



Localizzazione Via Lomonaco n° 12-26

Superficie del comparto 20.000 mq

NTA PdR art. 11

If (mq/mq) 0,4 mq/mq
Le slp destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (convenzionate) non saranno conteggiate ai fini della verifica della slp max consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le slp destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della slp max consentita.

Densità edilizia limiti inderogabili di 3 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)

H max (piani fuori terra) 4 piani

Parametri e destinazioni per il mix funzionale:

A) (residenza) max 50% - fino al 60% in caso di realizzazione di almeno 1 .000 mq di slp di alloggi ERP

E) (terziario) + C3) (attività artigianale di servizio) min 20%

D1.1) (esercizi di vicinato) + D1.2) (medie strutture di vendita inferiori) max 15%

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della slp massima consentita

Destinazioni escluse C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Descrizione

Il sito è collocato all'interno di un comparto semicentrale, cui si accede dalla via Riviera, delimitato dal Navigliaccio e dalla linea ferroviaria Milano-Genova.

Il comparto si caratterizza principalmente per la presenza di due manufatti di grande interesse architettonico, utilizzati nel tempo come depositi e magazzini militari e per essere centro di un settore urbano delimitato da forti segni urbani quali il Navigliaccio, la cintura ferroviaria e Via Riviera. La presenza inoltre di manufatti industriali e di un tessuto misto disordinato con una scarsa qualità ambientale delle sponde del canale hanno fortemente caratterizzato questo settore urbano come marginale rispetto al resto della città.

La consistenza edilizia al contorno è compatta di altezza compresa tra i 6-13 metri, caratterizzata da un mix di residenza, attrezzature di interesse generale e commerciale-terziario.

Parte dell'area inoltre, lungo Via Lomonaco, è oggi occupata da manufatti utilizzati dalla Comunità Casa del giovane che si occupa di disagio giovanile e di recupero, considerata un importante servizio per la città.



Prescrizioni

Il recupero dell'area dovrà prevedere la demolizione dei muri di cinta esistenti, l'apertura dei fronti urbani e il riutilizzo dei due fabbricati di valore architettonico con impianto a tre navate e murature esterne in mattone a vista.

Dovrà essere garantito il mantenimento dei servizi socio assistenziali in essere, alla data di adozione del PGT, provvedendo eventualmente ad una loro ricollocazione all'interno dell'area PR_01, ovvero in aree limitrofe al comparto di via Lomonaco. La convenzione relativa al Piano di recupero dovrà contenere le indicazioni, riguardanti le modalità di spostamento, temporaneo o definitivo, delle attività socio assistenziali in modo che non venga arrecato pregiudizio o nocumento alla continuità del servizio stesso.



Linee guida alla progettazione

Il progetto di recupero dovrà ricomporre in un disegno unitario il comparto anche attraverso il ridisegno degli spazi pubblici e l'inserimento di nuovi edifici e funzioni.

Interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici, dovranno valorizzare i manufatti di valore storico architettonico e i relativi prospetti su via Lomonaco. Dovrà essere previsto un accesso anche da Via Folla di sopra. I nuovi tracciati di attraversamento dell'area e i nuovi spazi pubblici, o asserviti all'uso pubblico, devono garantire le connessioni con la rete dei percorsi esistenti e al sistema ambientale.

