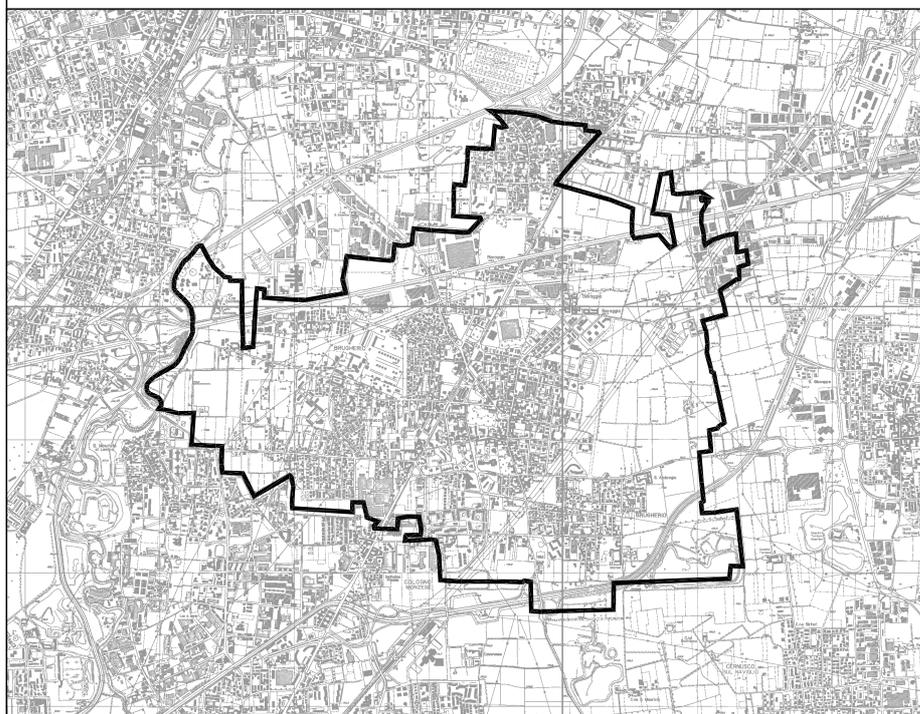




COMUNE DI BRUGHERIO  
Provincia di Milano

# VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Legge n. 1150 del 17.8.1942



Progettista:  
architetto Luigi Moriggi

Collaboratori:  
architetto Viviana Borgese  
architetto Laura Milani  
architetto Luca Terni

Allegato

2.5

SCHEDE RELATIVE AI PIANI ATTUATIVI

Scala

1:2000

Data 1° stesura

Marzo 2004

Aggiornamento a seguito esame ed approvazione  
delle controdeduzioni alle osservazioni

Ottobre 2005

IL SEGRETARIO COMUNALE

Allegato alla Delibera Consiliare

n. del

IL SINDACO

Delibera Consiliare di adozione

n.40 del 19 aprile 2004

Delibera Consiliare di esame ed  
approvazione delle osservazioni

n.67 del 30 giugno, 01,02,03,04,  
05 e 06 luglio 2004

## AREE DI TRASFORMAZIONE B3

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.1

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.2

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.3

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.4

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.5

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.6

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.7

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.8

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.9

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.10 – COMPARTO 1

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.10 – COMPARTO 2

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.11 – COMPARTO 1

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.11 – COMPARTO 2

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.12

AREA DI TRASFORMAZIONE B3.13

## AREA DI TRASFORMAZIONE B3.1

Localizzazione: via della Vittoria/ via San Michele del Carso

### **DATI URBANISTICI**

|  |          |
|--|----------|
| Superficie territoriale                                | mq. 1669 |
| Volume esistente a destinazione produttiva/artigianale | mc. 6466 |

Destinazione funzionale prevista

- Residenza

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Volume edificabile                   | mc. 3255 |
| Standard minimo previsto (34 mq/ab.) | mq. 738  |
| Standard individuato                 | mq. 276  |
| Standard da monetizzare              | mq. 462  |
| Superficie fondiaria                 | mq. 1393 |
| N° piani fuori terra                 | 3/4      |

|  |            |
|--|------------|
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,65 mq/mq |
|--|------------|

### **PRESCRIZIONI**

1) L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.

## AREA DI TRASFORMAZIONE B3.2

Localizzazione: via Isonzo

### **DATI URBANISTICI**

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Superficie territoriale | mq. 1600 |
| Volume esistente        | mc. 5100 |

Destinazione funzionale prevista

- 90% Residenza
- 10% Funzioni compatibili

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Volume edificabile totale | mc. 3141 |
|---------------------------|----------|

- per residenza = mc 2808
- per funzioni compatibili = mc 333

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Slu max ammissibile | mq. 1040 |
|---------------------|----------|

- per residenza = mq 936
- per funzioni compatibili= mq 104

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Standard minimo previsto totale | mq. 740 |
|---------------------------------|---------|

- per residenza (34 mq/ab) = mq. 636
- per funzioni compatibili (100% slu) = mq. 104

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Standard individuato | mq. 404 |
|----------------------|---------|

|   |         |
|---|---------|
| Standard da monetizzare e cedere esternamente | mq. 336 |
|---|---------|

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Urbanizzazioni primarie | mq. 311 |
|-------------------------|---------|

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Superficie fondiaria | mq. 885 |
|----------------------|---------|

|                      |   |
|----------------------|---|
| N° piani fuori terra | 5 |
|----------------------|---|

|  |            |
|--|------------|
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,65 mq/mq |
|--|------------|

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
- 2) La sistemazione delle aree esterne e della viabilità dovrà essere effettuata in coerenza con il confinante intervento soggetto a PII.
- 3) Dovrà essere creata una viabilità locale di collegamento con via Isonzo, in continuità con quella prevista dal vicino PII.

## AREA DI TRASFORMAZIONE B3.3

Localizzazione: via della Vittoria/via Montello

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale                      | mq. 3108   |
| Destinazione funzionale prevista             |            |
| - Residenza                                  |            |
| Volume edificabile                           | mc. 6060   |
| Standard minimo previsto (34 mq/ab)          | mq. 1374   |
| Standard individuato                         | mq. 889    |
| Standard da monetizzare                      | mq. 485    |
| Superficie fondiaria                         | mq. 2219   |
| N° piani fuori terra                         | 3          |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,65 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
- 2) La sistemazione del fronte lungo via della Vittoria dovrà essere coordinato con quella dell'intervento di edilizia economico-popolare (Comparto C2.2) dell'area confinante a sud.

## AREA DI TRASFORMAZIONE B3.4

Localizzazione: via S. Domenico Savio

### **DATI URBANISTICI**

|  |           |
|--|-----------|
| Superficie territoriale                      | mq. 2816  |
| Destinazione funzionale prevista             |           |
| - Residenza                                  |           |
| Volume edificabile                           | mc. 5069  |
| Standard minimo previsto (34 mq/ab)          | mq. 1149  |
| Standard individuato                         | mq. 1149  |
| Superficie fondiaria                         | mq. 1667  |
| N° piani fuori terra                         | 4         |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,6 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
- 2) L'area di interesse pubblico dovrà essere individuata in continuità con l'attuale area a destinazione sportiva, con la possibilità di stabilire modalità di convenzionamento con la proprietà confinante, per usi sportivi, da definire in sede di concessione edilizia convenzionata.
- 3) Lungo via San Domenico Savio dovranno essere realizzati parcheggi di uso pubblico, al servizio del quartiere.

## AREA DI TRASFORMAZIONE B3.5

Localizzazione: via Cazzaniga

### **DATI URBANISTICI**

|  |           |
|--|-----------|
| Superficie territoriale                      | mq. 2160  |
| Destinazione funzionale prevista             |           |
| - Residenza                                  |           |
| Volume edificabile                           | mc. 3888  |
| Standard minimo previsto (34 mq/ab)          | mq. 881   |
| Standard individuato                         | mq. 560   |
| Standard da monetizzare                      | mq. 321   |
| Superficie fondiaria                         | mq. 1600  |
| N° piani fuori terra                         | 4         |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,6 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
- 2) Lungo via A. Cazzaniga dovranno essere realizzati parcheggi pubblici a servizio del quartiere.
- 3) Qualora l'intervento venga esteso all'intera area di proprietà, su cui è collocata una volumetria di 8409 mc., verrà applicato un indice territoriale di 0,7 mq/mq, esteso all'intera area di proprietà.
- 4) Qualora l'intervento venga esteso all'intera area di proprietà, le aree di interesse pubbliche dovranno essere individuate lungo via A. Cazzaniga (in prosecuzione a quella già individuata) e su via Santa Clotilde

## AREA DI TRASFORMAZIONE B3.6

Localizzazione : via Garibaldi

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale                        | mq. 2974   |
| Destinazione funzionale prevista               |            |
| - 90% Residenza                                |            |
| - 10% Funzioni compatibili                     |            |
| Volume edificabile totale                      | mc. 5838   |
| - per residenza = mc. 5220                     |            |
| - per funzioni compatibili= mc. 618            |            |
| Slu max ammissibile                            | mq. 1933   |
| - per residenza = mq.1740                      |            |
| - per funzioni compatibili = mq 193            |            |
| Standard minimo previsto totale                | mq. 1376   |
| - per residenza (34 mq/ab): mq. 1183           |            |
| - per funzioni compatibili (100% slu): mq. 193 |            |
| Standard individuato                           | mq. 924    |
| Standard da monetizzare                        | mq. 452    |
| Superficie fondiaria                           | mq. 2050   |
| N° piani fuori terra                           | 4          |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)   | 0,65 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento dovrà essere coerente con la proposta urbanistica dell'area ex Bettolino Freddo interessata da un Programma Integrato di Intervento.

## AREA DI TRASFORMAZIONE B3.7

Localizzazione: via Maurizio al Lambro/via Monte Amiata

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale                      | mq. 5302   |
| Destinazione funzionale prevista             |            |
| - Residenza                                  |            |
| Volume edificabile                           | mc. 9544   |
| Standard minimo previsto (34 mq/ab)          | mq. 2163   |
| Standard individuato                         | mq. 1795   |
| Standard da monetizzare                      | mq. 368    |
| Urbanizzazioni primarie                      | mq. 398    |
| Superficie fondiaria                         | mq. 3109   |
| N° piani fuori terra                         | 4          |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,60 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
- 2) Tra via Monte Amiata e via Resegone dovrà essere realizzato un collegamento pedonale.

## AREA DI TRASFORMAZIONE B3.8

Localizzazione: via Filippo Corridoni

### DATI URBANISTICI

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale                      | mq. 2645   |
| Destinazione funzionale prevista             |            |
| - Residenza                                  |            |
| Volume edificabile                           | mc. 3968   |
| Standard minimo previsto (34 mq/ab)          | mq. 899    |
| Standard individuato                         | mq. 300    |
| Standard da monetizzare                      | mq. 599    |
| Urbanizzazioni primarie                      | mq. 1238   |
| Superficie fondiaria                         | mq. 1107   |
| N° piani fuori terra                         | 2/3        |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,50 mq/mq |

### PRESCRIZIONI

- 1) L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
- 2) L'attuazione dell'intervento dovrà prevedere, tra le opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione della viabilità di PRG, che dovrà essere concordata anche con il Comune di Monza, per quanto riguarda la parte di collegamento con via Piave.
- 3) In sede di predisposizione del permesso di costruire convenzionato verrà definito il calibro della nuova strada di PRG, anche in relazione al ruolo che dovrà svolgere all'interno del quartiere di San Damiano.

## AREA DI TRASFORMAZIONE B3.9

Localizzazione: via Manzoni/via Filzi

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale                      | mq. 4610   |
| Destinazione funzionale prevista             |            |
| - Residenza                                  |            |
| Volume edificabile                           | mc. 8298   |
| Standard minimo previsto (34 mq/ab)          | mq. 1881   |
| Standard individuato                         | mq. 1014   |
| Standard da monetizzare                      | mq. 867    |
| Superficie fondiaria                         | mq. 3596   |
| N° piani fuori terra                         | 5          |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,60 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) Una quota minima pari al 20% della volumetria di progetto dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.

# AREA DI TRASFORMAZIONE B3.10 – COMPARTO 1

Localizzazione : S.Damiano – area ex-Pirelli

## **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale  | mq. 35.620 |
| Destinazione funzionale prevista                                 |            |
| - 80% Residenza  |            |
| - 20% Funzioni compatibili                                       |            |
| Volume edificabile totale  | mc. 77.900 |
| - 80% residenza = mc. 62.320                                     |            |
| - 20% funzioni compatibili= mc. 15.580                           |            |
| Slu max ammissibile  | mq. 25.642 |
| - per residenza = mq. 20.773                                     |            |
| - per funzioni compatibili = mq 4.869                            |            |
| Standard minimo previsto totale                                  | mq. 32.290 |
| - per residenza (44 mq/ab - 100 mc/ab) mq. 27.421                |            |
| - per funzioni compatibili (100% slu) mq. 4.869                  |            |
| Standard individuato (da verificare in sede di P.I.I.)           | mq. 20.422 |
| (compresa la quota di parcheggi pubblici previsti in sottosuolo) |            |
| Standard da monetizzare  | mq. 11.867 |
| Urbanizzazioni primarie  | mq 3.925   |
| Superficie fondiaria   | mq. 13.073 |
| N° piani fuori terra   | 2/7        |

## **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento verrà attuato mediante Programma Integrato di Intervento, secondo i contenuti previsti dalla proposta preliminare presentata in data 11 marzo 2004, protocollo n° 9162, considerando le prescrizioni e le indicazioni che verranno formulate dal Consiglio Comunale in sede di esame e di deliberazione della suddetta proposta.
- 2) Una quota minima pari a 11.218 mc della volumetria di progetto dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
- 2) L'importo unitario della monetizzazione delle aree a standard non cedute verrà determinata ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 e la determinazione dell'esatta quantità da monetizzare verrà definita in sede di predisposizione del Programma Integrato di Intervento. Pertanto, le quantità indicate in precedenza sono puramente indicative, in quanto dovrà essere effettuata una determinazione esatta delle aree in cessione, così come potranno essere apportate variazioni in funzione delle eventuali modifiche migliorative apportate alla proposta iniziale.
- 3) Gli operatori si impegnano a realizzare una struttura di interesse pubblico (palestra polivalente e spazi annessi), dell'importo complessivo delle opere di Euro 2.000.000, da definire nei contenuti funzionali e progettuali in sede di redazione del P.I.I.

- 4) Le opere da eseguire a scomputo sono quelle indicate dalla proposta presentata, con la definizione più precisa e puntuale, per quanto riguarda importo delle opere, quantità e qualità degli interventi, in sede di redazione del P.I.I.

## AREA DI TRASFORMAZIONE B3.10 – COMPARTO 2

Localizzazione: via della Vittoria/canale Villorosi

### **DATI URBANISTICI**

Superficie territoriale complessiva  
Superficie ambito 2

mq. 56872  
mq. 21252

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento verrà attuato mediante Programma Integrato di Intervento – L.R. n° 9/99, definendo in sede di elaborazione dello strumento attuativo le forme e le modalità dello "standard qualitativo", sulla base dei criteri già utilizzati per interventi simili (vedi Area di trasformazione B3.10 – Comparto 1 e Area di trasformazione B3.11 – Comparto 1 e 2).
- 2) L'intervento urbanistico relativo all'ambito 2 dovrà rispettare le indicazioni relative alla viabilità definite dal PRG e finalizzate a completare lo schema di viabilità locale a servizio degli insediamenti esistenti e previsti, oltre alla necessità di completare la riqualificazione ambientale del bordo urbano lungo il canale Villorosi.
- 3) La suddivisione tra le diverse destinazioni funzionali è la seguente: 50%/60% Residenza, 50%/40% Terziario/direzionale, Ricettivo/alberghiero, Artigianato di servizio e Espositivo/show-room.
- 4) La scheda individua gli edifici che dovranno essere conservati, anche mediante interventi di modifica delle destinazioni d'uso. È preferibile collocare funzioni terziarie/direzionali e ricettive/alberghiere nella parte più a nord dell'ambito di intervento, mentre la parte lungo via Isonzo e via Montenero potrà ospitare attività che maggiormente si integrano con il tessuto esistente e previsto (residenza, artigianato di servizio, commercio di vicinato, ecc.).
- 5) Fino alla predisposizione dello strumento urbanistico attuativo (Programma Integrato di Intervento), gli edifici all'interno del perimetro potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, mentre non potranno essere effettuati cambi di destinazione d'uso e frazionamenti delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della presente variante al PRG.
- 6) In sede di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere studiata e valutata la necessità di realizzazione del collegamento tra via Isonzo e via della Vittoria.
- 7) Per gli edifici individuati dalla scheda come "Edifici da conservare e ristrutturare" potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, recupero e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, finalizzati comunque a mantenere le caratteristiche architettoniche originarie.

# AREA DI TRASFORMAZIONE B3.11 – COMPARTO 1

Localizzazione : viale Lombardia - via Garibaldi

## **DATI URBANISTICI**

|   |            |
|---|------------|
| Superficie territoriale                                     | mq. 51.648 |
| Destinazione funzionale prevista                            |            |
| - 80% Residenza   |            |
| - 20% Funzioni compatibili                                  |            |
| Volume edificabile totale                                   | mc. 96.000 |
| - 80% residenza = mc. 76.800                                |            |
| - 20% funzioni compatibili= mc. 19.200                      |            |
| Slu max ammissibile   | mq. 31.600 |
| - per residenza = mq. 25.600                                |            |
| - per funzioni compatibili = mq 6.000                       |            |
| Standard minimo previsto totale                             | mq. 39.792 |
| - per residenza (44 mq/ab - 100 mc/ab) mq. 33.792           |            |
| - per funzioni compatibili (100% slu) mq. 6.000             |            |
| Standard individuato (da verificare in sede di P.I.I.)      | mq. 28.702 |
| (compresa un'area a standard di proprietà in via Cazzaniga) |            |
| Standard da monetizzare                                     | mq. 11.090 |
| Urbanizzazioni primarie                                     | mq 4.495   |
| Superficie fondiaria  | mq. 22.001 |
| N° piani fuori terra  | 4/7        |

## **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento verrà attuato mediante Programma Integrato di Intervento, secondo i contenuti previsti dalla proposta preliminare presentata in data 19 marzo 2004, protocollo n° 10264, considerando le prescrizioni e le indicazioni che verranno formulate dal Consiglio Comunale in sede di esame e di deliberazione della suddetta proposta.
- 2) La proposta dovrà essere coordinata con l'area confinante a sud, Comparto 2, secondo le indicazioni del Consiglio Comunale contenute nella delibera del 24 gennaio 2003, di approvazione del Documento di Inquadramento - Quadro Strategico Progettuale e nel rispetto dello schema planivolumetrico coordinato (Tavola 4 della proposta iniziale di P.I.I.), da approfondire e verificare in sede di presentazione del P.I.I..
- 3) Una quota minima pari a 13.824 mc della volumetria di progetto dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
- 4) Una quota parte della volumetria di cui al punto 3) dovrà essere spostata all'interno dell'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale sita in via Dolomiti: infatti su tale area potrà essere trasferita una volumetria complessiva di 16.500 mc, da suddividere in quota percentuale con il Comparto 2. In sede di predisposizione del P.I.I. dovrà essere determinato, sulla base dei parametri vigenti e già utilizzati dall'Amministrazione Comunale in interventi simili, il prezzo di cessione dell'area agli operatori.

- 5) La sistemazione delle aree di via Dolomiti dovrà essere coerente con il disegno urbanistico delle aree comprese all'interno del perimetro del Comparto C1.2. e dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.
- 6) L'importo unitario della monetizzazione delle aree a standard non cedute verrà determinata ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 e la determinazione dell'esatta quantità da monetizzare verrà definita in sede di predisposizione del Programma Integrato di Intervento. Pertanto, le quantità indicate in precedenza sono puramente indicative, in quanto dovrà essere effettuata una determinazione esatta delle aree in cessione, così come potranno essere apportate variazioni in funzione delle eventuali modifiche migliorative apportate alla proposta iniziale.
- 7) Gli operatori si impegnano a realizzare una struttura di interesse pubblico (edificio culturale/museale e spazi di servizio), dell'importo complessivo delle opere di Euro 2.250.000, da definire nei contenuti funzionali e progettuali in sede di redazione del P.I.I.
- 8) Le opere da eseguire a scomputo sono quelle indicate dalla proposta presentata, con la definizione più precisa e puntuale, per quanto riguarda l'importo delle opere, quantità e qualità degli interventi, in sede di redazione del P.I.I.

## AREA DI TRASFORMAZIONE B3.11 – COMPARTO 2

Localizzazione : viale Lombardia - area ex-Rista

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale  | mq. 23.000 |
| Destinazione funzionale prevista                                 |            |
| - 80% Residenza  |            |
| - 20% Funzioni compatibili                                       |            |
| Volume edificabile totale  | mc. 65.000 |
| - 80% residenza = mc. 52.000                                     |            |
| - 20% funzioni compatibili= mc. 13.000                           |            |
| Slu max ammissibile  | mq. 21.396 |
| - per residenza = mq. 17.333                                     |            |
| - per funzioni compatibili = mq 4.063                            |            |
| Standard minimo previsto totale                                  | mq. 26.943 |
| - per residenza (44 mq/ab - 100 mc/ab) mq. 22.880                |            |
| - per funzioni compatibili (100% slu) mq. 4.063                  |            |
| Standard individuato (da verificare)                             | mq. 7.800  |
| (compresa la quota di parcheggi pubblici previsti in sottosuolo) |            |
| Standard da monetizzare  | mq. 19.143 |
| Urbanizzazioni primarie  | mq 1.312   |
| Superficie fondiaria   | mq. 17.388 |
| N° piani fuori terra   | 4/8        |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento verrà attuato mediante Programma Integrato di Intervento.
- 2) La proposta dovrà essere coordinata con l'area confinante a nord, Comparto 1, secondo le indicazioni del Consiglio Comunale contenute nella delibera del 24 gennaio 2003, di approvazione del Documento di Inquadramento - Quadro Strategico Progettuale e nel rispetto dello schema planivolumetrico presentato dagli operatori del Comparto 1 (Tavola 4 della proposta iniziale di P.I.I. - prot. n° 10264 del 19 marzo 2004).
- 3) Una quota minima pari a 9.360 mc della volumetria di progetto dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
- 4) Una quota parte della volumetria di cui al punto 3) dovrà essere spostata all'interno dell'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale sita in via Dolomiti: infatti su tale area potrà essere trasferita una volumetria complessiva di 16.500 mc, da suddividere in quota percentuale con il Comparto 1. In sede di predisposizione del P.I.I. dovrà essere determinato, sulla base dei parametri vigenti e già utilizzati dall'Amministrazione Comunale in interventi simili, il prezzo di cessione dell'area agli operatori.
- 5) La sistemazione delle aree di via Dolomiti dovrà essere coerente con il disegno urbanistico delle aree comprese all'interno del perimetro del Comparto C1.2. e dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.
- 6) L'importo unitario della monetizzazione delle aree a standard non cedute verrà determinata ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 e la determinazione dell'esatta quantità

da monetizzare verrà definita in sede di predisposizione del Programma Integrato di Intervento. Pertanto, le quantità indicate in precedenza sono puramente indicative, in quanto dovrà essere effettuata una determinazione esatta delle aree in cessione, così come potranno essere apportate variazioni in funzione delle eventuali modifiche migliorative apportate alla proposta iniziale.

- 7) Gli operatori si impegnano a realizzare una struttura di interesse pubblico (da definire), oppure l'interramento della linea di elettrodotto esistente, dell'importo complessivo di Euro 1.550.000.
- 8) Le opere da eseguire a scomputo verranno definite in misura più precisa e puntuale, per quanto riguarda l'importo delle opere, quantità e qualità degli interventi, in sede di presentazione del P.I.I.

## AREA DI TRASFORMAZIONE B3.12

Localizzazione = viale Lombardia

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale  | mq. 8664   |
| Destinazione funzionale prevista   |            |
| - Residenza 85%  |            |
| - Funzioni Compatibili 15%<br>(terziario/direzionale/espositivo/commerciale) |            |
| Volume edificabile totale  | mc. 17589  |
| - per residenza = mc 14802   |            |
| - per funzioni compatibili = mc 2787   |            |
| Slu max ammissibile  | mq. 5805   |
| - per residenza = mq 4934  |            |
| - per funzioni compatibili = mq. 871   |            |
| Standard minimo previsto totale  | mq. 5213   |
| - per residenza (44 mq/ab)=mq. 4342  |            |
| - per funzioni compatibili (100%slu) = mq. 871                               |            |
| Standard individuato   | mq. 2152   |
| Edificio esistente in cessione per uso pubblico                              | mq 600     |
| Standard da monetizzare  | mq. 2461   |
| Superficie fondiaria   | mq. 5912   |
| N° massimo piano fuori terra   | 4/5        |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)                                 | 0,67 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli spazi aperti e dei fronti degli edifici lungo viale Lombardia.
- 2) L'intervento prevede la cessione della palazzina attualmente adibita ad uffici per un utilizzo di carattere pubblico.
- 3) E' prevista la predisposizione di un planivolumetrico unitario relativo alle aree di proprietà assoggettate a piano attuativo e classificate in zona B1, al fine di predisporre una progettazione urbanistica unitaria, come individuate dalla planimetria allegata. Il planivolumetrico dovrà essere preventivamente assentito dalla Giunta Comunale, previa acquisizione di parere da parte della Commissione Urbanistica e Territorio.

## AREA DI TRASFORMAZIONE B3.13

Localizzazione: viale Lombardia/ via Montello

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale                      | mq. 14938  |
| Destinazione funzionale prevista             |            |
| - 100% Residenziale                          |            |
| Volume edificabile totale                    | mc. 22407  |
| Residenza = 22407 mc.                        |            |
| Slu totale                                   | mq. 7469   |
| Standard minimo previsto:                    | mq. 6573   |
| - Residenza = 44 mq/ab = 6573 mq.            |            |
| Standard individuato                         | mq. 5610   |
| Standard da monetizzare                      | mq. 963    |
| Urbanizzazioni primarie                      | mq. 3081   |
| Superficie fondiaria                         | mq. 6247   |
| N° piani fuori terra                         | 5          |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,50 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'ambito di intervento è individuato come ambito che necessita di un progetto unitario e complessivo di recupero, rinnovo e riorganizzazione urbanistica, architettonica ed ambientale, ristabilendo un rapporto coerente sia con il fronte lungo viale Lombardia, sia con il quartiere di S. Damiano.
- 2) L'Amministrazione Comunale, per esigenze di pubblica utilità, potrà procedere comunque alla realizzazione del proseguimento di via San Luigi, secondo quanto previsto dall'art. 63 delle norme tecniche di PRG. L'attuazione di tale intervento, se possibile, non dovrà modificare e/o penalizzare le attività esistenti. Per l'acquisizione di dette aree è prevista l'applicazione di quanto previsto dall'art. 63.4 delle N.T.A.
- 3) Una quota minima pari a 3.940 mc dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.

## COMPARTI C1

COMPARTO C1.1

COMPARTO C1.2

COMPARTO C1.3

COMPARTO C1.4

COMPARTO C1.5

COMPARTO C1.6

COMPARTO C1.7

COMPARTO C1.8

## COMPARTO C1.1

Localizzazione: via I Maggio/via Volturno

### **DATI URBANISTICI**

|   |            |
|---|------------|
| Superficie territoriale totale                | mq. 13148  |
| Destinazione funzionale prevista              |            |
| - Residenza                                   |            |
| Volume edificabile                            | mc. 6311   |
| Standard minimo previsto (34 mq/ab)           | mq. 1430   |
| Standard individuato                          | mq. 6407   |
| Superficie fondiaria                          | mq. 6741   |
| N° piani fuori terra                          | 2/3        |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq): | 0,16 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) Lungo via A. Guzzina dovrà essere creata un'adeguata fascia a verde di protezione e di schermatura.
- 2) E' prevista la ristrutturazione dei manufatti esistenti, senza aumenti di volumetria e con l'obbligo di mantenimento dei caratteri architettonici esistenti.

## COMPARTO C1.2

Localizzazione: via Monte Cristallo/ via Dolomiti

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale                      | mq. 49659  |
| Destinazione funzionale prevista             |            |
| - Residenza                                  |            |
| Volume edificabile totale                    | mc. 35000  |
| - volumetria privata = 29.500 mc             |            |
| - volumetria di proprietà comunale = 5500 mc |            |
| Volumetria per servizi di interesse pubblico | mc 3000    |
| Standard minimo previsto (34 mq/ab)          | mq. 7933   |
| Standard individuato                         | mq. 29334  |
| Urbanizzazioni primarie                      | mq. 6578   |
| Superficie fondiaria                         | mq. 13747  |
| N° piani fuori terra                         | 3/4        |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,23 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) La volumetria di proprietà dell'Amministrazione Comunale verrà destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata, parte in proprietà e parte in affitto, nelle forme e nelle modalità che verranno successivamente definite. A questa quota si aggiungeranno 4500 mc. di edilizia convenzionata, realizzata dall'operatore, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
- 2) Le funzioni ed i servizi pubblici (centro sportivo, asilo nido, spazi di aggregazione, ecc.) potranno essere realizzati anche sull'area di proprietà pubblica collocata lungo via Dolomiti, ed attualmente destinata a standard; ciò dovrà essere coerente con la decisione di collocare su detta area una volumetria di edilizia convenzionata pari a 16.500 mc prevista originariamente all'interno dell'area di trasformazione B3.11 – Comparto 1 e 2.
- 3) Dovrà essere definita, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale di Cologno Monzese, la viabilità di confine tra i due Comuni, garantendo soluzioni adeguate, in grado di connettersi con la rete viaria esistente e di dare continuità alla rete viaria dei due comuni.
- 4) L'attuazione delle previsioni di PRG comporta la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree a standard individuate dalla scheda urbanistica, come previsto dall'art.63.4 delle N.T.A.
- 5) Le aree a standard interne al Comparto C1.2, ed esterne lungo via Dolomiti, dovranno essere assoggettate a studio preliminare, da concordare con l'Amministrazione Comunale, anche in relazione a quanto già evidenziato nel punto 2).

## COMPARTO C1.3

Localizzazione: via Andreani

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale                      | mq. 11337  |
| Destinazione funzionale prevista             |            |
| - 100 % residenza                            |            |
| Volume edificabile                           | mc. 15000  |
| Slu max ammissibile                          | mq. 5000   |
| Standard minimo previsto                     | mq. 3400   |
| - per residenza (34 mq/ab) = mq. 3400        |            |
| Standard individuato                         | mq. 3862   |
| Superficie fondiaria                         | mq. 7475   |
| N° piani fuori terra                         | 4          |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,44 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) La volumetria residenziale è suddivisa in 4.000 mc di edilizia privata, 8.000 mc di edilizia economico-popolare e/o convenzionata, 3.000 mc in affitto a canone concordato oppure a riscatto, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.

## COMPARTO C1.4

Localizzazione: via S. Cristoforo

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale                      | mq. 59157  |
| Destinazione funzionale prevista             |            |
| - 80% Residenza                              |            |
| - 20% Funzioni compatibili con la residenza  |            |
| Volume edificabile totale                    | mc. 53951  |
| - per Residenza = 42594 mc.                  |            |
| - per Funzioni compatibili = 11357 mc.       |            |
| Slu totale                                   | mq. 17747  |
| - per residenza = 14198 mq.                  |            |
| - per f. compatibili = 3549 mq.              |            |
| Standard minimo previsto                     | mq. 16043  |
| - per residenza = 44 mq/ab = 12494 mq.       |            |
| - per f. compatibili = 100% slu = 3549 mq.   |            |
| Standard individuato                         | mq. 21531  |
| Urbanizzazioni primarie                      | mq. 6995   |
| Superficie fondiaria                         | mq. 30631  |
| N° piani fuori terra                         | 5/6        |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,30 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento è soggetto a studio preliminare all'attuazione del PRG, ai sensi dell'art. 37 delle NTA, ricomprendendo anche l'ambito individuato come Comparto C1.8.
- 2) L'intervento verrà attuato mediante Programma Integrato di Intervento – L.R. n° 9/99, definendo in sede di elaborazione dello strumento attuativo le forme e le modalità dello "standard qualitativo", sulla base dei criteri già utilizzati per interventi simili (vedi Area di trasformazione B3.10 – Comparto 1 e Area di trasformazione B3.11 – Comparto 1 e 2).
- 3) Nella zona a standard pubblico è prevista la realizzazione di edifici per servizi di interesse pubblico (attrezzature di interesse comune e/o attrezzature scolastiche).
- 3) Una quota minima pari a 8.520 mc dovrà essere destinata alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
- 4) Lungo via S. Cristoforo è prevista la localizzazione delle funzioni compatibili, integrate con la residenza e con i servizi pubblici, privilegiando l'insediamento di funzioni commerciali (come prescritto dall'art. 66 delle NTA), terziario e artigianato di servizio.
- 5) In fase di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo verrà valutata la possibilità di procedere ad un interramento degli elettrodotti che interessano l'area, da porre a carico degli operatori. L'attuazione di questo intervento potrà generare la ridefinizione dell'impianto

urbanistico del piano attuativo, finalizzato a migliorare la proposta sviluppata in via preliminare in questa fase.

- 6) L'attuazione delle previsioni di PRG comporta la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree a standard individuate dalla scheda urbanistica, come previsto dall'art.63.4 delle N.T.A. e comunque nelle forme e modalità previste dalla normativa vigente.

## COMPARTO C1.5

Localizzazione: via dei Mille/via Benedetto Croce

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale totale               | mq. 19584  |
| Destinazione funzionale prevista             |            |
| - Residenziale                               |            |
| Volume edificabile                           | mc. 7000   |
| Standard minimo previsto (34 mq/ab)          | mq. 1587   |
| Standard individuato                         | mq. 12184  |
| Urbanizzazioni primarie (sede via B.Croce)   | mq 681     |
| Superficie fondiaria                         | mq. 6719   |
| N° piani fuori terra                         | 3/4        |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,12 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
- 2) L'attuazione delle previsioni di PRG comporta la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree a standard individuate dalla scheda urbanistica, come previsto dall'art.63.4 delle N.T.A.

## COMPARTO C1.6

Localizzazione: via Magellano e via Volturno

### **DATI URBANISTICI**

|   |            |
|---|------------|
| Superficie territoriale totale                          | mq. 16449  |
| - Area di via Magellano = 13444 mq                      |            |
| - Area di via Volturno = 3005 mq                        |            |
| Destinazione funzionale prevista                        |            |
| - Residenziale  |            |
| Volume edificabile                                      | mc. 13751  |
| Standard minimo previsto (34 mq/ab)                     | mq. 3117   |
| Standard individuato (comprende l'area di via Volturno) | mq. 9408   |
| Superficie fondiaria                                    | mq. 7041   |
| N° piani fuori terra                                    | 4/5        |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)            | 0,28 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'area di via Volturno genera una volumetria pari a 6.000 mc, mentre l'area di via Magellano genera una volumetria pari a 7.751 mc.
- 2) La volumetria dell'area di via Volturno verrà destinata alla realizzazione di edilizia libera.
- 3) La volumetria dell'area di via Magellano verrà destinata per 1.000 mc alla realizzazione di edilizia libera, 3651 mc alla realizzazione di edilizia convenzionata in affitto e 3100 mc. per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata in proprietà, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
- 4) A cura degli operatori, ma non a scomputo oneri, dovranno essere realizzate le opere di ristrutturazione e recupero dell'edificio inserito nell'area di via Volturno necessarie a rendere funzionale, secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.
- 5) L'intervento potrà essere attuato solamente se esteso ad entrambe le aree indicate nella scheda.

## COMPARTO C1.7

Localizzazione: via Increa / via P.Calvi

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale                      | mq. 4258   |
| Destinazione funzionale prevista             |            |
| - Residenza                                  |            |
| Volume edificabile (compreso l'esistente)    | mc. 1800   |
| Standard minimo previsto (34 mq/ab)          | mq. 408    |
| Standard individuato                         | mq. 2232   |
| Superficie fondiaria                         | mq. 2026   |
| N° piani fuori terra                         | 2/3        |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,14 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
- 2) L'ambito di intervento non è considerato comparto di destinazione della volumetria di perequazione.
- 3) L'attuazione dell'intervento dovrà realizzare l'accesso all'area destinata a verde pubblico, direttamente da via Increa.

## COMPARTO C1.8

Localizzazione: via S. Cristoforo/via Lodigiana

### **DATI URBANISTICI**

|                                      |            |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Superficie territoriale              |            | mq. 82.690 |
| Ambito C1.8a                         | mq. 9.046  |            |
| Ambito C1.8b                         | mq. 73.644 |            |
| Destinazione funzionale prevista     |            |            |
| - Residenza                          |            |            |
| Volume edificabile totale            |            | mc. 32.132 |
| Edilizia convenzionata:              | mc. 4.000  |            |
| Edilizia libera:                     | mc. 28.132 |            |
| Ambito C1.8a                         | mc. 6.039  |            |
| - Area libera: mc 2.049              |            |            |
| - Area edificata: mc 3.990           |            |            |
| Ambito C1.8b                         | mc. 22.093 |            |
| Slu totale                           |            | mq. 10.710 |
| Edilizia convenzionata:              | mq. 1.333  |            |
| Edilizia libera:                     | mq. 9.377  |            |
| Ambito C1.8a                         | mq. 2.013  |            |
| - Area libera: mq 683                |            |            |
| - Area edificata: mq 1.330           |            |            |
| Ambito C1.8b                         | mq. 7.364  |            |
| Standard minimo previsto (44 mq/ab.) |            | mq. 9.425  |
| Standard individuato                 |            | mq. 56.350 |
| Urbanizzazioni primarie              |            | mq. 5.914  |
| Superficie fondiaria                 |            | mq. 20.426 |
| N° piani fuori terra                 |            | 3/4        |

Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq): per le aree di perequazione: 0,1 mq/mq  
per le aree edificate: 0,6 mq/mq

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento è soggetto a studio preliminare all'attuazione del PRG, ai sensi dell'art. 37 delle NTA, ricomprendendo anche l'ambito individuato come Comparto C1.4.
- 2) L'ambito C1.8b costituisce area di destinazione della volumetria di perequazione generata dall'ambito individuato lungo via San Cristoforo (Ambito C1.8a).
- 3) All'interno dell'ambito C1.8a, alla parte attualmente edificata a destinazione artigianale lungo via San Cristoforo e perimetrata nell'allegata scheda, viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,6 mq/mq.
- 4) Una quota pari a 4.000 mc dovrà essere destinata alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
- 5) In fase di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo verrà valutata la possibilità di procedere ad un interramento degli elettrodotti che interessano l'area, da porre a carico degli

operatori. L'attuazione di questo intervento potrà generare la ridefinizione dell'impianto urbanistico del piano attuativo, finalizzato a migliorare la proposta sviluppata in via preliminare in questa fase.

- 6) L'attuazione delle previsioni di PRG comporta la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree a standard individuate dalla scheda urbanistica, come previsto dall'art.63.4 delle N.T.A.

## PIANI PARTICOLAREGGIATI

PIANO PARTICOLAREGGIATO 1

PIANO PARTICOLAREGGIATO 2

PIANO PARTICOLAREGGIATO 3

PIANO PARTICOLAREGGIATO 4

PIANO PARTICOLAREGGIATO 5

PIANO PARTICOLAREGGIATO 6

# PIANO PARTICOLAREGGIATO 1

Localizzazione: Nucleo Antico di Brugherio

## **DATI URBANISTICI**

Si rimanda al Piano Particolareggiato del Nucleo Antico approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 119 del 19 dicembre 2003.

## PIANO PARTICOLAREGGIATO 2

Localizzazione: Frazione Baraggia

### **DATI URBANISTICI**

Si rimanda al Piano Particolareggiato della Frazione di Baraggia approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 5 dell'11 gennaio 2002.

## PIANO PARTICOLAREGGIATO 3

Localizzazione: via Turati

### **DATI URBANISTICI**

|   |            |
|---|------------|
| Superficie territoriale   | mq. 18296  |
| Destinazione funzionale prevista                                      |            |
| - Parco urbano  |            |
| - Funzioni sanitarie, sociali ed assistenziali                        |            |
| Volume edificabile  | mc. 22400  |
| Superficie per parco urbano   | mq. 11375  |
| Superficie fondiaria per funzioni sanitarie, sociali ed assistenziali | mq. 7000   |
| Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)                             | 2,00 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'attuazione è prevista mediante strumento urbanistico di iniziativa pubblica, anche con il coinvolgimento di soggetti privati (project financing o altre forme previste dalla normativa vigente).
- 2) Dovrà essere realizzato il collegamento ciclabile e pedonale, posto sul lato ovest dell'area di intervento, oltre alla riqualificazione di via Turati.

## PIANO PARTICOLAREGGIATO 4

Localizzazione: largo Donatori del Sangue

### **DATI URBANISTICI**

|  |           |
|--|-----------|
| Superficie territoriale  | mq. 42383 |
| Destinazione funzionale prevista                                 |           |
| - Attività e funzioni pubbliche (compresa la residenza pubblica) |           |
| - Commerciale /direzionale                                       |           |
| Volume edifici da recuperare/ristrutturare                       | mc. 5079  |
| Volume complessi edifici in progetto                             | mq. 32640 |
| di cui:  |           |
| - per attività pubbliche   | mc. 27840 |
| - per commerciale/direzionale                                    | mc. 4800  |
| Standard minimo previsto (100% slu per attività commerciali)     | mq. 1500  |
| Standard individuato   | mq. 19766 |
| Urbanizzazioni primarie  | mq. 8656  |
| Superficie fondiaria   | mq. 8742  |
| Superficie funzioni esistenti (municipio e residenza)            | mq. 5219  |
| N° piani fuori terra   | 4/5       |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento verrà attuato mediante strumento urbanistico di iniziativa pubblica.
- 2) Le quantità e le destinazioni funzionali indicate sono coerenti con quelle proposte dal Piano Particolareggiato del Nucleo Antico.
- 3) Una quota della volumetria di funzioni pubbliche, pari a 5.000 mc, verrà destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia economico-popolare e/o in affitto a canone concordato oppure a riscatto, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
- 4) L'intera area è interessata da un concorso di idee, promosso dall'Amministrazione Comunale. Si segnala l'opportunità di acquisire dalla fase concorsuale indicazioni progettuali anche nei confronti del vicino lotto interessato dal Comparto C2.3 di edilizia economico-popolare.
- 5) Importanza particolare dovrà essere riservata alla creazione di un parco urbano lineare di collegamento tra Villa Fiorita e via Caduti del Lavoro, alla creazione di un sistema di collegamenti ciclabili e pedonali in direzione est/ovest, compreso l'attraversamento in sicurezza di viale Lombardia.
- 6) Da valutare la possibilità di realizzare parcheggi pubblici e autorimesse private interrate in corrispondenza di largo Donatori del Sangue, oppure nelle aree circostanti a servizio dei residenti e delle funzioni presenti nel centro storico.
- 7) E' necessario garantire conformità dei percorsi ciclabili e pedonali, nonché coerenza nella sistemazione delle aree di interesse pubblico, nei confronti della confinante area interessata dal Comparto C2.3 di edilizia economico-popolare.

## PIANO PARTICOLAREGGIATO 5

Localizzazione: via Dante – via Manzoni

### **DATI URBANISTICI**

|   |          |
|---|----------|
| Superficie territoriale   | mq. 7500 |
| Destinazione funzionale prevista                                  |          |
| - Attrezzature di interesse comune                                |          |
| - Terziario/commercio di vicinato/residenza                       |          |
| Volume edifici ad uso pubblico (attrezzature di interesse comune) | mc. 8300 |
| Slu per funzioni pubbliche  | mq. 2600 |
| Volume edifici ad uso privato                                     | mc. 5340 |
| - 40% residenza   | mc. 2136 |
| - 60% terziario/commercio   | mc. 3204 |
| Slu massima   |          |
| - Residenza = mq.712  |          |
| - Terziario/commercio = mq.1001                                   |          |
| Standard minimo previsto totale                                   | mq. 1485 |
| - residenza (34 mq/ab)  | mq. 484  |
| - terziario/commercio (100% s.l.u.)                               | mq. 1001 |
| Standard individuato  | mq. 6557 |
| - parcheggi e verde   | mq. 3957 |
| - s.l.u per funzioni pubbliche                                    | mq. 2600 |
| Superficie fondiaria  | mq. 3543 |
| N° piani fuori terra  | 3/4      |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) Le quantità e le destinazioni funzionali indicate sono coerenti con quelle proposte dal Piano Particolareggiato del Nucleo Antico.
- 2) L'intervento verrà attuato mediante strumento urbanistico di iniziativa pubblica, preceduto da studio preliminare all'attuazione del PRG (art.37 NTA), esteso all'ambito indicato nella scheda.
- 3) Dovrà essere valutata la sistemazione dell'area a standard su via Dante e via J.R. Kennedy, con la possibilità di aumentare la parte di area a verde collocata all'interno del perimetro interessato da strumento attuativo.
- 4) Il progetto prevede la realizzazione di parcheggi pubblici interrati per una superficie di 1500 mq, cui potranno aggiungersi posti auto privati per i residenti nelle aree circostanti.
- 5) Almeno il 30% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde.

## PIANO PARTICOLAREGGIATO 6

Localizzazione: via Corridoni/via della Vittoria

### **DATI URBANISTICI**

Superficie territoriale mq. 11988

Destinazione funzionale prevista

- Recupero e riqualificazione volumi esistenti (3786 mq)
- Residenza (sul lotto libero)
- Attrezzatura pubblica e/o privata di uso pubblico (923 mq)
- Piazza urbana (1932 mq)

Volume di nuova edificazione su lotto libero mc. 8000

- Residenza = 5600 mc
- Funzioni compatibili = 2400 mc

Standard minimo previsto totale mq. 2019

- residenza (34 mq/ab): mq. 1269
- terziario/commercio (100% s.l.u.): mq. 750

Standard individuato mq. 4148

Urbanizzazioni primarie mq. 1639

Superficie fondiaria per residenza mq. 2415

N° piani fuori terra 4

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento verrà attuato mediante strumento urbanistico di iniziativa pubblica e/o programma integrato di intervento.
- 2) Una quota minima pari al 30% della volumetria esistente e classificata in Zona D3, da realizzarsi anche attraverso interventi di demolizione/ricostruzione e/o ristrutturazione, dovrà essere destinata alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata a favore dei soci della cooperativa proprietaria, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
- 3) E' prevista la progettazione unitaria dell'intero ambito, finalizzata alla predisposizione di un progetto di riqualificazione urbana complessivo.
- 4) E' prevista la possibilità di incremento delle superfici esistenti a destinazione residenziale e commerciale, fino ad un massimo del 20% della s.l.u. esistente, secondo le modalità definite dall'Art. 66 delle NTA.

## COMPARTI D2

COMPARTO D2.1

COMPARTO D2.2

COMPARTO D2.3

COMPARTO D2.4

COMPARTO D2.5

COMPARTO D2.6

COMPARTO D2.7a

COMPARTO D2.7b

## COMPARTO D2.1

Localizzazione = via Comolli

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale                      | mq. 111355 |
| Destinazione funzionale prevista             |            |
| - Produttiva e artigianale                   |            |
| Slu max ammissibile                          | mq. 89084  |
| Standard minimo previsto (20% di slu)        | mq. 17817  |
| Standard individuato                         | mq. 23030  |
| Urbanizzazioni primarie                      | mq. 7408   |
| Superficie fondiaria                         | mq. 80917  |
| Altezza massima                              | ml. 15,00  |
| Rapporto di copertura                        | 65%        |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,80 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) La superficie utile lorda verrà così suddivisa:
  - 65% edilizia produttiva e artigianale privata
  - 35% edilizia produttiva e artigianale convenzionata per attività insediate a Brugherio, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica.
- 2) L'intervento dovrà prevedere il recupero della cascina Comolli esistente per l'insediamento di funzioni ed attività di interesse pubblico.
- 3) E' previsto il mantenimento del fronte alberato lungo via della Vittoria, con la creazione di un percorso ciclabile protetto.
- 4) E' prevista la sistemazione a verde e parcheggi privati della fascia di rispetto lungo l'Autostrada A4.

## COMPARTO D2.2

Localizzazione: via S. Margherita

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale  | mq. 55159  |
| Destinazione funzionale prevista   |            |
| - 50% Terziario/direzionale, artigianato di servizio, espositivo, show-room (ambito 1) |            |
| - 50% Produttivo/artigianale (ambito 2)  |            |
| Slu max ammissibile totale   | mq. 16548  |
| - Slu ambito 1 = 8274 mq   |            |
| - Slu ambito 2 = 8274 mq   |            |
| Standard minimo previsto   | mq. 9929   |
| - Ambito 1 = 100% slu = 8274 mq.   |            |
| - Ambito 2 = 20% slu = 1655 mq.  |            |
| Standard individuato   | mq. 28554  |
| Urbanizzazioni primarie  | mq. 6598   |
| Superficie fondiaria   | mq. 20007  |
| Altezza massima  | ml. 12,00  |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)   | 0,30 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) Particolare attenzione dovrà essere riposta nella progettazione del lato sud dell'area di intervento, lungo cui dovrà essere creata una fascia verde alberata di adeguate dimensioni.
- 2) Particolare attenzione dovrà essere riservata alla qualità progettuale dell'intervento nel suo complesso e degli edifici previsti in modo particolare.
- 3) È escluso l'insediamento di attività di logistica, magazzini e depositi, senza la presenza di attività artigianali/produktive.
- 4) L'attuazione delle previsioni di PRG comporta la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree a standard individuate dalla scheda urbanistica, come previsto dall'art. 63.4 delle N.T.A.

## COMPARTO D2.3

Localizzazione: via Ca' Secca

### **DATI URBANISTICI**

|  |           |
|--|-----------|
| Superficie territoriale                      | mq. 41342 |
| Destinazione funzionale prevista             |           |
| - Produttiva/artigianale                     |           |
| Slu max ammissibile                          | mq. 17161 |
| Standard minimo previsto (20% di slu)        | mq. 3432  |
| Standard individuato                         | mq. 9451  |
| Urbanizzazioni primarie                      |           |
| (da approfondire in sede di piano attuativo) | mq. 3214  |
| Superficie fondiaria                         | mq. 28677 |
| Altezza massima                              | ml. 6,00  |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,4 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'area soggetta a recupero e riqualificazione di superficie complessiva 1.343 mq, è esclusa dalla superficie territoriale e comunque non potrà essere interessata da incremento della superficie esistente.
- 2) Nella fascia di rispetto è possibile realizzare parcheggi privati (fino al 50% della superficie) e la restante parte dell'area dovrà essere sistemata a verde.
- 3) Dovrà essere riqualificata la roggia esistente.
- 4) E' possibile realizzare parcheggi coperti custoditi per il ricovero dei mezzi pesanti.
- 5) Le aree libere circostanti il perimetro dell'edificio carcerario di Monza dovranno essere lasciate libere dalla messa a dimora di alberi di alto fusto e di cespugli di dimensioni significative.
- 6) Le aree circostanti il perimetro dell'edificio carcerario di Monza dovranno essere adeguatamente illuminate durante le ore notturne.
- 7) Il percorso ciclabile verrà realizzato nella parte sud dell'area di intervento, al fine di garantire il collegamento con via Cà Secca.
- 8) La presentazione del piano attuativo dovrà essere tempestivamente comunicata al Dipartimento Amministrazione Penitenziaria – Provveditorato Regionale per la Lombardia.

## COMPARTO D2.4

Localizzazione: via Ca' Secca/via Matteotti

### **DATI URBANISTICI**

Superficie territoriale mq. 15008

Destinazione funzionale prevista:

- Artigianale/produttivo
- Attività sportive, ricreative, per il tempo libero e servizi

Slu max ammissibile mq. 7580

Standard minimo previsto (20% di slu) mq. 1516

Standard individuato mq. 5226

Superficie fondiaria mq. 9782

Altezza massima ml. 12,00

Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) 0,50 mq/mq

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'attuazione dell'intervento prevede il mantenimento, recupero e valorizzazione della cascina Ca' Secca in cui potranno essere localizzate funzioni ricreative, culturali, sportive, per il tempo libero e ristorazione.
- 2) E' prevista la sistemazione della viabilità esterna ed in particolare la realizzazione della rotatoria tra via Ca' Secca, via Matteotti, via Moia e via Lodigiana.
- 3) Lungo l'autostrada A4 e lungo via Ca' Secca dovranno essere realizzate adeguate barriere verdi.
- 4) E' escluso l'insediamento di attività di logistica, magazzini e depositi, senza la presenza di attività artigianali/produttive.
- 5) La progettazione dei nuovi edifici artigianali dovrà essere attenta e coerente con la preesistenza della cascina Ca' Secca e con le funzioni che verranno inserite.
- 6) L'area interessata dalle destinazioni a servizio pubblico potrà essere convenzionata con l'Amministrazione Comunale nelle forme e modalità di utilizzo da definire in sede di piano attuativo, secondo quanto previsto dall'art.63 delle NTA.
- 7) La Slu attribuita dal PRG potrà essere realizzata anche all'interno della confinante area classificata come zona D1.

## COMPARTO D2.5

Localizzazione: in prossimità della Tangenziale Est – località Dorderio

### **DATI URBANISTICI**

Superficie territoriale mq. 114935

Destinazione funzionale prevista:

- Ristrutturazione, ampliamento e ricollocazione di attività artigianali esistenti
- Rivendita ed esposizione materiali edili ed affini, secondo le indicazioni contenute nell'art.66, comma 2, delle NTA
- Deposito automobili, parcheggio custodito mezzi pesanti, sosta e parcheggio camper e caravan

Slu max ammissibile mq. 16500

Sc max mq. 12500

Standard minimo previsto (20% di slu) mq. 3300

Standard individuato mq. 90238

(di cui 25.076 mq in fascia di rispetto autostradale)

Urbanizzazioni primarie

(da approfondire in sede di piano attuativo) mq. 1800

Superficie fondiaria mq. 22897

Altezza massima ml. 12,00

Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) 0,14 mq/mq

### **PRESCRIZIONI**

- 1) Particolare attenzione dovrà essere riservata alla qualità progettuale dell'intervento nel suo complesso, degli edifici previsti in modo particolare.
- 2) E' prevista la creazione di un sistema di percorsi ciclabili e pedonali di collegamento con Brugherio e con il territorio dei Comuni vicini, inseriti all'interno del Parco delle Cave.
- 3) La realizzazione delle opere sulle aree pubbliche verrà realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione, mentre la manutenzione ordinaria delle aree a verde dovrà essere a carico degli operatori.
- 4) E' prevista la ridefinizione della viabilità di accesso all'area compresa la riqualificazione dello svincolo di accesso alla Tangenziale Est.
- 5) L'attuazione delle previsioni di PRG comporta la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree a standard individuate dalla scheda urbanistica, come previsto dall'art. 63.4 delle N.T.A..
- 6) Almeno il 60% della superficie scoperta dovrà essere sistemata a verde, con la creazione di fasce arboree lungo il confine est, nord e sud dell'area di intervento.
- 7) Dovrà essere predisposto un progetto di mitigazione ambientale e paesaggistica, secondo i criteri previsti dal Repertorio B – "Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale", allegato al PTCP della Provincia di Milano.

## COMPARTO D2.6

Localizzazione: via Monza, in prossimità dell'Autostrada A4 e lungo il confine con il comune di Monza

### **DATI URBANISTICI**

Si rimanda al P.L. / P.I.P. in fase di attuazione.

## COMPARTO D2.7a

Localizzazione: via Bindelera

### **DATI URBANISTICI**

Superficie territoriale mq. 32.611

Destinazione funzionale prevista:

- Artigianato/produttivo

Superficie territoriale per calcolo Sul mq. 26.690

Sul max ammissibile (0,8 mq/mq) mq. 21.352

Standard minimo previsto: 20% di Superficie territoriale per calcolo Sul

Standard individuato da definire in sede di piano attuativo

Superficie fondiaria da definire in sede di piano attuativo

Altezza massima ml. 15,00

### **PRESCRIZIONI**

- 1) Le superfici ed i parametri urbanistici indicati sono stati approvati dal Consiglio Comunale con delibera n° 46 del 23 aprile 2003, a seguito di variante parziale ai sensi della ex-L.R. n° 23/97.
- 2) All'interno del perimetro dell'ambito soggetto a piano attuativo, l'Amministrazione Comunale di Brugherio ha individuato una quota pari al 40% delle aree inserendole nel perimetro degli interventi soggetti a P.I.P. (art. 27, Legge 865/71).

## COMPARTO D2.7b

Localizzazione: via Bindellera.

### **DATI URBANISTICI**

Si rimanda al P.L. in fase di attuazione.

## AREE DI TRASFORMAZIONE D4

AREA DI TRASFORMAZIONE D4.1

AREA DI TRASFORMAZIONE D4.2

AREA DI TRASFORMAZIONE D4.3

AREA DI TRASFORMAZIONE D4.4

AREA DI TRASFORMAZIONE D4.5

AREA DI TRASFORMAZIONE D4.6

AREA DI TRASFORMAZIONE D4.7

AREA DI TRASFORMAZIONE D4.8

AREA DI TRASFORMAZIONE D4.9

## AREA DI TRASFORMAZIONE D4.1

Localizzazione: viale Lombardia

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale complessiva                                | mq. 97460  |
| Ambito D4.1a mq. 26039   |            |
| Ambito D4.1b mq. 6726  |            |
| Ambito D4.1c mq. 64695   |            |
| <br>   |            |
| Superficie territoriale dell' <b>Ambito D4.1a</b>                  | mq. 26039  |
| Destinazione funzionale prevista                                   |            |
| - 50% Terziario (pubblico/privato)                                 |            |
| - 30% Espositivo, show-room  |            |
| - 20% Commercio  |            |
| Slu max ammissibile totale   | mq. 14321  |
| - Terziario (pubblico/privato) = 7161 mq.                          |            |
| - Espositivo, show-room = 4296 mq.                                 |            |
| - Commercio = 2864 mq.   |            |
| Standard minimo previsto dall'Ambito D41.a (100% slu)              | mq. 14321  |
| Standard individuato   | mq. 10561  |
| (è compresa la superficie per parcheggi interrati pari a 3000 mq.) |            |
| Standard da monetizzare  | mq. 3760   |
| Urbanizzazioni primarie  | mq. 1171   |
| Superficie fondiaria   | mq. 17307  |
| Altezza massima  | ml. 15,00  |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)                       | 0,66 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'attuazione degli interventi dovrà essere preceduta dalla redazione di uno studio preliminare all'attuazione del PRG, secondo quanto previsto dall'art. 37 delle NTA.
- 2) Per quanto riguarda l'ambito D4.1c è prevista la possibilità di realizzare una media struttura per la vendita di generi non alimentari, per una superficie utile lorda di 3.000 mq ed una superficie di vendita di 2.500 mq, nelle forme e nelle modalità stabilite dall'art. 66 delle NTA.
- 3) Per quanto riguarda l'ambito D41.b, la predisposizione di uno studio preliminare consentirà la possibilità di un incremento pari al 10% della superficie utile lorda esistente. In assenza di studio preliminare è consentito realizzare incrementi una-tantum pari al 5% della superficie utile lorda esistente per adeguamenti tecnologici e/o igienico-sanitari, solamente per le attività insediate alla data di adozione della variante generale.
- 4) Il progetto urbanistico dovrà prevedere un intervento ampio e complesso di riqualificazione urbana, rinnovo delle funzioni esistenti e miglior utilizzo degli spazi esistenti, anche con modifica delle destinazioni d'uso, incremento della dotazione di servizi ed aree pubbliche e di utilizzo pubblico.
- 5) E' rilevata la necessità di procedere ad una riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'intero fronte su viale Lombardia, mediante la creazione di una fascia a verde attrezzato, con un ridisegno delle rotatorie esistenti.
- 6) E' rilevata la necessità di procedere ad una riprogettazione dell'accesso e della viabilità interna all'intero ambito di intervento.

- 7) Il progetto dovrà prevedere la creazione di adeguati spazi protetti ed accessibili ai cittadini, intorno all'edificio di interesse pubblico, collocato lungo viale Lombardia, al fine di migliorare le caratteristiche di fruizione delle aree di intervento.
- 8) Il progetto urbanistico dovrà prevedere la creazione di un sistema di percorsi ciclabili e pedonali protetti, connessi con quelli esistenti e di collegamento con i servizi pubblici esistenti e previsti.
- 9) Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione dell'attuale area destinata a parcheggio, finalizzata ad un rinnovo, riorganizzazione ed ampliamento delle funzioni commerciali, alla creazione di "luoghi" di relazione e di ritrovo, anche con la presenza di servizi pubblici, alla diversa localizzazione dei parcheggi a servizio della struttura e ad un progetto unitario di arredo urbano in grado di valorizzare la percorribilità pedonale e ciclabile dell'intero comparto.  
E' prevista la possibilità di realizzare parcheggi in edifici multipiano, fuori ed in sottosuolo, purchè correttamente inseriti nel contesto urbanistico ed ambientale dell'area interessata dall'intervento.

## AREA DI TRASFORMAZIONE D4.2

Localizzazione: viale S. Caterina

### **DATI URBANISTICI**

|  |           |
|--|-----------|
| Superficie territoriale  | mq. 18220 |
| Destinazione funzionale prevista   |           |
| - Ricettiva/alberghiera, residence, attività e servizi connessi alla funzione principale                         |           |
| Volume edificabile totale:   | mc. 27000 |
| - per funzione ricettiva/alberghiera, residence, attività e servizi connessi alla funzione principale = mc 22500 |           |
| - come possibile incremento per il recupero e la riqualificazione della struttura scolastica esistente = mc 4500 |           |
| Slu max ammissibile (relativa alla funzione principale)  | mq. 7031  |
| Standard minimo previsto (100% di slu)   | mq. 7031  |
| Standard individuato (compresa sala polifunzionale)  | mq. 4038  |
| Standard da monetizzare  | mq. 2993  |
| Superficie fondiaria   | mq. 7145  |
| N° piani fuori terra   | 6/7       |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento verrà attuato mediante Programma Integrato di Intervento – ex-L.R. n° 9/99, definendo in sede di elaborazione dello strumento attuativo le forme e le modalità dello “standard qualitativo”, sulla base dei criteri già utilizzati per interventi simili (vedi Area di trasformazione B3.10 – Comparto 1 e Area di trasformazione B3.11 – Comparto 1 e 2).
- 2) All'interno della struttura alberghiera verrà realizzata una sala polifunzionale, per circa 800 mq di superficie, da convenzionare per l'utilizzo con l'Amministrazione Comunale.
- 3) È possibile, previo accordo tra privati, il trasferimento della volumetria tra i diversi ambiti funzionali compresi all'interno del perimetro del piano attuativo.
- 4) Particolare attenzione dovrà essere riservata alla riqualificazione di viale Santa Caterina, alla creazione di percorsi ciclabili e pedonali connessi con quelli esistenti e con le aree pubbliche circostanti.
- 5) E' esclusa la possibilità di insediamento di una struttura ricettivo - alberghiera della tipologia “Motel”.
- 6) E' esclusa la possibilità di monetizzare delle aree a parcheggio pubblico generate dal nuovo intervento.
- 7) Il P.I.I. dovrà prevedere la realizzazione di un percorso ciclabile e pedonale lungo via Santa Caterina della larghezza minima di 6,40 mt, unitamente alla creazione di una viabilità adeguata a servizio delle funzioni previste, senza compromettere la sicurezza dei pedoni e dei ciclisti lungo via Santa Caterina.

## AREA DI TRASFORMAZIONE D4.3

Localizzazione: viale Lombardia (sud)

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale complessiva  | mq. 10530  |
| Superficie territoriale (ad esclusione dell'ambito esistente a destinazione commerciale) | mq. 4060   |
| Destinazione funzionale prevista   |            |
| - 50% Terziario/direzionale  |            |
| - 50% Espositivo/commerciale   |            |
| Slu max ammissibile  | mq. 2436   |
| Standard minimo previsto (100%slu)   | mq. 2436   |
| Standard individuato   | mq. 1075   |
| Standard da monetizzare  | mq. 1361   |
| Urbanizzazioni primarie  | mq. 1281   |
| Superficie fondiaria   | mq. 8174   |
| N° piani fuori terra   | 5          |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)   | 0,60 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
- 4) L'intervento è esteso anche ad un ambito circostante a destinazione commerciale: la presentazione di un progetto unitario di riqualificazione urbana consentirà di assegnare un premio volumetrico all'edificio esistente pari al 10% della slu.
- 5) Dovrà essere definita, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale di Cologno Monzese, la viabilità di confine tra i due comuni, garantendo soluzioni adeguate in grado di connettersi con la rete viaria esistente e di dare continuità alla rete viaria dei due comuni.

## AREA DI TRASFORMAZIONE D4.4

Localizzazione: viale Lombardia

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale                      | mq. 7191   |
| Destinazione funzionale prevista             |            |
| - 100% Terziario/espositivo/commerciale      |            |
| Slu max ammissibile                          | mq. 4674   |
| - Terziario/espositivo/commerciale = mq 4674 |            |
| Standard minimo previsto totale              | mq. 4674   |
| - Terziario/espositivo = 100% slu = mq. 4674 |            |
| Standard individuato                         | mq. 3080   |
| Standard da monetizzare                      | mq. 1594   |
| Superficie fondiaria                         | mq. 4111   |
| N° piani fuori terra                         | 2/3        |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,65 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) Alla presentazione di un progetto urbanistico unitario e coordinato tra tutti i proprietari verrà assegnato un "premio volumetrico" pari al 10% della slu di progetto.
- 2) Lungo viale Lombardia dovranno essere collocate le funzioni terziarie/espositive e commerciali.
- 3) Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla progettazione urbanistica ed architettonica dello spazio e dei fronti lungo viale Lombardia.
- 4) E' previsto l'insediamento di medie strutture per la vendita di generi non alimentari, fino ad una superficie di vendita massima di 2000 mq.
- 5) I parcheggi al servizio delle attività dovranno essere collocati preferibilmente al piano interrato, riducendo la percentuale di monetizzazione. E' obbligatoria la realizzazione di parcheggi interrati, senza monetizzazione in presenza di funzioni commerciali e/o espositive.

## AREA DI TRASFORMAZIONE D4.5

Localizzazione viale Lombardia/via Comolli

### **DATI URBANISTICI**

|   |            |
|---|------------|
| Superficie territoriale                       | mq. 16021  |
| Destinazione funzionale prevista              |            |
| - 50% Terziario/direzionale                   |            |
| - 25% Espositivo/show-room                    |            |
| - 25% Commerciale                             |            |
| Slu max ammissibile                           | mq. 10414  |
| Standard minimo previsto                      |            |
| - Terziario/espositivo/commerciale (100% slu) | mq. 10414  |
| Standard individuato                          | mq. 5108   |
| Standard da monetizzare                       | mq. 5306   |
| Urbanizzazioni primarie                       | mq. 2187   |
| Superficie fondiaria                          | mq. 8726   |
| N° piani fuori terra                          | 3/4        |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)  | 0,65 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) Lungo viale Lombardia dovranno essere collocate le funzioni terziarie/espositive e commerciali.
- 2) Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla progettazione urbanistica ed architettonica degli spazi collocati lungo viale Lombardia, via Comolli e via della Vittoria, che dovranno essere coerentemente inseriti con il tessuto urbano esistente e previsto.
- 3) E' previsto l'insediamento di medie strutture per la vendita di generi non alimentari, fino ad una superficie di vendita massima di 2000 mq.
- 4) I parcheggi al servizio delle attività dovranno essere collocati preferibilmente al piano interrato, riducendo la percentuale di monetizzazione. E' obbligatoria la realizzazione di parcheggi interrati, senza monetizzazione in presenza di funzioni commerciali e/o espositive.

## AREA DI TRASFORMAZIONE D4.6

Localizzazione: viale Lombardia

### **DATI URBANISTICI**

|   |            |
|---|------------|
| Superficie territoriale   | mq. 11.853 |
| Zona B1: 720 mq   |            |
| Zona D4: 9.736 mq   |            |
| Verde di mitigazione a ambientazione infrastrutturale: 1.397 mq |            |
| Destinazione funzionale prevista                                |            |
| - 100% Terziario/direzionale/commerciale/espositiva             |            |
| Slu max ammissibile   | mq. 7.704  |
| Standard minimo previsto (100% slu)                             | mq. 7.704  |
| Standard: da definire in sede di piano attuativo                |            |
| Standard da monetizzare: da definire in sede di piano attuativo |            |
| Superficie fondiaria: da definire in sede di piano attuativo    |            |
| N° piani fuori terra  | 4/5        |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)                    | 0,65 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) E' prevista la conferma delle destinazioni esistenti, con la possibilità di effettuare opere a supporto della destinazione principale nei limiti e secondo quanto previsto dall'art. 50 per quanto riguarda la zona B1 e art. 58 per quanto riguarda la zona D4, compresi gli ampliamenti una-tantum previsti dalle NTA.
- 2) L'ambito di intervento è individuato come ambito che necessita di un progetto unitario e complessivo di recupero, rinnovo e riorganizzazione urbanistica, architettonica ed ambientale, ristabilendo un rapporto coerente sia con il fronte lungo viale Lombardia, sia con il quartiere di S. Damiano.
- 3) I parcheggi al servizio delle attività economiche dovranno essere collocati preferibilmente al piano interrato o, comunque in strutture multipiano.
- 4) E' prevista la possibilità di realizzare una pluralità di funzioni anche mantenendo la presenza di funzioni esistenti, previa presentazione di istanza presso l'Amministrazione Comunale nelle forme e nei modi previsti dalla normativa vigente.
- 5) Sono dichiarate incompatibili le attività esistenti che rientrano all'interno di quanto previsto dalle N.T.A., così come in futuro non potranno insediarsi attività in contrasto con quanto previsto dall'art. 12.3.1 delle N.T.A.

## AREA DI TRASFORMAZIONE D4.7

Localizzazione: viale Lombardia / via Cajani / via Turati

### **DATI URBANISTICI**

|   |              |
|---|--------------|
| Superficie territoriale                       | mq. 7017     |
| Destinazione funzionale prevista              |              |
| - Terziario/espositivo, show-room/commerciale |              |
| Volume edificabile totale                     | mc. 11.200   |
| Slu totale                                    | mq. 3.500    |
| Standard minimo previsto:                     | mq. 3.500    |
| Standard individuato                          | mq. 3.099    |
| Standard da monetizzare                       | mq. 401      |
| Superficie fondiaria                          | mq. 3.918,00 |
| N° piani fuori terra                          | 2            |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)  | 0,50 mq/mq   |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) L'attuazione dell'intervento dovrà prevedere una riqualificazione completa degli spazi compresi all'interno del perimetro interessato da piano attuativo.
- 2) La realizzazione della nuova struttura dovrà avvenire sull'area prospiciente viale Lombardia, in posizione esterna rispetto alla fascia di rispetto cimiteriale.
- 3) E' prevista la presenza della sola attività commerciale ed espositiva per la vendita materiali edili.

## AREA DI TRASFORMAZIONE D4.8

Localizzazione: via Monza

### **DATI URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale                      | mq. 14577  |
| Destinazione funzionale prevista             |            |
| - 100% Terziario/direzionale                 |            |
| Slu max ammissibile                          | mq. 8455   |
| Standard minimo previsto (100% slu)          | mq. 8455   |
| Standard individuato                         | mq. 7225   |
| Standard da monetizzare                      | mq. 1230   |
| Urbanizzazioni primarie                      | mq. 498    |
| Superficie fondiaria                         | mq. 6122   |
| N° piani fuori terra                         | 6          |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) | 0,58 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) E' escluso l'insediamento di funzioni ed attività di carattere commerciale, se non legate direttamente all'attività produttiva.
- 2) L'intervento di realizzazione delle nuove strutture potrà essere esteso anche alle aree confinanti, destinate ad attività produttiva, individuando un apposito ambito di intervento.
- 3) L'area a standard, individuata nella zona attorno a Cascina S.Paolo, dovrà essere attrezzata a parco, verde attrezzato e/o verde sportivo, da definire in sede di predisposizione del piano attuativo.
- 4) L'intervento previsto dovrà essere predisposto ed avviato contestualmente al piano attuativo del Comparto D2.1, con la contestuale cessione della Cascina Comolli all'Amministrazione Comunale e la realizzazione iniziale delle opere di urbanizzazione (nuova viabilità di PRG, recupero/ristrutturazione di Cascina Comolli, sistemazione del parco urbano a servizio del quartiere).
- 5) In aggiunta alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, la proprietà si impegna al recupero/ristrutturazione a funzioni pubbliche, che verranno precisate dall'Amministrazione Comunale, della cascina Comolli, fino al raggiungimento di una somma in opere, pari a € 750.000,00. A questa quota potrà aggiungersi la monetizzazione delle aree a standard, che potrà essere trasformata in opere nelle forme e nelle modalità previste dalla normativa vigente.

## AREA DI TRASFORMAZIONE D4.9

Localizzazione: viale Lombardia / via Manzoni

### **DATI URBANISTICI**

|   |            |
|---|------------|
| Superficie territoriale                             | mq. 4054   |
| Destinazione funzionale prevista                    |            |
| - 100% Terziario/direzionale/commerciale/espositivo |            |
| Slu max ammissibile                                 | mq. 2635   |
| Standard minimo previsto (100% slu)                 | mq. 2635   |
| Standard individuato                                | mq. 938    |
| Standard da monetizzare                             | mq. 1697   |
| Superficie fondiaria                                | mq. 3116   |
| N° piani fuori terra                                | 3/4        |
| Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)        | 0,65 mq/mq |

### **PRESCRIZIONI**

- 1) Alla presentazione di un progetto urbanistico unitario e coordinato tra tutti i proprietari verrà assegnato un "premio volumetrico" pari al 10% della slu di progetto.
- 2) Lungo viale Lombardia dovranno essere collocate le funzioni terziarie/espositive e commerciali.
- 3) Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla progettazione urbanistica ed architettonica dello spazio e dei fronti lungo viale Lombardia.