

### 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)

|  |                         |  |                                   |  |                             |
|--|-------------------------|--|-----------------------------------|--|-----------------------------|
|  | Perimetro del comparto  |  | Sagoma indicativa degli edifici   |  | Varco R.E.P. (minimo m 100) |
|  | Strade in progetto      |  | Parcheggi alberati                |  | Aree di mitigazione         |
|  | Rotatorie da realizzare |  | Aree pubbliche esterne all'ambito |  |                             |

**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.<br>(mq.) | SLP con Ut (mq/mq)<br>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.