

MAGAZZINI DI PORTA MILANO E XI FEBBRAIO PR_03



Localizzazione	Viale XI Febbraio n° 18
Superficie del comparto	12.600 mq
Vincoli	area soggetta a vincolo diretto emanato in data 20/03/1999 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali
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. Per le sole costruzioni in aderenza ai fronti ciechi degli edifici prospicienti viale XI Febbraio, altezza in continuità con l'esistente.
Parametri e destinazioni per il mix funzionale:	
<i>A) (residenza)</i>	max 50% - fino al 60% in caso di realizzazione di almeno 1.500 mq di slp di alloggi ERP
<i>B) (turistico ricettivo)</i>	min 20%

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

D1.1) (esercizi di vicinato) + D1.2) (medie strutture di vendita inferiori) max 10%

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

L'area, che si trova nel settore centrale della città, a pochi passi dal Castello e da San Pietro in Ciel d'Oro, e confina con retri e fianchi di edifici ad uso residenziale e con l'area destinata alla nuova caserma dei Carabinieri. La consistenza edilizia al contorno, prevalentemente residenziale oltre alla caserma dei Carabinieri ivi adiacente, è compatta e di altezza compresa tra i 8-25 metri.

Si tratta di un'area a pianta irregolare interclusa tra edifici ad uso residenziale e militare all'interno della quale insiste un edificio a capannone dismesso. La posizione dell'area, seppure oggi chiusa in un retro urbano non fruibile, presenta grandi potenzialità in forza della sua posizione centrale, anche in termini di connessione pedonale tra il Castello Visconteo e la basilica di San Pietro in Ciel d'oro.

Prescrizioni

Il recupero dell'area dovrà prevedere la demolizione dei muri di cinta esistenti, l'apertura dei fronti urbani mediante percorsi pedonali e la riqualificazione e la rifunzionalizzazione dei fabbricati di valore architettonico.

Dovrà essere garantito un passaggio di collegamento ciclo pedonale tra l'area del Castello, l'abside di San Pietro in Ciel d'Oro ed il suo chiostro e con Via Sauro.

E' possibile utilizzare il medesimo indice fondiario nelle aree indicate come "giardini del castello", individuate al NCEU sez. A fg. 2 mapp. 31, trasferendo la slp generata nel comparto. Tali aree dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione

