

BOLLADELLO
PdC 12- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA PISA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area di completamento del tessuto urbano consolidato per la quale nell'ambito del percorso partecipativo del P.G.T. è stata formulata istanza da parte dell'attività già insediata di autolavaggio di estendere all'intera area di proprietà la destinazione industriale garantendo l'opportunità di realizzare anche la residenza per i conduttori dell'attività e/o i proprietari.

Lo stato dei luoghi rileva la presenza delle urbanizzazioni necessarie e funzionali per il completamento del tessuto industriale esistente posto a sud del lotto.

In considerazione della presenza di edifici residenziali e di ambiti di espansione residenziale oltre la viabilità esistente nella porzione ovest del lotto si prevede lungo l'intero lotto la realizzazione nell'ambito del compendio di una mascheratura a verde.

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

La scelta operata di utilizzare nuovo suolo agricolo prevalente per l'espansione industriale per il presente compendio e per la precedente area denominata PdC11 si è resa necessaria in quanto non vi erano sull'intero territorio comunale aree adeguate a poter dare una risposta alle esigenze delle aziende che hanno reso manifesta l'esigenza di ampliare la propria attività.

In considerazione che le aree utilizzate comportano l'utilizzo di aree agricole prevalenti, che risultano condotte da imprenditori agricoli, seppur da verifiche effettuate ciò non è riscontrabile in via diretta, vengono introdotti degli oneri compensativi che dovranno essere quantificati e resi al momento della realizzazione degli interventi edificatori.

Qualora gli interventi non saranno eseguiti nel corso della vigenza del presente documento di piano, le aree torneranno nella disponibilità delle aree agricole prevalenti.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 6.930,00 mq
- Indice di sfruttamento 1,00 mq./mq.
- Altezza: max 12 metri
Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 20%
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : funzioni produttive industriali e artigianali – depositi – magazzini e laboratori relativi alle attività ammesse – uffici e attività funzionali alla produzione – attività espositive e di vendita dei prodotti – spazi di pertinenza – residenza di servizio (max. 120 mq di s.l.p. per attività)
 - funzioni complementari: bar, ristorazione nella qualificazione di punto ristoro per i dipendenti e/o avventori dell'attività insediata.
- Destinazioni non ammesse: funzioni residenziali – funzioni commerciali – funzioni terziarie diffuse – funzioni agricole - sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa
- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
Dovrà essere prevista la realizzazione di una barriera a verde nella porzione sud - est del lotto in corrispondenza della edificazione residenziale esistente.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico (VPIA)

• **Aree di uso pubblico o generale :**

Si deve prevedere la cessione dell'area da destinare ad ampliamento della sede stradale, in corrispondenza del lotto al fine di poter realizzare il collegamento stradale tra via Como- S.P. 42 e via Pisa e garantire il transito dei mezzi nel contesto con destinazione industriale.

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati:

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Oneri Compensativi :**

Dovranno essere quantificati gli oneri compensativi per la perdita della conduzione agricola e corrisposti al momento della realizzazione degli interventi edificatori.

• **Opere di urbanizzazione – cessione di aree**

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori e/o la cessione di aree. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

• **Durata della previsione di trasformazione**

Gli interventi edificatori dovranno essere eseguiti nell'arco del quinquennio di validità del documento di piano, oltre il quale verrà ripristinata la destinazione agricola.

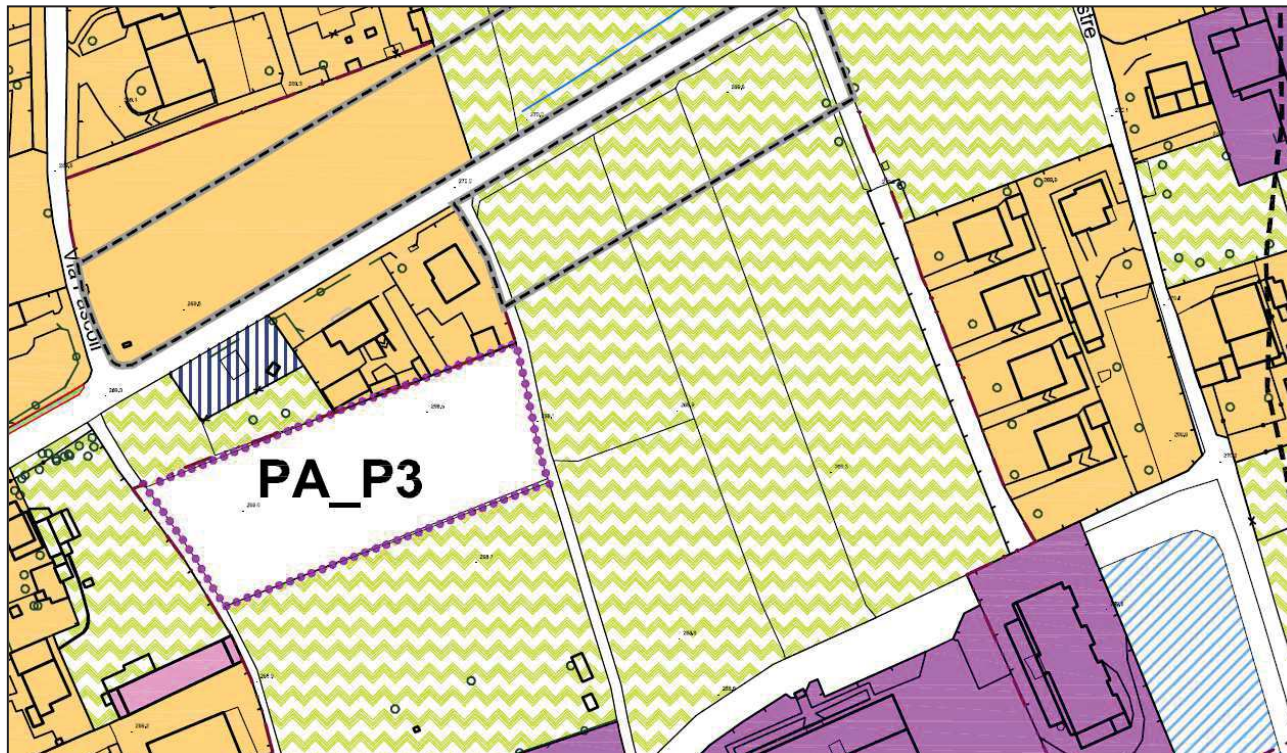
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:** esterno al centro abitato, esterno al centro edificato, interessato dalla fascia di rispetto stradale, in fascia di rispetto osservatori astronomici, in vincolo di aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli per la superficie orizzontale esterna Aeroporto di Malpensa
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 1 Fattibilità senza limitazioni
- **Classe studio acustico:** classe III – Aree di tipo misto

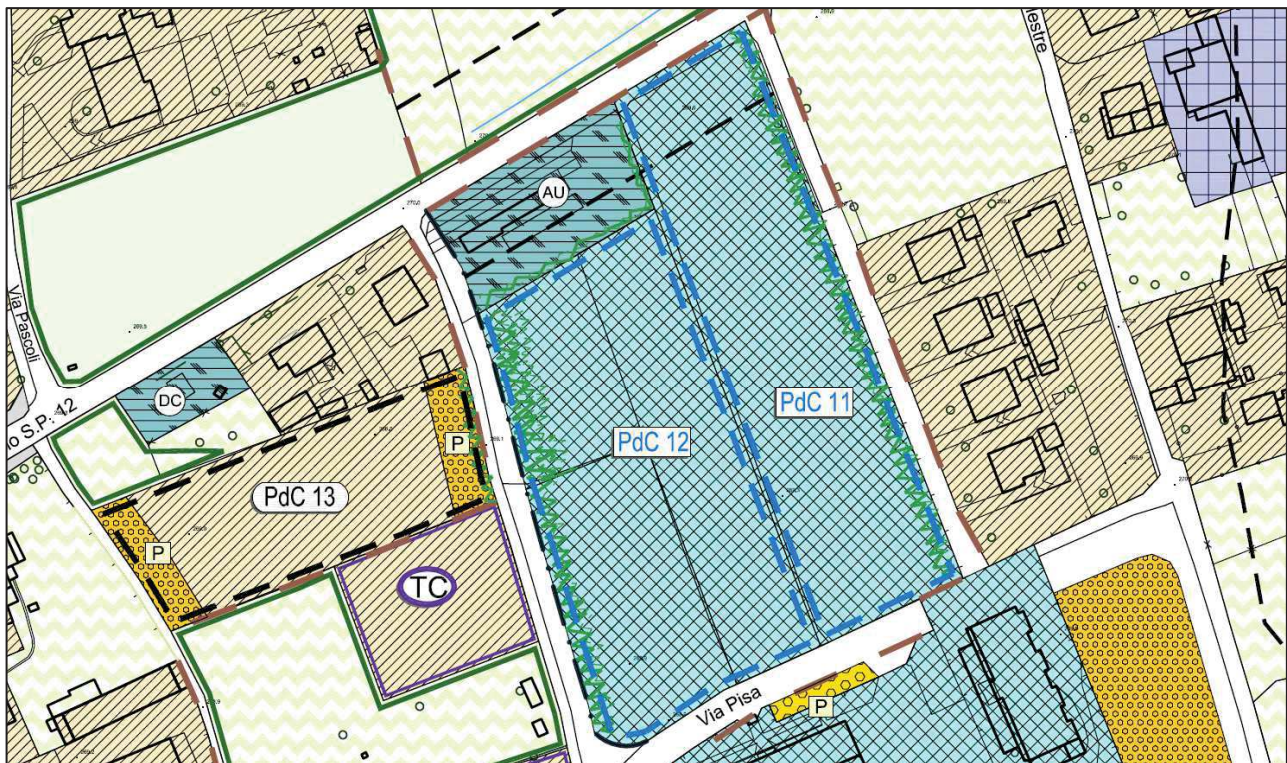
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

BOLLADELLO
PdC 12 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA PISA



Stralcio tavola PR03 Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE