

AT04 – Fraschini – via Merano**Ambito strategico: AS1 - Fiume Olona****Scheda di riferimento P.R.G. vigente: CA6****Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Area di Trasformazione comprende l'area dell'ex Conciaria Fraschini e l'area posta a nord della stessa ove, attualmente insiste un fabbricato ad uso industriale. Situato in posizione intermedia tra la sponda est del fiume Olona e la Via Merano, il complesso industriale è attualmente in stato di abbandono.

Il disegno di Piano prevede ove possibile il recupero degli spazi aperti lungo il fiume Olona attraverso la realizzazione di aree verdi attraversate da percorsi ciclopeditoni che costituiscono elemento ordinatore a scala territoriale.

Il progetto prevede la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti con parziale recupero della volumetria e il recupero ad uso pubblico dello spazio prospiciente fiume.

Il ridisegno dello spazio aperto deve essere necessariamente pensato in continuità con gli spazi aperti delle aree di trasformazione dell'ex conciaria Valle Olona e del percorso ciclopeditone lungo il fiume.



Compatibilità con il PTCP	Non ricade in ambito agricolo
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Ricade in area di vincolo sui corsi d'acqua e relative sponde (150 m) ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c)
Classificazione geologica e sismica	<i>Classe 2Fgl – 3R1 – 3R2'</i>
Superficie territoriale (St)	28.900 mq
Indice Territoriale Massimo	1,5 mc/mq
Quota Perequativa Obbligatoria	1/3 del volume realizzato (solo per le destinazioni non produttive)
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	10.000 mq da destinare a verde pubblico La quota restante fino al soddisfacimento dello

	standard, determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico.
Aree per infrastrutture viarie	
H. max	14,00 m (è ammessa la derogabilità dell'altezza in sede di approvazione dello strumento attuativo, se ne viene dimostrata la necessità e la sostenibilità)
RC rapporto di copertura	40% (solo per le destinazioni non produttive)
Abitanti teorici	
Modalità d'intervento	P.A. - Piano attuativo (È consentita l'attuazione dell'area di trasformazione attraverso 2 comparti distinti come da schema allegato) 
Destinazioni d'uso non ammesse	Residenziale Produttivo nocivo Commerciale MSV ALIMENTARE Commerciale GSV Culto Agricenter Distributori di carburante Agricolo

**Prescrizioni e Indicazioni generali:**

- Valorizzazione dell'area verde dell'ansa est del fiume come parco urbano del "centro civico" di Valle Olona;
- Connessione con il centro civico di Valle Olona;
- Permeabilità dei collegamenti ciclopeditoni trasversali;
- Non è ammesso l'insediamento di più di 1 Media Struttura di Vendita.

Prescrizioni e Indicazioni di carattere paesistico ambientale:

- Il progetto dovrà sviluppare soluzioni progettuali volte a migliorare la qualità dell'intervento nella realizzazione degli edifici e degli spazi a parcheggio, come ad esempio attraverso il mascheramento e l'equipaggiamento a verde, gli impianti fotovoltaici sulle coperture, il recupero delle acque di seconda pioggia;
- Il progetto dovrà applicare criteri qualitativi nella realizzazione dell'area verde con l'obiettivo di valorizzare i caratteri ambientale e di pubblica fruizione dell'area stessa;
- Il progetto dovrà ampliare il più possibile le fasce di accesso e permeabilità trasversali (est/ovest), elementi di connessione con l'area boscata esistente;
- Il progetto complessivo degli spazi non edificati dovrà integrare la presenza dei manufatti stradali nel progetto delle aree verdi e degli spazi aperti residui;
- Il progetto dovrà verificare la possibilità di mantenere e riqualificare l'area boscata esistente, già compromessa dalla realizzazione della tangenziale, come fascia di filtro tra l'infrastruttura e i tessuti urbani circostanti;
- Il progetto dovrà privilegiare l'esecuzione di opere di rinaturalizzazione della sponda del fiume attraverso tecniche di ingegneria naturalistica;
- Il progetto dovrà mantenere e riqualificare l'area boscata esistente, già in parte compromessa dalla realizzazione della tangenziale come fascia di filtro tra l'infrastruttura ed i tessuti urbani circostanti.

