

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATPL1 POLIFUNZIONALE - EST SP N°2

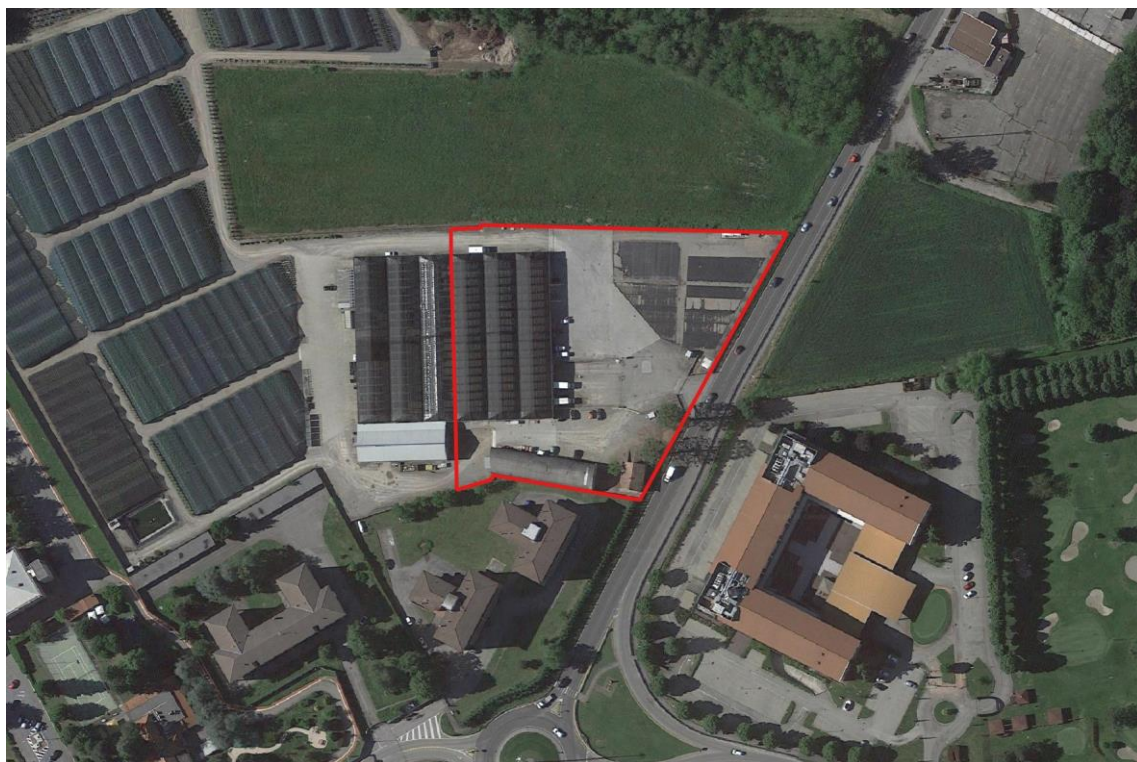


Foto satellitare e perimetro Ambito ATPL1

PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione è localizzato lungo la SP 2 in prossimità delle strutture commerciali e ricettive che si sono sviluppate in corrispondenza dell'incrocio tra lo svincolo autostradale e la strada provinciale che conduce a Busto Arsizio. L'area confina con il grande insediamento che ospita le truppe militari della Nato.

La struttura esistente ospita un centro florovivaistico che svolge attività connesse alla commercializzazione dei prodotti della floricoltura, su area a destinazione agricola.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 10.710 mq

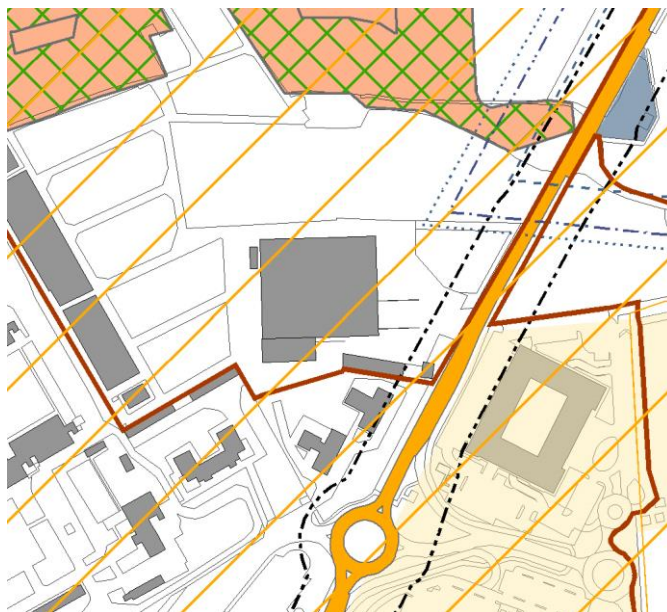
L'ambito ATPL 1 risulta attualmente così connotata:

- Superficie afferente l'edificio principale dell'attività florovivaistica 7.650 mq.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti vincoli:

- parte est dell'area, presenza della fascia di rispetto della SP2.



Estratto elaborato PdR P6 – Carta dei vincoli e delle prescrizioni

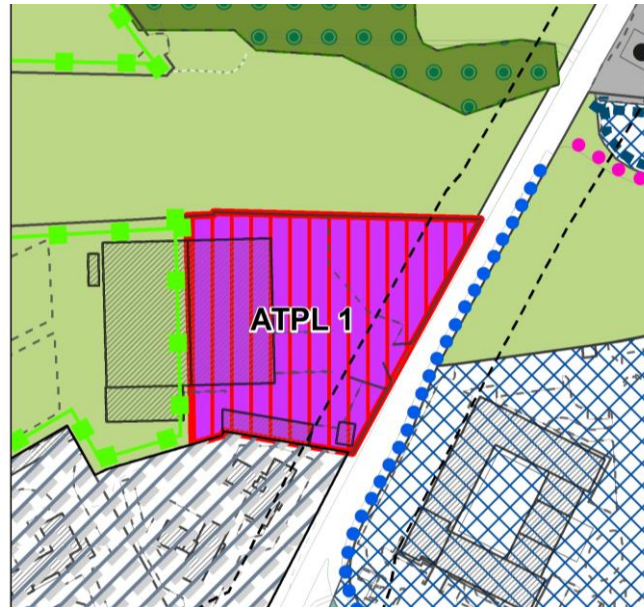
Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'intero Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "2B - Fattibilità con modeste limitazioni".

Stato della pianificazione sovraordinata

L'Ambito ATPL1 risulta inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP, classificato nella Macro Classe F (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 quale "Ambito di Trasformazione disciplinato dal Documento di Piano – ATP – attività economiche".

PARTE SECONDA

OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito è volto al completamento della presenza di attività economiche insediate nel contesto territoriale della SP2 in prossimità dello svincolo con il sistema autostradale.

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 ATPL1 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- completamento del sistema di attività commerciali esistente lungo la SP2;

- attraverso lo standard qualitativo, partecipazione alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse collettivo, da concordare con l'Amministrazione Comunale;
- creazione di adeguati spazi a parcheggio ad uso pubblico, al servizio del nuovo insediamento, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 10.710 mq

- S.L. esistente trasformabile a destinazione terziaria e commerciale 2.000 mq

Destinazioni d'uso:

- Mix funzionale (terziario, commerciale), nonché le funzioni complementari, come previste dall'art. 7.2.3. delle NDA del PDR.

Il mix funzionale è soggetto alle seguenti limitazioni:

- attività commerciali non alimentari nel limite massimo di 1 media struttura di vendita (Superficie di vendita non superiore a 1.500 mq.).
- attività commerciali di prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita (per le quali la DGR 5054/2007 considera la superficie di vendita in via convenzionale pari ad 1/8 della superficie di vendita effettiva) senza limitazioni;
- terziario-direzionale senza limitazioni.

Capacità edificatoria

È ammessa la trasformazione mediante riqualificazione funzionale della S.L. esistente della porzione di edificio fronteggiante la strada provinciale, per una superficie massima complessiva di 2.000 mq.

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

- Indice ITs = pari alla Slp esistente interessata dall'intervento di trasformazione
 - R c = pari alla Superficie coperta esistente interessata dall'intervento di trasformazione
 - H max = 2 piani f.t. (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

La trasformazione è soggetta a compensazione della superficie agricola trasformata con la corresponsione di una quota di monetizzazione, quale standard qualitativo per una superficie pari alla S.L. di trasformazione con cambio di destinazione da agricolo a terziario o commerciale.

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate a servizi (accessibilità e parcheggi).

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario o Programma Integrato d'intervento (PII)

Infrastrutture e opere di urbanizzazione

Particolare attenzione dovrà essere posta alla verifica dell'accesso dalla strada provinciale con la realizzazione delle opere necessarie a garantire la fluidità e la sicurezza dell'accesso in relazione all'incremento del traffico indotto dall'insediamento terziario commerciale. Lo strumento attuativo dovrà essere corredato da apposito studio sulla viabilità, con la stima del traffico indotto dall'insediamento, e le soluzioni da adottare per garantire l'accesso in sicurezza senza penalizzare la fluidità del traffico sulla strada provinciale e dovrà essere sottoposto alla verifica ed autorizzazione dell'ente stradale competente. **Lo studio specifico dovrà essere basato su rilievi di traffico aggiornati, utilizzando i coefficienti indicati nel paragrafo 5.5. (Calcolo dell'indotto veicolare) dell'Allegato A1 alla DGR del 28 dicembre 2023 – n. XII/1699 per la stima del traffico generato/attratto.**

All'interno dell'ambito dovranno inoltre essere attrezzate, cedute o asservite ad uso pubblico aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi, ed in particolare dovrà essere reperita in loco almeno il 50% della dotazione di parcheggi (pubblici o ad uso pubblico) al servizio dell'insediamento. Qualora le aree per urbanizzazione secondaria reperite e cedute entro l'ambito di trasformazione non siano sufficienti al raggiungimento della dotazione minima di aree per attrezzature di urbanizzazione secondaria, secondo i parametri

stabiliti dal Piano dei Servizi, la quota mancante al raggiungimento della dotazione minima potrà essere reperita in altra area scelta di concerto con l'Amministrazione Comunale, o monetizzata.

Standard qualitativo

In relazione alla trasformazione di parte dell'esistente struttura florovivaistica per la riqualificazione funzionale con destinazione terziaria-commerciale, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (a scomputo della corresponsione dei relativi oneri concessori, o al pagamento degli stessi per la parte eccedente il costo delle opere di urbanizzazione), è prevista la corresponsione di uno standard qualitativo commisurato alla superficie lorda di pavimento dell'intervento di trasformazione. Lo standard qualitativo è finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse collettivo.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

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

La progettazione degli 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:

- qualora gli interventi urbanistici comportino un aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti;
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.), indicati dal Rapporto Ambientale;
- elementi arborei dovranno essere inoltre previsti per le aree a parcheggio e a corredo del nuovo insediamento.