

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

L'ambito comprende la parte dell'insediamento industriale Mamoli nella quale dagli anni Novanta è progressivamente cessata l'attività produttiva, che risulta concentrata nella parte residua della fabbrica unitamente ai relativi impianti di depurazione. Nel suo perimetro è compresa altresì un'appendice costituita da parte del parcheggio comunale a nord della proprietà privata.

2. Opportunità e criticità

La permanenza nel tessuto urbano consolidato residenziale di edifici produttivi utilizzabili come magazzini (potenziali attrattori di traffico pesante anche notturno) o come sedi di attività scarsamente compatibili con le abitazioni al contorno costituisce un elemento di criticità. Il PGT intende pertanto favorire l'opportunità della trasformazione in senso residenziale.

3. Obiettivi di intervento

L'Ambito di Trasformazione E è classificato tra gli ambiti di rigenerazione urbana. Gli obiettivi principali consistono nella progettazione micro-urbanistica ed edilizia attenta ai caratteri della morfologia urbana del quartiere circostante, e nella previsione di mitigazioni sui lati del lotto a contatto con gli edifici produttivi, oltre che nell'ampliamento del confinante Parco del Ticinello, da perseguire anche con la permuta tra aree di proprietà privata e le aree di proprietà comunale comprese nel perimetro dell'ambito.

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

4. Destinazioni d'uso

Principale: - la residenza (Gruppo funzionale Gf1).

Compatibili: - le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona; - le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Escluse: - le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3); - l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione; - le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Commercio: - vedi tabella in appendice alle presenti schede d'ambito.

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

5 Capacità edificatoria

5.1 La SLP ammessa deriva dall'applicazione alla superficie territoriale delle sole aree di proprietà privata di un indice Ut compreso tra 0,333 mq/mq (indice proprio) e 0,367 (indice massimo).

5.2 Altri parametri

Rc = 40%

H = m 15,00 e 4 piani abitabili fuori terra

Dotazione minima di aree per servizi all'interno dell'ambito: come risulta dalla successiva Sezione 3 "distribuzione indicativa", e in ogni caso non inferiore alla somma delle aree comunali oggetto di permuta.

6. Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo. Dovranno essere verificati i vincoli gravanti sul territorio comunale (vedi in particolare la normativa geologica e sismica, il Reticolo Idrico Minore e in generale i vincoli riportati nella tav. DA 02).

Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto all'attenzione del Parco Agricolo Sud Milano per verificare l'eventuale attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.

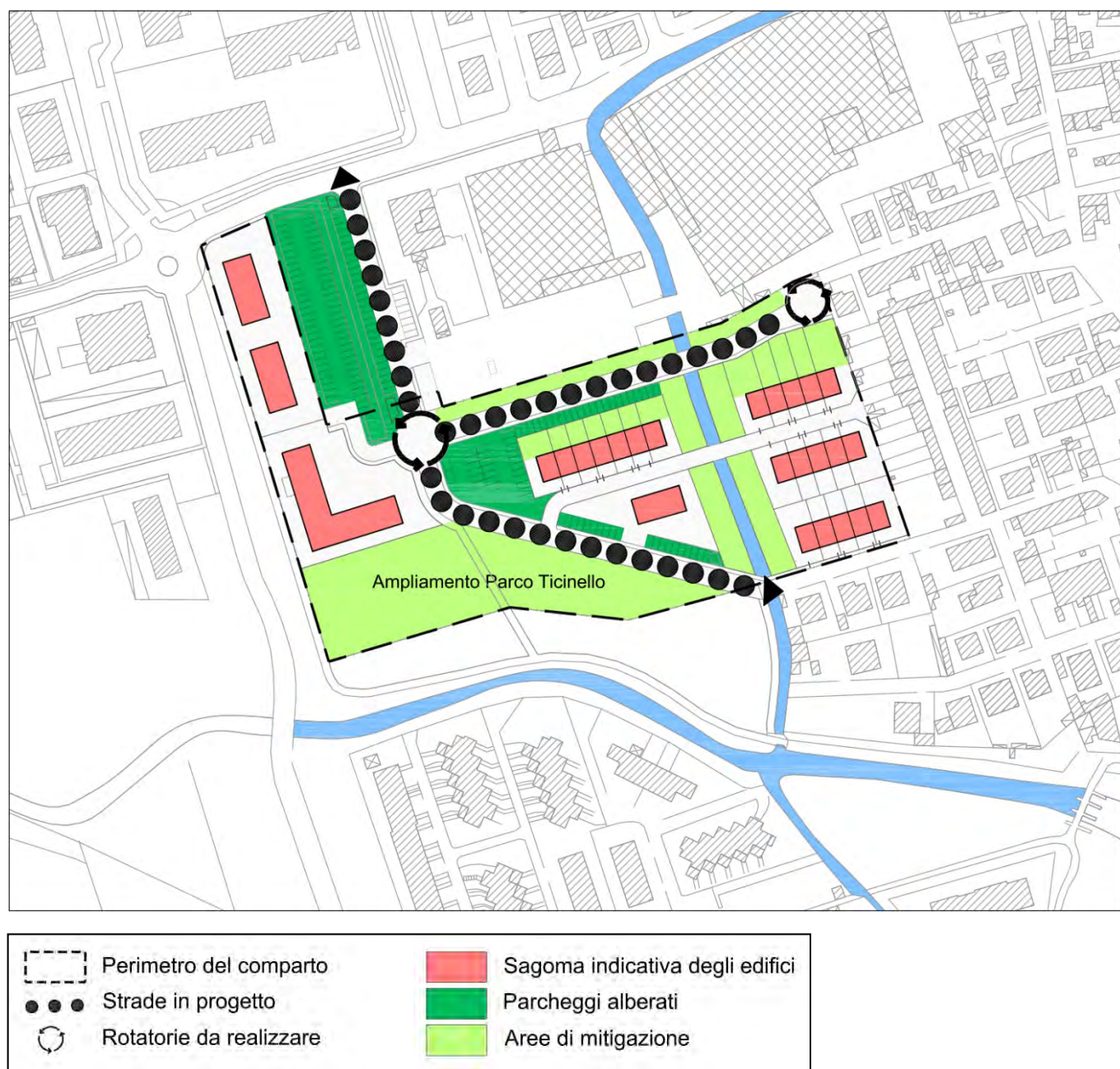
Programmi integrati di Intervento

L'approvazione di Programmi Integrati di Intervento è subordinata alle condizioni di cui all'art. 13 dei Criteri Tecnici di Attuazione.

7. Indicazioni particolari

La pianificazione attuativa dovrà essere corredata dalle analisi previste dalla legislazione vigente nei casi di recupero a usi residenziali delle aree industriali dismesse e dalla Relazione previsionale del clima acustico.

Sezione 3 - DISTRIBUZIONE INDICATIVA



Le aree di mitigazione sopra individuate rivestono un ruolo specifico in rapporto alle reti ecologiche individuate nelle tavv. DA.01 e DA.06.

8. Dati urbanistici generali

Ambito	Identificazione	St. (mq) (*)	SLP con Ut (mq/mq)		Abitanti teorici	
			Proprio 0,333	Massimo 0,367	Ut proprio	Ut massimo
W	Area Mamoli	20.910	6.963	7.674	139	153

(*) Superficie della sola area di proprietà privata: l'area di proprietà comunale non comporta alcuna edificabilità.