

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP3 PRODUTTIVO – SUD VIA MARCO POLO (COMUNE FAGNANO OLONA)



Foto satellitare e perimetro Ambito ATP3

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, contiguo ad un insediamento produttivo collocato nel citato comune. Si affaccia direttamente su via Marco Polo, strada che prosegue nel territorio di Fagnano Olona (direzione ovest).

L'ambito si inserisce tra un'area appartenente al tessuto urbano consolidato a destinazione produttiva del Comune di Fagnano Olona (lato sinistro) e un'area agricola del Comune di Solbiate Olona (lato destro). A sud si colloca il tracciato autostradale della Pedemontana.

Al confine, sul lato sinistro, è presente un'attività produttiva, all'interno del territorio del Comune di Solbiate Olona.

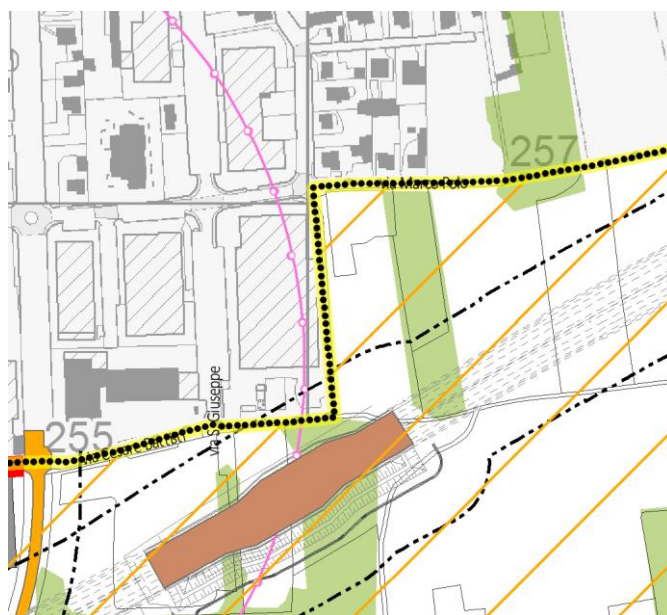
Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 3.779 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.



Estratto elaborato PdR P6 – Carta dei vincoli e delle prescrizioni

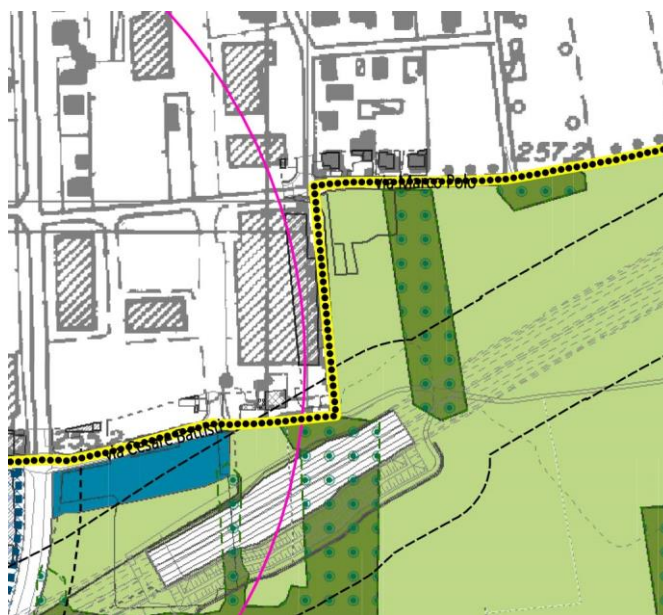
Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'intero l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "2 B - Fattibilità con modeste limitazioni".

Stato della pianificazione sovracomunale

L'Ambito ATP3 risulta inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP, classificato nella Macro Classe MF (Moderatamente Fertile) e non risulta interessato da 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 verde agricola".

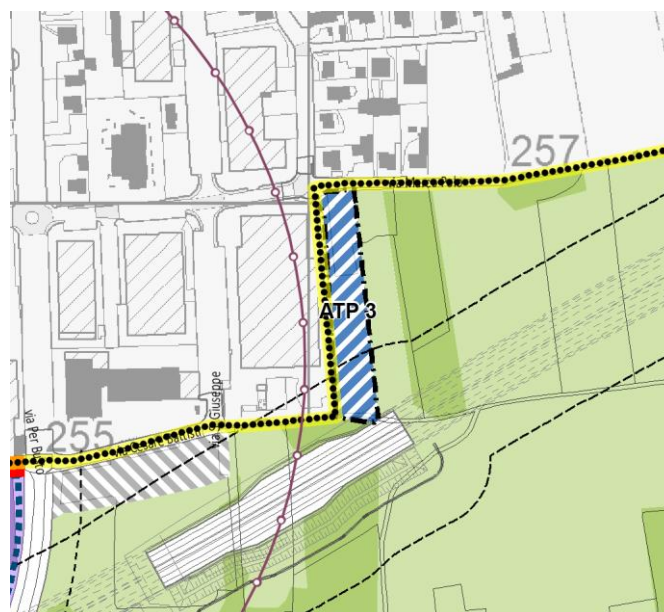
PARTE SECONDA

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, compreso quello dei comuni confinanti e, nello specifico, consente di attuare un intervento di ampliamento di un'attività produttiva esistente, utilizzando un'area contigua all'impianto esistente, che verrà destinata alla realizzazione di attrezzature tecnologiche ai fini dell'adeguamento al rispetto delle normative in materia di scarichi industriali (impianto trattamento reflui industriali), cui si potranno aggiungere impianti e strutture di servizio.

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 Marco Polo, consentendo anche la riqualificazione del fronte della via stessa, nel 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 DdP16 – Previsioni del Documento di Piano Variante PGT2023

Per l'ambito ATP3 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 i margini sud ed est, a filtro con le aree agricole e lungo il margine ovest, come inserimento paesaggistico e di mitigazione;
- l'intervento dovrà rispettare le normative vigenti in tema di scarichi industriali e, qualora vi fosse la necessità, mettere in atto tutte le misure di mitigazione e di abbattimento dell'impatto generato dai nuovi impianti;
- partecipazione alla realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale in via Calvi e fondovalle, su aree di proprietà comunale.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 3.779 mq

- Area edificabile a destinazione produttiva: 3.779 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 = 0,00 mq/mq
 - Indice ITcp = 0,25 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 non genera alcuna capacità edificatoria.

La capacità edificatoria viene generata unicamente dall'indice ITcp riferito ai 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 del varco ecologico ed alla realizzazione degli interventi di completamento del Centro sportivo, 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.

Contestualmente all'istanza ai fini dell'edificabilità, dovrà essere presentata apposita relazione ambientale, finalizzata ad esaminare, valutare ed eventualmente mitigare, gli effetti generati dagli impianti e dalle attrezzature tecnologiche in progetto.

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.

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 ad ovest dell'area di intervento, sito nel Comune di Fagnano Olona.

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 ed est 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 la parte verso i lati sud ed est, libera per l'impianto di alberature e arbusti a rafforzamento della fascia di mitigazione e di inserimento paesaggistico;
- 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.