



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 9

Ex Manifattura



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Albero da Giussano - Via Banfi

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Centro

DATI

ST - Superficie Territoriale: 42.812,42 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte centrale dell'Ambito Locale Centro, si caratterizza come un unico coparto di forma triangolare. L'area riguarda la porzione di tessuto industriale occupata storicamente dall'Ex Manifattura alla quale l'accesso avviene direttamente da Via Lega. Per quanto concerne la composizione interna, l'Ambito risulta interamente urbanizzato gli impianti produttivi dismessi e ancora presenti nell'ambito. Alcuni di questi edifici, quali il principale edificio della manifattura e gli edifici che affacciano su Via Lega sono vincolati e quindi dovranno essere mantenuti, preservati e valorizzati.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	45.757,59 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	42.812,42 mq
ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)	2.945,17 mq
SL - Superficie lorda esistente da mantenere	29.400 mq
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	38.500,00 mq
SL assegnata (95%)	36.575 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	1.925 mq
Altezza del fronte (ml)	No limite
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	70 %
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	20 %
DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 35% della ST
Destinazioni d'uso principali	R (max 35%)-H1-H2-T1-T2
Destinazioni d'uso complementari	M1-M2-M3-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	270

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



- ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
- ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

- Superficie Fondiaria
- Area stradale
- Superficie destinata a parcheggi
- Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
- Nuova piazza
- Verde privato
- Aree verdi a cessione
- Strada
- Accesso all'Ambito
- Edifici e fronti da mantenere
- Percorsi ciclopeditoni
- Filari alberati
- Allargamento sezione stradale
- Sottopassaggio
- Sovrappasso
- Aree da riqualificare
- Ponte
- P Parcheggio
- E Edifici da mantenere
- A Edifici da attenzionare
- F Fotovoltaico
- V Nuovo parco
- S Piazza
- FS Stazione
- R Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La vocazione principale dell'AT avrà un carattere funzionale misto, all'interno del quale potranno trovare spazio differenti destinazioni d'uso con l'obiettivo di rigenerare attraverso la sua trasformazione un ambito produttivo storico e dal forte carattere identitario per la città. Le destinazioni d'uso proposte dovranno essere coerenti con le indicazioni e le STTM del PTM vigente per gli ambiti prossimi ai LUM. Il progetto dovrà prevedere il mantenimento dell'edificio principale dell'Ex Manifattura, sia attraverso il recupero e la valorizzazione percettiva dall'esterno dell'edificio tradizionale, oltre al recupero architettonico e funzionale degli edifici (alcuni dei quali insieme all'edificio principale vincolati da SABAP-MI) su Via Lega. Gli edifici da attenzionare saranno oggetto di approfondimenti in fase progettuale, nel rispetto del vincolo ex D.lgs 42/2004 e la proposta di Piano Attuativo sarà oggetto di parere preventivo della SABAP-MI. La proposta progettuale dovrà essere impostata integrando il progetto di recupero degli edifici con la progettazione dello spazio pubblico integrandosi con il contesto storico circostante. Come da indicazioni segnalate nello schema, dovrà essere garantita l'apertura al pubblico della porzione superiore dell'ambito con l'obiettivo di garantire la creazione di una nuova piazza per la Città fortemente connessa con il centro e le superfici pavimentate che lo caratterizzano, oltre alla valorizzazione delle essenze arboree presenti e alla piantumazione di nuovi alberi con l'obiettivo di contenere l'isola di calore urbano. Il progetto dovrà prevedere un'area verde a cessione con una ST minima di 5.000 mq la cui configurazione planimetrica potrà essere ulteriormente definita in fase di progettazione, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria e non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo, destinata a verde pubblico. Dovranno essere previsti opportuni percorsi ciclopeditoni che collegheranno Via Palestro e Via Banfi. La quota residenziale prevista potrà essere collocata nella porzione inferiore dell'ambito, assicurando un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto. Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti. L'accessibilità all'ambito sarà garantita da più punti: Via Banfi attraverso l'emiciclo e il cancello storico dell'Ex Manifattura, Via Palestro, Via Lega (anche attraverso un percorso interno all'edificio della Manifattura attraverso la tettoia storica) oltre che da Via Alberto da Giussano, con l'obiettivo da un lato di garantire l'accessibilità dal centro cittadino (dai nuclei storici di S. Magno e Sant'Ambrogio) mentre dall'altro all'ambito della stazione ferroviaria. Sono a carico dell'operatore gli interventi previsti all'esterno del perimetro dell'ambito quali la realizzazione di alberature lungo Via Alberto da Giussano, il percorso ciclopeditone lungo Via da Giussano, oltre alla riqualificazione dello spazio verde in Piazza Raul Achilli. In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovino un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico, anche con l'obiettivo di attenuazione delle isole di calore urbano. All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata. Gli edifici da attenzionare saranno oggetto di approfondimenti in fase progettuale, nel rispetto del vincolo ex D.lgs 42/2004 e la proposta di Piano Attuativo sarà oggetto di parere preventivo della SABAP_MI competente. Per l'attuazione della scheda effettuare le indagini ambientali preliminari ai sensi dell'Art. 242, comma 2 del d.lgs. 152/2006, nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

AT 9

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti, 3a-Aree con vulnerabilità della falda elevata, Area a rischio archeologico (Art.56 delle Nda del PTM vigente), Vincoli edifici ex D.lgs 42/2004.