



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 2

Ex Crespi



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via per Busto Arsizio - Via Monte Lungo

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

San Martino

DATI

ST - Superficie Territoriale: 27.903,66 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte nord occidentale dell'Ambito di San Martino. Si caratterizza per una forma regolare inserita all'interno di un contesto prettamente produttivo e commerciale. L'area riguarda la porzione di tessuto industriale occupata storicamente dall'Ex Crespi alla quale l'accesso avviene direttamente dalla SS527 Bustese, oltre che da Via Monte Lungo. Per quanto concerne la composizione interna, l'Ambito risulta urbanizzato quasi nella sua interezza, infatti gli impianti produttivi dismessi sono ancora presenti nell'ambito.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	27.903,66 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	27.903,66 mq
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	5.000,00 mq
SL assegnata (95%)	4.750 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	250 mq
Altezza del fronte (ml)	20 m
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	60 %
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	20 %
DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 60% della ST
Destinazioni d'uso principali	M1-M2-M3
Destinazioni d'uso complementari	T3-H1-H2-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)	

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

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La destinazione d'uso principale prevista per l'Ambito di Trasformazione è a carattere commerciale. L'insediamento dovrà assicurare un impianto insediativo che valorizzi le funzioni e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento, previa presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessaria, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (Veicolare, pedonale e ciclabile). Il progetto prevede la concentrazione delle volumetrie e le aree a parcheggio sul lato ovest dell'ambito, lasciando così spazio per il verde privato e aree verdi a cessione sui restanti lati.

Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà inoltre prevedere una superficie a verde a cessione non inferiore a 5.078 mq. La superficie a verde si dovrà configurare come parco urbano. Dovrà quindi essere opportunamente attrezzato mediante alberature, percorsi ciclopedonali e arredo urbano e si dovrà garantire l'accesso ad esso da Viale Pasubio.

L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Via Monte Lungo, tramite una viabilità rinnovata e migliorata mobilità che prevederà l'inserimento di una rotonda nell'incrocio tra la SS527 Bustese e la stessa Via Monte Lungo, al fine di garantire un'adeguata accessibilità all'insediamento delle nuove funzioni. Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà inoltre prevedere l'inserimento di percorsi ciclopedonali lungo il perimetro dell'area ad eccezione del lato Ovest, andandosi a ricollegare alla rete di mobilità dolce già esistente in Via Monte Lungo.

Sono a carico dell'operatore gli interventi all'esterno del perimetro dell'ambito quali la realizzazione di un percorso ciclabile minimo 450 m che percorrerà Viale Pasubio.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovino un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" 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.

AT 2

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.

Per l'attuazione della scheda effettuare le indagini ambientali preliminari ai sensi dell'Art. 242, comma 2 del D.Lgs. 152/2006, nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

L'approvazione del Piano Attuativo è subordinata agli esiti di un "Tavolo tecnico" promosso dal Comune con Regione Lombardia, finalizzato a identificare puntualmente i necessari interventi di mitigazione dell'impatto viabilistico da realizzare contestualmente alle trasformazioni stesse.

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 2-Aree Pianeggianti, Luoghi delle Battaglie Militari (Art.60 delle NdA del PTM vigente).