



Assessorato allo Sviluppo del Territorio e all'Ambiente
Settore Governo del Territorio, SUAP, SUE, Patrimonio
Servizio Urbanistica, Pianificazione Territoriale

PGT Piano di Governo del Territorio

Variante avviata con Del. G.C. n.437/2018
Proposta per messa a disposizione di VAS

Documento di Piano

DP.sat

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Sindaco	Assessore	Segretario Generale	Dirigente
Dario Allevi	Martina Sassoli	Giuseppina Cruso	Alberto Gnoni

Adozione: Deliberazione di Consiglio Comunale n° del

Approvazione: Deliberazione di Consiglio Comunale n° del

Collazione: Determinazione dirigenziale n° del

Pubblicazione: B.U.R.L. S.A.C. n° del

DP.sat

VARIANTE AL PGT VIGENTE - approvato con Del C.C. n.8 del 06.02.2017 - avviata con Del. G.C. n.437 del 20.12.2018

Revisione normativa: Avv. Marco Luigi di Tolle (assistente di studio: Avv. Marta Scandroglio)

Valutazione Ambientale Strategica: RTP composta da Arch. Alessandro Oliveri (capogruppo), Arch. Paolo Favole, Arch. Alessandra Gregori

Servizio Urbanistica, Pianificazione Territoriale: Arch. Francesca Corbetta (responsabile Servizio), Arch. Gabriella Parodi



Piano di Governo del Territorio
DOCUMENTO DI PIANO
DP.sat
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INDICE

Istruzioni per la consultazione	pag. 07
Legenda - DP.02.a.b.c Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa	pag. 08
SCHEDE- Ambiti di trasformazione - AT	pag. 11
AT_01 VIA DEI PRATI-VIA MONTE SANTO, EX PELUCCHI	pag. 13
AT_02 VIA MILAZZO	pag. 15
AT_03.a/b VIA DANTE-VIA GROSSI, EX PASTORI E CASANOVA	pag. 17
AT_04 VIA TAZZOLI	pag. 19
AT_05 VIALE LOMBARDIA-VIA TICINO	pag. 21
AT_06 VIA SEMPIONE, EX PAGNONI	pag. 23
AT_07 VIA CAVALLOTTI, EX BUONPASTORE	pag. 25
AT_09 VIA MONTE OLIVETO	pag. 27
AT_10.a/b VIA SOLONE-VIA DEI PRATI	pag. 29
AT_11 VIA UMBERTO I, EX CGS	pag. 31
AT_12 VIA SOLFERINO-VIA MARSALA, EX CGS	pag. 33
AT_13 VIA PHILIPS-VIA GUERRAZZI	pag. 35
AT_14 VIA GUERRAZZI	pag. 37
AT_15 VIA BORGAZZI-VIA GALVANI	pag. 39
AT_16 VIA BORGAZZI, TPM	pag. 41
AT_17 VIA FOSSATI, EX FOSSATI LAMPERTI	pag. 43
AT_18 VIA CESARE DA SESTO, CASCINAZZA	pag. 45
AT_19 VIA VAL D'OSSOLA, EX GARBAGNATI	pag. 47
AT_20 EX SCALO FERROVIARIO	pag. 49
AT_21 VIA GHILINI, EX CASCAMIFICIO ITALIANO	pag. 51
AT_22 VIA TIMAVO-CANALE VILLORESI	pag. 53
AT_23 VIA PIAVE	pag. 55
AT_24 VIA S. D'ACQUISTO, EX HENSEMBERGER	pag. 57
AT_25 VIA HENSEMBERGER, EX HENSEMBERGER	pag. 59
AT_26.a/b PIAZZA CAMBIAGHI, EX CAMBIAGHI	pag. 61
AT_27 VIA NIEVO	pag. 63
AT_28 VIA MENTANA, EX MACELLO	pag. 65
AT_29 VIA PALLADIO-VIA BUONARROTI	pag. 67
AT_30 VIA SILVIO PELLICO	pag. 69
AT_32 VIA CANOVA, AGAM	pag. 71
AT_34 VIA GALLARANA, POLICLINICO DI MONZA	pag. 73
AT_35.a/b VIA GIOVANNI CIMABUE	pag. 75
AT_36 VIA BRAMANTE DA URBINO	pag. 77
AT_37 VIA UGO FOSCOLO-VIA G. SALVADORI	pag. 79
AT_38 VIA MANTEGNA	pag. 81
AT_39 VIA PREVIATI	pag. 83
AT_40 VIA DELLA GUERRINA	pag. 85
AT_41 VIA DELLA GUERRINA-VIA CORREGGIO	pag. 87
AT_42 a/b VIA DON MINZONI – VIA BOCCACCIO	pag. 89
SCHEDE- Ambiti compatibili con la trasformazione - AcT	pag. 91
AcT_1 BETTOLA - PARCO DEL CASIGNOLO	pag. 93
AcT_2 VIA DELLA TACCONA OVEST - RETE CICLABILE NEL PLIS GRUGNOTORTO-VILLORESI	pag. 95
AcT_3 VIA DELLA TACCONA EST - RETE CICLABILE NEL PLIS GRUGNOTORTO-VILLORESI	pag. 97
AcT_4 VIA DELLA GUERRINA - PARCO DELLA CAVALLERA	pag. 99
AcT_5 VIA NOVELLA- VIA MARELLI	pag. 101
AcT_6 VIALE FERMI	pag. 103
AcT_7 VIA LOVERA	pag. 105
AcT_8 VIALE DELLE INDUSTRIE	pag. 107
ALLEGATO - Dimensionamento degli Ambiti di trasformazione - AT Tabella riassuntiva	pag. 109

ISTRUZIONI PER LA CONSULTAZIONE

Il presente documento raccoglie le schede degli ambiti del DdP, Ambiti di trasformazione (AT) ed Ambiti compatibili con le trasformazioni (AcT), che ne specificano i parametri urbanistici - tra cui alcuni aventi valore prescrittivo, ex art.6 delle Norme di Attuazione del DdP -, fornendo altresì indicazioni di carattere localizzativo, morfologico e prestazionale - aventi valore di indirizzo ex art.6 del Norme di Attuazione del DdP -.

I contenuti di ciascuna scheda degli AT sono i seguenti:

- **Descrizione:** un sintetico profilo dell'area, nonché dei suoi punti di forza e debolezza;
- **Indirizzi progettuali:** indicazioni per la definizione delle proposte d'intervento, articolate in:
 - **Spazio costruito:** indicazioni per i manufatti edilizi;
 - **Spazio aperto:** indicazioni per gli spazi aperti;
 - **Mobilità e sosta:** indicazioni per gli spazi funzionali alla circolazione
- **Parametri:** indici urbanistici applicabili secondo la disciplina del PdR;
- **Destinazioni d'uso:** funzioni principali, compatibili ed escluse;

oltre a n.3 estratti cartografici, rispettivamente corrispondenti a:

- **Estratto DP.02.a.b.c** - Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa
- **Estratto DP.01.a** - Azioni di Piano di scala sovracomunale
- **Estratto DP.01.d** - Vincoli

e ad un'ulteriore immagine:

- **SF e superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.**

che fornisce, in modo schematico, un'ipotesi di localizzazione delle superfici da cedere e convenzionare con l'A.C..

I contenuti di ciascuna scheda degli AcT sono i seguenti:

- **Descrizione:** un sintetico profilo dell'area, nonché dei suoi punti di forza e debolezza;
- **Obiettivi:** ricadute strategiche attese dall'attuazione degli interventi in termini di dotazioni per la città;
- **Misure per la riqualificazione ambientale e paesaggistica:** indicazioni per la definizione delle proposte d'intervento, di carattere ambientale e paesaggistico;
- **Parametri:** indici urbanistici applicabili secondo la disciplina del PdR;
- **Destinazioni d'uso:** funzioni principali, compatibili ed escluse;

oltre a un estratto cartografico, corrispondente a:

- **Estratto DP.02.a.b.c** - Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa

Si rinvia agli elaborati grafici e normativi del DdP per gli ulteriori indirizzi e previsioni.

Per facilità di lettura si riporta la legenda dell'elaborato DP.02.a.b.c. "Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa". Per i contenuti relativi alle azioni di piano di scala sovracomunale e ai vincoli si rimanda agli elaborati DP.01.a "Azioni di Piano di scala sovracomunale" e DP.01.d "Vincoli".

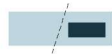


L'ambito AT_31 | Via Ugo Foscolo è stato cassato in accoglimento di emendamento (Delibera del CC. n. 53 del 07/07/2016).

L'ambito AT_08 | viale Europa e l'ambito AT_33 | via Lecco, ex FM - ex AGIP sono stati cassati in accoglimento di emendamento (Delibera del CC. n. 8 del 06/02/2017).

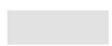


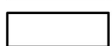

LEGENDA - DP.02.a.b.c "RETE DELL'URBANITA' E DELLA NATURALITA' DIFFUSA" (art.12 DdP)

Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa (art. 12)

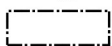
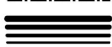




Per una città articolata negli usi e negli spazi

-  Spazi di interesse pubblico
-  Nuovo lavoro all'interno delle aree industriali dismesse
-  Spazi aggregativi connessi a funzioni commerciali




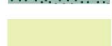



Per la tutela e la valorizzazione delle identità storiche

-  Centro storico allargato:
centro storico e borghi storici
centro oltre le mura
centro oltre la ferrovia
-  Manufatti di archeologia industriale
-  Tracciati dell'impianto originario
-  Patrimonio edilizio storico
-  Giardini di pregio


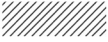




Per la rigenerazione della città esistente

-  Spazi edificabili
-  Andamento dei profili edilizi
-  Vedute
-  Allineamento della quinta edilizia principale
-  Fronte commerciale
-  Riqualficazione dei quartieri residenziali unitari

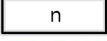


Per la valorizzazione degli spazi per il verde diffuso e l'agricoltura urbana

-  Area verde attrezzata
-  Orti
-  Bosco e verde naturalistico
-  Spazi per l'agricoltura multifunzionale
-  Filari e siepi
-  Superfici drenanti e patrimonio vegetazionale
-  Aree con usi incongrui con il paesaggio agrario circostante



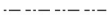
Per un sistema esteso e continuo di aree per la mobilità lenta

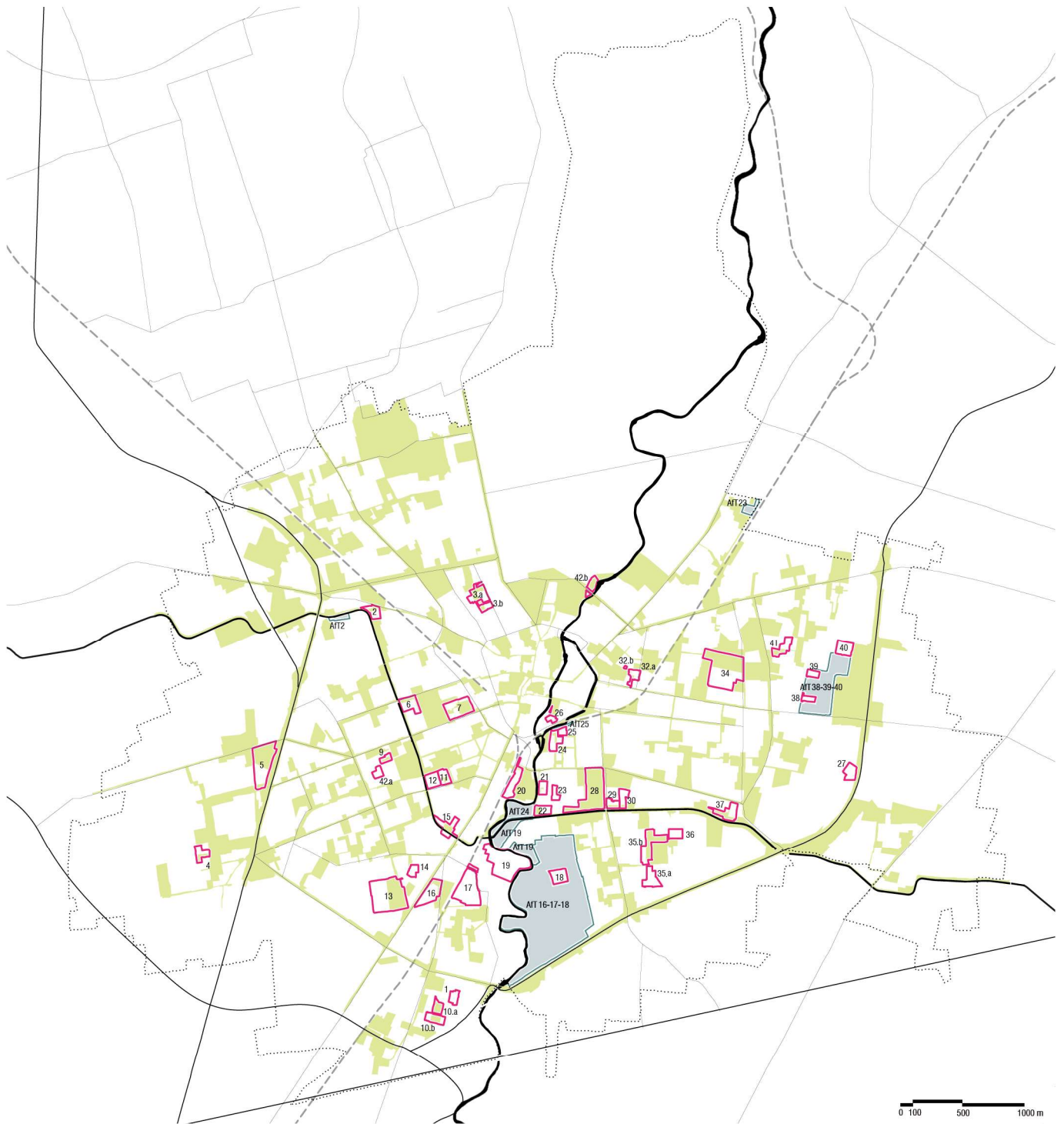
-  Percorsi e attraversamenti di mobilità lenta
-  Spazi per la sosta e la mobilità pedonale
-  Spazio pubblico complesso
-  Spazio per la mobilità carrabile
-  Fronte o punto di accesso carrabile
-  Parcheggi di uso pubblico

Ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano




-  AT .n | Ambiti di trasformazione (art.3)
-  AfT .n | Ambiti funzionali alle trasformazioni (art.10)
-  AcT .n | Ambiti compatibili con la trasformazione (art.11)

Elementi di sfondo

-  Ambiti disciplinati da accordi di programma vigenti
-  Corsi d'acqua
-  Confini comunali

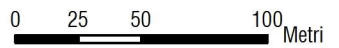
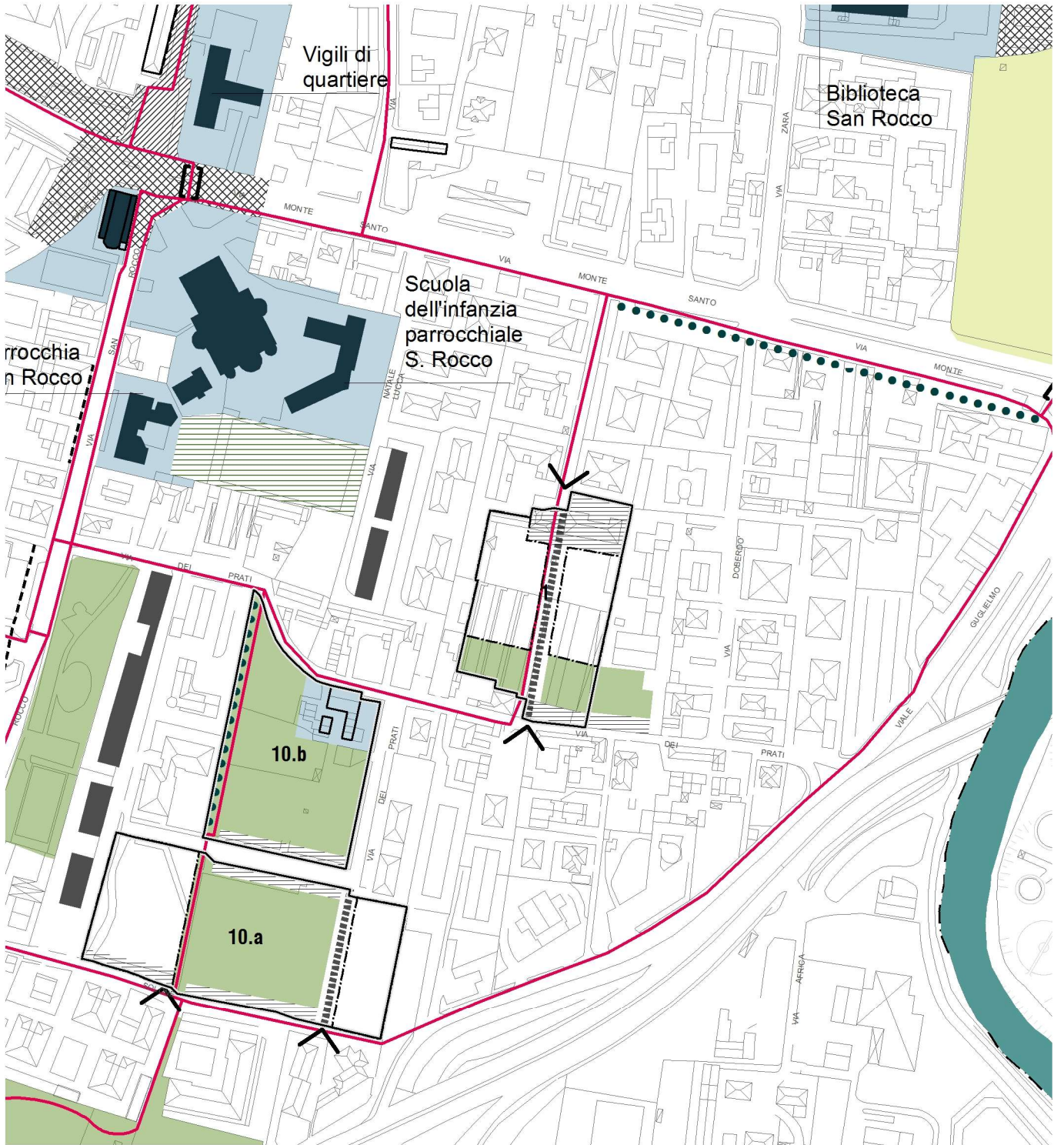


LOCALIZZAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT E DEGLI AMBITI FUNZIONALI ALLA TRASFORMAZIONE AfT

-  AT - Ambiti di Trasformazione
-  AfT - Ambiti funzionali alla trasformazione
-  Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa

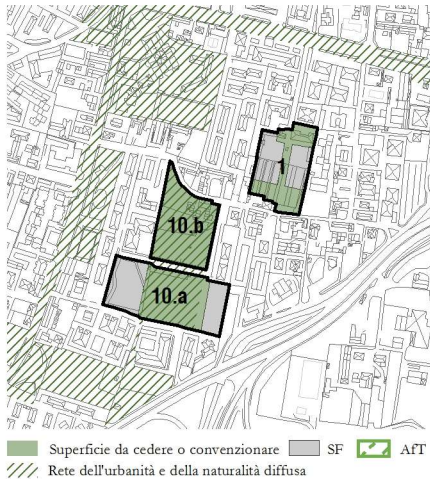
SCHEDE
Ambiti di trasformazione - AT

Estratto tav DP02 Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa

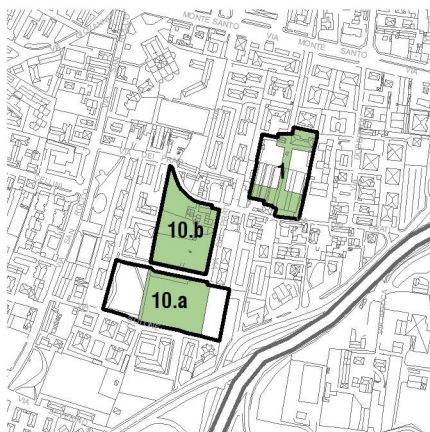


AT_1 | VIA DEI PRATI-VIA MONTE SANTO, EX PELUCCHI

SF e superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.



Estratto tav
DP 01.a Azioni di piano a scala sovracomunale



Estratto tav DP 01.d Vincoli



0 50 100 200
Metri

Descrizione

L'area ex Pelucchi è un'area produttiva dismessa particolarmente densa, in un contesto residenziale caratterizzato da un deficit di spazio pubblico e da calibri stradali e organizzazione della circolazione decisamente sotto gli standard necessari. L'area è occupata a sud da una palazzina ad uffici in stile razionalista, esterna all'ambito di trasformazione, e da due grandi capannoni adiacenti nell'area centrale.

Indirizzi progettuali:

Spazio costruito

- orientamento degli edifici preferibilmente in direzione nord sud.

Spazio aperto

- realizzazione di un'area verde di interesse pubblico in adiacenza e continuità con gli spazi pubblici esistenti su via dei Prati.

Mobilità e sosta

- realizzazione di percorsi di mobilità lenta fra via dei Prati e via Monte Santo;
- realizzazione di parcheggi di uso pubblico a nord dell'ambito, in adiacenza di via Monte Santo
- verifica dell'opportunità di un percorso carrabile, in affiancamento a quello pedonale, tra via dei Prati e via Monte Santo.

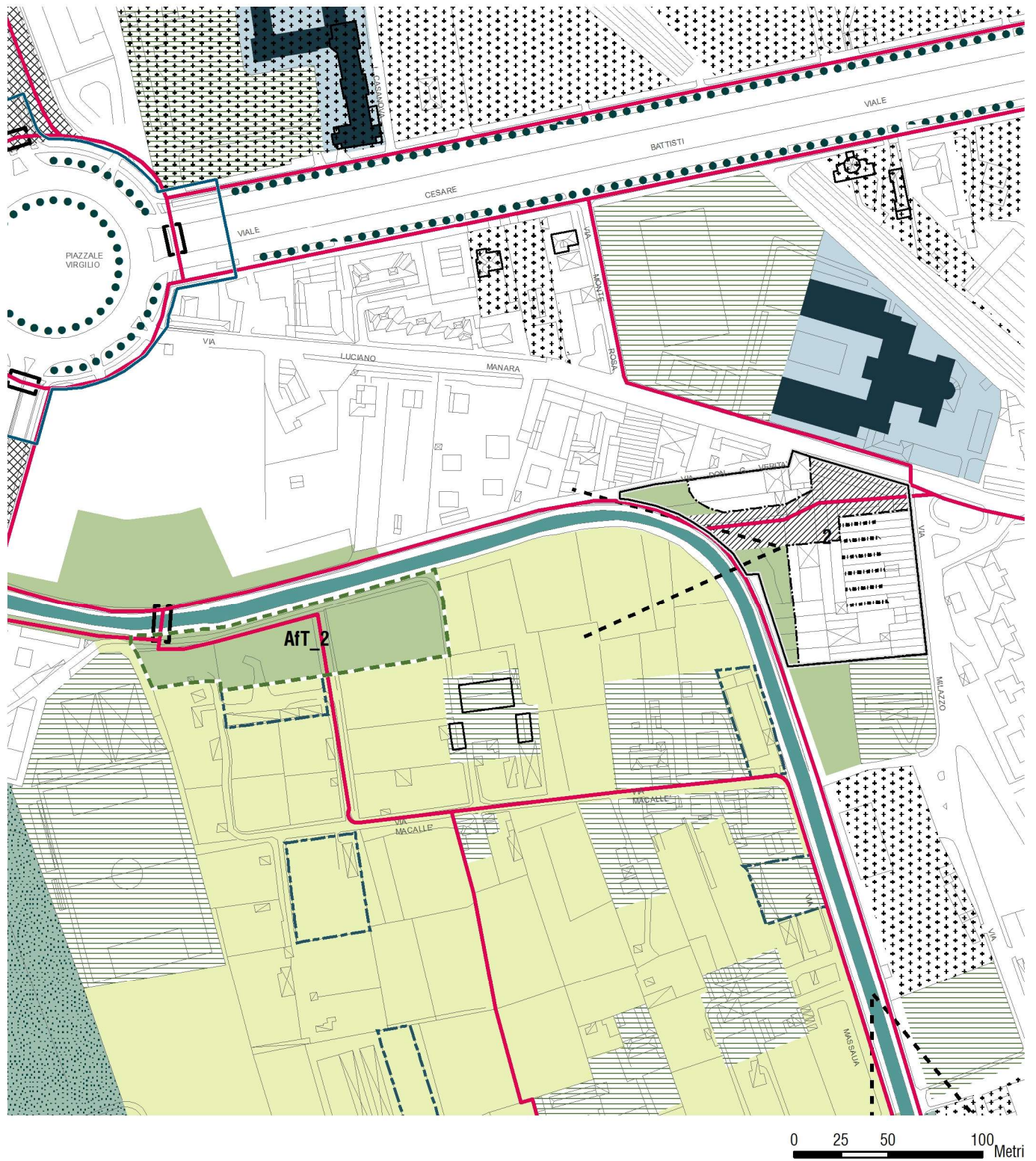
Parametri

- ST: 7.346 mq
- IT: 0,65 mq/mq
- SL: 4.775 mq
- H: n.5 piani
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C.: 3.693 mq
- Consumo di suolo: 0 mq

Destinazioni d'uso

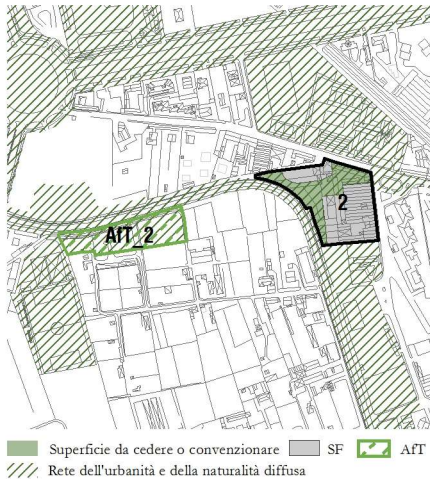
- principale: residenziale
- complementari o accessorie o compatibili: turistico-ricettiva, produttiva e terziario-direzionale, terziario-commerciale (MSV < mq 400 di SV)
- edilizia convenzionata: 30% della SL residenziale di progetto
- escluse: rurale, GSV

Estratto tav DP.02 Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa

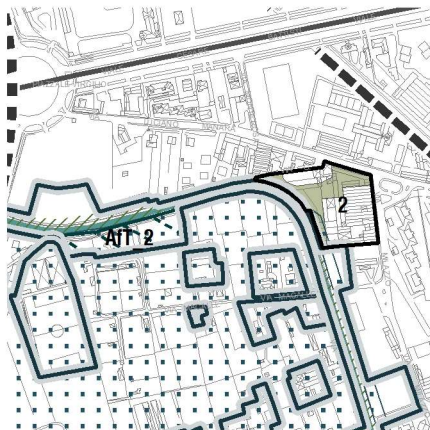


AT_02 | VIA MILAZZO

SF e superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.



Estratto tav
DP 01.a Azioni di piano a scala sovracomunale



Estratto tav DP 01.d Vincoli



0 50 100 200
Metri

Descrizione

È un'area produttiva dismessa posta in posizione strategica fra la curva del canale Villoresi e via Manara, asse storico di penetrazione del centro, in prossimità di un importante plesso scolastico (scuola di San Biagio). Fa parte del sistema di insediamenti industriali storici lungo il Villoresi.

Indirizzi progettuali:

Spazio costruito

- mantenimento del sedime dell'edificio industriale lungo via Milazzo.

Spazio aperto

- realizzazione di un'area verde pubblica lungo il canale Villoresi;
- realizzazione di uno spazio pubblico lineare fra il canale Villoresi e via Manara angolo via Milazzo.

Mobilità e sosta

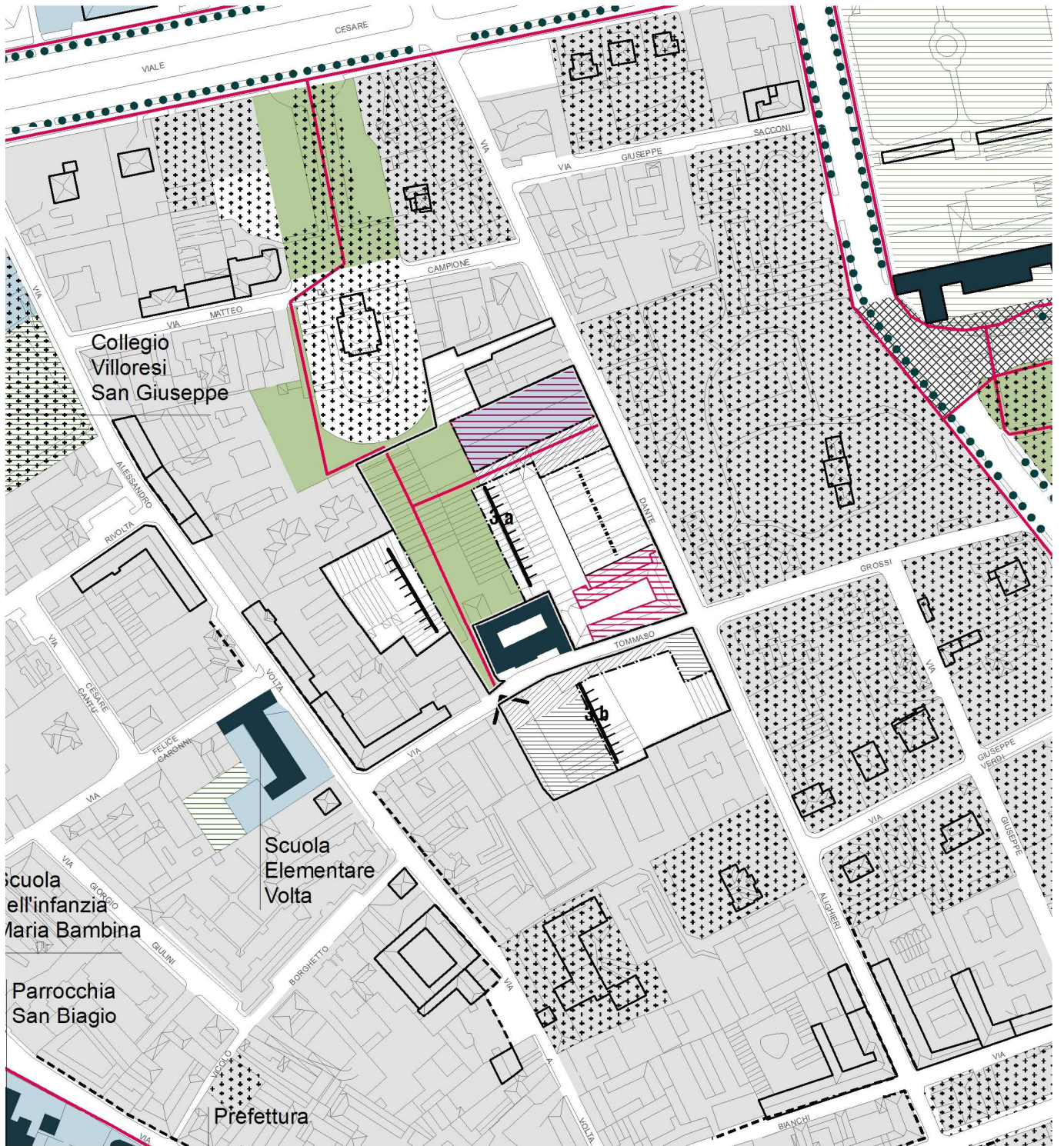
- percorsi di mobilità lenta est-ovest tra sponda del Villoresi e via Milazzo/via Manara;
- riqualificazione delle superfici a parcheggio e del controviale di via Manara al fine di realizzare, attraverso percorsi di mobilità lenta e filari, una idonea continuità tra il parco di via Schiaffino e il canale Villoresi;
- parcheggi della struttura commerciale lungo via Milazzo.

Parametri

- ST: 10.109 mq
- IT: 0,65 mq/mq
- SL: 6.571 mq
- H: n.4 piani
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C.: 4.016 mq
- Consumo di suolo: 0 mq

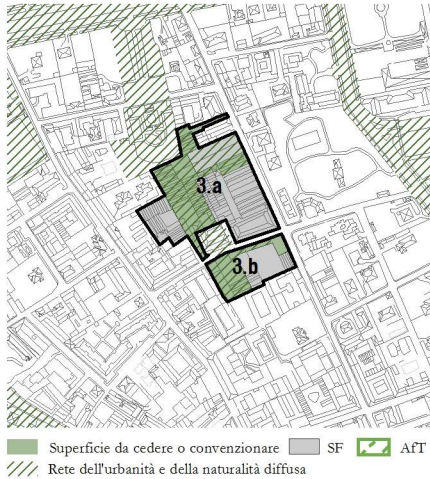
Destinazioni d'uso

- polifunzionalità delle destinazioni: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e terziario-direzionale, terziario-commerciale (MSV < mq 1.500 di SV)
- principale: residenziale
- escluse: rurale, GSV

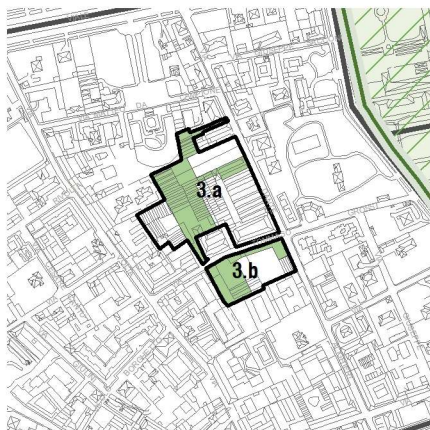


AT_03.a/b | VIA DANTE-VIA GROSSI, EX PASTORI E CASANOVA

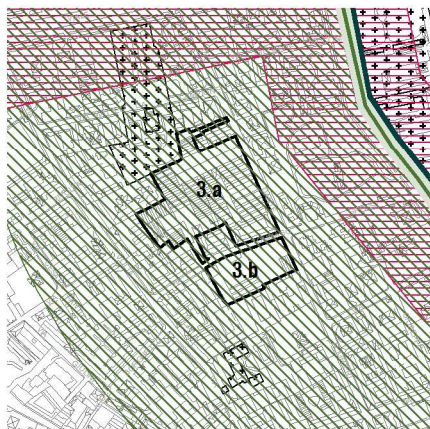
SF e superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.



Estratto tav
DP 01.a Azioni di piano a scala sovracomunale



Estratto tav DP 01.d Vincoli



0 50 100 200
Metri

Descrizione

Il complesso della ex Pastori e Casanova, una delle eccellenze produttive storiche monzesi, occupa una porzione di isolato a sud della Cappella Espiatoria, a confine fra il sistema delle ville attorno al Parco e i tessuti misti a nord del centro storico. Presenta un'edificazione molto compatta, che ha saturato l'isolato ed occluso la vista del muro di cinta della cappella espiatoria.

Indirizzi progettuali:

Spazio costruito

- realizzazione di un edificio ad uso pubblico;
- tutela dei manufatti di archeologia industriale: porzione di struttura voltata su via Dante, edificio ad uffici all'angolo fra via Grossi e via Dante, parte degli edifici a shed su via Dante, con particolare riferimento alle facciate e alla struttura centrale di maggiore luce;
- tutela del cono visuale dalla Cappella verso il centro storico;

Spazio aperto

- realizzazione di una piazza pubblica in adiacenza all'edificio ad uso pubblico su via Dante e realizzazione di un parcheggio alberato a sud dell'edificio della Provincia;
- realizzazione di un parco pubblico interno all'isolato a contatto con uno spazio aperto di pertinenza dell'edificio ad uso pubblico;

Mobilità e sosta

- realizzazione di un parcheggio pubblico interrato di 2.500 mq all'interno del lotto 3b e un parcheggio alberato in superficie;
- realizzazione di una connessione pedonale diurna fra via Grossi e l'accesso laterale della Cappella Espiatoria e fra via Dante ed il giardino interno all'isolato.

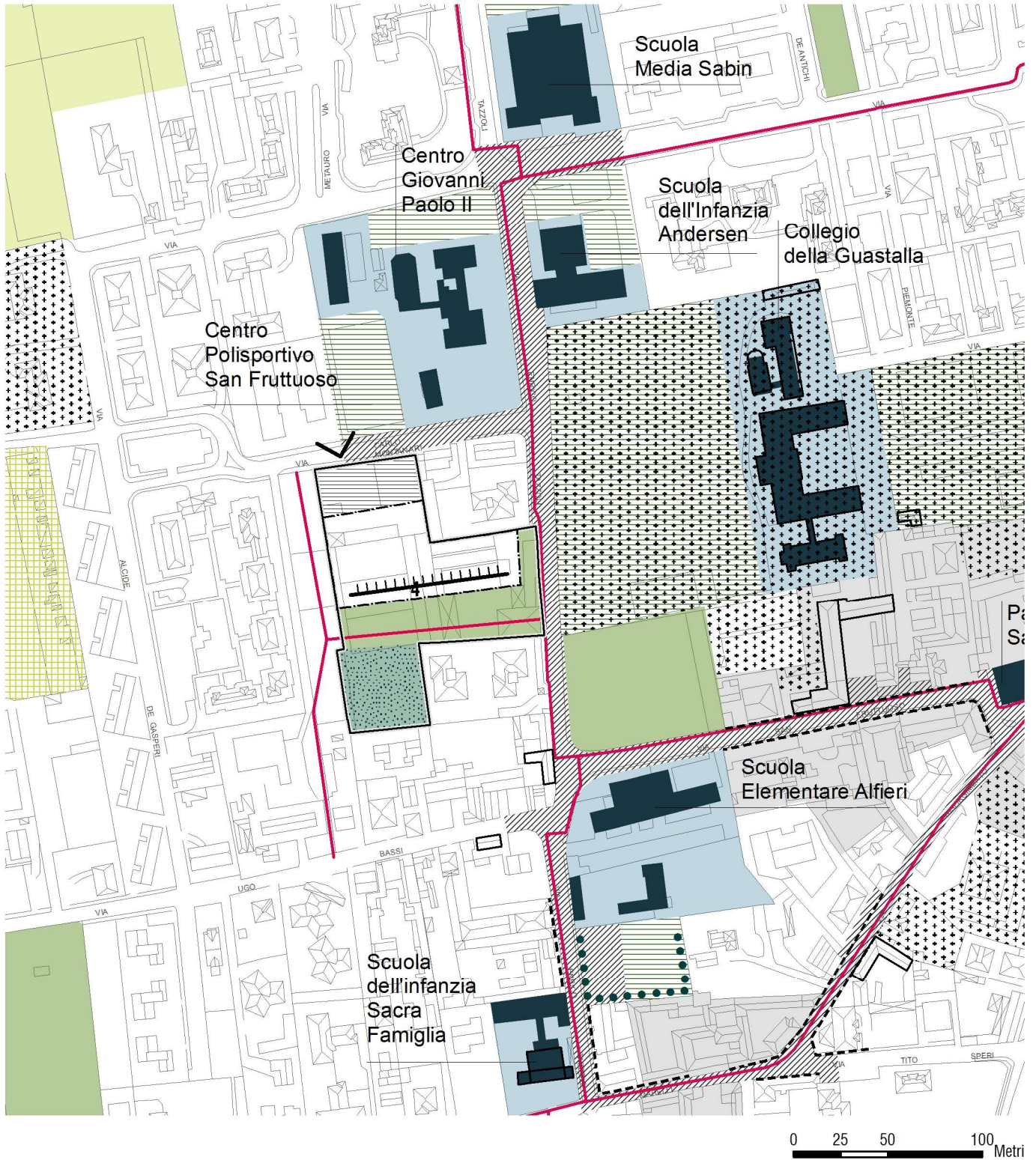
Parametri

- ST: 23.587 mq
- IT: 0,85 mq/mq (di cui mq 2.500 di SL da trasferire in AT_26)
- SL: 20.049 mq
- H: n.8 piani a sud di via Grossi, n.3 piani su via Dante, n.5 piani sul lato est del parco interno, n.8 piani all'interno dell'isolato sul retro di via Volta
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C.: 10.025 mq
- Consumo di suolo: 0 mq

Destinazioni d'uso

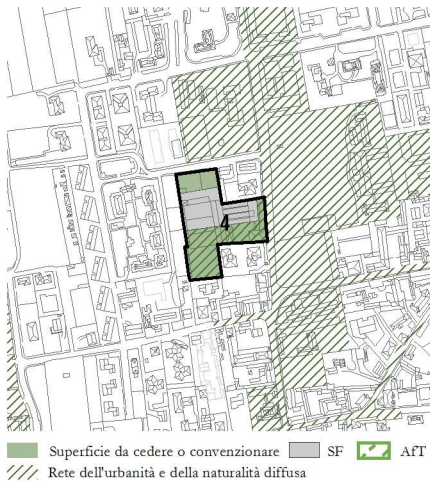
- polifunzionalità delle destinazioni: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e terziario-direzionale, terziario-commerciale (MSV < mq 800 di SV)
- principale residenziale
- escluse: rurale, GSV

Estratto tav DP.02 Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa



AT_04 | VIA TAZZOLI

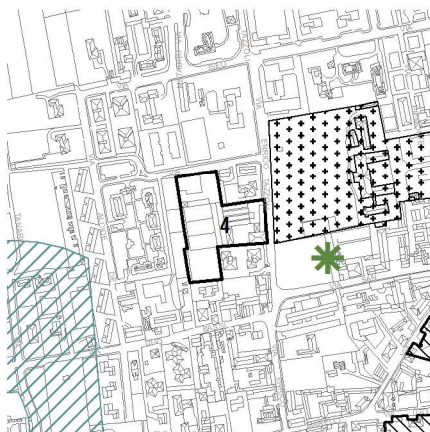
SF e superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.



Estratto tav
DP 01.a Azioni di piano a scala sovracomunale



Estratto tav DP 01.d Vincoli



0 50 100 200
Metri

Descrizione

L'area è occupata da una serie di edifici produttivi dismessi di scarso interesse architettonico. L'area è adiacente, ad est, al complesso del collegio della Guastalla e al suo parco, ad ovest con un'area ad orti, sedime di una previsione stradale del PRG degli anni Settanta.

Indirizzi progettuali:

Spazio costruito

- allineamento delle quinte edilizie rispetto nuovo giardino di quartiere;
- particolare attenzione alla definizione dell'affaccio sul nuovo parco pubblico;

Spazio aperto

- realizzazione di un giardino di quartiere in continuità con il giardino pubblico di via Tazzoli angolo via San Fruttuoso e i giardini del Collegio della Guastalla;
- tutela delle alberature ad alto fusto presenti all'interno dell'isolato;
- tutela ed integrazione nel parcheggio delle alberature ad alto fusto presenti in via Montanari;

Mobilità e sosta

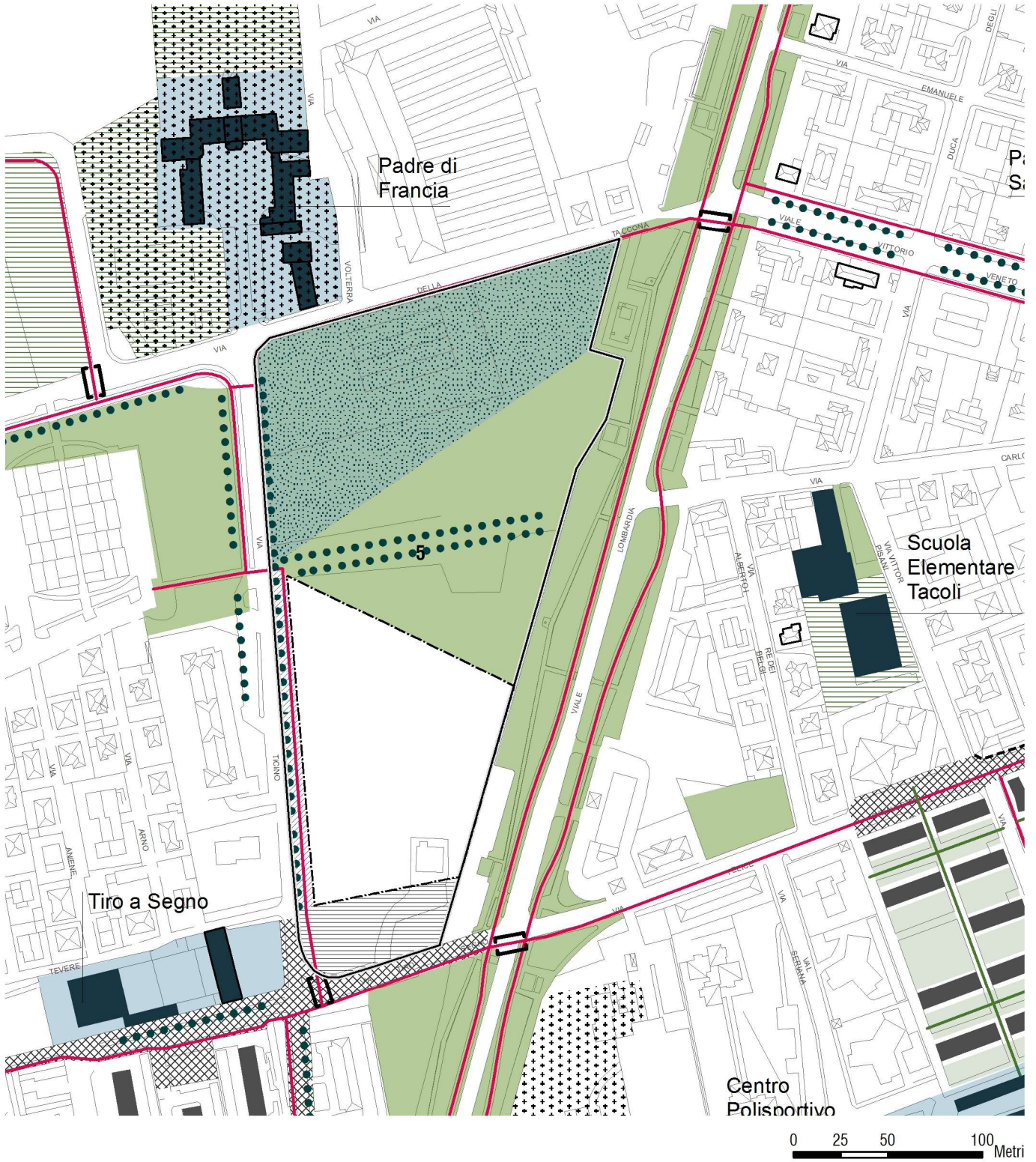
- realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie su via Montanari;
- realizzazione di una connessione pedonale fra via Tazzoli e le aree verdi private ad ovest dell'Ambito di trasformazione.

Parametri

- ST: 10.231 mq
- IT: 0,65 mq/mq
- SL: 6.650 mq
- H: n.6 piani
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C.: 6.209 mq
- Consumo di suolo: 796 mq

Destinazioni d'uso

- polifunzionalità delle destinazioni: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e terziario-direzionale, terziario-commerciale (MSV < mq 400 di SV)
- principale: residenziale
- edilizia convenzionata: 20% della SL residenziale di progetto
- escluse: rurale, GSV



AT_05 | VIALE LOMBARDIA-VIA TICINO

SF e superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.



Estratto tav
DP 01.a Azioni di piano a scala sovracomunale



Estratto tav DP 01.d Vincoli



0 50 100 200
Metri

Descrizione

È un'ampia area adiacente a Viale Lombardia e all'asse prospettico del complesso storico del Torneamento e al quartiere di Triante. Si pone in un ambito di cerniera fra la città compatta e le più recenti espansioni a nord di San Fruttuoso. L'area è prevalentemente libera, a verde e parzialmente alberata a nord, la porzione a sud è stata occupata dal cantiere del tunnel di viale Lombardia.

Indirizzi progettuali:

Spazio costruito

- attestamento dell'edificato a nord di via del Tiro a Segno;
- verificare la possibilità di riutilizzo a funzioni di interesse pubblico (anche private) della struttura produttiva abbandonata lungo via della Taccona;

Spazio aperto

- realizzazione di un parco urbano nella porzione nord dell'ambito;
- tutela e riqualificazione delle alberature ad alto fusto e dei filari;
- realizzazione di una nuova piazza lungo via del Tiro a Segno in continuità con lo spazio antistante il tiro a segno e mitigazione della rampa di servizio al tunnel;
- riqualificazione dell'asse prospettico del Torneamento;
- riqualificazione dell'asse prospettico di Triante.

Mobilità e sosta

- realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie su via del Tiro a Segno;
- realizzazione di una connessione ciclopedonale lungo via Ticino e connessione con i percorsi esistenti su via Po e su via della Taccona.

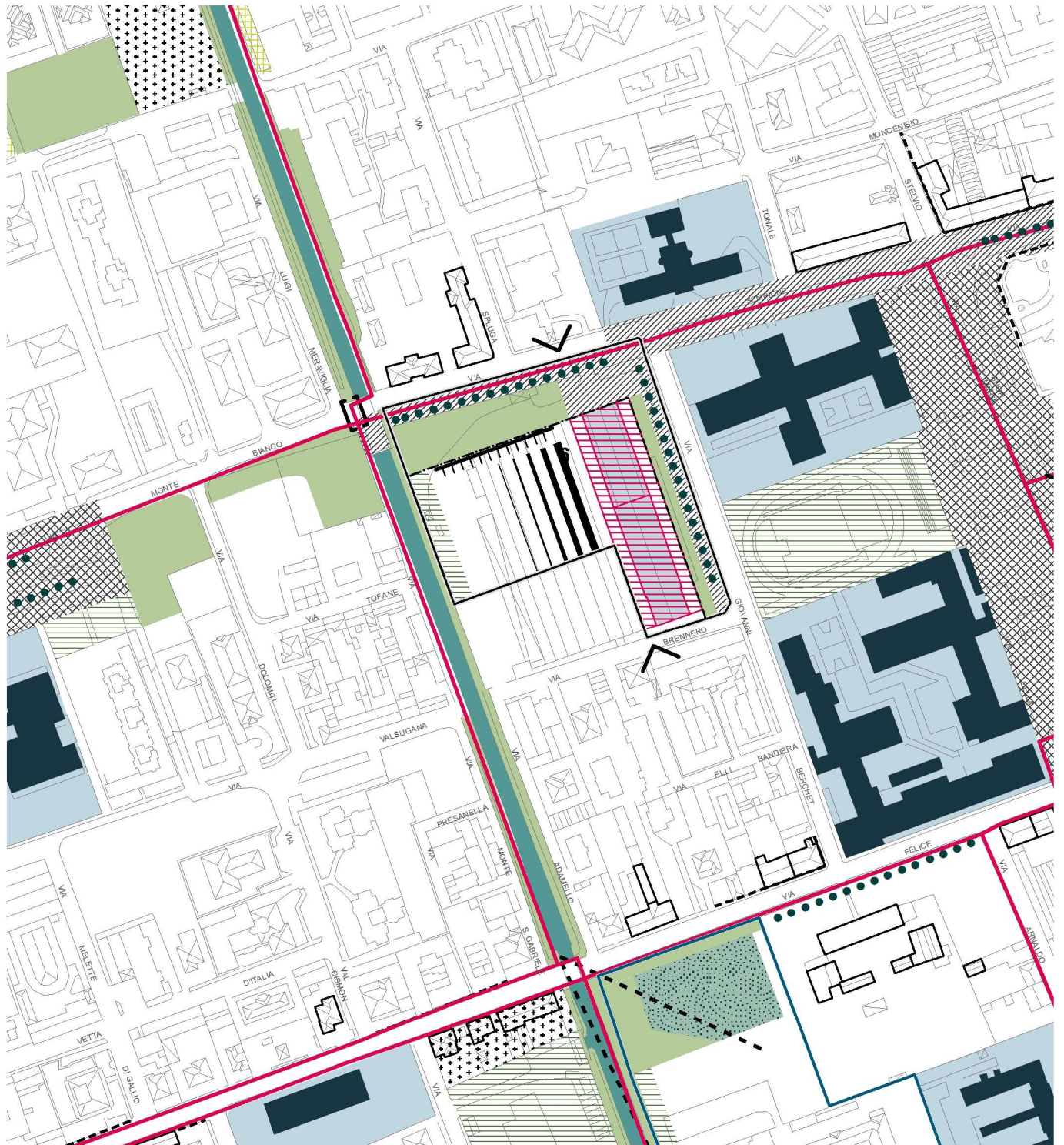
Parametri

- ST: 48.176 mq
- IT: 0,35 mq/mq, oltre a 1.500 mq di SL a favore dell'A.C. da destinare allo sport
- SL: 16.862 mq
- H: n.10 piani
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C.: 34.448 mq
- Consumo di suolo: 17.415 mq

Destinazioni d'uso

- polifunzionalità delle destinazioni: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e terziario-direzionale, terziario-commerciale (MSV < mq 800 di SV)
- principale: residenziale
- edilizia convenzionata: 50% della SL residenziale di progetto
- escluse: rurale, GSV

Estratto tav DP02 Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa



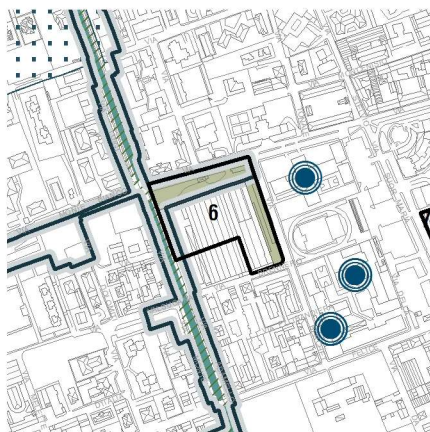
0 25 50 100 Metri

AT_06 | VIA SEMPIONE, EX PAGNONI

SF e superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.



Estratto tav
DP 01.a Azioni di piano a scala sovracomunale



Estratto tav DP 01.d Vincoli



0 50 100 200
Metri

Descrizione

È un'area produttiva storica lungo il canale Villoresi con un imponente edificio con struttura in acciaio e galleria centrale di notevole qualità spaziale. Il complesso si trova all'incrocio con via Sempione, vicino ad importanti plessi scolastici.

Indirizzi progettuali:

Spazio costruito

- tutela dell'edificio di archeologia industriale via Berchet, verifica di convenzionamento ad uso pubblico della galleria;
- regolamentazione della densità edilizia che preveda i corpi di fabbrica più alti in corrispondenza dell'edificio tutelato e più bassi verso il canale Villoresi;
- allineamento delle quinte edilizie con l'edificio da tutelare;

Spazio aperto

- definizione di un progetto di suolo unitario lungo via Sempione che preveda la realizzazione di una piazza pubblica in corrispondenza dell'affaccio dell'edificio di archeologia industriale, la realizzazione di uno spazio pubblico in corrispondenza del parcheggio sulla copertura del canale Villoresi;
- realizzazione di uno spazio verde lungo il canale Villoresi di almeno m 15 di larghezza dal ciglio del canale;
- mantenimento ed integrazione delle alberature ad alto fusto lungo via Sempione;

Mobilità e sosta

- realizzazione di un percorso di mobilità lenta lungo via Monte Bianco e via Sempione e riqualificazione del sedime stradale;
- realizzazione di parcheggi pubblici di superficie lungo la via Berchet e divieto alla realizzazione di parcheggi lungo via Sempione.

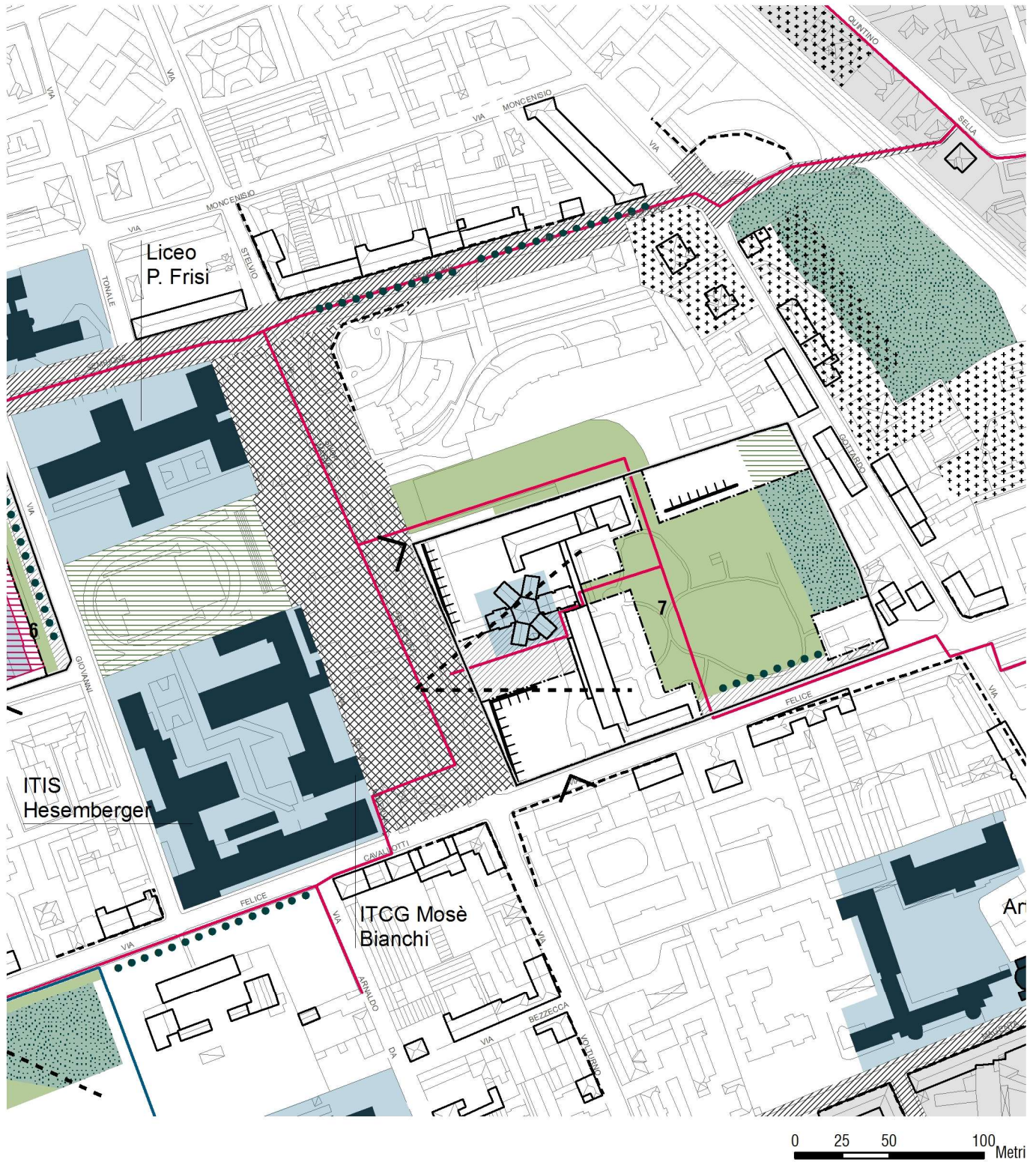
Parametri

- ST: 16.188 mq
- IT: 0,85 mq/mq
- SL: 13.760 mq
- H: pari all'altezza dell'edificio principale
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C.: 6.159 mq
- Consumo di suolo = 0 mq

Destinazioni d'uso

- polifunzionalità delle destinazioni: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e terziario-direzionale, terziario-commerciale (MSV < mq 800 di SV)
- principale: residenziale
- escluse: rurale, GSV

Estratto tav DP.02 Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa

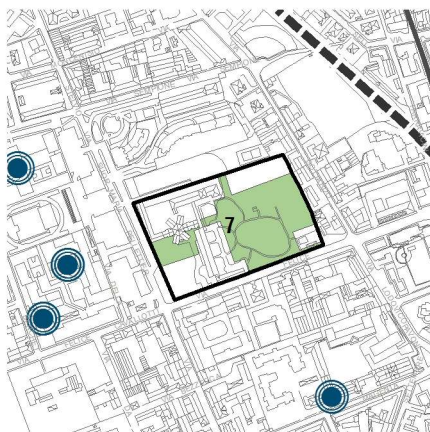


AT_07 | VIA CAVALLOTTI, EX BUONPASTORE

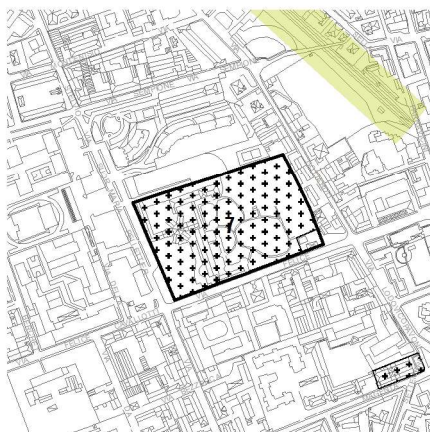
SF e superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.



Estratto tav
DP 01.a Azioni di piano a scala sovracomunale



Estratto tav DP 01.d Vincoli



0 50 100 200
Metri

Descrizione

L'ex Buonpastore è un complesso architettonico di notevole interesse storico, pur avendo subito notevoli alterazioni e versando, oggi, in uno stato di abbandono. Il complesso ruota attorno a villa Angela e al suo parco. Completano il sito una chiesa panottica e i nuovi edifici per le scuole e le camere del collegio insediatisi nel '900.

Indirizzi progettuali:

Spazio costruito

- osservanza delle prescrizioni della Soprintendenza;
- allineamento delle quinte edilizie rispetto alla piazza della chiesa panottica;
- allineamento dell'edificio a nord del parco alla adiacente villa;
- allineamento lungo la via Pellettier;

Spazio aperto

- realizzazione di un parco pubblico con accesso da via Cavallotti;
- realizzazione di una piazza pubblica fra la chiesa panottica e via Pellettier;
- riqualificazione dello spazio a parcheggi lungo via Pellettier ed eventuale integrazione all'interno dell'ambito a verde privato;
- riqualificazione della copertura del parcheggio interrato a nord della villa;
- sistemazione su via Cavallotti con l'integrazione del muro di cinta della villa;

Mobilità e sosta

- realizzazione di un percorso pedonale con accessibilità limitata alle ore diurne fra la piazza su via Pellettier ed il nuovo parco urbano;
- realizzazione di un percorso ciclopedonale sulla copertura del parcheggio per l'accessibilità da nord al nuovo parco e la connessione con via Cavallotti.

Parametri

- ST: 28.384 mq
- IT: 0,50 mq/mq, oltre a quanto indicato nelle premesse della convenzione urbanistica stipulata in data 6/12/2016 per l'attuazione del PII approvato con D.C.C. n. 86/2015
- SL: 14.192 mq (realizzabile in loco)
- H: pari all'altezza della villa storica; n.5 piani limitatamente all'edificio esterno all'ambito vincolato ex D.Lgs. n.42/2004
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C.: 13.340 mq
- Consumo di suolo: 5.913 mq

Destinazioni d'uso

- polifunzionalità delle destinazioni: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e terziario-direzionale, terziario-commerciale (MSV < mq 800 di SV)
- principale: residenziale
- escluse: rurale, GSV

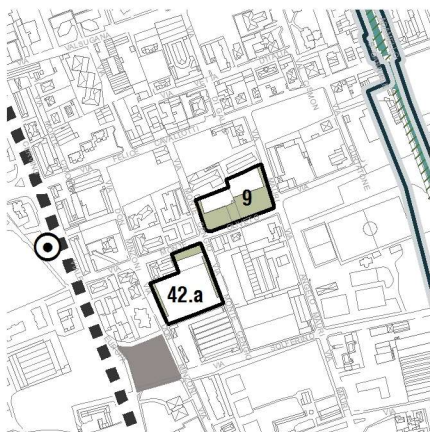
AT_09 | VIA MONTE OLIVETO

SF e superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.



Superficie da cedere o convenzionare SF AFT
Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa

Estratto tav
DP 01.a Azioni di piano a scala sovracomunale



Estratto tav DP 01.d Vincoli



0 50 100 200 Metri

Descrizione

Si tratta di un ambito di trasformazione all'interno della zona destinata a centro direzionale dal PRG degli anni Settanta. Tale previsione, mai attuata, ha indotto una situazione particolare, un'alternanza di pieni e di vuoti, di particolare interesse, di sedimi stradali mai realizzati o incompleti e di grandi aree verdi private, che danno all'intero quartiere una particolare qualità verde, all'interno del più ampio disegno della "Rete della urbanità e naturalità diffusa".

Indirizzi progettuali:

Spazio aperto

- realizzazione di un giardino di quartiere in via Monte Oliveto che valorizzi le attività orticole esistenti e mantenga le alberature ad alto fusto esistenti;

Mobilità e sosta

- realizzazione di parcheggi pubblici lungo via Monte Cengio e via Mauri.

Parametri

- ST: 5.104 mq
- IT: 0,35 mq/mq
- SL: 1.786 mq
- H: n.7 piani
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C.: 3.000 mq
- Consumo di suolo: 2.391 mq

Destinazioni d'uso

- principale: residenziale
- complementari o accessorie o compatibili: turistico-ricettiva, produttiva e terziario-direzionale, terziario-commerciale (MSV < mq 400 di SV)
- escluse: rurale, GSV