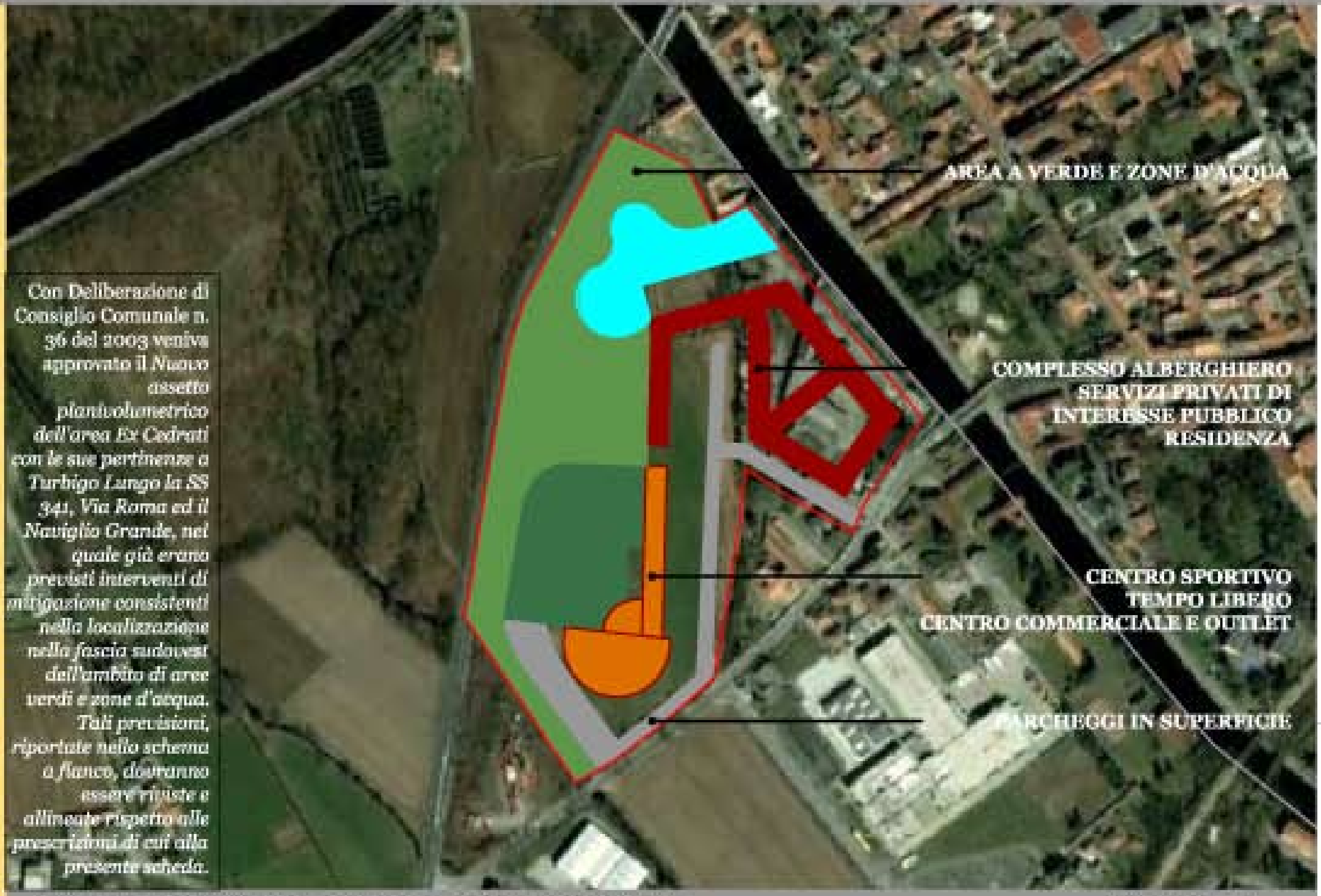
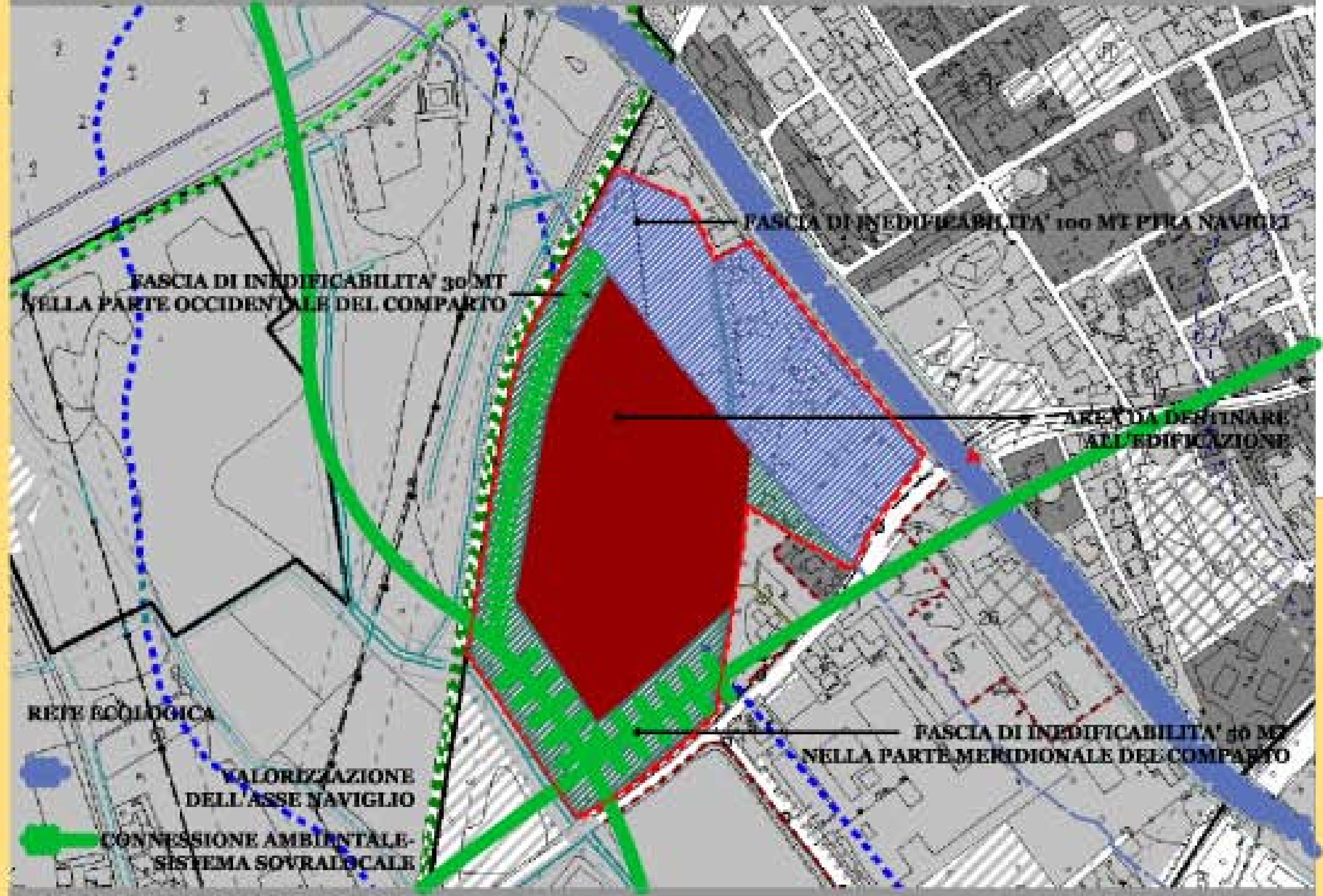
AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE STRATEGICA - AMBITO ATMS1 "CONCERIA CEDRATI"

PREVISIONI EDIFICATORIE E DI RIQUALIFICAZIONE/COMPENSAZIONE AMBIENTALE- SCHEDA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 2003 veniva approvato il Nuovo assetto planivolumetrico dell'area Ex Cedrati con le sue pertinenze a Turbigo Lungo la SS 341, Via Roma ed il Naviglio Grande, nel quale già erano previsti interventi di mitigazione consistenti nella localizzazione nella fascia sudovest dell'ambito di aree verdi e zone d'acqua. Tali previsioni, riportate nello schema a fianco, dovranno essere riviste e allineate rispetto alle prescrizioni di cui alla presente scheda.


AREA A VERDE E ZONE D'ACQUA
COMPLESSO ALBERGHIERO
SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO
RESIDENZA
CENTRO SPORTIVO
TEMPO LIBERO
CENTRO COMMERCIALE E OUTLET
PARCHEGGI IN SUPERFICIE

SCHEMA PLANIVOLUMETRICO DI CUI ALLA DCC N. 36/2003 SCALA 1:5000


FASCIA DI INEDIFICABILITA' 100 MT PER NAVIGLI
FASCIA DI INEDIFICABILITA' 30 MT NELLA PARTE OCCIDENTALE DEL COMPARTO
AREA DA DESTINARE ALL'EDIFICAZIONE
FASCIA DI INEDIFICABILITA' 50 MT NELLA PARTE MERIDIONALE DEL COMPARTO
RETE ECOLOGICA
VALORIZZAZIONE DELL'ASSE NAVIGLIO
CONNESSIONE AMBIENTALE-SISTEMA SOVRALOCALE

QUADRO STRATEGICO DI SINTESI SCALA 1:5000

ASSETTO E OBIETTIVI (ART. 13.1.1 NTA UNIFICATE PGT)

L'ambito si colloca lungo il Naviglio Grande (in sponda destra) all'incrocio con la Via Roma, un tempo adibito all'attività conciaria ed attualmente dismesso Si tratta di aree individuate dal PTCP vigente che le qualifica come "area di intervento di rilevanza sovracomunale" caratterizzando come segue l'intervento previsto: "L'intervento riguarda le aree dismesse e relative pertinenze occupate dall'ex conceria Cedrati, localizzate in zona semicentrale rispetto al centro abitato, nelle vicinanze del Naviglio.

Obiettivo generale dell'ambito è la realizzazione di un insediamento polifunzionale con destinazione prevalentemente commerciale (formula dell'Outlet) oltre che ricettiva, residenziale e servizi" che permetta di rafforzare l'immagine di Turbigo "città nel parco / parco nella città".

Condizione essenziale dell'intervento è, infatti, da un lato la qualificazione ambientale di un ambito già circoscritto dall'infrastrutturazione e già urbanizzato a seguito in relazione alle attività economiche ivi svolte , dall'altro il potenziamento della dotazione di spazi, servizi ed attrezzature destinate a rispondere ai bisogni che i cittadini via via manifestano ed alla necessità di imprimere un diverso impulso all'economia stagnante della città di Turbigo.

In questa direzione, il piano prevede che in questo ambito trovino concentrazione le attività economiche e di servizio all'intera città con la realizzazione di un insediamento polivalente di rilevanza sovracomunale.

Insieme alla predominanza degli spazi verdi, la progettazione di questo ambito strategico dovrà portare alla creazione e valorizzazione delle connessioni cosiddette "lente".

Da un lato, infatti, dovrà essere conseguita la valorizzazione delle eccellenze architettoniche e paesaggistiche esistenti da assumere ad elemento di forte caratterizzazione dell'ambito stesso, dall'altro connotare il comparto con elementi architettonici, e non solo, di qualità e "contemporaneità.

La volontà di garantire unitarietà alla trasformazione porta ad ipotizzare entro questo ambito anche nuove soluzioni viabilistiche che potranno interessare il nucleo consolidato di Turbigo.

La progettazione e la realizzazione di nuovi servizi dovrà avvenire contestualmente all'intervento residenziale e con questo integrarsi sia dal punto di vista degli accessi, sia per quanto riguarda i "materiali" e l'"equipaggiamento" che andranno a caratterizzare entrambi, senza però pregiudicare l'apertura visiva verso il territorio naturale ma, al contrario, valorizzandone alcune particolari direttrici.

In sede di pianificazione attuativa dovrà, infine, salvaguardare dall'edificazione le aree limitrofe all'area dei navigli al fine di garantire continuità con il sistema paesistico, naturale ed ecologico che si sviluppa in quella parte del territorio comunale. Nello specifico la trasformazione dovrà prevedere adeguate opere di rinaturalizzazione e di riqualificazione ecologica nonché di mitigazione paesaggistico e ambientale permettendo il facile passaggio tra le aree del sistema Navigli e l'insediamento stesso.

CRITERI D'INTERVENTO (ART.13.1.1 NTA UNIFICATE PGT)

Indici urbanistici

Ut = 0,27 mq/mq

È consentito un incremento pari a 0,02 mq/mq derivato da trasferimento diritti edificatori generati dall'indice territoriale di compensazione It(c), più 0,02 mq/mq da incentivo generato dall'indice di qualità urbana, più un incremento massimo calcolato nella misura del 0,04 mq/mq in funzione della classe energetica raggiunta.

Ut(max) = 0,35 mq/mq

Aree di cessione = 20% St con facoltà di monetizzazione totale o parziale da valutare in sede diconvenzionamento alla luce delle esigenze insediative e delle effettive possibilità tecniche.

Funzioni previste

Per localizzazione e contesto, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, si dovrà tenere conto delle destinazioni ammesse e le relative quantità di terreno e Superfici lorde di pavimento, nonché per le altezze massime previste, vedi apposito atto di indirizzo del Consiglio Comunale (atto n. 16 in data 28 luglio 2003) riportante in allegato la nuova proposta, sono ammesse, pertanto, la realizzazione di funzioni ricettive e terziario commerciali e residenziali,sono ammessi gli esercizi di vicinato e le attività ritenute compatibili con la funzione prevalente.

Indicazioni specifiche

La dotazione minima di servizi ed attrezzature da garantire all'interno dell'ambito di trasformazione, sarà destinata alla realizzazione di servizi specifici e di percorsi e spazi verdi di connessione e mitigazione come descritti in precedenza.

Fatta salvo l'obbligo di assicurare la dotazione minima indicata, la consistenza, la tipologia e le modalità di attuazione dei servizi, degli spazi e delle attrezzature più sopra indicate sarà oggetto di una definizione di maggior dettaglio in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, a seguito di accordi e consultazioni con l'Amministrazione Comunale.

FUNZIONI PREVISTE E INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE/COMPENSAZIONE AMBIENTALE PRESCRIZIONI AI SENSI DEL PARERE DELLA PROVINCIA

- Mantenimento di una fascia inedificata di almeno 50 mt nella porzione meridionale del comparto, dove realizzare esclusivamente opere di piantumazione con specie arboreo arbustive autoctone, così da preservare e potenziare la connessione ecologica;
- Prevista possibilità di insediare una grande struttura di vendita, nel rispetto dei disposti della normativa regionale e provinciale in materia (art. 13.1.1 e articolo integrativo 25.3 delle NTA unificate del PGT)

DATI DA PRG	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONI D'USO	SUP. COMPARTO	SLP PREVISTA	ABITANTI INSEDIATI	COPERTURA	ALTEZZA MASSIMA	AREE STANDARD
	PA CEDRATI	a. [illegible]	80.557 MQ	2.523 MQ	118,2	[illegible]	ESISTENTE	[illegible]
		b. [illegible]		7.013 MQ		[illegible]		[illegible]
		c. [illegible]		3.432 MQ		[illegible]		[illegible]
		d. [illegible]		2.331 MQ		[illegible]		[illegible]

PREVISIONI DA PGT	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONI D'USO	SUP. TERRITORIALE	SLP PREVISTA		ABITANTI INSEDIATI	Ut (mq/mq)	[illegible]	AREE STANDARD
	ATSM1	a. [illegible]	80.557 MQ	[illegible] *	2.523 MQ	118,2	[illegible] 0,27	/	TOTALI 16.000 MQ
		b. [illegible]			7.013 MQ				
		c. [illegible]		[illegible] *	3.430 MQ		[illegible] 0,35		
		d. [illegible]			2.331 MQ				

* [illegible]