

SCHEDA N° 11

PRODUTTIVO

Ambito di Trasformazione n° 11*Obiettivi:*

L'Ambito di Trasformazione n°11, insediamento produttivo dismesso dell' Ex-Torcitura di Rancio, rappresenta un caso unico per la realtà del Comune. La dimensione consistente dell'area, la posizione lungo la SS394, la lineare situazione proprietaria, fanno sì che si possa auspicare un intervento di livello sovra locale necessario alla generazione di quelle risorse economiche indispensabili al riuso di un'area dismessa del Tessuto Urbano Consolidato nella realtà di Rancio.

L'Obiettivo prioritario di riuso, assunto in coerenza con gli aspetti normativi più recenti espressi a livello Regionale ed in corso di predisposizione a livello nazionale, non può che attuarsi attraverso una gamma ampia di funzioni insediabili.

La riqualificazione dell'area dismessa, la sostituzione dei fabbricati e di quei manufatti fonte di possibili problematiche ambientali e sociali sono obiettivi fondamentali per la pianificazione sostenibile del territorio. Le potenzialità di insediamento di attività afferenti il settore del commercio, nella possibile forma della Grande Struttura di Vendita, vengono approfonditamente trattate nell'elaborato specifico "Quadro conoscitivo del territorio comunale - Componente commerciale" allegato alla relazione di variante al Piano di Governo del Territorio.

L'ambito di Trasformazione è costituito dal mappale 682 del Foglio 9.

Dati Dimensionali:

-Superficie Complessiva Ambito	mq.	49.000
-Superficie Territoriale di pertinenza	mq.	44.800
-Superficie Territoriale non Edificabile	mq.	4.200

Dati di Edificabilità

-Indice Edificabilità Territoriale	mq/mq	0,35
- Diritti Edificatori da Perequazione	mq/mq	0
- SLP esistente	mq	14.500

Destinazioni d'Uso Le quote delle destinazioni d'uso compatibili e principali verranno definite in sede di Pianificazione Attuativa. Per quanto concerne la definizione delle destinazioni d'uso escluse, data la complessità dell'intervento è necessario procedere per possibili scenari in base alla funzione prevalente insediata. E' vietato per qualsiasi scenario l'insediamento di industrie insalubri di prima classe.

La definizione delle destinazioni d'uso proposte per l'Ambito di Trasformazione dovrà essere conforme a quanto previsto nell' Art.8 comma 2 lettere (f) e (g) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Campo dei Fiori, con riferimento al testo delle stesse, vigente alla data di Pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia della presente Variante parziale al PGT.

Scenario 1 – Funzione prevalente: Produzione di bene e servizi

Funzione prevalente	Funzioni compatibili	Funzioni escluse
Produttiva (artigianale e industriale)	Artigianale di servizio	Residenziale
	Logistica e depositi	Commerciale (sino a "Grande Struttura di Vendita" anche nella "Forma Unitaria" sia alimentare che non alimentare con SV > 5.000mq)
	Direzionale e terziaria	
	Ricettiva e pubblici esercizi	
	Commerciale (sino a "Grande Struttura di Vendita" anche nella "Forma Unitaria" sia alimentare che non alimentare con SV < 5.000mq)	
	Servizi di interesse generale	

Scenario 2 - Funzione prevalente: Residenza

Funzione prevalente	Funzioni compatibili	Funzioni escluse
Residenziale	Ricettiva e pubblici esercizi	Produttiva (artigianale e industriale)
	Commerciale (sino a "Grande Struttura di Vendita" anche nella "Forma Unitaria" sia alimentare che non alimentare con SV < 5.000mq)	Commerciale (sino a "Grande Struttura di Vendita" anche nella "Forma Unitaria" sia alimentare che non alimentare con SV > 5.000mq)
	Servizi di interesse generale	Logistica e depositi
	Direzionale e terziaria	
	Artigianale di servizio	

Scenario 3 – Funzione prevalente: Commercio "Grande Struttura di Vendita" con SLP < 5.000mq

Funzione prevalente	Funzioni compatibili	Funzioni escluse
Commerciale (sino a "Grande Struttura di Vendita" anche nella "Forma Unitaria" sia alimentare che non alimentare con SV < 5.000mq)	Ricettiva e pubblici esercizi	Residenziale
	Direzionale e terziaria	Commerciale (sino a "Grande Struttura di Vendita" anche nella "Forma Unitaria" sia alimentare che non alimentare con SV > 5.000mq)
	Servizi di interesse generale	
	Produttiva (artigianale e industriale)	
	Logistica e depositi	
	Artigianale di servizio	

Scenario 4 – Funzione prevalente: Commercio "Grande Struttura di Vendita" con SLP > 5.000mq

Funzione prevalente	Funzioni compatibili	Funzioni escluse
Commerciale (sino a "Grande Struttura di Vendita" anche nella "Forma Unitaria" sia alimentare che non alimentare con SV > 5.000mq)	Direzionale e terziaria	Residenziale
	Ricettiva e pubblici esercizi	
	Servizi di interesse generale	
	Logistica e depositi	
	Produttiva (artigianale e industriale)	
	Artigianale di servizio	

Indici e Parametri

- Distanza da confini	mt.	5.00
- Distanza dagli edifici	mt.	10.00
- Distanza delle recinzioni dalle strade	mt.	3.00

- Dotazione parcheggi privati	1 mq. ogni 5 mq. di S.L.P.
- Superficie coperta	esistente
- Superficie drenante	20%
- Altezza massima	9m

Servizi pubblici:

La dotazione minima di aree per servizi e spazi pubblici, essendo l'Ambito connotato da un ampio livello di possibile polifunzionalità, sarà verificata con riferimento ad ogni singola funzione insediata, con riferimento alle presenti quantità:

Residenza:

25mq/ab ripartiti in 15mq/ab per parcheggi e 10mq/ab per aree verdi;

Direzionale e terziario, Ricettivo e pubblici esercizi:

20% SIp;

Servizi di interesse generale:

definiti dal progetto redatto in accordo con l'ente pubblico interessato;

Produttivo, Logistica e deposito:

20% SIp;

Artigianale di servizio:

20% Sup. Territoriale;

Commerciale media struttura di vendita:

100% della SIp di cui almeno la metà a posteggi;

Commercio grande struttura di vendita:

200% della SIp di cui almeno la metà a posteggi.

Nell'ipotesi in cui all'interno del presente ambito non si riscontri la necessità dell'identificazione delle superfici sopra specificate emergenti dalla progettazione urbanistica, questi potranno essere opportunamente monetizzate.

Infrastrutture e Urbanizzazioni:

La nuova viabilità dovrà comprendere un nuovo tracciato di collegamento pubblico tra la via Vittorio Veneto e la via F.lli Ratti in continuità con l'Ambito di Trasformazione n° 3, che potrà servire anche alla distribuzione logistica delle aree di intervento. Tale strada dovrà essere opportunamente arredata e completa di ogni sottoservizio.

Nel caso di insediamento di attività commerciali ascrivibili a Grandi Strutture di Vendita, a corredo del Piano Attuativo sarà obbligatoria la presentazione di uno studio viabilistico che valuti le migliori soluzioni tecniche efficaci per l'eliminazione/riduzione delle possibili criticità create dall'intervento. Lo Studio dovrà essere redatto in accordo con le strutture tecniche comunali nonché ottenere parere favorevole dagli organi di polizia urbana e dall'ente gestore delle infrastrutture viarie. Il Piano Attuativo dovrà farsi carico della sistemazione viabilistica in direzione del Comune di Cuveglio al fine della messa in sicurezza degli accessi stradali della SS394. Gli interventi si rendono necessari a seguito degli aumenti di traffico veicolare potenzialmente legati all'insediamento della Grande Struttura di Vendita.

Il Piano Attuativo potrà prevedere l'ammodernamento, il potenziamento e l'eventuale cessione alla proprietà pubblica del pozzo identificato come n°21 nella tavola DP5.

Progettazione Urbanistica:

Fino all'approvazione del Piano Attuativo sarà permessa solo l'ordinaria manutenzione dei volumi esistenti.

Nell'ipotesi di mantenimento dei fabbricati esistenti, la capacità edificatoria totale è quella data dalla SLP esistente maggiorata del 10% per l'eventuale ammodernamento degli impianti tecnologici.

A parità di S.L.P. potranno essere previste modifiche alle sagome e ai sedimi esistenti con demolizione e ricostruzione.

Nell'ipotesi di ricostruzione con altro organismo edilizio diverso dall'originario, dovranno essere osservati tutti i limiti di arretramento dell'edificabilità presenti in rapporto a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada. L'area dovrà essere oggetto di un unico Piano Attuativo esteso all'intero perimetro dell'Ambito. L'attuazione attraverso più comparti potrà essere consentita esclusivamente in coerenza della loro precedente definizione negli elaborati grafici e contrattuali del Piano Attuativo.

La complessità in merito alla corretta progettazione degli interventi di trasformazione, così come emerso nel corso della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, comporta l'assoggettamento della strumentazione attuativa ad una Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, al fine di valutare in modo specifico lo scenario di trasformazione prescelto.

*Progettazione
Paesaggistica:*

Lungo il lato nord, verso l'abitato di Cantevria, qualora le attività insediate a nord del compendio non siano di carattere residenziale, dovrà essere prevista una fascia di connessione a verde di almeno 10 mt. di profondità.

Per la sua formazione si dovranno prevedere essenze congrue come dimensione, numero e collocazione, in modo da permettere una efficace separazione visiva tra aree residenziali e quelle produttive.

Tenendo conto che la SS 394 è una infrastruttura di percorrenza ad alta frequentazione, il Piano Attuativo dovrà prevedere anche la riqualificazione del lato sud, in coerenza con le differenti esigenze delle possibili attività insediabili.

Le aree verdi interne, private e pubbliche, dovranno essere opportunamente piantumate anche con essenze di alto fusto.

Direttive specifiche:

Devono essere previsti sistemi o impianti per l'accumulo e l'utilizzo delle acque meteoriche per gli usi consentiti dalle normative vigenti.

Dovrà essere salvaguardato ai sensi della normativa vigente, il pozzo di captazione idrica potabile presente all'interno dell'ambito come stabilito dallo Studio Geologico del P.G.T. Il progetto inoltre dovrà essere corredato da una analisi specifica tendente a verificare eventuali cause ed effetti in rapporto all'intervento.

Le opere di urbanizzazione primarie "reti di fognatura" dovranno essere eseguite secondo quanto previsto dall'Art. n°15 comma 3° del R.R. n° 3 del 28 marzo 2006. Dovrà essere effettuata valutazione e misurazione circa la presenza di eventuali linee elettriche che determinano compresenza di campi elettromagnetici.

Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto al parere vincolante della Commissione Paesaggistica Comunale.

Componente geologica: L'area ricade in classe di fattibilità 3b – Aree di conoide con pericolosità geologica bassa e in ambito soggetto ad amplificazione sismica locale Z4 - zona di conoide alluvionale.

Prescrizioni per la redazione del Piano Attuativo

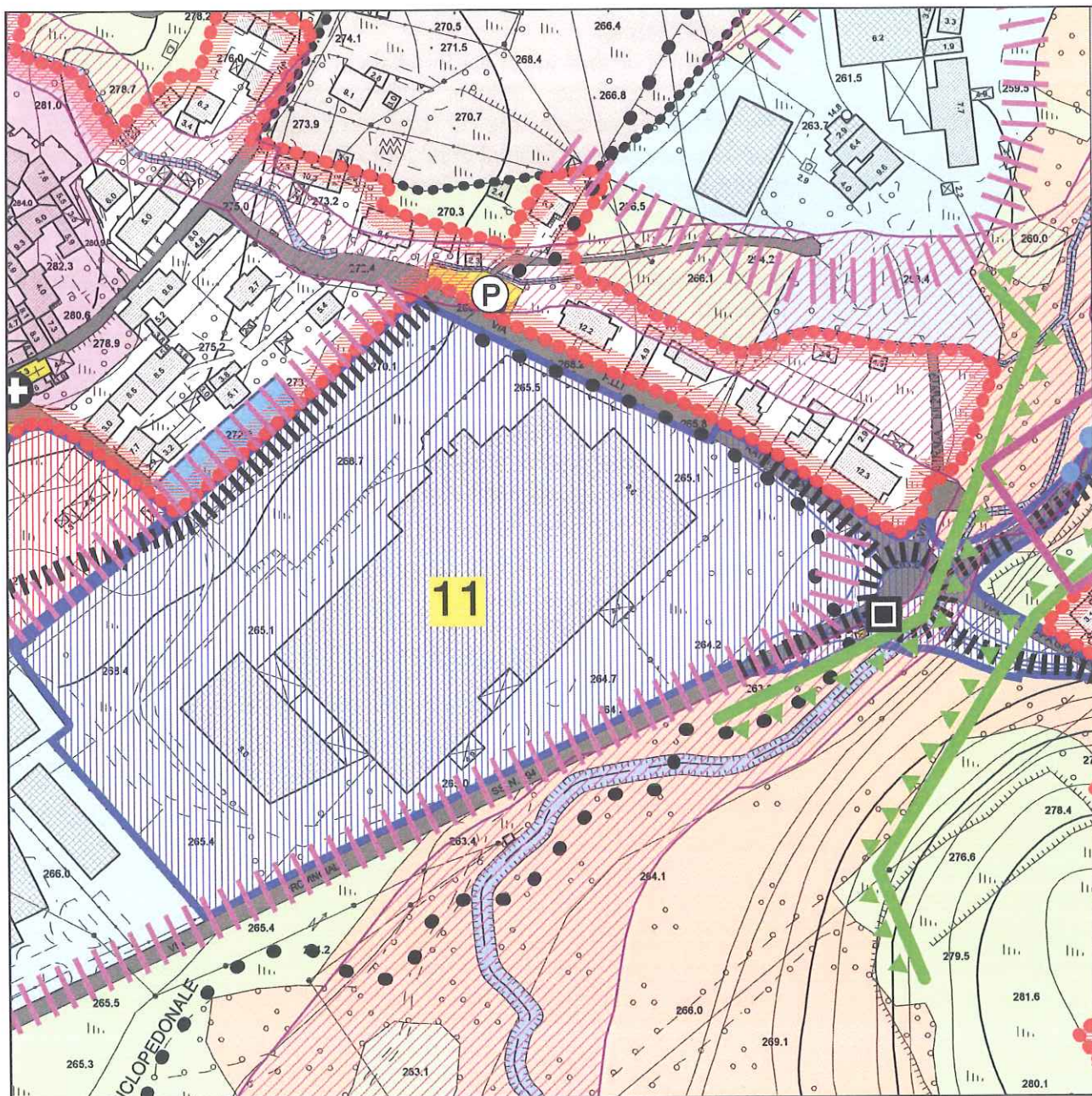
- E' necessaria la valutazione locale degli interventi ammissibili in relazione al rischio di trasporto di massa su conoide secondo normativa P.A.I. (art 9, comma 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.).
- Potrà essere previsto l'ammodernamento, il potenziamento e l'eventuale cessione alla proprietà pubblica del pozzo, con ridefinizione delle relative fasce di rispetto. In ogni caso, esso dovrà essere salvaguardato e il piano dovrà essere corredato da un'analisi specifica tendente a verificare eventuali cause ed effetti in rapporto all'intervento.

- Sarà necessario definire quantitativamente gli effetti di amplificazione sismica attesi mediante approfondimenti di III livello (cfr. Allegato 5 alla D.G.R. 8/7374/08).
- Trattandosi di un'area in cui era insediata un'attività industriale dismessa, in previsione del suo utilizzo futuro, sia esso ancora di tipo produttivo/commerciale che di tipo residenziale, andrà effettuato un accertamento delle condizioni di salubrità del suolo, seguendo i criteri tecnici dettati dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. (e relativi allegati tecnici), facendo riferimento alle concentrazioni soglia di contaminazione imposte dallo stesso decreto.
- Andrà redatto uno studio idrogeologico di dettaglio volto a verificare la necessità di prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee, regimazione delle acque meteoriche e opere per la difesa del suolo e/o interventi di consolidamento dei versanti.

Prescrizioni per la fase progettuale

- Per tutte le azioni edificatorie e opere in progetto è sempre necessaria un'indagine geognostica commisurata alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008.

Ambito di Trasformazione n° 11



Aree interessate dai possibili interventi di adeguamento delle modalità di accesso sulla SS394

