

AdT Produttivo-Terziario-Commerciale

Intervento a prevalente destinazione produttiva, terziaria direzionale e commerciale.

L'ambito costituisce la sostanziale conferma di una previsione del previgente PRG sulla porzione del territorio della frazione di S. Corinna delimitata dalla S.P. n° 30 ed il confine comunale verso Binasco.

L'area non è edificata ed è esterna al Parco Agricolo Sud Milano, fronteggia la S.p. n° 30, dalla rotatoria su via XXV Aprile sino al confine comunale, non è dotata di adeguato collegamento viabilistico ed è priva di infrastrutturazioni.

Sull'area pianeggiante non sono presenti alberature e corsi d'acqua, né particolari elementi caratterizzanti del paesaggio.



Piano Regolatore Generale

L'ambito è classificato dal PRG previgente al PGT parte in zona D2 "artigianale di espansione" e parte in zona D4 "per insediamenti commerciali e direzionali di espansione", in comparti unitari di intervento con individuazione di aree per urbanizzazione secondaria rispettivamente per gli insediamenti artigianale e per gli insediamenti commerciali e direzionali.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

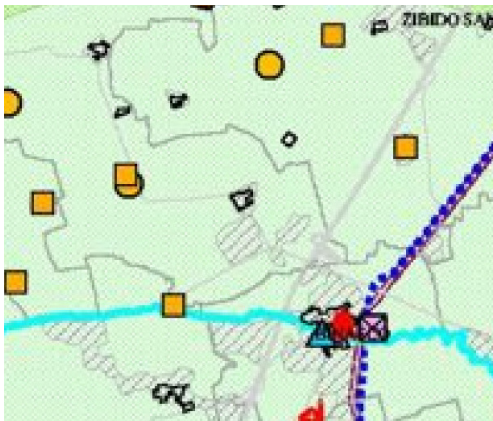
Sistema Insediativo infrastrutturale == *nessuna indicazione* ==
 Difesa del suolo == *nessuna indicazione* ==
 Sistema Paesistico Ambientale == *nessuna indicazione* ==
 Unità Paesistico territoriali *Bassa pianura occidentale -*



Tav. 1 Sistema Insediativo infrastrutturale



Tav. 3l - Sistema Paesistico Ambientale



Tav. 6 Unità Paesistico territoriali

VINCOLI DLgs 42/2004

BENI CULTURALI

Nessun vincolo

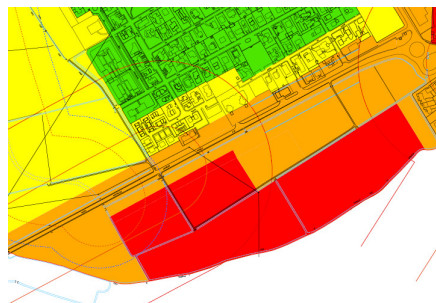
BENI PAESAGGISTICI

Art. 142 c. 1 lett. c)

corsi d'acqua (canale Ticinello) - angolo sud-ovest

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Classe V e Classe IV



COMPONENTE GEOLOGICA

Fattibilità Geologica
 Reticolo idrico principale
 Reticolo idrico minore
 Vincolo Idrogeologico

Classe 3
SI (Canale Ticinello)
 NO
 NO

ALTRI VINCOLI/OBBLIGHI

Applicazione art 43 c 2-bis LR 12/2005

CONSISTENZA

Dimensione dell'ambito (St) mq 216.000
Proprietà Privata
Edificazioni esistenti NO

PREVISIONI DEL DdP

PRESCRIZIONI

Capacità insediativa:	per funzioni produttive: Slp max = 50.000 mq Sla max = 5.000 mq per funzioni direzionali terziario commerciali: Slp max = 45.000 mq Sla max = 4.500 mq
Modalità di intervento	Piano Attuativo unitario sull'intero ambito perimetrato
Graduazione dell'attuazione	Libera
Destinazione d'uso principale	industria e/o artigianato e relativi uffici di produzione e funzioni compatibili secondo art 24 delle NTA del PdR direzionali-terziario-commerciali e funzioni compatibili secondo art 25 delle NTA del PdR
Destinazioni d'uso compatibili	quelle previste dagli art 24 e 25 delle NTA del PdR
Destinazioni d'uso non ammissibili	- quelle previste dall'art 24 e 25 delle NTA del PdR, - le attività di stoccaggio, deposito e logistica, salvo quelle accessorie ed integrate nelle attività produttive e/o di trasformazione, che sono ammissibili senza limiti dimensionali, - le attività commerciali di Grande Struttura di Vendita
Aree per servizi	- dotazioni e modalità di assolvimento secondo artt. 10 e 11 NTA del PdS e comunque entro l'ambito AdT1a e AdT1b senza possibilità di monetizzazione: - parcheggi e verde attrezzato minimo mq 63.000 (incluse le aree a verde e per la mitigazione a nord dell'abitato di Sta Corinna nel sub ambito AdT1b); la quota a verde non potrà essere inferiore al 50%.
Morfologia degli interventi	- altezza massima degli edifici produttivi e commerciali: ml 12,50, salvo maggiori altezze per impianti tecnologici, - altezza massima degli edifici direzionali e terziari: ml 14,50 salvo maggiori altezze per impianti tecnologici, - rapporto di copertura degli edifici produttivi e commerciali: Rc max 60%; - rapporto di copertura degli edifici terziario-direzionali: Rc max 40%; - parcheggi pertinenziali come da art 18 NTA PdR. - distanza minima tra edifici produttivi e edifici di restanti destinazioni ml 20 - restanti parametri definiti dal Piano Attuativo.
Altro	- deve essere prevista una nuova rotatoria di accesso dalla SP30 - deve essere previsto un collegamento ciclopedonale (sottopasso o sovrappasso) tra l'AdT 1a e l'abitato di Sta Corinna - deve essere verificata la idoneità delle infrastrutture di urbanizzazione, prevedendo a totale carico della trasformazione gli oneri di potenziamento (depuratore, cabine di trasformazione, etc..) - deve essere previsto un prolungamento della viabilità sul lato sud del Parco Alessandrini - non è consentito trasferire le capacità edificatorie mediante riduzione delle funzioni produttive per incrementare quelle commerciali-terziario-direzionali.

ULTERIORI PRESCRIZIONI AMBIENTALI

La progettazione dovrà prevedere un'adeguata mitigazione lungo la SP 30 con la realizzazione di una spina verde alberata di profondità minima di ml 20 (compresa la fascia di rispetto), nonché verso l'abitato a est (via Kennedy, via XXV Aprile) con la realizzazione di un'area a verde. Le fasce di mitigazione a verde dovranno essere realizzate con doppi filari di alberature di essenze autoctone, facendo riferimento alle indicazioni di cui al Repertorio B allegato al PTCP adottato.

Il PA dovrà prevedere una previsione plani volumetrica con contenuti obbligatori, così da garantire una coerenza delle edificazioni previste pur con funzioni diverse e con tempi diversi di realizzazione.

Il collegamento viabilistico deve avvenire attraverso la nuova rotatoria sulla SP 30; la previsione di viabilità interna principale deve essere alberata.

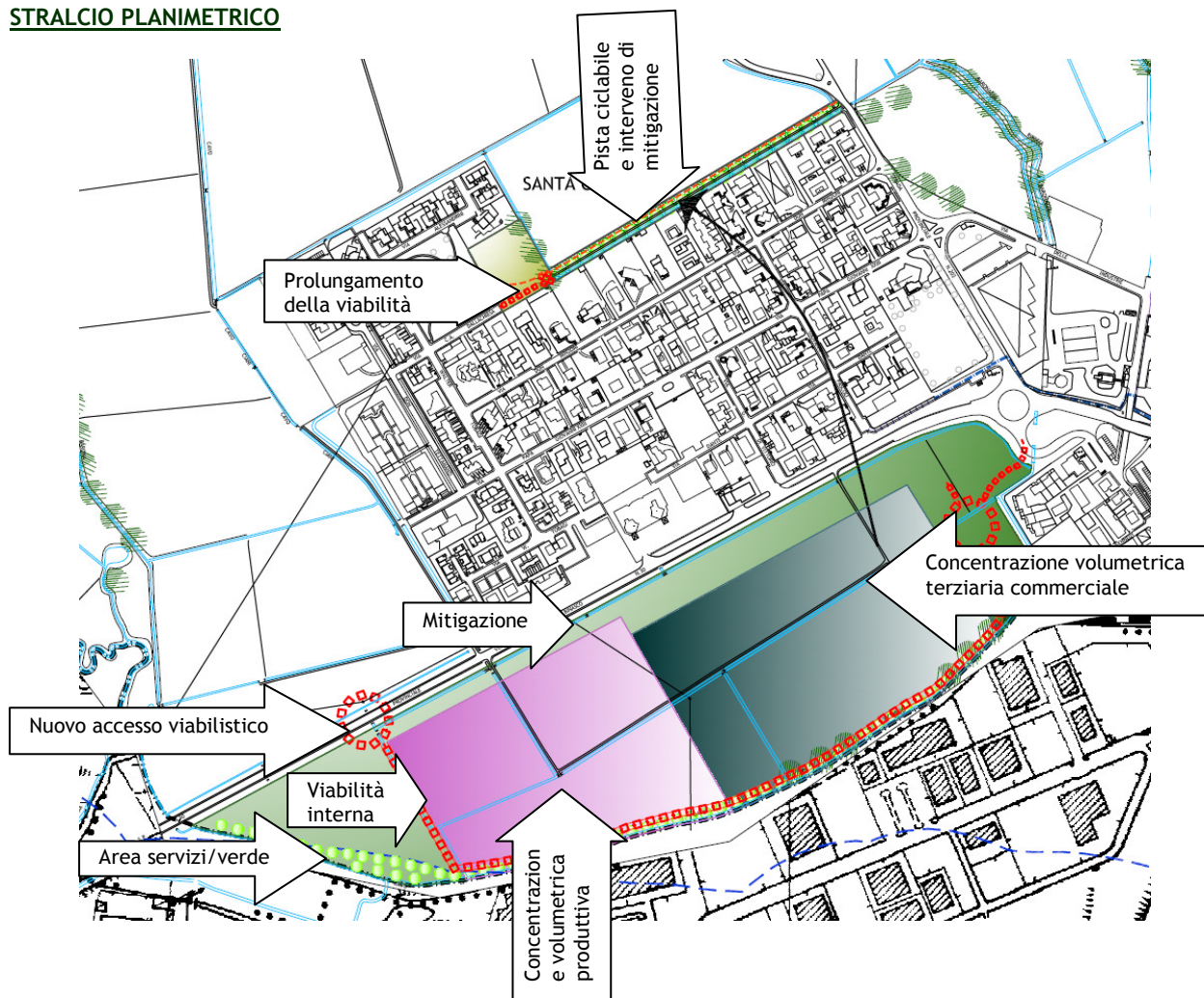
Si preveda una piantumazione con essenze autoctone lungo il corso d'acqua sul confine del territorio comunale verso Binasco, riqualificando le sponde del cavo.

Si preveda un'area a verde piantumato con essenze autoctone all'estremità ovest ad integrazione di quello esistente sul territorio del Comune confinante.

Sarà considerato elemento qualificante per l'inserimento ambientale la realizzazione dell'insediamento produttivo classificabile come APEA (area ecologicamente attrezzata) ex art 26 del Dlgs 112/1998,

La progettazione planivolumetrica del comparto e la qualità architettonica degli edifici dovrà tendere a creare integrazione con l'edificato esistente lungo la SP30, con elevata qualità architettonica e paesaggistica i cui contenuti dovranno costituire dettagli con prescrizioni obbligatorie anche nella fase di Pianificazione Attuativa.

STRALCIO PLANIMETRICO



Lo stralcio planimetrico individua e perimetra l'area di massima estensione dell'Ambito di Trasformazione e individua graficamente sull'estratto fotogrammetrico le principali previsioni prescrittive.

I tracciati della viabilità interna sono meramente indicativi e demandati alla pianificazione attuativa; l'accesso principale sulla SP30 è obbligatorio.