

Ambito AT.U 2 - via Zenale**Descrizione**

L'ambito si localizza in una posizione strategica, prossima alla stazione ferroviaria di Garbagnate M., confinante a ovest con un comparto produttivo consolidato, a nord con terreni agricoli, a est con la linea ferroviaria dismessa. Si tratta di un comparto di grandi dimensioni, attualmente libero da edificazioni, con una previsione di pianificazione esecutiva non attuata.

Vincoli e tutele

- Fasce di rispetto elettrodotto (cfr Tav. PR.03)
- Fasce di rispetto ferroviarie (cfr Tav. PR.03)

Obiettivi generali

Obiettivo principale di questo ambito è di completare il tessuto urbano consolidato, attraverso la localizzazione di nuovi spazi per la produzione e il lavoro. L'ambito si configurerà come un nuovo parco tecnologico produttivo a basso impatto ambientale, sul modello delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate. La trasformazione dovrà configurarsi come un nuovo modello di sviluppo per le attività di tipo produttivo, coniugando spazi classici della produzione, ad attività di tipo terziario/direzionale e laboratori per la ricerca applicata, valutando la possibilità di ricomprendere attrezzature comuni e funzionali al complesso delle attività insediate.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- Contenere il consumo di suolo mantenendo almeno il 40% della ST a superficie libera naturale.
- Realizzare un piano particolareggiato della viabilità, che risolva i problemi di accessibilità all'area e di coerente distribuzione interna. In particolare si dovrà tenere in considerazione la possibilità di ampliamento del sedime ferroviario, elaborando un nuovo scenario per l'asse di collegamento con via Biscia. Contestualmente dovrà essere riqualificata anche la rotatoria di via Gavinana.
- Realizzare una fascia di compensazione ambientale su via Biscia e su via Caduti Garbagnatesi verso gli insediamenti residenziali a sud;
- Mantenere la porzione nord dell'ambito a verde e realizzare lungo il margine est e nord una fascia arboreoarbustiva con specie autoctone larga almeno 10m.
- Utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di energia.
- Individuare spazi e servizi comuni, funzionali all'area nel suo complesso.
- L'attuazione potrà avvenire per sub comparti, previa realizzazione di un masterplan unitario, e il relativo programma di attuazione delle opere pubbliche.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

Parametri quantitativi e funzionali

St	49.556 mq
Ut	0,8 mq/mq
SL	39.640 mq
Rc	60 %
Hmax	15 m
Ip	20 %

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	24.775 mq **
Dotazione minima da localizzare	25.460 mq

Incremento per obiettivi della città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
SL	4.956 mq
Dotazione dovuta	2.478 mq

Destinazioni d'uso

Principale	Produttivo, Commerciale
Non compatibile	Residenza, Logistica

Consumo di suolo 34.500 mq

Note:

** La dotazione dovuta andrà calcolata in base alle funzioni realmente insediate. La dotazione ipotizzata si riferisce per il 50% ad attività terziarie e/o commerciali e per il 50% ad attività produttive.



Scala 1: 2000