

AT3 – Ex Polveriera

STATO ATTUALE



LOCALIZZAZIONE

Via Einstein

DATI

ST – Superficie Territoriale: 12.240,97 mq

SCOP – Superficie Coperta: 193,53 mq

VT – Volume Totale: 1.022,10 mc

SL esistente da recuperare: 141,57 mq

DESCRIZIONE

L'ambito di progetto, che include al suo interno l'edificio dismesso dell'ex Polveriera, è localizzato lungo il confine occidentale del territorio comunale e inserito in un contesto a destinazione prevalentemente industriale e artigianale.

L'area presenta un elevato livello di accessibilità essendo prossima alla viabilità primaria di penetrazione e attraversamento della città.

Da segnalare che nella parte sud-est dell'area è presente un'area boscata che dovrà essere sottoposta a verifica con gli strumenti di pianificazione settoriale (in particolare il **Piano di Indirizzo Forestale** della Provincia di Milano).

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato da una serie di vincoli, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa:

- Boschi PIF trasformabili
- Ambiti agricoli di rilevanza paesistica (PTCP art. 28)
- Fattibilità geologica di Classe 2a
- Fattibilità sismica di Classe Z4a

*Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano **"DP6 - Vincoli di rilevanza sovraordinata"**, del Piano delle Regole **"PR4 - Vincoli e tutele alla scala sovracomunale e comunale"** e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).*



PREVISIONI

IT – Indice di edificabilità territoriale [mq/mq]	0,52
100% SL max in progetto [mq]	6.330
95% SL riconosciuta [mq]	6.013,5
5% SL da compensazione [mq]	316,5
+10% SL da incentivazione [mq]	633 (per una SL totale pari a 6.963)
Piani fuori terra (n) / Altezza del fronte (ml)	10 m
IC – Indice di Copertura (% SF)	50%
IPF – Indice di permeabilità (% SF)	15%
DT – Dotazioni Territoriali minime [% ST]	7%
Destinazioni d'uso principali	Produttive e artigianali
Destinazioni d'uso complementari	Terziarie e direzionali

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

Il piano attuativo dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste garantendo la loro adeguata integrazione anche con le attività presenti nel contesto urbano di inserimento del progetto.

Il piano dovrà prevedere una opportuna soluzione per l'innesto con la viabilità esistente (via Albert Einstein) e la realizzazione di adeguate superfici a parcheggio da destinare alla sosta di autotreni (minimo 15 posti). Le modalità di realizzazione e le forme di utilizzo di tale parcheggio dovranno essere stabilite in sede di convenzionamento.

Dal punto di vista morfo-tipologico, il piano dovrà articolare i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) garantendo l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti e dei servizi.

Dovrà essere recuperato l'edificio di deposito storico della polveriera militare, da destinare a funzioni terziarie e direzionali.

Si dovrà altresì garantire la tutela e integrazione, con il sistema degli spazi aperti previsti dal progetto, degli elementi ambientali presenti nell'ambito di progetto (aree boscate localizzata a sud/est già inserita all'interno del PIF della Città metropolitana di Milano).

SCHEMA PROGETTUALE

