

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT06

Inquadramento

L'area è posta in zona periferica a sud-est del territorio comunale a confine con i comuni di Livraga e Orio Litta; risulta immediatamente limitrofa alla ex strada statale 234 già parzialmente servita dalla strada comunale al servizio dell'area industriale. Nell'ambito delle previsioni di piano, completerebbe il sistema industriale già esistente risulterebbe funzionale ad eventuali ampliamenti e/o nuovi insediamenti delle realtà industriali esistenti e contigue.

L'accesso all'area è consentito attualmente attraverso la strada comunale (sul lato est dell'ambito). I lotti di terreno che costituiscono l'ambito di trasformazione presentano una forma sostanzialmente regolare e perfettamente pianeggiante completano le aree a confine già urbanizzate.

Le destinazioni presenti nelle immediate vicinanze sono di carattere industriale con ampi spazi agricoli che costituiscono un'importante unità di paesaggio da preservare nella sua integrità.

Area non edificata che si pone in erosione dall'ambito agricolo (da PRG ex zona E3: *agricola idonea a future destinazioni insediative di rilevanza comunale*).

L'area in questione, per la sua localizzazione rispetto alla zona urbanizzata e, per l'interferenza che l'urbanizzazione a carattere industriale esistente e in progetto esercita sull'attività agricola, si configura come parte del territorio comunale idonea a destinazioni insediative che esulano dall'ambito agricolo.

Ciò nonostante si ritiene che particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione alla qualità architettonica e alla necessaria mitigazione dell'edificato nei confronti della stessa unità di paesaggio costituita dall'area agricola posta a nord e nord-ovest.

Fattibilità geologica

Sottoclasse 3b – Area ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero:

In tale classe ricade il settore pianeggiante del territorio comunale contraddistinto da depositi alluvionali e fluvioglaciali.

Geomorfologia:

- processi: aree stabili con attività bassa o nulla o realmente limitata.
- acclività: da media nei settori terrazzati a nulla nei settori di pianura.

Idrogeologia:

falda potenzialmente non interagente con la porzione più superficiale del suolo, salvo che per interventi edilizi che prevedono piani seminterrati; possibili infiltrazioni dalle superfici.

Caratteri limitanti:

elevata vulnerabilità dell'acquifero superficiale ancorchè non utilizzato per l'approvvigionamento idropotabile. Rischio elevato di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero libero per asportazione della zona non satura sommatale.

Specifiche costruttive interventi edilizi:

sono ammesse tutte le categorie di opere edilizie e infrastrutturali (C.G.1-C.G.2-C.G.3)

Obiettivi

- Sistema a destinazione industriale a completamento di una delle aree esistenti a ridosso del tessuto già urbanizzato lungo l'asse viario ex S.S. 234;
- realizzazione di una viabilità interna all'ambito in connessione con quella già esistente.

Prescrizioni per la progettazione

Contenimento dell'altezza degli edifici e dell'indice di utilizzazione fondiaria, coerentemente a quanto prescritto.

Previsione di edilizia industriale con buona permeabilità degli spazi aperti mediante integrazione di opportune fasce di mitigazione a verde (alberature a filare) lungo i confini

L'ambito di trasformazione verrà attuato a mezzo di pianificazione esecutiva con tipologia adeguata al sistema insediativo (Piano di Lottizzazione industriale, P.I.P. ecc.) per singola area funzionale. Le urbanizzazioni primarie e secondarie dovranno essere attuate mediante convenzione e cronoprogramma degli interventi ed eseguite per lotti funzionali.

In relazione alla nuova zonizzazione acustica, coerente con le nuove previsioni di piano, dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, ove previsto ai sensi dell'art. 8, L. 447/95 e s.m.i.

Altre Prescrizioni di carattere ambientale:

per le opere di mitigazione e compensazione di carattere ambientale si intende qui integralmente riportato il Repertorio B – *Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale* - quale allegato al PTCP vigente della Provincia di Milano e di altri eventuali Repertori vigenti al momento della presentazione del Piano Attuativo. Nell'intervento progettuale di trasformazione devono essere pertanto specificatamente indicati e dettagliatamente declinati tutti gli interventi di mitigazione e compensazione di tipo ambientale. Si richiamano in particolar modo peculiarità attraverso misure volte alla riqualificazione delle aree in cui le opere si inseriscono. Per il presente ambito si ritiene che lo stesso interferisca sul lato sud e ovest, quale ambito paesistico di frangia verso spazi agricoli aperti ben strutturati. In particolare si richiama l'attenzione sul fatto il lato nord e ovest costituisce un'affaccio sull'unità di paesaggio delineato della Cascina S. Bruno. Nei confronti di tali ambiti, si prescrivono fasce tampone/filtro costituite da un insieme di specie arbustive e arboree, di medie e piccole dimensioni, con funzione di filtro visivo, acustico e di barriera anti inquinamento. In particolare dovranno operarsi inserimenti arborei tali da mitigare adeguatamente la visuale verso gli spazi aperti.

Si prescrive inoltre l'insediamento di strutture coerenti con il tessuto esistente, mantenendo aree libere sufficienti a realizzare un verde efficiente e di buona qualità; dovrà pertanto operarsi una buona riqualificazione paesaggistica con schermi visuali eventualmente adottando modifiche morfologiche e/o parziale interrimento. Gli stessi spazi dovranno essere adeguatamente progettati e integrati con i percorsi ciclopedonali di progetto ed esistenti.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nella captazione dell'acqua piovana e reimmissione in falda, tramite impianti di fitodepurazione o lagunaggio.

Si rileva inoltre la presenza di corpi idrici per i quali dovrà essere mantenuta idonea distanza di sicurezza e riqualificati mediante un processo di rinaturalizzazione così come descritto nelle schede di Repertorio sopra richiamato. Per gli elementi boschivi minori presenti, rilevabili dalla tavola dei vincoli e dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia, se ne prescrive il mantenimento e la valorizzazione.

Per gli interventi interessanti la trasformazione di aree boscate si richiama l'art. 7.8 del presente Documento di Piano. L'intervento dovrà essere sottoposto alle disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale secondo le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale e pertanto soggetto a specifica autorizzazione degli enti competenti (Settore Agricoltura della Provincia di Milano).

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AT06 - Area industriale loc. Mariotto													
Area	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario min. If (mc/mq)	Indice Fondiario max. If (mc/mq)	Indice Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Destinazione singole aree	Volume territoriale Vt (mc)	Volume min. fondiario Vf (mc)	Volume max fondiario V (mc)	Altezza max H (ml)	R.C. max (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *
C	53908.7	0.0	0.0	0.0	0.8	Industriale	0.0	0.0	0.0	8.5	70%	43127.0	
D2	9985.8	0.0	0.0	0.0	0.0	Servizi: parcheggi	0.0			0.0		0.0	
	63894.5						0.0	0.0	0.0			43127.0	

Prescrizioni particolari

- Previsione di sistemi di recupero delle acque piovane e particolare cura delle superfici scoperte in grado di assorbire le acque meteoriche senza che queste debbano essere convogliate mediante appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione.
- Incentivazioni a sostegno dell'utilizzo di coperture piane per l'installazione di pannelli solari su capannoni artigianali/industriali.
- Insediamento di attività legate alle attività industriali, la cui classe di insalubrità andrà definita in sede di pianificazione attuativa, e/o logistiche.
- Realizzazione di un importante sistema di mitigazione e filtro mediante costituzione di barriere verdi a compensazione e limitazione dell'impatto derivato dall'insediamento dell'edificato industriale.
- Mitigazione dell'ambito edificato mediante costituzione di un sistema vegetazionale di separazione con le aree del sistema ecologico derivanti dal percorso del fiume Lambro a est e dell'unità di paesaggio a nord e a ovest. Secondo prescrizione del Piano dei Servizi.