

Ambito di Trasformazione AT 9

Zona per insediamento artigianale Via di Vittorio



PARTE PRIMA:

Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito di trasformazione in oggetto è localizzato lungo la Via G. Di Vittorio e prevede il completamento dell'area attualmente boscata, individuata dal vigente Piano regolatore in zona produttiva di espansione a seguito di convenzione.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: 13.640 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area boscata 13.640 mq

In merito alle trasformazione delle aree boscate il PIF stralcio prevede opportune compensazioni e mitigazioni.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) e g) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 2/C Aree delle piane fluvioglaciali senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici, con soggiacenza medio – alta (15 – 30 m) della falda a medio – alta vulnerabilità.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Reticolo idrico

A sud dell'ambito è presente una fascia di rispetto del reticolo idrico minore del corso d'acqua denominato "Torrente Donda" che prevede una fascia di rispetto di mt 10,00.



Estratto elaborato "Carta dei vincoli" Studio geologico

Vincolo cimiteriale

Non presente.

Zonizzazione acustica

L'ambito è all'interno della Classe III – Aree di tipo misto

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

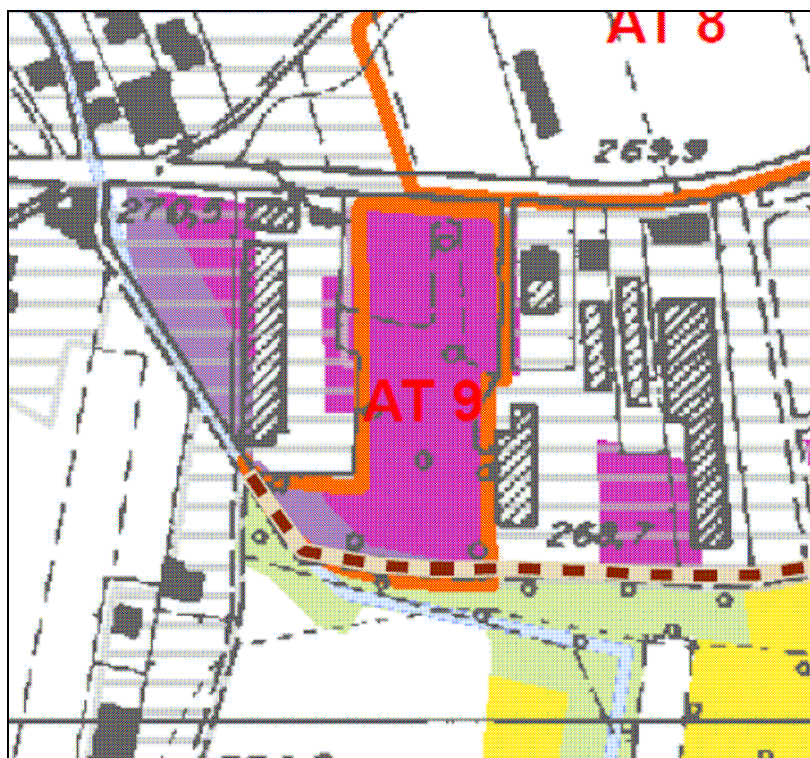
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli e non è interessato dalla rete ecologica.

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

All'interno dell'Ambito 9 sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 13.640 mq così suddivise:

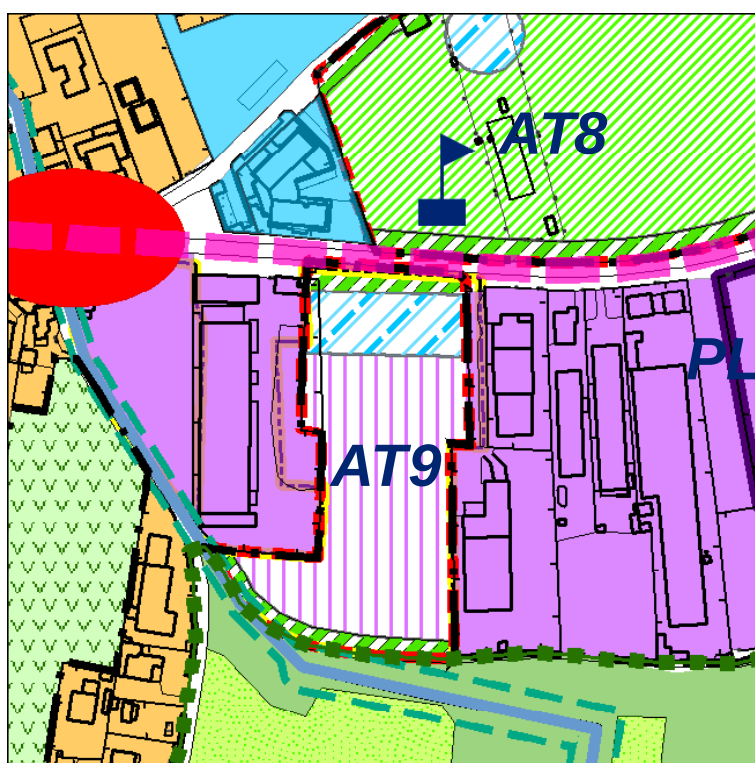
- Superficie boscata trasformabile ai fini urbanistici: 13.640 mq



Ambito di Trasformazione AT 9 con Aree boscate PIF

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede il completamento del comparto produttivo attraverso l'edificazione dell'area e la contestuale realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, ove possibile in raccordo alle previsioni insediative in fase di attuazione, assoggettate a pianificazione attuativa, ed all'insediamento esistente, valorizzando le infrastrutture di accesso e le aree a parcheggio.

L'attuazione del comparto, dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi:

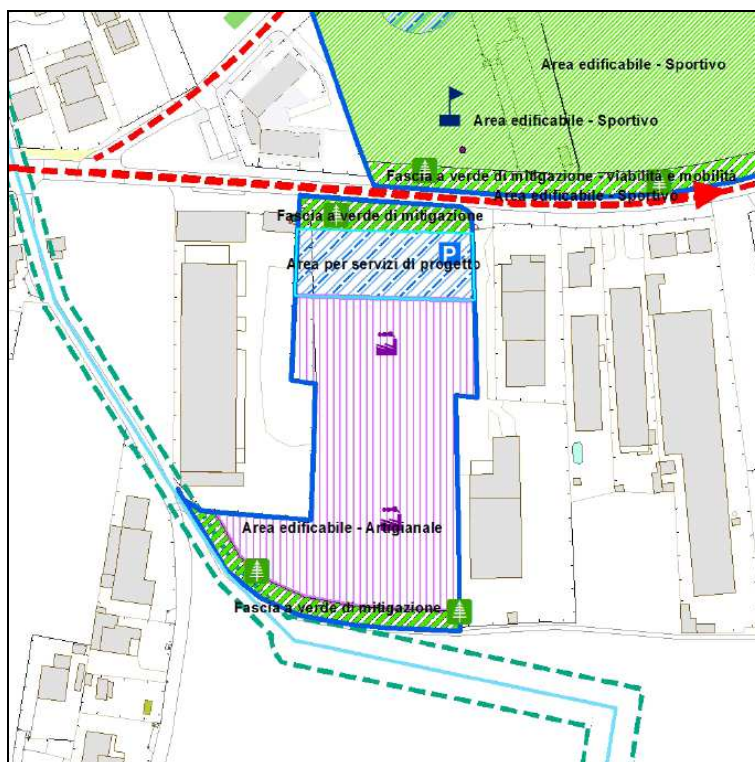
- Realizzazione della fascia per servizi e di mitigazione paesaggistica lungo il fronte verso via G. di Vittorio pari a 10,00 mt
- Realizzazione ed asservimento ad uso pubblico di un'area attrezzata destinata ad ospitare i parcheggi e le strutture di servizio di interesse pubblico e/o collettivo per le attività produttive, in misura non inferiore al 20% della S.t. complessiva del comparto
- Realizzazione di una fascia a verde di rispetto del Torrente Donda lungo la strada consortile dei Motti.

Disposizioni di carattere prescrittivo:

Superficie totale dell'Ambito 13.640 mq.

La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- Area edificabile per l'insediamento artigianale 9.550 mq
- Aree attrezzata a servizio dell'attività produttiva 4.090 mq



Destinazioni d'uso

Sono ammesse come funzioni insediabili:

- attività per la produzione di beni e di servizi (RP) e funzioni complementari

Capacità edificatoria

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

- L'indice ITs di base = 0,40 mq/mq
- L'indice Itcp massimo = 0,10 mq/mq

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a servizi (parcheggi e viabilità interna al comparto) ed alla mitigazione paesaggistica per quanto riguarda le fasce a verde lungo via di Vittorio e lungo il corso d'acqua, e le aree di rispetto a verde privato.

L'intervento concorre inoltre alla realizzazione: dell'adeguamento previsto per via delle Ginestre e dell'intersezione tra via Di Vittorio (SP 17) / via dei Quadri / via Gramsci / via Uguaglianza / via delle Ginestre secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.

L'indice ITcp, da applicare alle sole aree edificabili, prevede una capacità edificatoria aggiuntiva per il comparto da attuare in misura non inferiore all'80%, attraverso l'attribuzione di diritti edificatori.

- $R_c = 50\%$
- $H_m = 12,00 \text{ ml.}$

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario.

Viabilità e mobilità

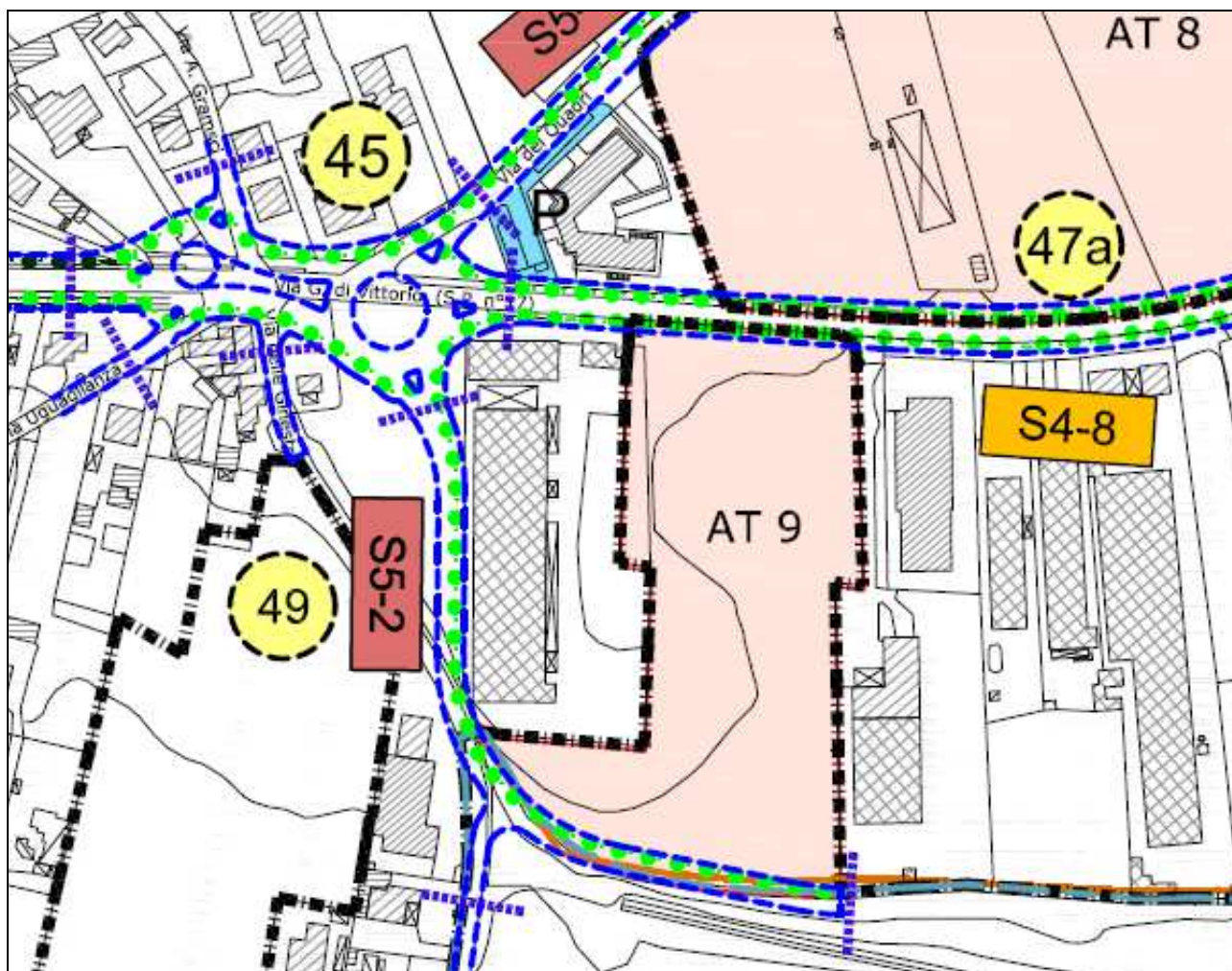
L'area dovrà avere accesso da via di G. di Vittorio, nel senso di marcia, e da via delle Ginestre, per la quale, si dovrà prevederne la deviazione per formare un nuovo raccordo con la SP 17, avente caratteristiche di sede stradale di 5° livello con schema sezionale S5-2.

Il nuovo tratto di raccordo dovrà recapitare nell'intersezione tra via Di Vittorio (SP 17) / via dei Quadri / via Gramsci / via Uguaglianza / via delle Ginestre, da attuarsi mediante formazione di rotatoria, della quale si prevede una compartecipazione a carico del comparto medesimo.

Si prescrive inoltre la cessione delle aree poste a nord del comparto, a margine della via di Vittorio (SP 17), funzionali a garantire la possibilità di realizzare un percorso ciclo-pedonale e la riqualificazione della SP 17 medesima che dovrà assumere caratteristiche di strada di 4° livello con schema sezionale S4-8.

Pertanto le recinzioni dovranno rispettare gli arretramenti dei nuovi calibri stradali nonché le distanze dei fabbricati dovranno essere misurate rispetto a tale allargamento

Lo schema di viabilità relativo all'adeguamento dell'intersezione, alla riqualificazione di Via Di Vittorio e di via delle Ginestre, nonché del comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola DP C 3_2b) di cui si riporta stralcio.



Standard qualitativo

All'interno dell'ambito dovrà essere attrezzata e asservita ad uso pubblico area per servizi secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi.

Dovranno essere realizzati gli interventi di mitigazione ambientale di cui alle prescrizioni generali. Le aree necessarie al rispetto del fabbisogno minimo di servizi per le nuove strutture produttive non reperite entro l'ambito potranno essere monetizzate.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc. da verificare secondo le indicazioni riportate nella "Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa" allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).

- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti all'interno dell'area a parcheggio e a bordo strada.

MISURE COMPENSATIVE P.I.F.

In corrispondenza delle trasformazioni che interessano le aree boschive, sono altresì previste a carico dell'intervento, le misure compensative prescritte dal redigendo Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) a cura dell'Ente Parco Lombardo della Valle del Ticino.