

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

L'ambito comprende i terreni dell'insediamento industriale ex COEL, con esclusione della parte degli uffici prospettante su via Gramsci e classificata in zona residenziale nel tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole.

La porzione settentrionale del lotto è classificata dal Piano dei Servizi come area da acquisire in permuta con le aree comprese nell'Ambito di Trasformazione G2 (via Togliatti), di pari superficie.

2. Opportunità e criticità

La permanenza nel tessuto urbano consolidato residenziale di edifici produttivi utilizzati e utilizzabili come magazzini (potenziali attrattori di traffico pesante anche notturno) o come sedi di attività industriali 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 G1 è classificato tra gli ambiti di rigenerazione urbana. Data la limitata dimensione dell'ambito, l'obiettivo principale consiste in una progettazione micro-urbanistica ed edilizia attenta ai caratteri della morfologia urbana del quartiere circostante.

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'azzoneamento 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. |

5 Capacità edificatoria

5.1 La SLP ammessa deriva dall'applicazione alla superficie territoriale – esclusa l'area a servizi in permuta con l'area comunale di via Togliatti (Ambito G2) – di un indice Ut compreso tra 0,333 mq/mq (indice minimo) e 0,367 (indice massimo).

5.2 Altri parametri

Rc = 40%

H = m 18,00 e 5 piani abitabili fuori terra

6. Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo di iniziativa privata. 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.

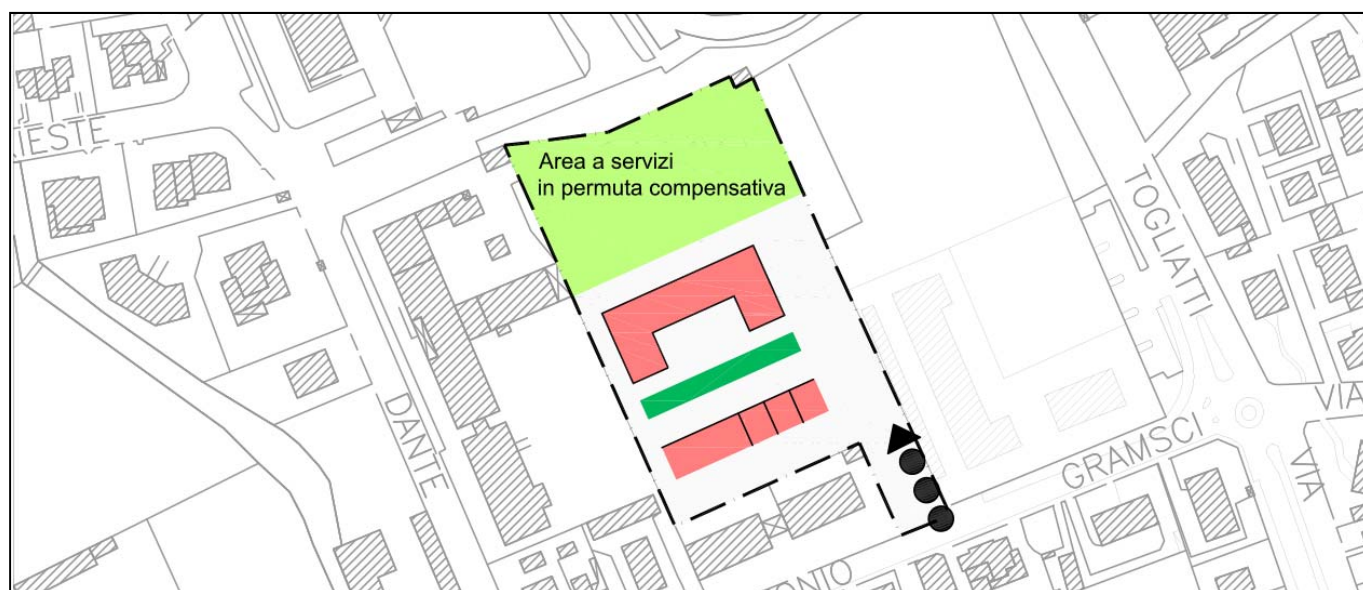
Programmi integrati di Intervento

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. Dovrà altresì contestualmente contemplare l'attuazione della permuta delle aree dell'ambito di Trasformazione G2 (di proprietà comunale) con le aree della parte nord destinate a servizi in applicazione del principio della compensazione.

Sezione 3 - DISTRIBUZIONE INDICAT



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
G1	Area ex CO.EL	6.790	2.261	2.492	45	50