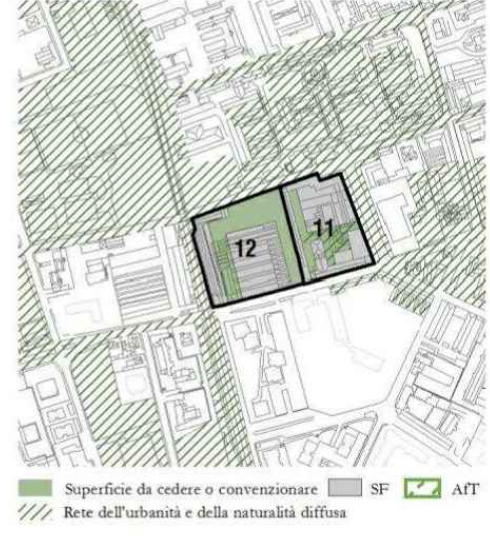
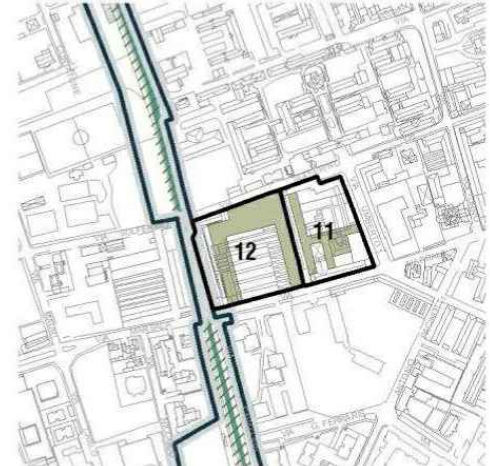


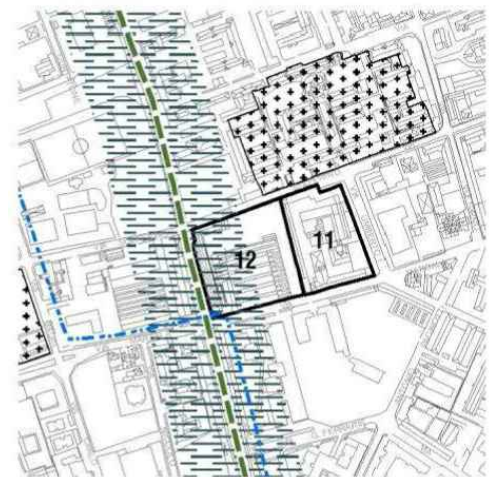
Sf e superfici da cedere o convenzionare con l'A.C.



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



Estratto dal DP 01.d Vincoli



AT_12 | VIA SOLFERINO-VIA MARSALA, EX CGS

Descrizione
L'area fa parte di un distretto produttivo storico più ampio che comprendeva anche le aree della ex Singer e si relaziona a nord con l'ex ospedale San Gerardo. L'area è in diretta connessione con il sistema verde del Villorosi. Il complesso è caratterizzato da un edificio produttivo multipiano affacciato sul Villorosi e da una serie di edifici bassi a shed.

Obiettivi
- realizzazione di un percorso ciclopedonale fra via Marsala e via Solferino;
- realizzazione di uno spazio pubblico (parcheggio - piazza) su via Solferino in adiacenza al giardino dell'ex ospedale;
- realizzazione di parcheggi interrati pubblici di servizio ai nuovi uffici comunali;
- mantenimento e riqualificazione degli edifici di archeologia industriale;
- realizzazione di una residenza protetta per anziani.

Parametri
- St = 13.056 mq
- Ut = 0,65 mq/mq
- SIp complessiva = 8.486 mq
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C. = 5.644 mq
- H max = 5 piani
- Consumo di suolo = 0 mq

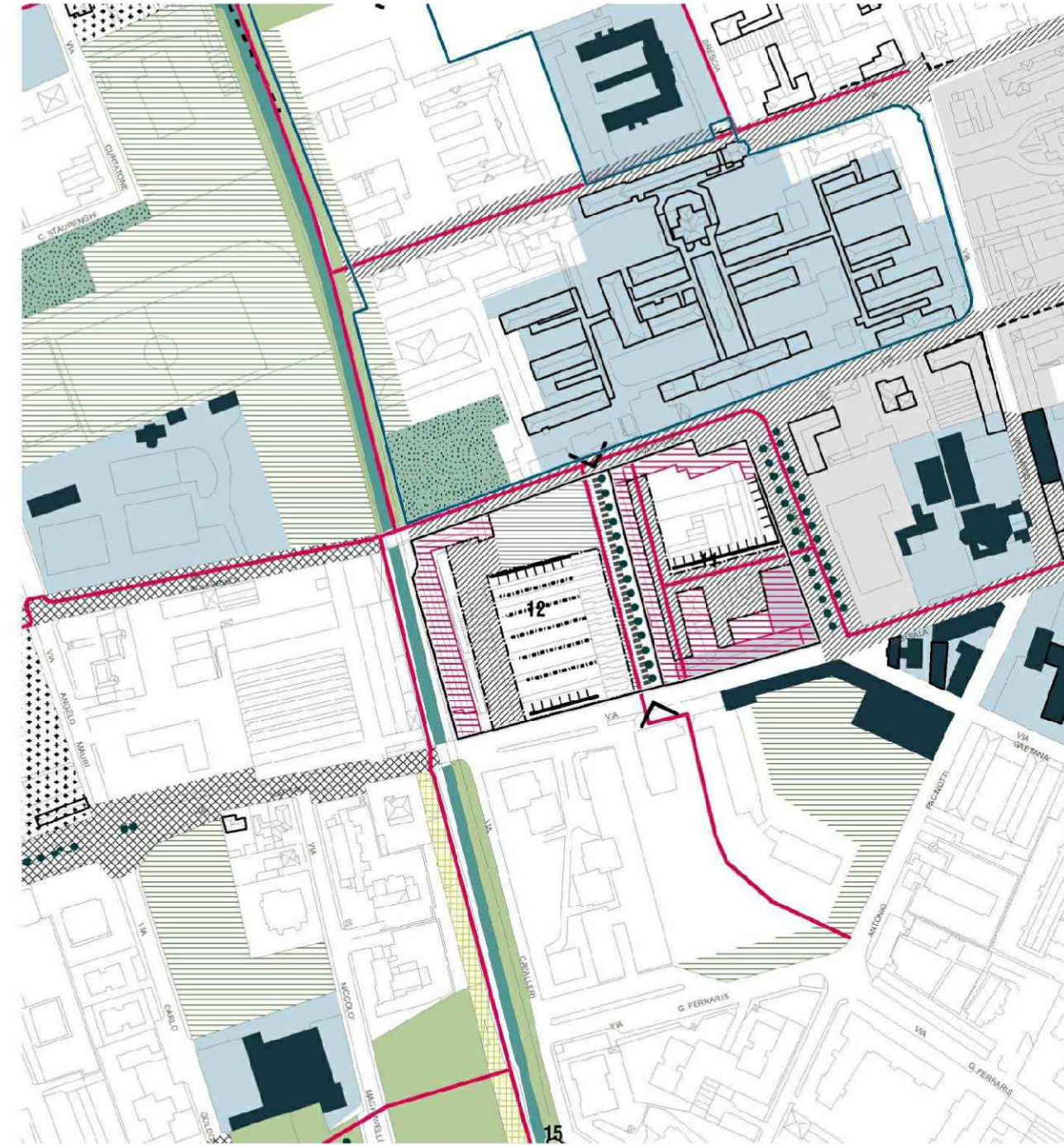
Destinazioni d'uso
- AT con funzione esclusiva;
- principale (90%): terziario-commerciale, produttiva/terziario-direzionale (7.637 mq SIp);
- compatibile (10%): residenziale (849 mq SIp); MSV < 2.501 mq della SV;
- escluse: rurale.

Spazio costruito
- tutela degli edifici e delle strutture di archeologia industriale per gli edifici ad ovest dell'ambito (lungo il Villorosi);
- allineamento prevalente della nuova quinta edilizia in corrispondenza dell'attuale sedime degli edifici produttivi.

Spazio aperto
- realizzazione di un parcheggio alberato di interesse pubblico lungo la via Solferino in continuità con l'area alberata all'interno del recinto dell'ex-ospedale San Gerardo.
- realizzazione di uno spazio pubblico pedonale tra l'edificio di archeologia industriale e la nuova struttura commerciale.

Mobilità e sosta
- realizzazione di percorso carrabile e ciclo pedonale alberato al confine est dell'ambito in contiguità con l'ambito AT11;
- realizzazione di parcheggi interrati pubblici di servizio ai nuovi uffici comunali.

Foto: via SP92 Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa



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
 - Manufatti di archeologia industriale
 - Tracciati dell'impianto originario
 - Patrimonio edificato storico
 - Giardini di pregio
- Per la rigenerazione della città esistente
- Spazi edificabili
 - Andamenti dei profili edilizi
 - Vedute
 - Allineamento della quinta edilizia principale
 - Fronte commerciale
 - Riqualificazione 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

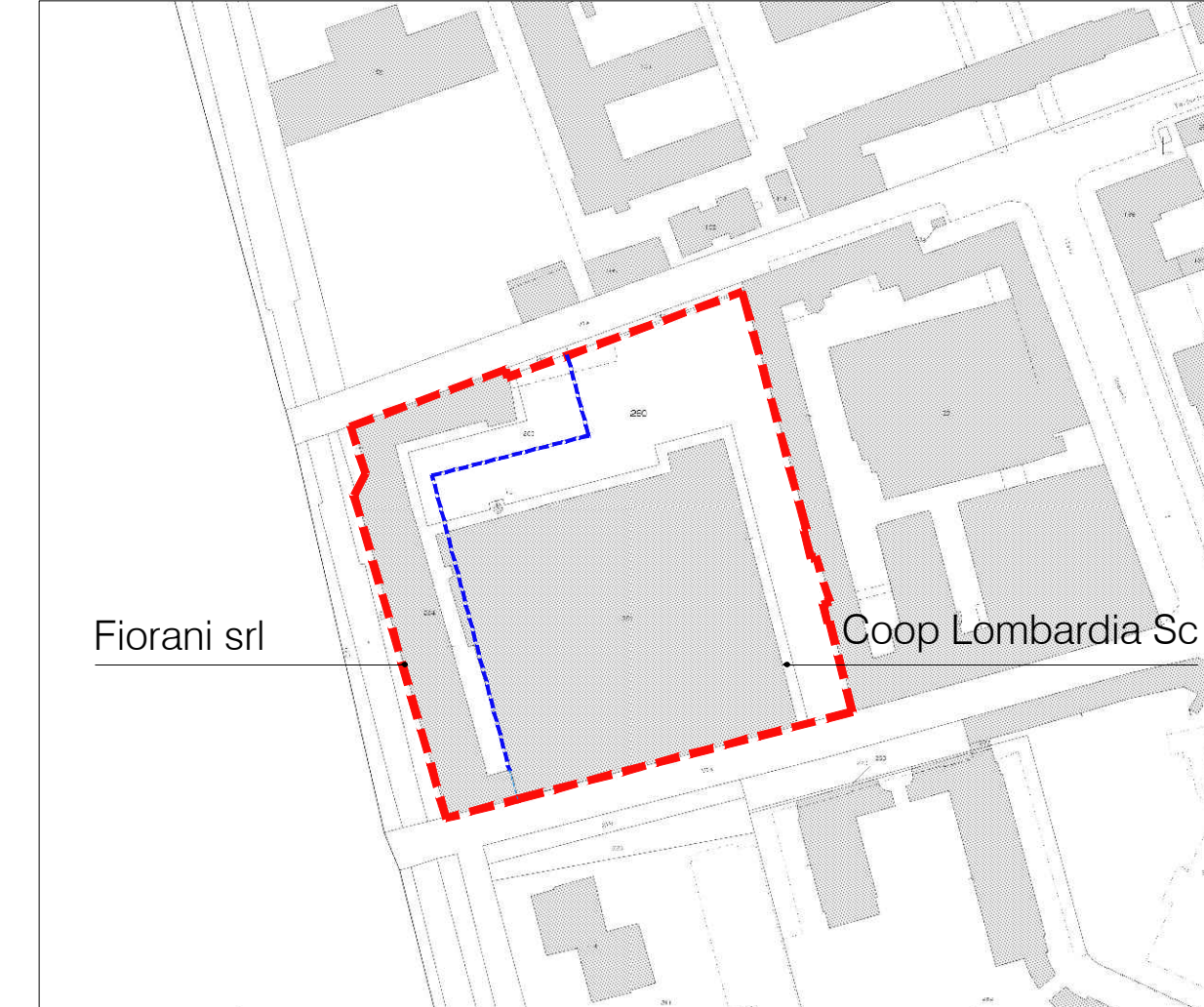
Ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano

- AT .n | Ambiti di trasformazione (art.3)
- ATT .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

Estratto mappa catastale



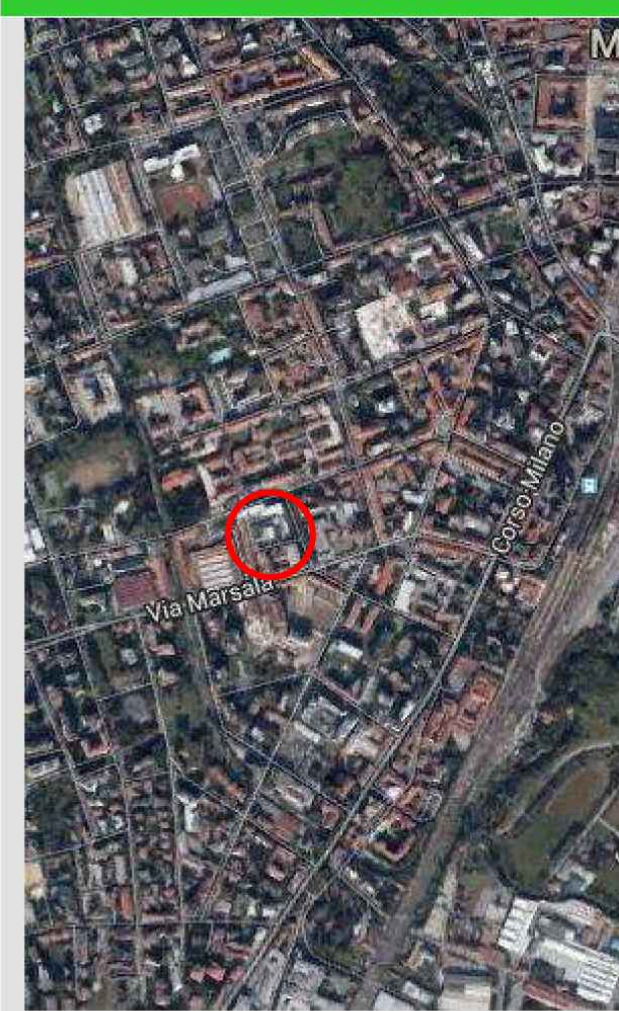
Ortofoto



Processo di VAS - della Variante del PGT

RAPPORTO AMBIENTALE - Stralcio dell'ALLEGATO 1 'Effetti ambientali attesi - Schede di risposta' (AMBITO AT12 ex CGS)

AT 12 | Via Solferino, via Marsala, Ex CGS



	ST mq	SLP mq	Ut mq/mq
Parametri complessivi	13.056	8.486	0,65
• Destinazione d'uso principale (90%) terziario/commerciale, produttivo/terziario-direzionale		7.637	
• Destinazione d'uso compatibile (10%) residenziale		849	
• Superfici interne da cedere o convenzionare con A.C.	5.644		
• Consumo di suolo	0		
• Destinazioni d'uso escluse: rurale			

Obiettivi PGT

- Riduzione del consumo di suolo
- Realizzazione della rete verde e della mobilità dolce e potenziamento dei centri di vita
- Valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- Favorire una mobilità plurale fluida e dolce

Vincoli

- Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**
 - Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: Canale Villorosi - fascia di tutela di 50 m (art. 21)
 - Tracciati guida paesaggistici: n. 38 Alzala del C. Villorosi
- Elettrodotti**
 - Linee interrate
- Vincoli aeroporto Milano Linate**
 - limitazione presenza di attività | limitazione attività causa vicinanza aeroporto (discariche e fonti attrattive di fauna selvatica)
 - limitazione presenza di impianti eolici | Area di incompatibilità assoluta
 - Limitazioni altimetriche | limite altimetrico 247,85m slm

Componente geologica, idrogeologica e sismica
Classe di fattibilità 2 Be
Aree ad approfondimento di livello in fase pianificatoria se interferenti con l'urbanizzato e urbanizzabile

Coerenza interna: l'ambito è coerente con gli obiettivi di piano
Coerenza esterna: l'ambito è coerente con gli obiettivi degli strumenti di pianificazione sovraordinati
Alternativa valutata: Scenario "0", scenario "1", scenario "di piano"

SISTEMA INSEDIATIVO

Criticità intercettate
L'AT12 ricade per buona parte nella fascia di tutela dell'infrastruttura idrografica artificiale della pianura: Canale Villorosi - fascia di tutela di 50 m (art. 21)

Opportunità intercettate
• Riqualificazione degli edifici e strutture di archeologia industriale.

SISTEMA DELLA MOBILITA'

Criticità intercettate

Opportunità intercettate
• Incremento della dotazione di parcheggi ad uso pubblico e di percorsi carrabili ciclo-pedonali

SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE

Criticità intercettate

Opportunità intercettate
• Riqualificazione del canale Villorosi

Potenziali effetti ambientali attesi

- Favorire il recupero e la riqualificazione delle aree dismesse
- Riqualificazione ambientale dell'ambito
- Migliorare la qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio
- Razionalizzare il sistema della mobilità ed integrarlo con il sistema insediativo
- Contenimento dei consumi energetici
- Aumento dell'inquinamento atmosferico e acustico derivante dal traffico indotto dai nuovi insediamenti previsti
- Aumento del traffico indotto dai nuovi insediamenti previsti

INDICAZIONI PER LA SOSTENIBILITA'

- L'intervento dovrà rispondere alle normative in materia di contenimento energetico, mediante l'installazione di impianti tecnologici a basso impatto ambientale, volti all'uso di energie rinnovabili quali per es. quella solare e mediante interventi di coibentazione. In sede attuativa si faccia riferimento anche a quanto previsto dall'art. 9 delle NTA del DP.
- La realizzazione di edifici residenziali è soggetta ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 13/01 a studio previsionale di clima acustico, già in fase di pianificazione attuativa, al fine di verificare i livelli di fonoinquinamento dell'area e garantire i livelli di immissione di rumore previsti per gli edifici da inserire in classe acustica III (TRD 55 dB(A) - TRN 45 dB(A)) o classe acustica III (TRD 60 dB(A) - TRN 50 dB(A)).
- La realizzazione degli interventi su aree potenzialmente inquinate è assoggettata alle disposizioni del R.L. (Titolo III capitolo 2 punto 3.2.1) che prevede una indagine ambientale preliminare. Sulla base delle risultanze delle verifiche, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal titolo V del D.Lgs. 152/06 relativamente alle bonifiche dei siti contaminati.
- Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio dovranno essere sottoposte ad **Indagine Ambientale per la verifica della qualità del suolo e sottosuolo** le seguenti tipologie di aree:
 - Aree con destinazioni produttive da riconvertire a residenza, verde pubblico o assimilabili;
 - Aree e immobili dove siano state svolte attività produttive in genere o tracenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose o che abbiano potuto inquinare il suolo (ad esempio industrie insalubri, distributori di carburanti, impianti trattamento rifiuti, serbatoi interrati, ex cave, abbandono di rifiuti pericolosi, ecc...da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la medesima funzione;
- Tutte le aree in cessione al Comune.
- In corrispondenza di aree in cui vengono a configurarsi condizioni di soggettanza inferiore a 15 m dal piano campagna, la realizzazione degli interventi dovrà essere subordinata ad un approfondimento dell'analisi delle condizioni idrogeologiche locali. Qualora dalle verifiche emergesse che la soggettanza si attesti a valori inferiori a 10 m si ritiene necessaria la restituzione di un quadro puntuale delle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del sito, subordinando l'attuazione dell'intervento alle prescrizioni previste per la Classe di Fattibilità 2c e 2Mx in caso vi sia anche elevato rischio di spondazione. Inoltre, adottare gli accorgimenti necessari per fare in modo che i volumi interrati non comportino rischio di inquinamento della falda.
- Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio, tenendo conto che la destinazione prioritaria delle aree a rischio idraulico deve essere la rinaturalizzazione, al fine di un graduale recupero della funzione di corridoio ecologico.
- In sede di pianificazione attuativa si dovrà valutare la fattibilità di realizzare la rete fognaria con separazione delle acque nere dalle acque bianche in relazione alle possibilità concesse dalla struttura delle reti comunali, utilizzando inoltre sistemi di drenaggio e di risparmio idrico con il riuso delle acque. Per quanto riguarda la realizzazione di tratte fognarie dovranno essere rispettati i criteri tecnico-costruttivi indicati nella D.G.R. 7/12693. Va verificata inoltre la capacità di smaltimento della rete fognaria, di depurazione e della rete di approvvigionamento idrico dell'acquedotto.
- L'intervento dovrà contenere uno studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della normativa vigente (L.r. 31/2015)
- Considerati i possibili disturbi che dovessero insorgere nei confronti delle nuove destinazioni insediabili da parte delle Funzioni Produttive esistenti contigue, dovranno essere verificate in sede di attuazione (Pianificazione Attuativa/PC, ecc) le eventuali criticità che dovessero emergere e le misure di mitigazione proposte.
- Considerati i possibili accostamenti critici in termini di classi acustiche che dovessero insorgere tra le nuove destinazioni previste dalle schede e le Funzioni Produttive esistenti contigue, dovrà essere verificata in sede di attuazione (Pianificazione Attuativa/PC, ecc) la compatibilità acustica delle scelte di piano rispetto al PCA vigente ed eventualmente le possibili modifiche da apportare al Piano di Classificazione Acustica medesimo al fine di armonizzare i salti di classe acustica.
- In fase attuativa dovrà essere valutato il traffico indotto e le sue ripercussioni sugli aspetti acustici e sull'inquinamento atmosferico delle aree circostanti in particolare ove siano presenti aree particolarmente protette (iscuole, ospedali, case di cura).
- Al fine di contribuire al mantenimento della biodiversità e per poter usufruire dei benefici delle aree verdi si propone di:
 - Salvaguardare, nei limiti del possibile, la vegetazione esistente;
 - Prevedere un elevato livello di vegetazione nelle aree verdi pubbliche e private;
 - Evitare la tombinatura dei corsi d'acqua;
- Naturalizzare le sponde dei corsi d'acqua
- Prevedere che i parcheggi a rasa siano adeguatamente piantumati
- Negli interventi edilizi individuare appositi spazi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti
- Particolare attenzione va posta alla modalità di realizzazione degli edifici ovvero alla riusabilità o riciclabilità dei materiali utilizzati
- Utilizzare prioritariamente materiali e tecnologie per le quali siano stati valutati gli impatti sull'ambiente anche nelle fasi dell'acquisizione delle materie prime e della produzione e non solo dell'uso finale.

ASSOCIATI
STUDIO PROGETTAZIONE

barbara laria
architetto

roberto laria
ingegnere

giorgio motta
architetto

VIA CASCANO 14, CANTÙ - COHO
TEL. 031 711.118
WWW.COOPLOMBARDIA.COM
L'OPPROGETTO@ASSOCIATI.IT



PROGETTA
307/14
TAVOLA
2
SCALA
1:2.000
AGG. Settembre '16

OGGETTO
Piano Attuativo ambito AT12
ex-CGS via Solferino via Marsala
TITOLO
Estratti

PROFONTE
COMUNE DI MONZA
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA
COOP LOMBARDIA S.c. - FIORANI SRL