

AMBITO TR2 : VIA DELL'INDUSTRIA

Inquadramento

Trattasi di ambito posto a sud-ovest del tessuto urbano consolidato produttivo.

Dati dimensionali

Superficie complessiva dell'ambito 198260,80 mq.

Di cui: mq 159826,00 ricompresi in Piano Attuativo Vigente;

mq 34096,70 in aree agricole;

mq 12274,00 in aree boscate.

Destinazione da P.R.G. vigente

Parte dell'ambito risulta essere una "invariante" essendo interessata da Piano Integrato di Intervento "P.I.I.-D2/2 VIGENTE", mentre la parte esterna al P.I.I. vigente risulta ricompresa in zona "E2- agricola di coltivazione avente valore ecologico ambientale".

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'approfondimento progettuale nasce specificatamente da necessità operative del compendio produttivo già insediato, manifestate attraverso i vari contributi partecipativi depositati ai sensi dell'art.13 della L.R.12/2005.

La necessità funzionale e produttiva dell'azienda deve compenetrarsi con la necessità di garantire la corretta esecuzione di fascia tampone tra il sistema produttivo già esistente nella parte soprastante dell'ambito, ed il sistema naturale di valle.

Con la trasformazione dell'ambito sarà possibile creare un idoneo filtro atto a mitigare l'attuale fronte di reciprocità visiva, attraverso la creazione di area a filtro che dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con rafforzamento delle presenze arboree in modo da creare un'opportuna ricucitura di connesone del paesaggio.

Le aree a parcheggio da localizzare nelle aree di pertinenza diretta devono essere convenientemente alberate con particolare attenzione sui limiti di connessione con le sottostanti aree a verde.

La trasformazione dell'ambito deve avvenire con ricorso a pianificazione attuativa convenzionata, la quale deve perseguire le seguenti finalità di interesse generale:

- contenere l'edificazione fuori terra all'interno della superficie fondiaria come perimetrata nel P.I.I. vigente al fine di evitare l'attestamento di nuovi volumi all'interno dei fronti di reciprocità visiva;
- creare nell'area di ovest, destinata a pertinenza indiretta, un ambito a verde attrezzato in grado di schermare ed integrare/connettere il sistema produttivo con quello naturale di valle;

- implementare il reticolo minore a supporto della mobilità pedonale e ciclabile che, dal punto di interscambio di prevista esecuzione, permetta la più ampia fruizione del sistema naturale presente ad ovest del tessuto urbano consolidato;
- realizzare contestualmente all'ampliamento delle aree a parcheggio privato di ovest, il tratto di collettore fognario come previsto ed individuato nel progetto approvato con deliberazione G.C. n° 89 del 9/10/2012, progetto ricompreso negli obiettivi del Piano d'Ambito – ATO n°11-.

MODALITA' ATTUATIVE

La trasformazione delle aree attualmente non ricomprese nel P.I.I. vigente presuppone la redazione di progetto planivolumetrico complessivo la cui attuazione potrà avvenire con nuovo piano attuativo a novazione ed integrazione degli atti convenzionali in essere.

Il Piano attuativo dovrà essere sottoposto a specifico studio sull'inserimento ambientale con minimizzazione degli effetti negativi sulla componente paesaggistica.

Il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione, tramite apposito progetto, di interventi atti a riqualificare-evidenziare e connettere il reticolo minore costituito dalle strade campestri, atto a rendere fruibile l'ambito naturale di ovest.

Le aree costituenti le pertinenze indirette devono essere cedute al Comune, sulle stesse potranno essere eseguite opere di interesse generale con modalità edificatorie e gestione che verranno pattuite negli atti convenzionali del "Piano Attuativo".

Ricadendo l'area all'interno della "rete ecologica Campo dei Fiori-Ticino", di cui alla Del.G.Prov.Varese n°56 del 5 marzo 2013, per la sua ridefinizione si dovrà fare riferimento ai criteri applicativi di cui all'allegato 2 della delibera sopra citata.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

INDICI

STO – Superficie Territoriale Onnicomprensiva 198260,80 mq

Di cui:

ST – Superficie Territoriale	mq	174868,80
SF – Superficie Fondiaria	mq	174868,80
SrP – Superficie per servizi	mq	23392,00

DESTINAZIONI D'USO

L'ambito ha vocazione esclusivamente produttiva:

- destinazione principale produttiva;

- destinazioni complementari:

- artigianato di servizio;
- attività di servizio alle attività produttive;
- attività commerciali di vicinato.

CAPACITA' EDIFICATORIA

ITO – Indice Territoriale Onnicomprensivo	1,03 mq/mq
IT – Indice Territoriale	0,74 mq/mq
IF – Indice Fondiario	0,74 mq/mq
RC – Rapporto di Copertura	55-60%
Hm – Altezza massima	10-12 m
Per necessità produttive che implicano la realizzazione di edifici aventi altezza maggiore a m 12, la loro realizzazione sarà possibile fino ad un massimo di m 25 previo V.I.A. con opportune schermature naturali e mitigazioni percettive.	
IP – Indice Premiale massimo	10 % di ITO
dc – Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, ½ dell'altezza	minimo 5 m
ds – Distanza dei fabbricati dalle strade.....	minimo 5 m