

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 26.500 (scala 1:5.000)

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è disposto lungo la sponda destra dell'Olona, a nord della ferrovia.

L'Ambito è diviso in due parti interamente occupati dai fabbricati di attività produttive ancora in esercizio (cortile a nord) e in parte dismessi (fabbricato sud). I fabbricati esistenti coprono gran parte della superficie dell'Ambito (circa 80%) e ne occupano i margini fin sulle sponde dell'Olona.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Realizzare la continuità del sistema del verde lungo l'Olona, recuperando allo scopo una striscia di terreno lungo la sponda, liberata dai fabbricati.
- 2.2 Restituire permeabilità al terreno, limitando le parti impegnate dall'edificazione.
- 2.3 Riqualificare il fronte ovest (via Isonzo – via Tagliamento) realizzando connessioni verdi con la sponda dell'Olona.

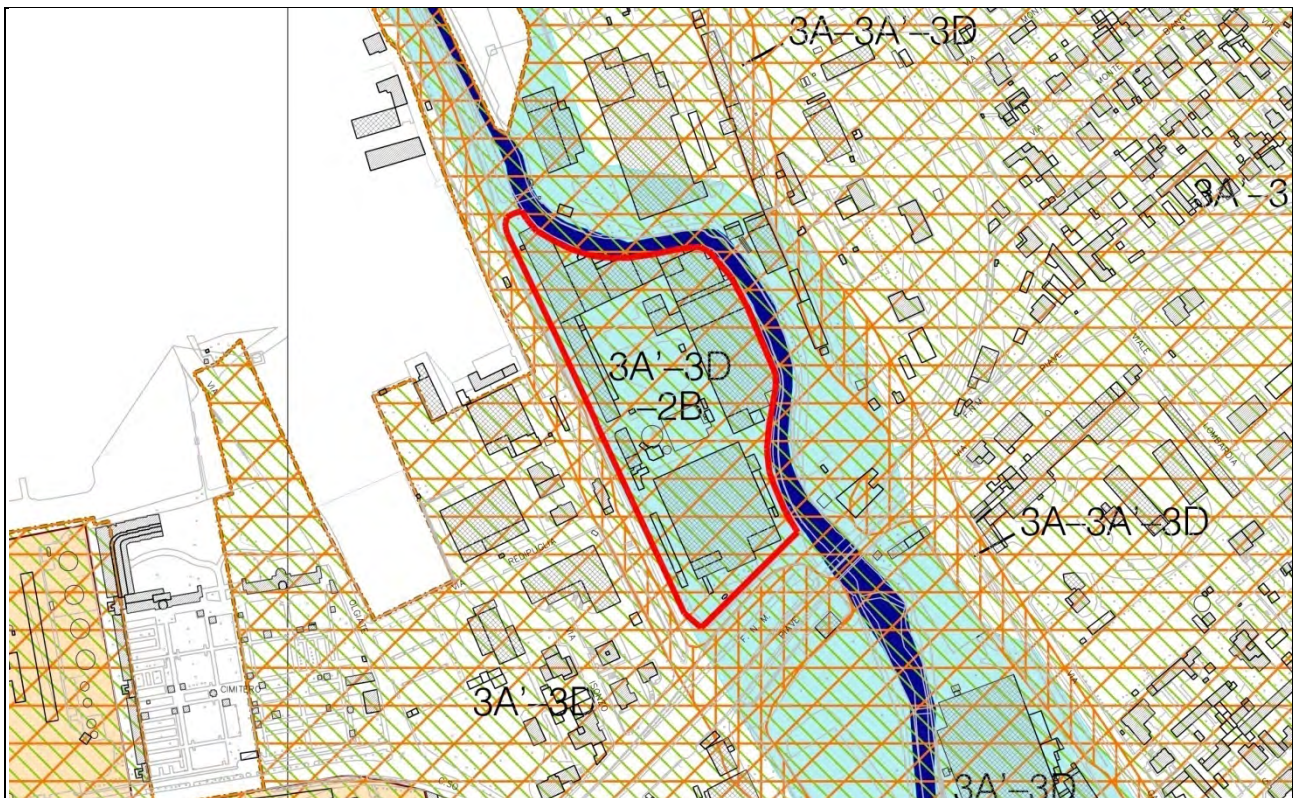
3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

- 3.1 Riorganizzare l'accessibilità e ridefinire la circolazione all'interno e ai margini dell'area.
- 3.2 Concentrare le edificazioni sul fronte occidentale, lasciando lo spazio inedito verso la sponda del fiume.
- 3.3 Realizzare la continuità dei percorsi nel verde, pedonali e ciclistici, lungo la sponda, superando la barriera determinata dal rilevato ferroviario.

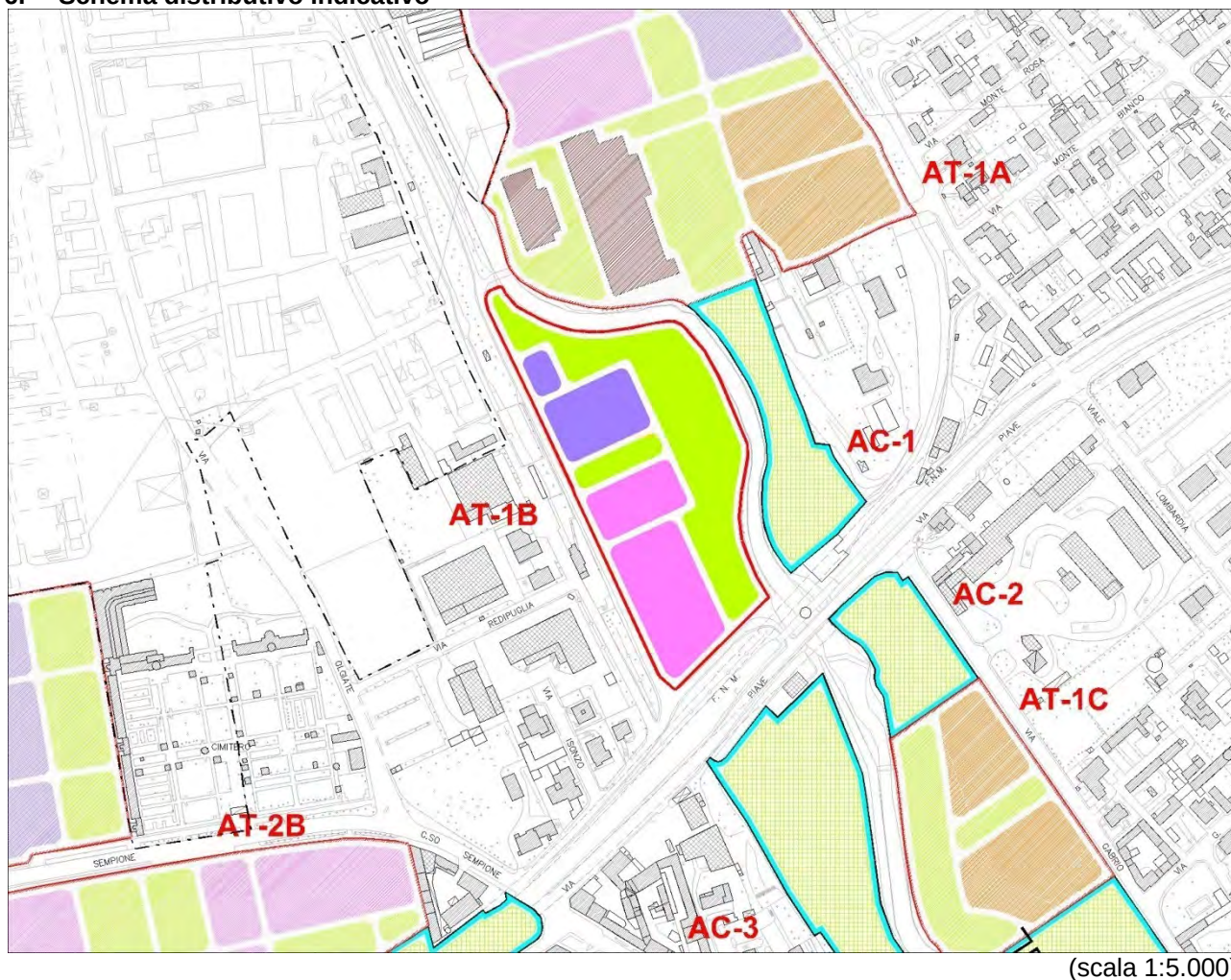
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



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



6. Schema distributivo indicativo



Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria

Indice proprio/minimo: 0,35 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

In considerazione dell'entità della SL da demolire lo sfruttamento dell'indice minimo non comporta l'obbligo di cessione al Comune delle aree di compensazione.

Altri parametri

H = m 18

Rc = 65%

Destinazioni d'uso

Sono escluse Gf 1 Residenza

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

Aree e opere pubbliche

Dotazione 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

Cessione gratuita al Comune di una fascia della profondità media di m 30 lungo tutta la sponda del fiume anche se eccedente la dotazione di aree per servizi calcolata come sopra.

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.