

AT7 – Comparti produttivi all'interno del tessuto residenziale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7

Comparti produttivi all'interno del tessuto residenziale

Via Europa Unità, Via Fratelli Kennedy, Via Cesare Cantù



Descrizione:

Sono delle enclaves artigianali-produttive attive all'interno del tessuto consolidato prevalentemente residenziale. Gli ambiti sono classificati come aree della rigenerazione così come definiti dall'art. 8 c. 2 lett. e-quinquies della LR 12/2005, individuate al punto 1.5 *Meccanismi di incentivazione e sistemi per la riqualificazione e il rinnovamento del tessuto urbano* let. a delle presenti Norme Generali; le misure di incentivazione di cui sopra si applicano esclusivamente in caso di attuazione della presente scheda d'ambito (riconversione urbanistico/edilizia dell'intero ambito).

Per essi è consentito il cambio di destinazione d'uso a seguito della cessazione o della rilocalizzazione dell'attività produttiva. Allo stato attuale, gli ambiti presentano elevate superfici coperte: al momento dell'attuazione si porrà massima attenzione alla realizzazione di spazi aperti, da destinare principalmente a servizi pubblici, in modo da diminuire il rapporto di copertura dei lotti.

Gli ambiti compresi nell'AT7 sono 4 (a, b, c, d).

Destinazioni d'uso ammesse:

R, EV, MS, D1

Destinazioni d'uso NON ammesse:

AS, PA, PI, L, GS, D2, D3, RT, SSC, A, AE

Per lo svolgimento delle attività presenti alla data di adozione del presente PGT, si ammettono i seguenti interventi:

Modalità di intervento:

- Per gli ambiti a, b, d, di dimensioni ridotte, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento igienico e funzionale. È consentito il proseguo di dette attività, purché siano rispettati i requisiti di cui all'art. *pr18 Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali* delle presenti disposizioni. È ammesso l'insediamento di nuove attività a seguito anche di dismissioni/cessazioni, anche in rapporto ai gradi di intervenibilità edilizia consentiti purché, in caso di interventi edilizi di ristrutturazione e di nuova edificazione (art. 3 c. 1 lett. d) e e) DPR 380/2001), si dovrà obbligatoriamente procedere alla riqualificazione/riconversione urbanistico/edilizia dell'intero ambito.
- Per l'ambito c, di dimensioni maggiori, interventi fino alla lett. e) dell'art. 3 c.1 DPR 380/01, attuabili fino alla completa dismissione dell'attività produttiva esistente.

Il progetto dovrà dimostrare il rispetto della morfologia preesistente rispetto al contesto di intervento, l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive che mirino ad un incremento della sostenibilità degli interventi (es. utilizzo di fonti alternative quali fotovoltaico e solare termico, costruzioni con elevata classe energetica, impianti di cogenerazione e biomassa).

La destinazione prevalente sarà quella residenziale, ma al progetto d'insieme spetterà anche il compito di definire eventuali altre destinazioni compatibili con il contesto in cui sono localizzati gli edifici.

Parametri di edificabilità

Superficie Territoriale ST indicativa	Ambito A: superficie complessiva 1.376 m²; Ambito B: superficie complessiva 1.590 m²; Ambito C: superficie complessiva 8.905 m²; Ambito D: superficie complessiva 3.501 m²;
Aree per servizi	● Servizi da reperire in loco o monetizzare parzialmente: monetizzazione massima al 25% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi. Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata: come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.
Vincoli e fattibilità geologica:	● Classe di fattibilità 2A con modeste limitazioni: modeste limitazioni legate alla verifica puntuale delle caratteristiche portanti e di drenaggio del terreno. Si rimanda alla carta di studio geologico per ulteriori specifiche. ● Aree AT7a, AT7b, AT7d: nessun vincolo gravante; ● Area AT7c: passaggio dell'elettrodotto con distanza di prima approssimazione pari a 13 m (Fonte: TERNA). Linea 420, Tratto 058/999-NOVE, Tensione 132 kV, Palificazione doppia, Dpa 13 m. ● In prossimità di linee elettriche ad alta tensione nell'AT7c, non potranno essere realizzate strutture edificate che prevedono la presenza di persone per più di 4 ore al giorno. ● In occasione dei cambi di destinazioni d'uso a seguito della cessazione o della rilocalizzazione di attività produttive è fatto obbligo la presentazione di un piano di indagine preliminare dei suoli ai sensi dell'art. 3.2.1. del Regolamento Locale di Igiene.
Note	
● Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni da fissare nella redazione della pianificazione attuativa; ● Nell'ambito in oggetto, ad eccezione dell'ambito AT7c, è vietato l'insediamento di industrie insalubri di prima classe, come stabilito dal DM 5/09/1994 e nel rispetto delle norme contenute nel locale Regolamento di Igiene approvato dall'ASL della provincia di Como con deliberazione 219/2008. ● L'insediamento di strutture commerciali nell'ambito in oggetto prevede la redazione degli studi specialistici richiesti dall'art. 56 delle NTA del PTCP della Provincia di Como.	