

AE6 – P.L. 3 VIA PER CAVOLTO

Descrizione del comparto

La scelta strategica del P.G.T. è stata quella di individuare un'area di espansione industriale, in continuità sia con la zona industriale esistente sia con gli ambiti di espansione in fase di attuazione del P.R.G. vigente.

Il primo piano di lottizzazione di espansione industriale interessa l'ambito posto a sud della via del Cavolto, in continuità con i piani di lottizzazione già previsti dal P.R.G. vigente, in fase di attuazione.

L'area, attualmente con destinazione agricola prativa, è suddivisa in due lotti dalla strada di penetrazione, di recente realizzazione, che collega la via del Cavolto con la via degli Artigiani, in comune di Lurago d'Erba.

Il piano di lottizzazione dovrà realizzare il proseguimento stradale di via del Cavolto sino al termine del perimetro di piano e le aree a parcheggio funzionali, lungo la via medesima della stessa profondità di quelle già realizzate nel P.L. adiacente.

La compensazione ambientale prevista per la realizzazione degli interventi prevede il progetto di riqualificazione viabilistica ed ambientale dell'intera via del Cavolto dall'imbocco con la S.P. ex SS 342 sino al termine dell'ultimo lotto edificabile.

La riqualificazione ambientale dovrà tenere in considerazione i tratti già alberati esistenti e prevedere un'integrazione, negli spazi vuoti, con nuove alberature, così da ottenere come immagine finale un viale alberato con copertura sui lati dei capannoni industriali.

Indici urbanistico – edilizi

- superficie territoriale complessiva : mq. **9.400,00**
- viabilità esistente : mq. 1.200,00 (**esterna all'ambito di P.L.**)
- superficie territoriale complessiva al netto della viabilità edificabile ai fini volumetrici : mq. **9.400,00**
- superficie area industriale : mq. **8.100,00**
- superficie area parcheggio e verde : mq. **1.300,00**
- indice edificatorio sulla superficie territoriale complessiva : 1,00 mq./mq.
- altezza massima: 8,50 m. elevabile a 10 m. nel caso di edifici per particolari strutture tecnologiche e produttive, compatibilmente con l'ambiente circostante
- piani fuori terra : 2 piani
- rapporto di copertura 50%
- verde alberato 15%

Destinazioni funzionali

- Funzione principale: attività della produzione e trasformazione dei beni
- Funzioni complementari: attività direzionali, commerciali, di ricerca e di servizio. E' ammessa la residenza del custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 150 mq. per azienda insediate.
- Funzioni non ammesse: attività che comportano il deposito e la lavorazione di materiali classificati come rifiuti speciali inquinanti, sia di tipo urbano che di tipo industriale.

L'attività commerciale ammessa riguarda esclusivamente la commercializzazione dei prodotti connessi alle attività produttive insediate; essa non deve superare il 50% della s.l.p. ammessa per ogni insediamento. Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, non rientranti nelle limitazioni suddette.

Tipologie Edilizie

Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi uffici, servizi, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali.

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

Prescrizioni ambientali vincolistiche:

La progettazione dell'intervento edilizio dovrà prestare particolare attenzione al contesto ambientale in cui è inserito e prevedere una mascheratura a verde lungo la strada di collegamento tra la via del Cavolto e la via Degli Artigiani in comune di Lurago d'Erba, in uniformità con gli altri piani di lottizzazione posti a sud.

Modalità di Intervento

Gli interventi avverranno a seguito di presentazione di piano di lottizzazione.

Prescrizioni vincolistiche:

Gli interventi perequativi dovranno essere realizzati contemporaneamente agli interventi edilizi ed ultimati prima del rilascio dell'abitabilità degli edifici residenziali, fatto salvo collaudo del tecnico comunale o di tecnico incaricato dalla pubblica amministrazione

Perequazione localizzata edilizia ed ambientale

L'intervento edilizio potrà essere realizzato a fronte di:

- realizzazione di viabilità comunale in prosecuzione della via del Cavolto e cessione al Comune
- realizzazione di aree a parcheggio lungo via del Cavolto della medesima profondità di quelle già realizzate nel P.L. posto sul confine ovest.
- partecipazione in quota alla progettazione e realizzazione degli interventi per la riqualificazione viaria ed ambientale di via del Cavolto.

Classe di fattibilità geologica :

- classe 3b – Fattibilità con consistenti limitazioni

Sintesi studio Acustico :

- classe 5 – Prevalentemente industriale

Vincoli :

- Vincolo paesaggistico: D.M. 07.01.1971
Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Anzano del Parco. D.lgs n°42/2004 art. 136- ex leg e 1497/89
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche – in parte
(D.lgs n°42/2004 art. 142 comma1 lettera c- 150 metri)
- Roggia di Fabbrica Durini o Roggia Cavolto (n° 122)

Rete ecologica provinciale :

- BZP – Zone Tampone di 1^a livello

PRESCRIZIONI:

Nella valutazione della fase attuativa dell'intervento dovrà essere valutato con l'ente gestore dei sottoservizi ASIL il carico inquinante dei nuovi insediamenti rispetto alla rete esistente