

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP1 PRODUTTIVO- SUD VIA VESPUCCI



Foto satellitare e perimetro Ambito ATP1

PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione è collocato al margine nord del territorio comunale, al confine con Fagnano Olona, affacciato direttamente su via Vespucci.

L'ambito si inserisce tra due aree appartenenti al tessuto urbano a destinazione produttiva, di cui quella collocata a sinistra dismessa ormai da diversi anni. A sud si colloca il tracciato autostradale della Pedemontana.

L'intervento consentirà di inserire funzioni compatibili con il contesto di riferimento, incrementando la presenza di attività economiche sul territorio comunale.

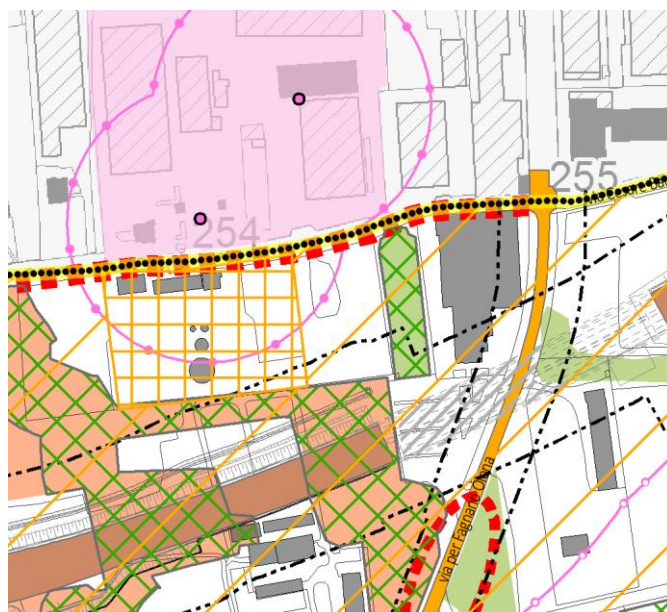
Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 4.907 mq.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti vincoli:

- parte sud dell'area, presenza della fascia di rispetto del tracciato autostradale della Pedemontana;
- l'azienda Chimix è un'azienda classificata RIR (Azienda Rischio di Incidente Rilevante), all'interno della "Zona di potenziali lesioni reversibili".



Estratto elaborato PdR P6 – Carta dei vincoli e delle prescrizioni

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'intero l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "2 B - Fattibilità con modeste limitazioni".

Stato della pianificazione sovracomunale

L'Ambito ATP1 non risulta classificato tra gli ambiti agricoli strategici del PTCP e non risulta interessato dalla presenza di aree boscate.

Non risulta peraltro interessato da indirizzi o prescrizioni di tutela paesaggistica derivanti dalla pianificazione provinciale o regionale.

Stato della pianificazione vigente



Estratto elaborato DdP16 – Previsioni del Documento di Piano – Variante PGT2019

Il P.G.T. vigente classifica l'area come "Area di potenziale ampliamento degli insediamenti delle attività economiche confinanti".

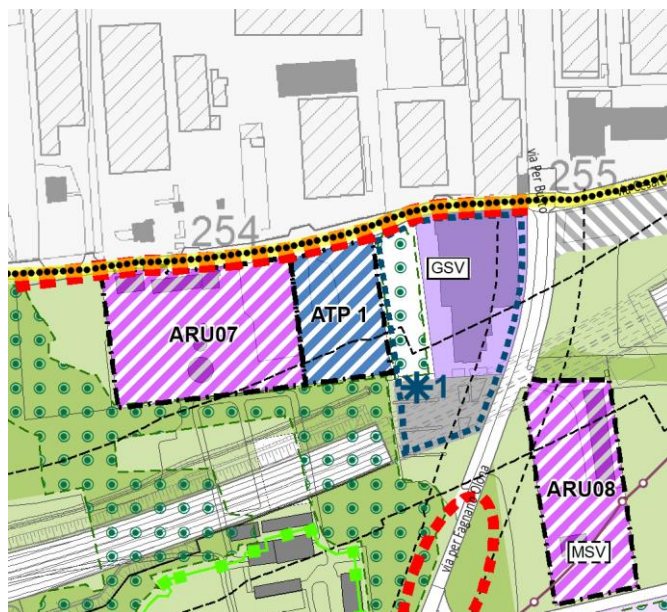
PARTE SECONDA

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue l'obiettivo generale di favorire gli interventi di completamento, miglioramento e adeguamento riguardanti attività economiche attualmente insediate sul territorio e, nello specifico, consente di attuare un intervento di ampliamento di un'attività produttiva esistente, utilizzando un'area contigua, che verrà destinata alla realizzazione di una struttura coperta per il parcheggio dei mezzi e di un'area a parcheggio scoperto.

L'insediamento prevede pertanto l'edificazione di un insediamento a completamento del tessuto produttivo esistente, interessando un'area che risulta già servita dalla viabilità, via Vespucci, consentendo anche la riqualificazione del fronte della via stessa, per il tratto prospiciente l'area di intervento.

L'intervento consentirà di inserire funzioni compatibili con il contesto di riferimento, incrementando la presenza di attività economiche sul territorio comunale.



Estratto elaborato DdP 16.0 – Previsioni del Documento di Piano Variante PGT2023

Per l'ambito ATP1 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- ampliamento di attività esistente, con intervento coerente con il contesto circostante;
- creazione di fasce a verde di rispetto con valenza di mitigazione ambientale, opportunamente alberate, lungo il margine sud, a filtro con le aree agricole e lungo i margini est ed ovest, come inserimento paesaggistico e mitigazione;
- partecipazione alla realizzazione dei servizi di interesse strategico e della realizzazione della rete ecologica comunale mediante meccanismi di natura perequativa;
- realizzazione di interventi di sistemazione e riqualificazione del tratto di via Vespucci, antistante l'area di intervento (per uno sviluppo complessivo di 56,5 mt), mediante la sistemazione della sede stradale e di un marciapiede lungo il lato sud (larghezza minima 1,50 mt).

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito	4.907 mq
• Area edificabile a destinazione produttiva:	4.907 mq.

Destinazioni d'uso:

- Destinazione d'uso principale produttivo, nonché le funzioni complementari, come previste dall'art. 7.2.2. delle NDA del PDR.

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area produttiva è così determinata:

- Indice ITs = 0,45 mq/mq
 - Indice ITcp = 0,15 mq/mq (per compartecipazione alla realizzazione di servizi strategici e del varco ecologico)
 - R c = 50%
 - S. filtrante = 15%
 - H max = 12,00 mt
- | | |
|--|----------|
| - Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà | 5,00 ml. |
| - Distanza minima dei fabbricati dalla strada e dalla zona servizi | 7,00 ml. |
| - Distanza minima della recinzione dalla strada | 2,00 ml |

L'indice ITs di base considera i meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico).

Alla capacità edificatoria determinata dall'indice ITs dovrà essere aggiunta la quota di capacità edificatoria aggiuntiva ITcp determinata da meccanismi perequativi, in relazione alla partecipazione all'attuazione della rete ecologica e dei servizi strategici, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi, che il progetto urbanistico si impegna ad attuare mediante apposita convenzione.

In particolare l'ATP partecipa alla qualificazione naturalistica e delle aree con funzione ecosistemica ed alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, mediante l'acquisizione dei diritti edificatori di compensazione nella quota corrispondente all'applicazione dell'Indice ITp sulle aree territoriali interessate dal piano attuativo di intervento nell'ATP.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante ricorso a permesso di costruire convenzionato.

Infrastrutture e opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno rispettare le normative vigenti e le indicazioni che verranno fornite dall'Amministrazione Comunale e, in particolare, interventi di riqualificazione di via Vespucci.

Dovranno inoltre essere reperite, asservite o cedute, all'interno dell'area, aree per attrezzature di urbanizzazione secondaria secondo i parametri minimi indicati dal Piano dei Servizi. Qualora non sia possibile, o ritenuto non utile in accordo con l'Amministrazione Comunale, reperire entro l'ambito di trasformazione la superficie necessaria al raggiungimento della dotazione minima di aree per attrezzature di urbanizzazione secondaria, secondo i parametri stabiliti dal Piano dei Servizi, l'intera superficie o la quota mancante al raggiungimento della dotazione minima potrà essere reperita in altra area scelta di concerto con l'Amministrazione Comunale, o monetizzata.

Assetto morfologico-insediativo

Il progetto dovrà perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto insediativo coordinato e coerente, con l'ambito produttivo esistente lungo via Vespucci.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione dell'insediamento produttivo rispetto alle aree agricole lungo il confine sud del comparto.

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato e/o arbustato, di inserimento paesaggistico e di mitigazione dell'insediamento produttivo rispetto alle aree lungo il confine est ed ovest del comparto.

Le aree di sosta dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

L'eventuale progettazione di edifici, dovrà rispettare le prescrizioni dettate dallo studio geologico ed idrogeologico del territorio comunale e dal piano di zonizzazione acustica.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da rispettare le seguenti indicazioni:

- l'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificio esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando le parti verso i lati est, sud ed ovest libere per l'impianto di alberature e arbusti a rafforzamento della fascia di mitigazione;
- qualora sia prevista la realizzazione di edifici, la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.);
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata e arbustiva verso le aree verdi agricole e le aree confinanti (utilizzando essenze arboree-arbustive autoctone), da posizionarsi ai fini di mitigazione e di inserimento paesaggistico.