

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

# AT14 - Statale dei Giovi

### Localizzazione

Ex SS35 dei Giovi - Via Passoni

### Ambito locale

Badile

### Dati generali

ST - Superficie Territoriale: 4493 mq

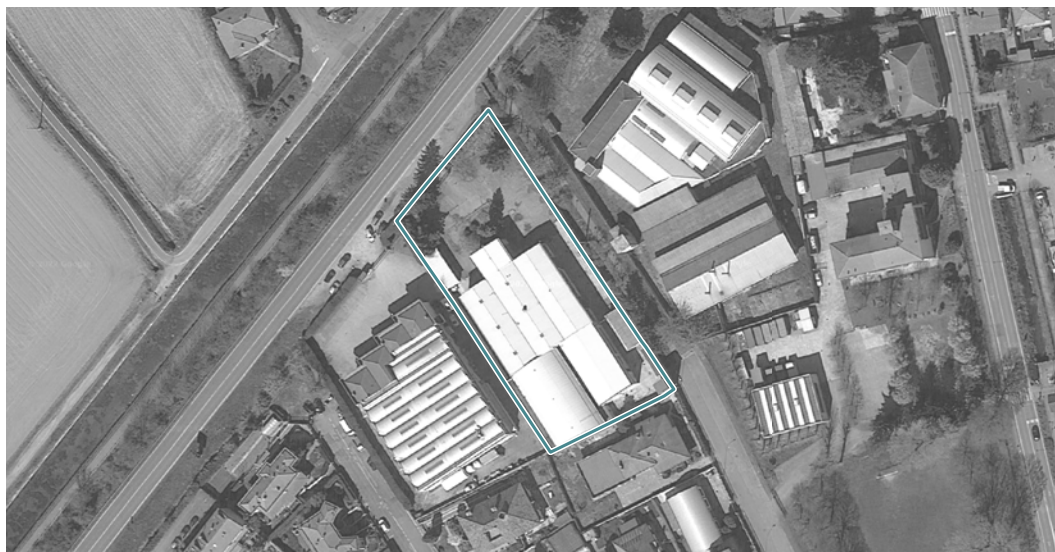
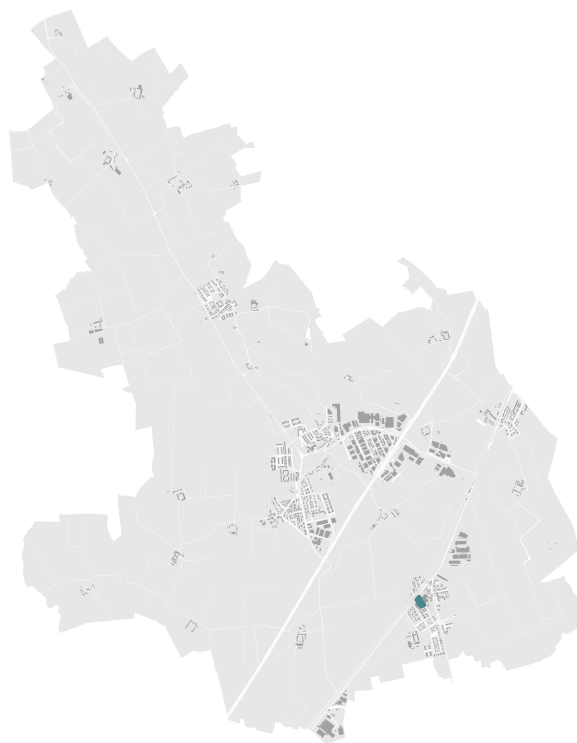
### Descrizione

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

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    |  | Riqualificazione strada esistente               |
|  | BUS             |  | Riqualificazione 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

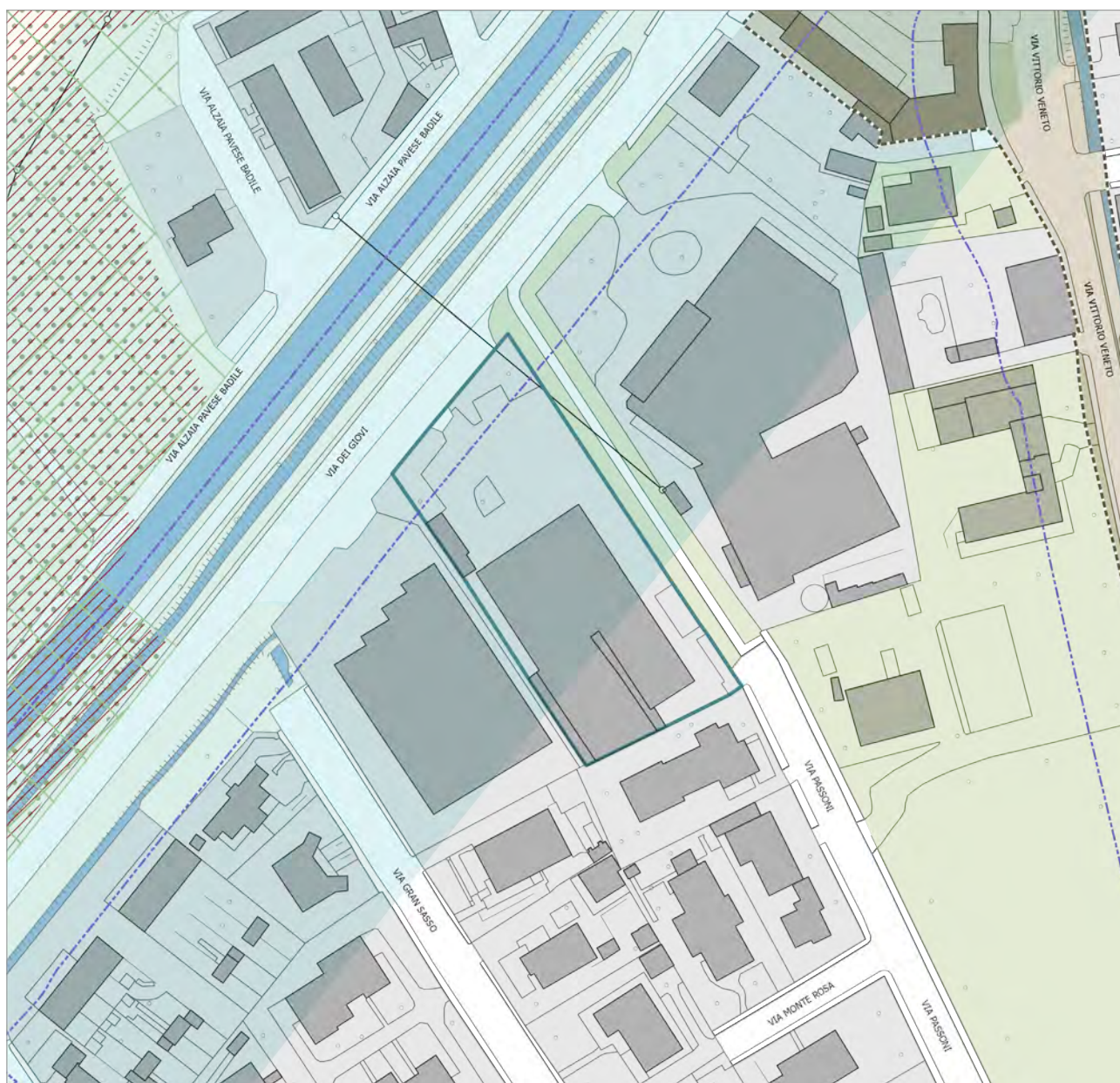
|                                                  |                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ST – Superficie Territoriale                     | 4493 mq                                                                                                                                                                                                |
| SL – Superficie lorda (max in progetto)          | 3000 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) | 60                                                                                                                                                                                                     |

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

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 - PTRA 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.).