

Ambito di Trasformazione Strategica 2

Polo di eccellenza

AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATS 2 - "POLO DI ECCELLENZA"

scala 1:1.500



Ambiti del Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione Strategica | ATS

INDIRIZZI PROGETTUALI

Area di concentrazione fondiaria

Nuovi collegamenti ciclopedonali

Vincoli ambientali

PARCHI E AREE PROTETTE

Parco Nord Milano

D.LGS. 42/2004

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici [D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L 431/85]

Piano Territoriale Metropolitano - PTM

Ambiti di rilevanza paesistica

Vincoli amministrativi

Fascia di rispetto Cimitero di Milano (200 m. art. 338.1, RD n. 1265/1934)

Servizi esistenti

Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale

Aree verdi pubbliche o private ad uso pubblico

01. Strategie

L'ATS2 è definito sul comparto direzionale e di ricerca farmaceutica esistente e in fase di potenziamento lungo via Campestre. L'obiettivo strategico della Variante al PGT è quello di consolidare questo epicentro di ricerca e innovazione, anche in coerenza con la vocazione del contesto territoriale del Nord Milano e Rhodense, introducendo meccanismi di flessibilità funzionale e di localizzazione delle volumetrie residue del PII vigente. Flessibilità funzionale e di allocazione delle volumetrie, internamente al comparto, che rispondono ad esigenze di dinamicità legate alle attività innovative e di ricerca e sperimentazione scientifica e tecnologica, oltre che di servizi sanitari e socio-assistenziali in sinergia con esse.

02. Dati catastali

Polo di Eccellenza [ex UU1-UU2]: foglio 10, mapp. nn. 112, 166, 167, 168, 174, 179, 180; foglio 12, mapp. nn. 7, 43
Aree cedute gratuitamente [ex UU1-UU2], a fronte di un sistema perequativo previsto dallo strumento urbanistico comunale come da PII vigente: foglio 10, mapp. nn. 259, 18, 164, 313 e 314; foglio 12, mapp. nn. 2, 121, 128, 129

03. Principali vincoli e tutele sovraordinate

Superficie Orizzontale Interna e Superficie Conica Aeroporto di Bresso - Codice della Navigazione Aerea [NTA, Titolo II, Capo II, artt. 29 e 30]
Superficie Orizzontale Esterna Aeroporto di Linate - Codice della Navigazione Aerea [NTA, Titolo II, Capo II, artt. 29 e 30]

04. Classe di fattibilità geologica

Classe di fattibilità 3a - Aree per le quali il modello di rischio idraulico bidimensionale ha definito una pericolosità idraulica bassa e media probabilità di alluvioni

05. Modalità di intervento

Pianificazione attuativa, programmazione negoziata

06. Destinazioni d’uso

Prevalenti | Direzionale, Servizi sanitari e socio assistenziali, Produttivo, Commercio limitatamente agli Esercizi di Vicinato, Residenza
Escluse | Commercio [GSV, MSV1 - MSV2, Strutture di vendita organizzate in forma unitaria (DGR 1193/2013 allegato A paragrafo 2.1 lettera f)], Logistica con ST maggiore di 5.000 mq

07. Prescrizioni progettuali

- Si dovranno rispettare le prescrizioni riguardanti la classi di fattibilità entro cui ricade l’ambito di intervento contenute nella Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT, al fine di garantire una progettualità caratterizzata da un elevato grado di sicurezza
- Si dovranno privilegiare soluzioni progettuali che garantiscano un basso impatto ambientale degli edifici, in particolare dal punto di vista energetico e climatico
- La viabilità pubblica, inclusa all’interno dell’ambito, non produce diritti edificatori
- I volumi previsti dalla convenzione possono essere realizzati all’interno delle aree di concentrazione fondiaria così come definite dalla presente scheda, nella scheda sono altresì definite le destinazioni d’uso ammesse

08. Obiettivi delle Linee Guida della Variante

Obiettivo 1 - La Città del Fare: favorire le imprese e le attività economiche
Obiettivo 2 - La Città per Essere: il disegno di una città di servizi pubblici e privati e verde diffusi

09.Parametri edilizi e urbanistici

La tabella sottostante riporta le quantità edilizie e urbanistiche previste

ST	12.900 mq
IT	--
SL ¹	8.500 mq
IPT	≥ 15% usi prevalentemente attività economiche ≥ 30% usi prevalentemente residenziale

¹ Fatto salvo il volume già realizzato nell'ex comparto UU1, in attuazione del PII vigente, alla data di adozione della presente Variante al PGT
È ammesso un ampliamento una tantum pari al massimo del 5% della SL prevista nella Convenzione vigente (SL= 19.574,70 mq) per incentivare la localizzazione di attività economiche innovative, ibride e di condivisione degli spazi (co-working).

10. Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale

Dotazione dovuta per singola destinazione funzionale	
Dotazione dovuta: Housing sociale	36% SL
Dotazione dovuta: Residenza	55% SL
Dotazione dovuta: Altre funzioni	100% SL

Fatte salve le aree cedute per “I Giardini della Scienza” pari a 46.580 mq, a fronte dello strumento perequativo (Variante al PII “polo di Eccellenza” approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 30/11/2010), è fatto obbligo il calcolo della dotazione aggiuntiva per servizi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale quando l’uso previsto comporta una variazione in aumento della dotazione medesima, ai sensi dell’articolo 18 delle NTA del PdS.