

Piano di Governo del Territorio

Adottato con Deliberazione di C.C. n. 3 del 4/1/2013

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 48 del 24/10/2013

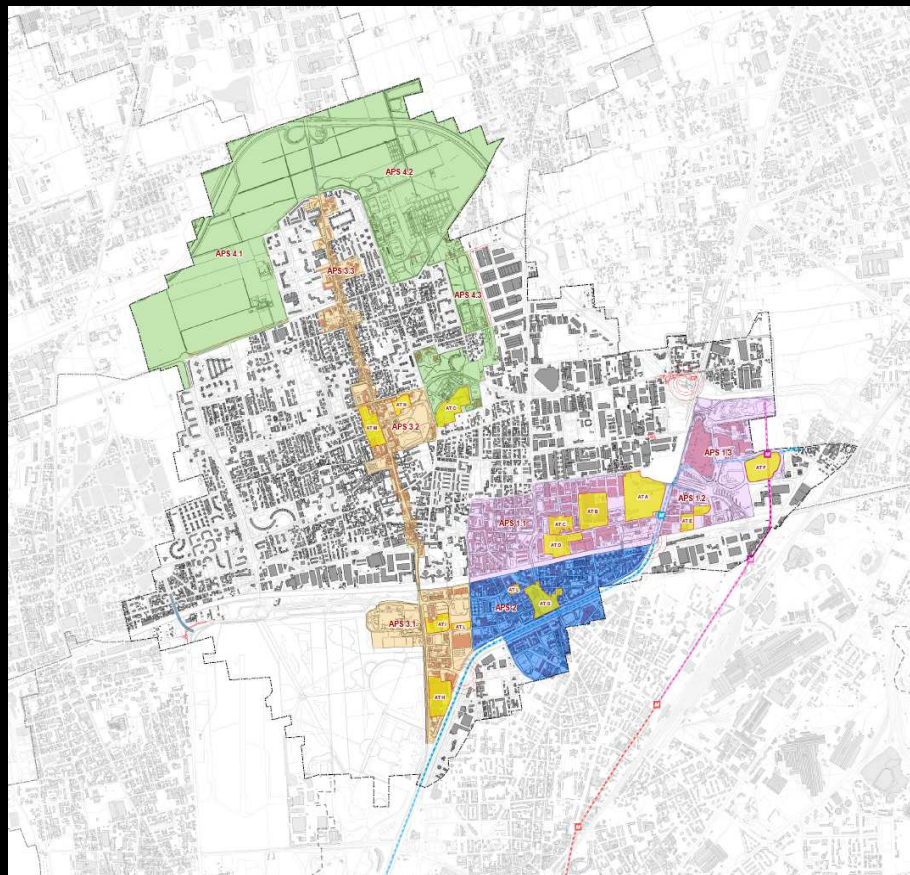
Pubblicato sul BURL n. 10 del 5/3/2014

DOCUMENTO DI PIANO

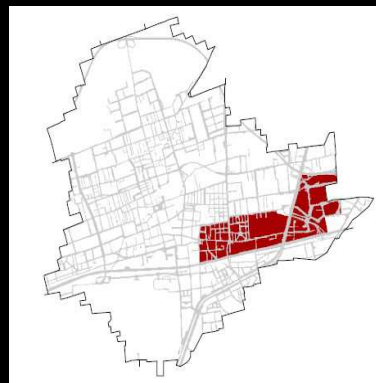
Trasformazioni per la qualità della città – Gli APS

- Il Documento di Piano individua gli **Ambiti del progetto strategico (APS)**
 - Parti della città dove si concretizzano le azioni del Progetto Strutturale
 - Comprendono Ambiti di Trasformazione (AT) direttamente indirizzati dal Documento di Piano, ambiti regolati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi
 - Sono i luoghi maggiormente responsabili della integrazione fra le diverse componenti del PGT in vista di una attuazione governata in modo organico, razionale e condiviso
 - L'individuazione degli APS ha il compito di coordinare e verificare gli obiettivi, le ricadute e gli impatti di sistemi urbani individuati e continui

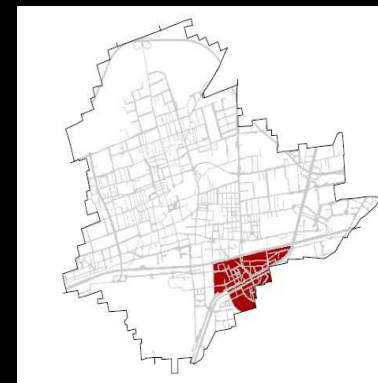
APS



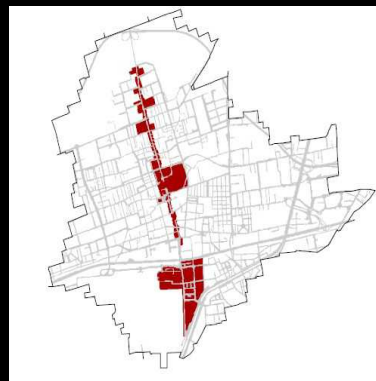
APS 1



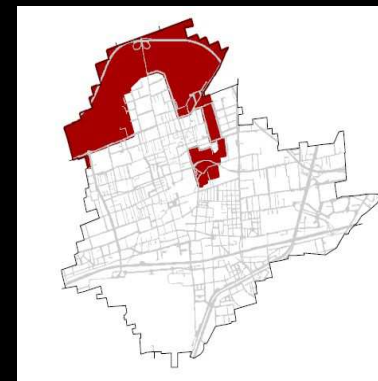
APS 2



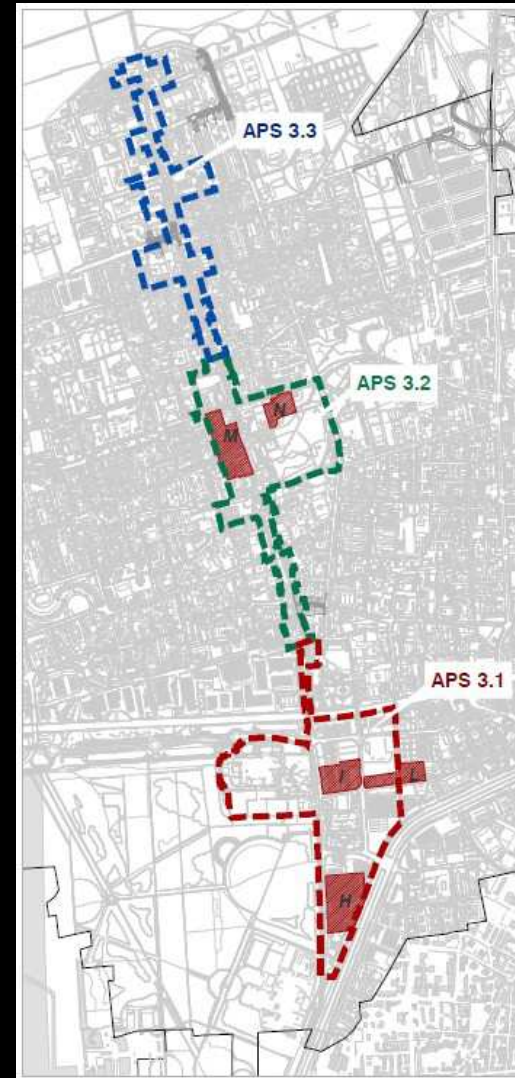
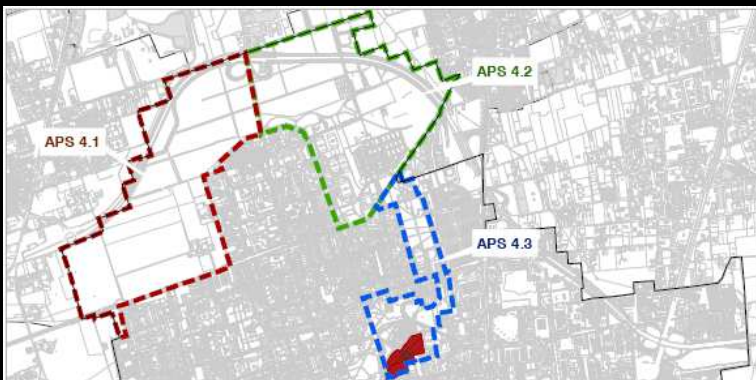
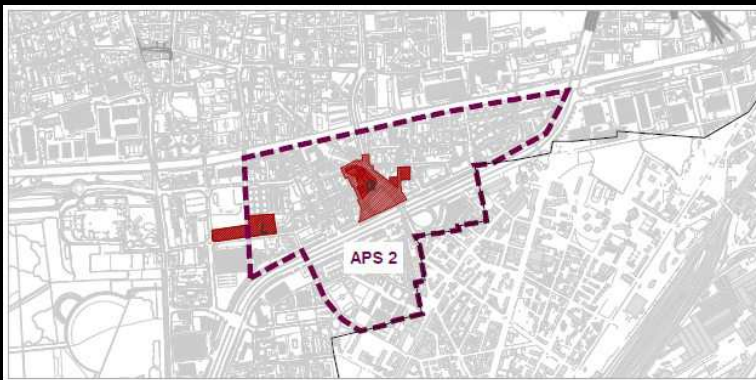
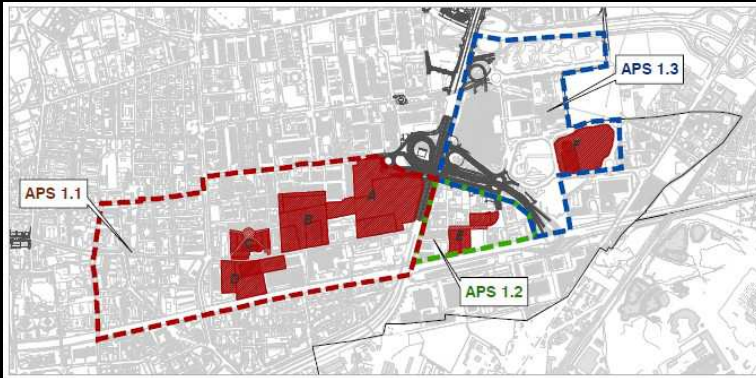
APS 3



APS 4



AT

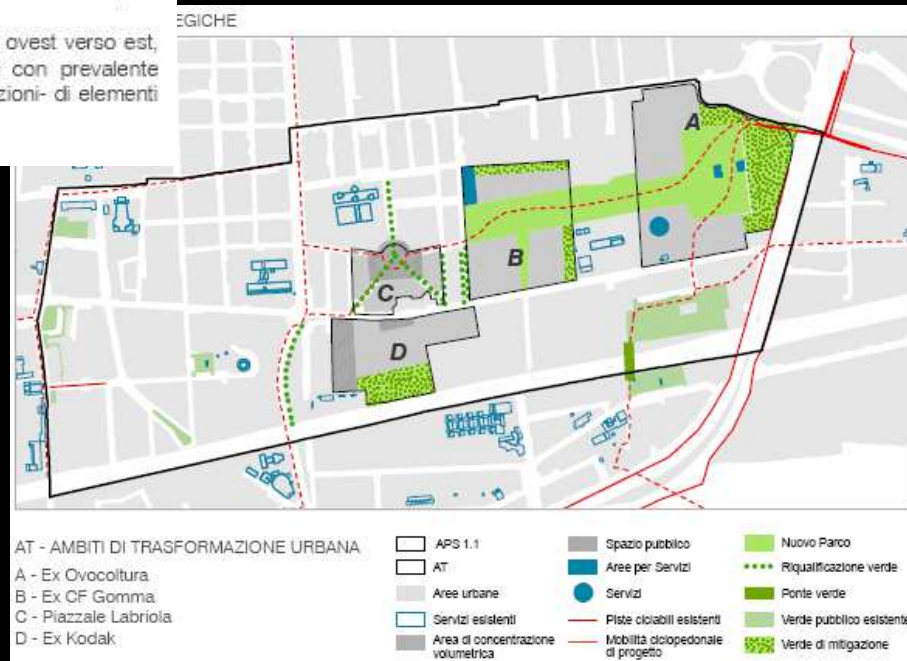


APS 1



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.



APS 2



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 via Fulvio Testi e da via Stalingrado; l'impatto ambientale indotto dal traffico di attraversamento; il degrado sociale e le difficoltà abitative.

STRATEGIE GENERALI



APS 3

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



APS 4



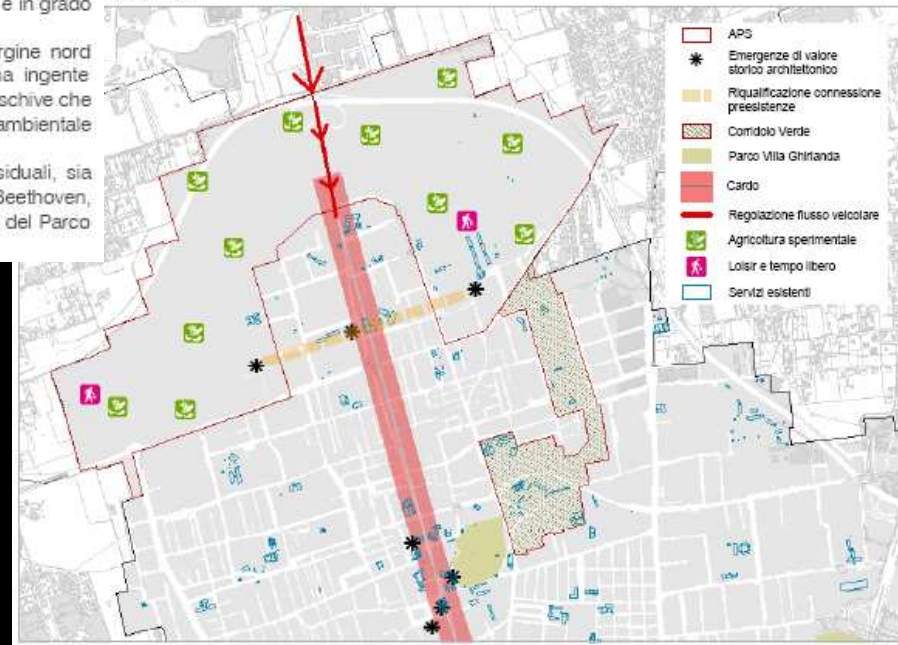
SITUAZIONE ESISTENTE

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 -.

GENERALI





ASSETTO URBANISTICO

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

DATI DIMENSIONALI

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

VOCAZIONI FUNZIONALI

R max.	26.800 mq
ERS min.	2.500 mq
T min.	0 mq
C (MSV) max.	0 mq
S max.	Vedi P.d.S.

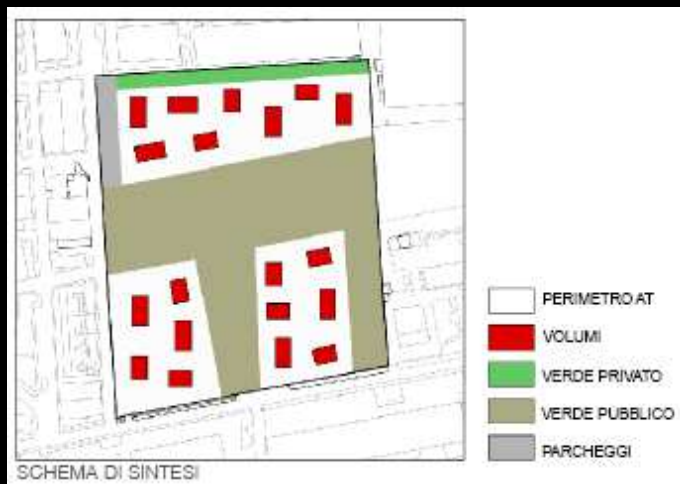
STRUMENTI ATTUATIVI

Piano attuativo

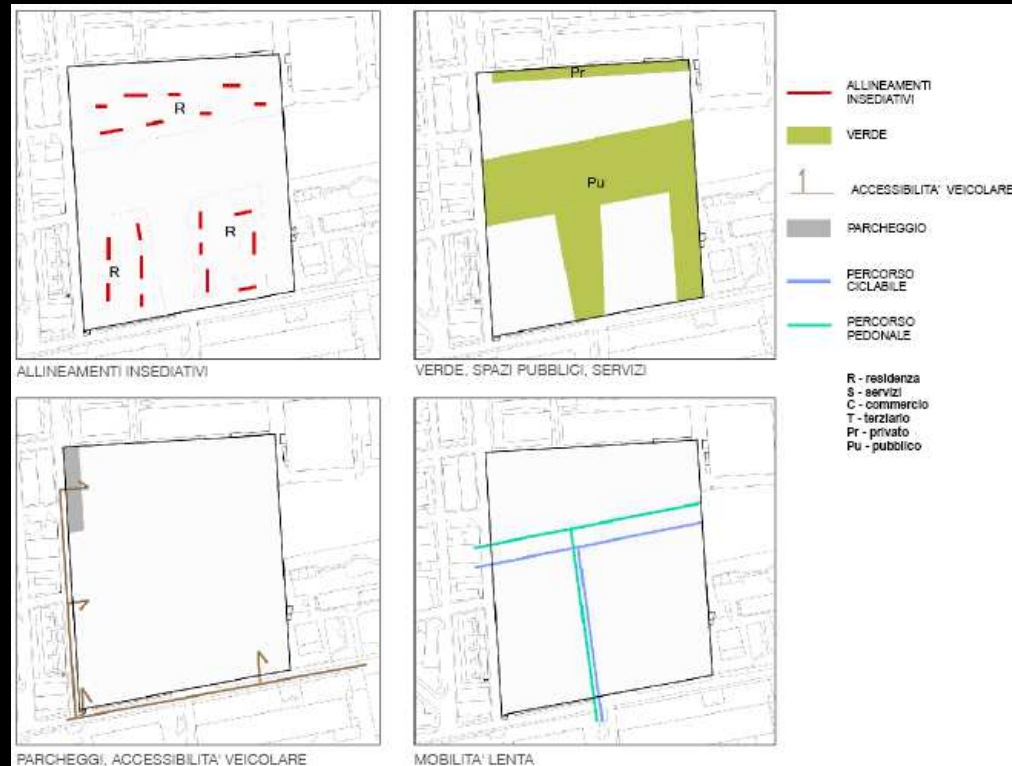
PGT Cinisello Balsamo – Documento di Piano



STRUTTURA URBANA DI RIFERIMENTO



SCHEMA DI SINTESI



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 SPECIALI

- Realizzazione di aree verdi connesse con l'AT Ex Ovocoltura per almeno 14.000 mq
- Realizzazione di almeno 1.500 mq di parcheggi.
- Fatta 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.
- Piantumazione di un albero per ogni abitante teorico e per ogni 100 mq di SLP
- Verifica di cui al quarto paragrafo dell'art. 4 delle Disposizioni del Documento di Piano.

valutazione delle proposte negli AT

Le quantità edificatorie contenute nelle schede degli AT sono riferite:

- quantità di Slp minima per poter attivare la trasformazione dell'ambito;
- quantità di Slp massima composta da la *Slp minima* + una quota da attribuire gradualmente in funzione della verifica dei **requisiti qualitativi** al fine di raggiungere il **dimensionamento ottimale** dell'ambito;

Per la valutazione delle proposte progettuali negli AT, il PGT prevede la costituzione di un apposito "Gruppo di valutazione" interdisciplinare.

Il Gruppo di valutazione si atterrà ai **parametri** ed **indicatori** di valutazione al fine di attribuire un *punteggio* relativo alla valutazione della **qualità** della proposta **(A)** ed alla verifica della percentuale ammissibile di raggiungimento del **dimensionamento ottimale (B)**.

I Piani Attuativi che prevedono l'insediamento della *Slp minima* e le *vocazioni funzionali* nella consistenza prevista dalla scheda, sono valutati con riferimento ai soli **requisiti qualitativi**;

In caso contrario il procedimento prevede la redazione di una proposta preliminare.

valutazione delle proposte negli AT

PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELLA QUALITA' 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	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

A

B

Procedura per la valutazione delle proposte negli AT

- istruttoria di completezza della documentazione e di conformità alle disposizioni del PGT, degli elaborati della proposta preliminare, da parte dell'**Ufficio Tecnico**;
- verifica da parte del **Gruppo di valutazione** della qualità della proposta in relazione alla somma dei punteggi ottenuti per i singoli “parametri per la valutazione della qualità della proposta” **(A)** (deve essere > di 70 punti); contestuale assegnazione del punteggio relativo agli “indicatori per il raggiungimento del dimensionamento ottimale” **(B)**;
- a seguito dell'esito positivo della valutazione della proposta preliminare i proponenti possono presentare il progetto definitivo di piano attuativo;
- istruttoria da parte dell'**Ufficio Tecnico** e verifica da parte del **Gruppo di valutazione**.
- a seguito dell'esito positivo dell'istruttoria, le risultanze derivanti dal **Gruppo di valutazione** costituiranno parere definitivo da sottoporre alla Giunta Comunale che, previo parere della Commissione Consiliare, delibererà in ordine all'adozione.

valutazione delle proposte negli AT

L'Amministrazione con Delibera di G.C. n. 58 del 6/3/2014 ha istituito il **Gruppo di valutazione** ai sensi dell'art. 8 delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano del PGT

Il Gruppo di valutazione è composto da

Membri interni:

Arch. Luigi Fregoni

Dott. Moreno Veronese

Dott.ssa Marina Lucchini

Membri esterni:

Arch. Marcello Rossi – in qualità di esperto in materia di pianificazione urbana e valutazione finanziaria di piani e progetti complessi nonché in tema di verifica della congruità economica dei piani finanziari allegati alle proposte progettuali

Ing. Christian Viganò – in qualità di esperto progettista in energie rinnovabili e soluzioni tecnologiche per il risparmio energetico