



Comune di San Giuliano Milanese

Disegno Unitario AdT-A1

Il vigente Art. 1.5. del Piano delle Regole prevede: *“In tutti gli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano è possibile procedere alla formazione di Piani Attuativi articolati per singoli comparti aventi alla base un disimpegno unitario di iniziativa comunale, esteso a tutto l’ambito interessato”*. L’ambito AdT1-A1 è situato nella parte centrale del paese, caratterizzato da una diffusa presenza di immobili prevalentemente residenziali con servizi quali aree a verde, area mercato settimanale, liceo, scuole ecc. L’ambito, all’interno del quale sono presenti attività in essere e immobili dismessi, risulta di notevole estensione e una sua attuazione complessiva risulta di particolare difficoltà. Si ritiene pertanto necessario, al fine di avere seguito alle previsioni del Documento di Piano di prevedere un disegno unitario, sul quale sviluppare singoli comparti.

Criteria progettuali

L’ambito di trasformazione nel sistema insediativo contraddistinto con la sigla AdT_A1, Area Strategica di Riconversione Funzionale, è caratterizzato da insediamenti prevalentemente industriali e artigianali, per il quale il Documento di Piano all’art. 5 prevede il recupero e la ridefinizione funzionale in senso prevalentemente residenziale e per servizi, considerando costituente inderogabile il mix funzionale di attività compatibili quali il commerciale, l’artigianale di servizio e il terziario con interventi finalizzati alla trasformazione residenziale dell’esistente tessuto produttivo.

La massima capacità edificatoria è stata attribuita dall’art. 5 del Documento di Piano, “tabella 1”.

La divisione in lotti minimi di intervento, non precisata in “tabella 1”, dovrà essere pari a mq 2.500 (estensione ritenuta congrua rispetto all’adozione di uno strumento attuativo), con possibilità di modifica. Per i lotti che prospettano per almeno due lati su spazi pubblici il lotto minimo di intervento potrà avere una superficie territoriale di almeno mq. 2.000.

Le altezze massime dei futuri edifici, non precisata in “tabella 1”, tenuto conto del contesto edificato, dovrà essere pari a m.23,00.

Le distanze tra edifici all’interno dell’intero ambito dovranno essere pari alla metà dell’altezza massima ammessa (art. 25 R.E); mentre la distanza degli edifici dalle aree pubbliche o di uso pubblico dovrà essere pari a m. 5,00.

La dotazione minima territoriale, dovrà rispettare i parametri previsti dall’art. 6 del P.d.R..

Il disegno unitario proposto, tiene conto della sostenibilità ambientale, garantendo il rispetto di obiettivi di qualità ecologica, sociale, ambientale, della morfologia urbana e del sistema dei servizi, tra i quali, in particolare:

l’organizzazione della maglia stradale interna privilegiando la mobilità pedonale e ciclabile;

il mantenimento di una superficie drenante pari al 40% della superficie scoperta dei singoli lotti.