



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 11

Via Gabinella



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via per Castellanza - Via Gabinella

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

San Martino

DATI

ST - Superficie Territoriale: 8.561,32 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte nord-orientale dell'Ambito Locale San Martino, in un'area compresa tra Via per Castellanza e Via Gabinella, sul confine col Comune di Castellanza e in prossimità della cascina Gabinella sul lato opposto del fiume Olona.

Grazie alla presenza di queste due arterie di traffico il progetto gode di un'ottima accessibilità.

L'ambito al suo interno è caratterizzato da aree libere naturali e si colloca all'interno di un tessuto misto, con la particolare presenza di insediamenti produttivi in parte dismessi.

Da segnalare è la presenza sul confine orientale dell'ambito del Fiume Olona che dovrà essere considerato come elemento portante nel disegno del progetto dell'ambito di trasformazione. Il progetto per l'ambito dovrà infatti coordinarsi con i lotti di previsione lungo le sponde del fiume Olona (AT 12, AT 13, AT 14, AT 15, AT 16).

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	8.561,32 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	8.561,32 mq

SL – Superficie lorda (max in progetto) *	4.150,00 mq
---	--------------------

Altezza del fronte (ml)	20 m
-------------------------	------

IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
---	------

IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	30 %
--	------

DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 45% della ST
-----------------------------	--

Destinazioni d'uso principali	R
-------------------------------	---

Destinazioni d'uso complementari	M1 - H1-H2-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
----------------------------------	---

Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
------------------------------------	--

Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	83
--	-----------

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

Condizione propedeutica alla realizzazione del progetto e' la messa in sicurezza e valorizzazione ambientale delle sponde del fiume Olona su quale una porzione dell'intervento si affaccia, a totale carico del soggetto attuatore.

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione avra' un carattere funzionale residenziale, all'interno del quale potranno comunque trovare spazio differenti destinazioni d'uso con l'obiettivo cardine di rigenerare attraverso la sua trasformazione un ambito localizzato in un punto strategico e centrale del territorio.

Il progetto per l'ambito dovra' coordinarsi con i lotti di previsione lungo le sponde del fiume Olona (AT 12, AT 13, AT 14, AT 15, AT 16) al fine di garantire un adeguato accesso pedonale e una continuita' ecologica lungo questo importante elemento ambientale di rilievo per tutto il territorio.

Il progetto dovra' prevedere all'interno del perimetro un'area verde a cessione, configurata come parco urbano lineare fruibile lungo le sponde dell'Olona, con una ST minima di 3.860 mq la cui configurazione planimetrica potra' essere ulteriormente definita in fase di progettazione dell'AT, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria e non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo regionale. Dovra' quindi essere opportunamente attrezzato mediante alberature, percorsi ciclopeditoni e arredo urbano e si dovra' garantire l'accesso ad esso da Via Gabinella sul lato settentrionale.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientale" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico, anche con l'obiettivo di attenuazione delle isole di calore urbano.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

AT 11

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 3e-Aree a basso rischio di esondazione, Classe di Fattibilità 3f-Aree a moderato rischio di esondazione, Classe di Fattibilità 4c-Aree adiacenti ai corsi d'acqua, Fasce di rilevanza Paesistico Fluviale (Art.49 delle NdA del PTM vigente), Corsi d'acqua di rilevanza paesistica (Art.50 delle NdA del PTM vigente), Ambiti di rilevanza paesistica (Art.52 delle NdA del PTM vigente), Area a rischio archeologico (Art.56 delle NdA del PTM vigente), Fasce Fluviali normate dal PAI: limite Fascia C, Aree Allagabili del PGR: P1/L.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).