

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 76.500 (scala 1:5.000)

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è collocato al margine settentrionale del territorio comunale, disposto lungo la sponda sinistra dell'Oloni.

Il comparto è occupato dagli impianti e dai fabbricati della ex centrale termoelettrica dell'ENEL, in larga parte dismessi. Fra i fabbricati si contano alcuni esempi di archeologia industriale, risalenti all'inizio del '900.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Realizzare la continuità del sistema del verde lungo l'Olona, recuperando allo scopo la parte spondale del comparto.
- 2.2 Recuperare e valorizzare gli edifici di archeologia industriale.
- 2.3 Connettere il sistema verde dell'Olona col parco lineare da realizzare sul sedime della ferrovia attrezzando opportunamente il punto di intersezione dei due sistemi.

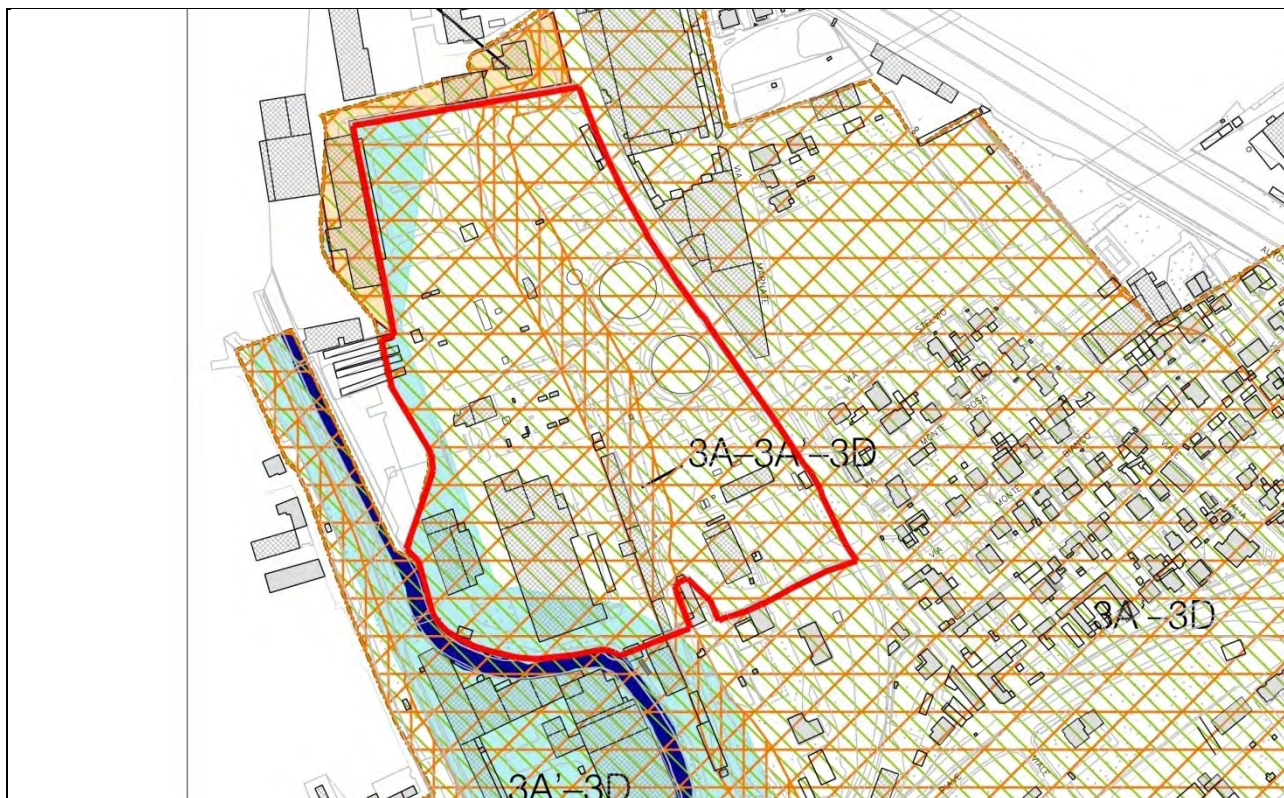
3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

- 3.1 Riorganizzare l'accessibilità e ridefinire la circolazione all'interno e ai margini dell'area.
- 3.2 Coordinare la distribuzione planivolumetrica e funzionale con le presenze al contorno.
- 3.3 Prevedere ampi spazi liberi attorno ai fabbricati di archeologia industriale.

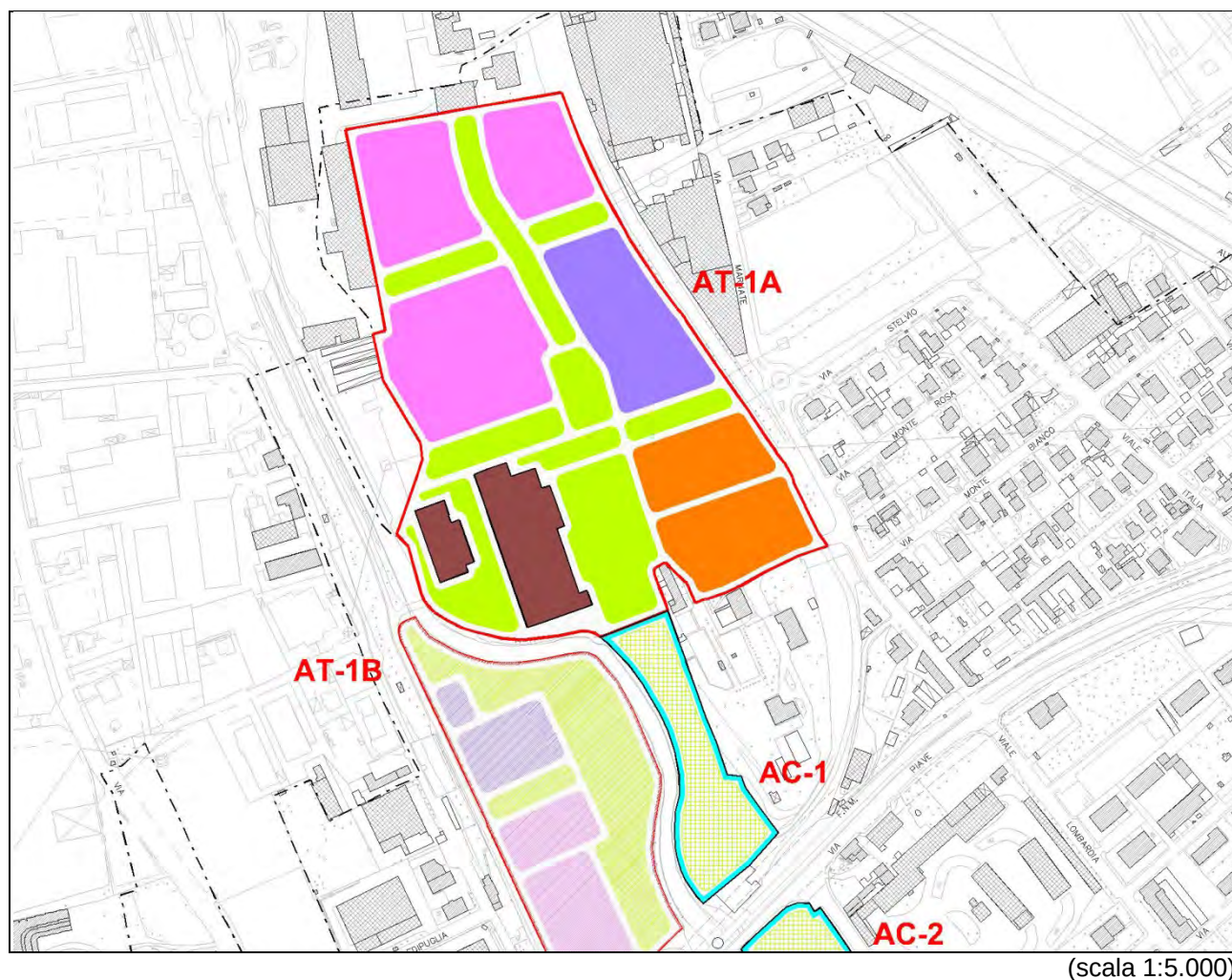
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



5. Fattibilità geologica (estratto Tav. 6° - Carta di fattibilità geologica)



6. Schema distributivo indicativo



Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria

Indice proprio: 0,25 mq/mq

Indice minimo: 0,35 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

La SL dei fabbricati di archeologia industriale individuati nella presente Scheda non è da considerare nella verifica della capacità edificatoria dell'Ambito. Rientra invece nel calcolo della capacità edificatoria l'eventuale ulteriore SL aggiunta all'interno di detti fabbricati.

Altri parametri

H = m 18

Rc = 50%

Destinazioni d'usoIndifferenza funzionale

Commercio: sono ammesse le medie strutture di vendita fino al 1° livello (Gf 4a.2)

Aree e opere pubblicheDotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Residenza (Gf 1) 50% di SL

Terziario (Gf2, Gf 3b) 100% di SL

Produttivo (Gf 3a) 20% di SL

Commercio vedi art. 43 NTA

Prescrizioni particolari

È vietata la demolizione degli edifici di archeologia industriale individuati nella Scheda, che saranno oggetto di interventi di manutenzione straordinaria o restauro; rimarranno di proprietà privata oppure il piano terreno può essere destinato a funzioni di interesse pubblico ed in tal caso essere considerato come servizio.

È prescritta la cessione gratuita al Comune delle aree lungo l'Olonza per una profondità media di m 50.

Modalità di attuazione

L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario o, in alternativa, più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati previo *Masterplan* unitario esteso alle aree comprese nel perimetro.