

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Il terreno compresi nel perimetro dell'Ambito di trasformazione H1-H2, articolato in due parti non confinanti, sono attualmente parte di una vasta zona agricola compresa nel triangolo tra le SP 35 (Giovi), 40 (Binasco-Melegnano) e 105 (Lacchiarella-Badile). Fin dal PRG del 1984 sono individuati come zona destinata ad *attività economiche di prevalente interesse sovracomunale*.

2. Opportunità e criticità

Il vasto comparto, in origine di circa 80 ettari, qui ridotti a circa 54: vedi DP 03 – Carta del consumo di suolo, consente la programmazione di attività per la produzione di beni e servizi, di prevalente livello e interesse sovracomunale.

La criticità consiste:

- nella prossimità con un corridoio principale della rete ecologica provinciale, in considerazione della quale è stata operata la riduzione della superficie territoriale, riconducendo la parte stralciata alla destinazione agricola;
- nella condizione generale della rete infrastrutturale che richiede interventi di potenziamento già a fronte delle attuali caratteristiche del traffico che interesse la viabilità sovralocale: SP 33 (ex Giovi), SP 40 e SP 105.

3. Obiettivi di intervento

Gli obiettivi principali confermano quelli espressi dalla disciplina del Documento di Piano del 2013, ripresi nelle successive sezioni 2 e 3.

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

4. Destinazioni d'uso

- Principale: - Insediamenti attinenti le attività economiche di prevalente interesse sovracomunale dei gruppi funzionali GF 2 (Settore secondario con esclusione dell'attività logistica del gruppo Gf2.3), Gf 3 (Settore terziario).
- Compatibili: - La residenza di pertinenza delle attività economiche; pubblici esercizi (Gf 4).
- Escluse: - La residenza (Gruppo funzionale Gf1) e l'attività logistica.
- Commercio: - Esercizi di vicinato (Gf 5.1) con superficie di vendita fino a 150 mq.

5. Capacità edificatoria

5.1 La SLP ammessa deriva dall'applicazione alla superficie territoriale di un indice $U_t = 0,5$ mq/mq.

5.2 Altri parametri

$R_c = 70\%$

$H = m 18,50$

6. Pianificazione attuativa

E' prescritta la Valutazione di Incidenza in relazione al rapporto con l'Oasi di Lacchiarella e il corridoio primario della Rete Ecologica Provinciale.

Dovranno essere verificati i vincoli gravanti sul territorio comunale (vedi in particolare la normativa geologica e sismica, il Reticolo Idrico Minore e in generale i vincoli riportati nella tav. DA 02).

L'attuazione potrà avvenire per parti, subordinatamente all'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata (Piani di Lottizzazione). I Piani di Lottizzazione dovranno rispettare gli orientamenti e le indicazioni particolari contenuti in uno specifico "masterplan" esteso all'intero ambito H (H1 + H2), che le proprietà interessate dovranno preliminarmente presentare all'Amministrazione Comunale, ottenendo il relativo benestare del Consiglio Comunale in occasione dell'adozione e dell'approvazione del primo strumento attuativo.

Il masterplan dovrà prevedere in forma sintetica l'assetto urbanistico generale che si intende dare all'intero ambito di trasformazione H1-H2, pervenendo una elaborazione progettuale che dovrà in particolare fare riferimento:

- alle specifiche caratteristiche funzionali delle edificazioni previste e alla loro definita localizzazione sul territorio, definendo altresì la localizzazione delle aree destinate a servizi, la cui quantità sarà verificata in relazione alle specifiche esigenze delle previste attività economiche;
- alla rete generale delle infrastrutture tecnologiche, con particolare riferimento al regime delle acque superficiali e di falda, e della mobilità, in particolare per le interconnessioni con la rete viabilistica al contorno dell'ambito e per i suoi necessari potenziamenti, che devono essere programmati ed effettuati preliminarmente o contestualmente agli interventi di edificazione; **a tal fine è prerogativa del Comune coinvolgere Città Metropolitana, la DG Regionale Infrastrutture e Urbanistica e il Soggetto Attuatore, con l'intento di trovare soluzioni condivise circa eventuali impatti viabilistici derivanti dallo sviluppo degli Ambiti, stabilendo precise misure compensative/mitigative. Le suddette misure si applicheranno anche in caso di realizzazione di singoli lotti afferenti lo sviluppo degli Ambiti H1- H2;**
- al controllo e alla risoluzione dei problemi determinati dagli effetti indotti dagli insediamenti ipotizzati in ordine all'ambiente e alle condizioni socio-economiche del Comune e dell'area sulla quale eserciteranno la propria influenza gli insediamenti stessi (Valutazione dell'Impatto Ambientale - V.I.A.);
- all'eventuale suddivisione del comparto in sub-comparti con le loro specificità funzionali e con la quantificazione degli insediamenti ipotizzabili, coerenti con le quantità e gli indici specificati al successivo punto 8.

Il masterplan dovrà contenere l'analisi degli aspetti finanziari connessi con l'attuazione del progetto, in modo da comprovarne la fattibilità, con l'individuazione e articolazione delle rispettive incidenze degli oneri tra le parti, pubblica e privata.

La dotazione minima di aree per servizi è determinata dal Piano dei servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso previste.

Dovrà essere prevista una fascia arboreo-arbustiva larga almeno 20 m lungo il perimetro nord dell'AT-H2 e lungo il perimetro comune con il varco REP indicato nella cartografia della scheda, internamente al perimetro di ambito. Al confine con Binasco la fascia avrà una larghezza minima di m 20 e fare riferimento al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP.

Programmi integrati di Intervento

L'approvazione di Programmi Integrati di Intervento è subordinata alle condizioni di cui all'art. 13 dei Criteri Tecnici di Attuazione.

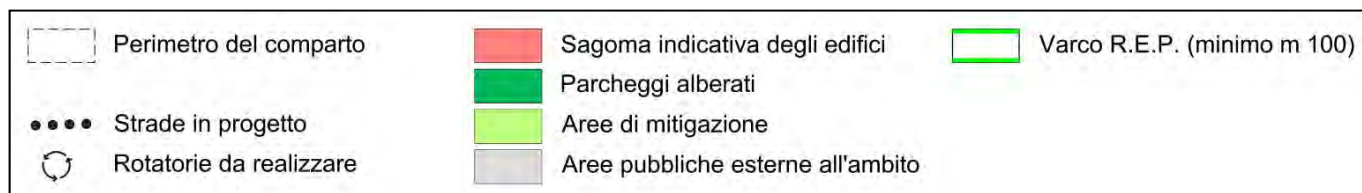
7. Indicazioni particolari

La pianificazione attuativa dovrà essere corredata dalla Relazione previsionale del clima acustico. Le opere di mitigazione e compensazione in campo naturalistico saranno previste in sede di Valutazione di Incidenza del Piano Attuativo in rapporto alla vicinanza del SIC "Oasi di Lacchiarella" e del corridoio primario della Rete Ecologica Provinciale.

Sezione 3 - DISTRIBUZIONE INDICATIVA



(Scala 1/10.000)



Le aree di mitigazione sopra individuate rivestono un ruolo specifico in rapporto alle reti ecologiche individuate nelle tavv. DA.01 e DA.06.

Lo schema distributivo indicativo riprende elaborazioni già esaminate e approvate dal Consiglio Comunale nel 1999 (prima elaborazione di un Piano di Assetto Territoriale) e nel 2004 (Piano di Lottizzazione, la cui deliberazione di approvazione è stata annullata per inerzia della proprietà a fronte dell'invito a sottoscrivere la convenzione).

8. Dati urbanistici generali

Ambito	Identificazione	St. (mq.)	SLP con Ut (mq/mq) 0,500
H1	Area a ovest del Girasole	140.975	70.490
H2	Area a est del Girasole	410.525	205.263
tot. H1-H2	Aree a est e a ovest del Girasole	551.500	275.750

Ferma restando l'edificabilità totale, la stessa potrà essere ripartita tra le due parti H1 e H2 in modo non proporzionale alle rispettive St.