

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT13 - Statale dei Giovi

Localizzazione

Ex SS35 dei Giovi - Via Passoni

Ambito locale

Badile

Dati generali

ST - Superficie Territoriale: 8921 mq

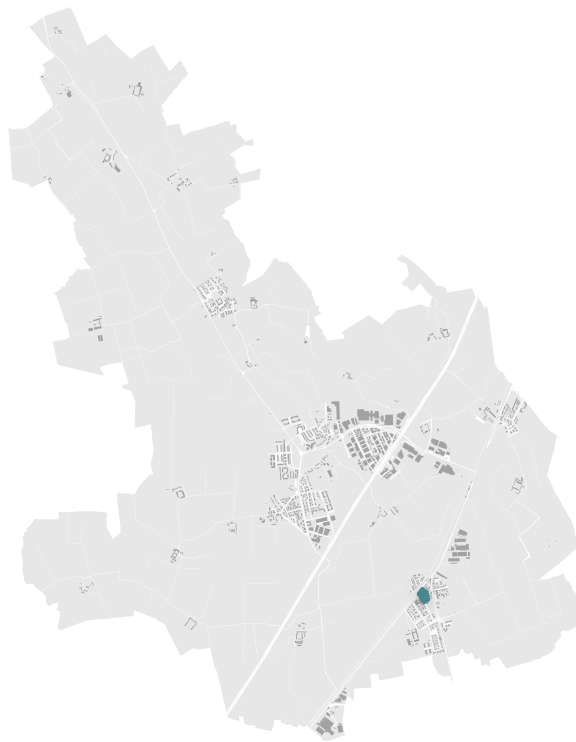
Descrizione

L'Ambito di Trasformazione è ubicato nella porzione centrale della località Badile e riguarda la porzione di tessuto industriale/artigianale occupata dall'Ex Tintoria Sesini.

E' costituito da un unico comparto di intervento accessibile direttamente dalla SS35 e con possibili sbocchi secondari (retro comparto) tramite la Via Passoni.

L'area presenta dunque un elevato livello di accessibilità adeguato ad una potenziale implementazione del sistema di connessioni sia con il centro urbano che con l'esterno.

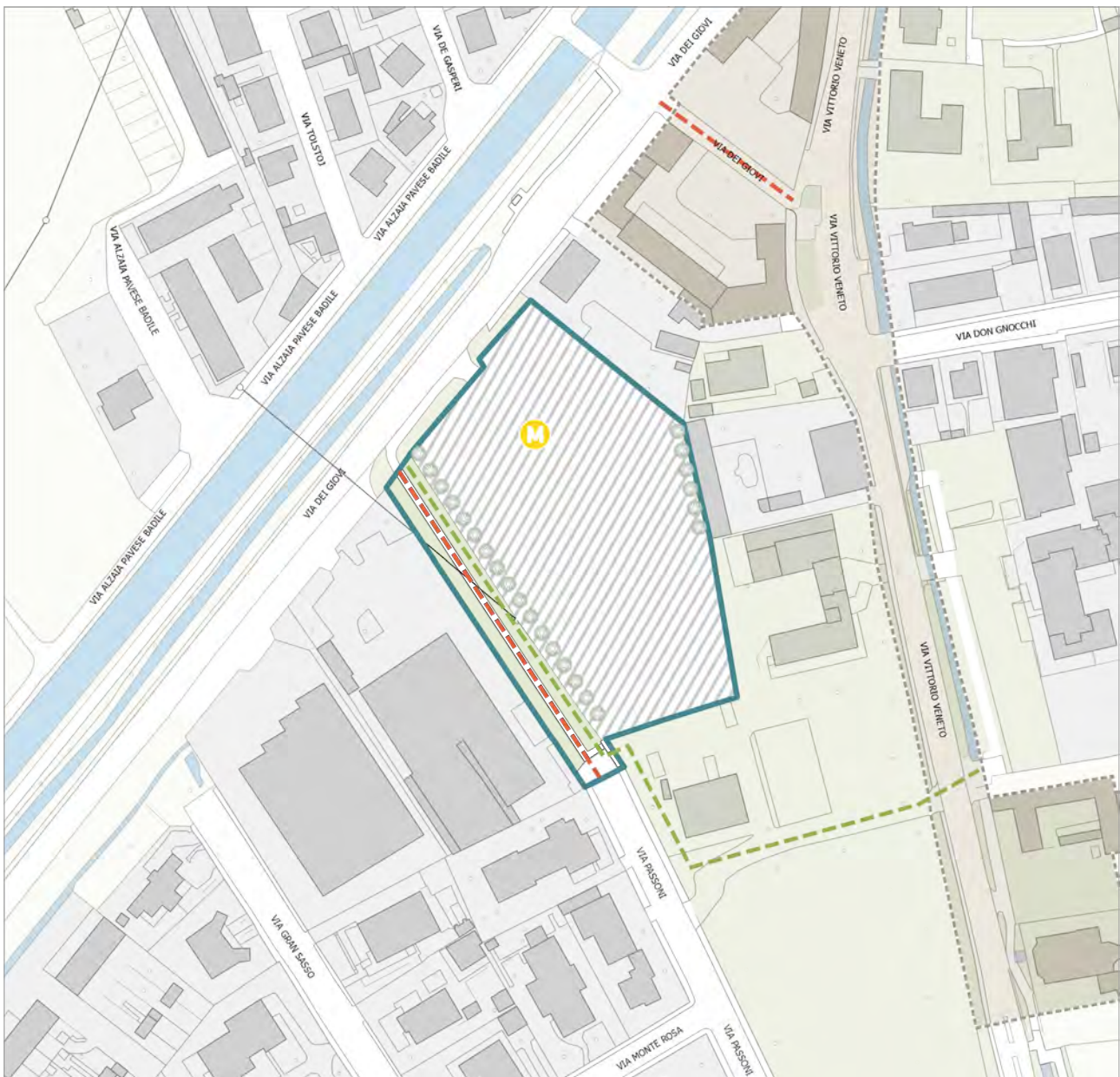
Le maggiori criticità, l'ambito di progetto le presenta al suo interno, data la presenza di impianti produttivi per la quasi totalità dismessi. Allo stato attuale, dunque, l'area risulta con caratteri di elevata compromissione dal punto di vista ambientale che obbligano la verifica della qualità dei suoli e l'attuazione di idonee misure per la messa in sicurezza del sito dal punto di vista ambientale.



Individuazione
dell'Ambito di
Trasformazione
su foto satellitare

(Fonte:
Google Earth, 2020)

Schema progettuale



- | | | | |
|--|-----------------|--|---|
| | Perimetro AT | | Riqualficazione strada esistente |
| | BUS | | Riqualficazione percorso esistente |
| | Parcheggio | | Superficie fondiaria/Concentrazione volumetrica |
| | Parco/Servizi | | Strada |
| | MSV | | Roggia/Cavo |
| | Filare alberato | | Verde privato a uso pubblico |
| | Nuova viabilità | | Verde privato di valore ecologico e ambientale |
| | Percorso | | Verde in cessione |
| | | | Ambito di Compensazione interno all'AT |
| | | | Area a standard in cessione |

Indici e parametri di riferimento

ST - Superficie Territoriale	8921 mq
SL - Superficie lorda (max in progetto)	5000 mq
Altezza del fronte (ml)	max 11,6 m; i locali sottotetto non destinati a permanenza di persone devono avere altezza media ponderale non superiore a 1,5 m, quota di imposta non superiore a 0,5 m e colmo non superiore a 2,5 m
IC - Indice di Copertura (% SF) massimo	50%
IPT - Indice di permeabilità (% ST) minimo	30%
DT - Dotazioni Territoriali	art. 10 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Destinazioni d'uso principali	R
Destinazioni d'uso complementari	M1 - M2 - M3 - H1 - H2 - H3 - T1 - T2 - V - SM - Servizi pubblici/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)	100

Obiettivi e indirizzi progettuali

Il piano attuativo, vista la particolare collocazione dell'area, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto. L'impianto dovrà essere costituito da un insieme di volumi che dovranno essere distribuiti rispettando il più possibile gli allineamenti con l'intorno urbano. 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. Relativamente a quest'ultimi, come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà prevedere adeguate superfici a verde, alla loro piantumazione e arredo, oltre alla creazione di fasce verdi di mitigazione lungo la porzione ovest del comparto progettuale (quest'ultima da destinare agli ambiti di implementazione della mobilità dolce).

E' ammesso l'insediamento di 1 MSV alimentare o non alimentare, con accesso diretto dalla ex SS35 dei Giovi.

L'accessibilità interna dovrà essere garantita anche dalla Via Veneto, attraverso l'adiacente AT15, e connessa riqualificazione del passaggio pedonale tra la ex SS35 dei Giovi e la Via Veneto, posto a nord dell'ambito, oltre alla valorizzazione del passaggio pedonale tra Via Passoni e la ex SS35.

Tali opere sono a totale carico dell'operatore.

In fase di progettazione si dovrà prestare particolare attenzione alla tutela degli elementi naturali presenti e si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano 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.

Vincoli e tutele



L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa: Fascia rispetto stradale, fascia di tutela 100m - PTR A Navigli Lombardi.

	Perimetro AT		Fasce di rispetto cimiteriale
	Beni vincolati		Pozzi
	Aree vincolate		Fascia di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile - 10 m
	Beni meritevoli di tutela		Fascia di tutela dei pozzi ad uso idropotabile - 200 m
	Aree meritevoli tutela		PASM - Perimetro del Parco Agricolo Sud Milano
	NAF_NRAF Perimetro		PTM - Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica
	NAF_NRAF - Edifici		PTM - Ambiti di rilevanza paesistica e naturalistica
	Fontanili		PTM - Corridoi ecologici primari e secondari della REM
	Fontanili teste		PTRA - Fascia tutela 100m Navigli Lombardi
	Elettrodotti fasce rispetto		PTR - Gangli della RER
	Metanodotti fasce rispetto		PTR - Varchi della RER
	Fasce di rispetto stradale		PGRA - Area interessata da alluvioni con grado di pericolosità P2

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).