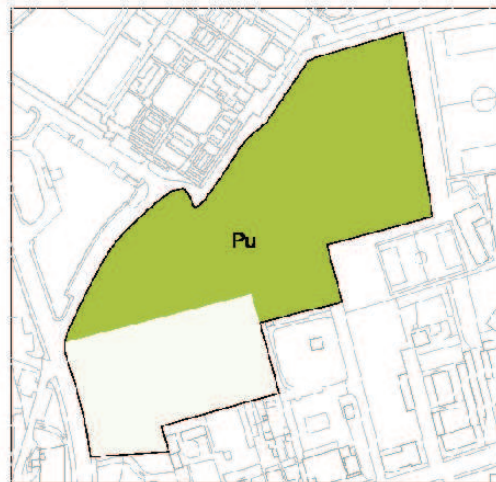
Residenziale libera max.	7.200 mq
Residenziale sociale max.	0 mq
Terziario min.	0 mq
Commerciale (MSV) max.	0 mq
Servizi max.	Vedi PdS

STRUMENTI ATTUATIVI

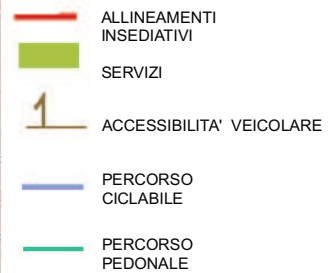
Programma Integrato di Intervento



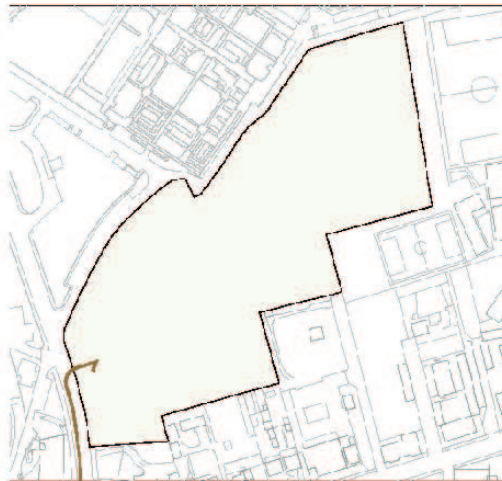
AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



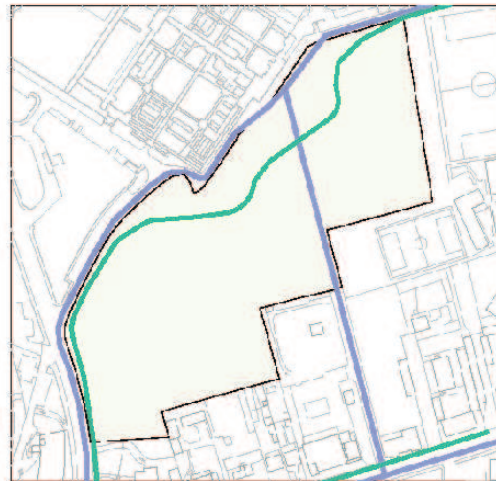
VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



R - residenza
S - servizi
C - commercio
T - terziario
Pr - privato
Pu - pubblico



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



MOBILITA' LENTA

OBIETTIVI

- Realizzare la connessione del cosiddetto 'corridoio verde' tra le aree pubbliche esistenti.
- Realizzare percorsi di raccordo fra le vie Paisiello e Copernico.
- Prevedere l'insediamento di residenza, come attestamento dell'edificato sul corridoio verde, con finalità perequative rispetto alla cessione di aree per servizi.

PRESCRIZIONI

- Realizzazione di connessioni pedonali e ciclabili.
- Realizzazione di un'area verde che possa contenere un servizio pubblico per attrezzature sportive.



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

LOCALIZZAZIONE

L'ambito è compreso tra la via Paisiello e via Copernico.

DESCRIZIONE

L'ambito ha una superficie complessiva di circa 27.700 mq. E' il potenziale elemento di raccordo fra il sistema verde del Grugnotorto e l'area pubblica del cimitero e del parco di Villa Ghirlanda. Attualmente è occupato da una serie di spazi aperti di risulta ed edifici per lo più precari.

DATI DIMENSIONALI

SLP ammissibile massima	5.000 mq
SLP ammissibile minima	4.000 mq
Numero max dei piani	4
Rapporto di copertura	50 %
Area minima per servizi in loco complessiva	22.000 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	0 mq

DESTINAZIONI NON AMMESSE

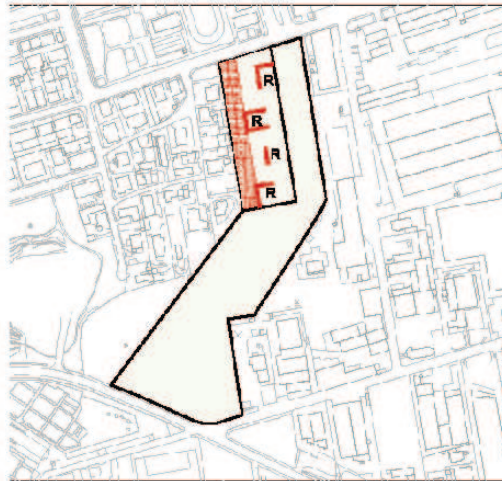
Tutto quanto non previsto nel mix funzionale

MIX FUNZIONALE

Residenziale libera max.	5.000 mq
Residenziale sociale max.	0 mq
Terziario min.	0 mq
Commerciale (MSV) max.	0 mq
Servizi max. (aggiuntiva)	0 mq

STRUMENTI ATTUATIVI

Programma Integrato di Intervento



AFFACCI URBANI, ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



R - residenza
 S - servizi
 C - commercio
 T - terziario
 Pr - privato
 Pu - pubblico



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



MOBILITA' LENTA

OBIETTIVI

- Realizzare la connessione del cosiddetto 'corridoio verde' tra le aree pubbliche esistenti.
- Realizzare il tracciato stradale e ciclopedonale di raccordo fra le vie Paisiello e Copernico.
- Prevedere insediamento di residenza, come attestamento dell'edificato sul corridoio verde, con finalità perequative rispetto alla cessione di aree per servizi.

PRESCRIZIONI

- Conseguimento delle condizioni per la realizzazione del nuovo tracciato viario e ciclopedonale oltre alla realizzazione del 'corridoio verde'.