

Ambito n. 2 - Insediamento ex Ferretti in fregio a via della Libertà

Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali, indirizzi per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'ambito comprende l'area e gli edifici dell'insediamento industriale Ferretti, realizzato negli anni Sessanta nelle aree libere da edificazione comprese tra Settimo e Cascine Olona e costituente la parte con destinazione produttiva industriale dell'isolato compreso tra Le vie della Libertà, F.lli Rosselli, Stravella e Camposanto. Attualmente l'ambito, come l'intera zona industriale di Settimo centro, gravita per il traffico pesante in entrata e uscita direttamente sulla strada centrale del centro urbano di Settimo (via della Libertà). Tale condizione è giudicata dal Piano Urbano del Traffico incompatibile con le caratteristiche generali del tessuto urbano consolidato residenziale. I due maggiori edifici industriali compresi nell'ambito, immediatamente alle spalle dell'edificio terziario in fregio alla strada, non sono più utilizzati. La proprietà ha presentato un'istanza per la loro trasformazione in senso residenziale. L'ambito comprende anche edifici tuttora utilizzati per attività di produzione di beni e servizi.

Dati di superficie

Superficie perimetrata: mq. 10.791

La superficie agli effetti dell'applicazione dell'indice di edificabilità deve risultare da rilievo strumentale.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili:

- trasformazione d'uso dell'intero ambito da produttivo a residenziale;
- creazione di spazi pubblici di socializzazione nella parte interna più prossima a via della Libertà.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale dell'ambito n. 2 è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale R). Le destinazioni d'uso compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso, e quelle escluse sono definite dai Criteri di Attuazione del Documento di Piano. Per il commercio al dettaglio sono consentiti i seguenti esercizi:

- esercizi di vicinato - Gruppo funzionale C1 aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250 per il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari;
- medie strutture di vendita di 1° livello - Gruppo funzionale C2 - aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 400, per il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari, a condizione che sia reperita una superficie di cessione da destinare a parcheggio pubblico pari al 100% della S.L.P., e che sia dimostrata la dotazione di parcheggi privati nella misura minima prevista dalla legge 122/1989.

Capacità edificatoria

L'indice Ut di base è determinato in 0,60 mq/mq.

Obiettivi di utilità pubblica e generale

Il Documento di Piano individua i seguenti obiettivi di utilità pubblica e generale il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito di trasformazione n. 2:

- conservazione dell'edificio in fregio a via della Libertà, al quale si riconosce valore architettonico, con possibilità di una ristrutturazione edilizia di tipo conservativo;

- parziale destinazione d'uso dell'edificio conservato ad attività di interesse pubblico, ivi compresa una sede di attività pubbliche comunali di circa 2.000 mq di S.L.P. e altre sedi di attività di interesse generale (commercio, servizi privati);
- edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001 per il 40% della S.L.P. complessiva.

Nel caso in cui il soggetto attuatore si accoli l'onere di conseguire tali obiettivi come obbligo sottoscritto in sede di convenzione ex art. 46, comma 1, lettera c) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni:

- l'indice Ut di base attribuito all'ambito (0,60 mq/mq) viene incrementato del 30% con l'applicazione di un indice Ut aggiuntivo (0,18 mq/mq), tale da elevare l'indice Ut complessivo a 0,78 mq/mq;
- la S.L.P. destinata a sede di servizi pubblici comunali non sarà computata agli effetti della determinazione della S.L.P. complessivamente ammessa.

Aree minime di cessione obbligatoria all'interno dell'ambito.

E' obbligatoria la cessione di una quantità minima di 30 mq/abitante teorico. La superficie a parcheggi alberati, nella quantità minima di 18 mq/abitante teorico, non è monetizzabile.

Parametri urbanistici

Rc = 40%

H = m 17,00

Pianificazione attuativa

L'ambito n. 2 deve essere oggetto di un unico Piano Attuativo di iniziativa privata. Gli obiettivi sopra enunciati sono rappresentati in appendice nello schema planivolumetrico n. 2, al quale deve attribuirsi un valore di indirizzo per la pianificazione attuativa. In fase di progettazione si dovrà porre particolare attenzione nel prevedere idonee misure di tutela della nuova area residenziale nei confronti della preesistente area industriale limitrofa (es. adottando idonei accorgimenti quali: barriere a verde, fasce di salvaguardia adeguatamente piantumata o altro) al fine di evitare o ridurre il più possibile l'insorgere di problematiche legate alla presenza di ambiti a destinazione diversa residenziale e produttivo.

Disciplina transitoria

Fino all'approvazione del Piano Attuativo, sugli edifici esistenti sono possibili tutti gli interventi ammissibili in base all'applicazione della disciplina prevista dal Piano delle Regole per la zona B/P (Produttiva mista esistente e di completamento).