

## ATP01 - VIA VAILATE



-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
-  Perimetro tessuto urbano consolidato
-  Aree della rigenerazione urbana e territoriale
-  ATP - Ambiti di Trasformazione urbana produttivi
-  P1 - Tessuto produttivo consolidato
-  VP - Verde privato
-  AGR 1 - Ambiti agricoli di valenza produttiva
-  Corsi o specchi d'acqua
-  Aree normate dal piano dei servizi
-  STR - Aree per la viabilità esistente

### LOCALIZZAZIONE

L'ambito si colloca nella parte meridionale del territorio comunale.  
L'area è composta da due porzioni, una di rigenerazione urbana costituita da edifici produttivi dismessi, ora ricompresa all'interno dell'ambito di Trasformazione, l'altra già interessata dal PGT vigente dall'ambito di trasformazione ATPL01.  
Non si determina quindi alcuna variazione di suolo libero rispetto alle previsioni di PGT vigente  
L'accessibilità all'ambito è garantita dalla strada provinciale n. 136 (via Vailate).

### DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 55.791  
Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 55.000  
Indice di edificabilità fondiaria: IE = 0,60 mq./mq., compresa SL esistente.  
Rapporto di copertura = 60%  
mq di SL da acquisire = 50% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP (il recupero della SL esistente compresa demolizione e ricostruzione non dà luogo a obbligo di SL da acquisire)  
H = 15,00 m;  
Destinazione d'uso prevalente: produttiva-polifunzionale, logistica.  
Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);  
Destinazione d'uso non ammessa: residenziale ed agricola produttiva;  
IPT = 15 % superficie comparto attuativo;  
Parcheggi privati = 1 mq. ogni 3,3 mq. di SL

Finalità urbanistica dell'ambito: completamento del tessuto urbano produttivo.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna. Qualora venisse realizzata la rotonda sulla SP n. 136 dal Km. 4+500 al Km 4+750, sarà obbligo l'ingresso e l'uscita in destra.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica. Si evidenzia, in particolare, che l'ambito ricade in aree a potenziale archeologico

In particolare la progettazione dovrà porre particolare attenzione alla mitigazione degli impatti indotti sul vicino sistema agricolo. Si prescrive l'obbligo di creare adeguate fasce filtro arboree a mascheramento delle nuove strutture edilizie verso le ampie aree agricole circostanti. Sarà opportuno prendere in considerazione la prossimità con siepi discontinue cartografate dal PIF che potrebbero essere oggetto di potenziamento.

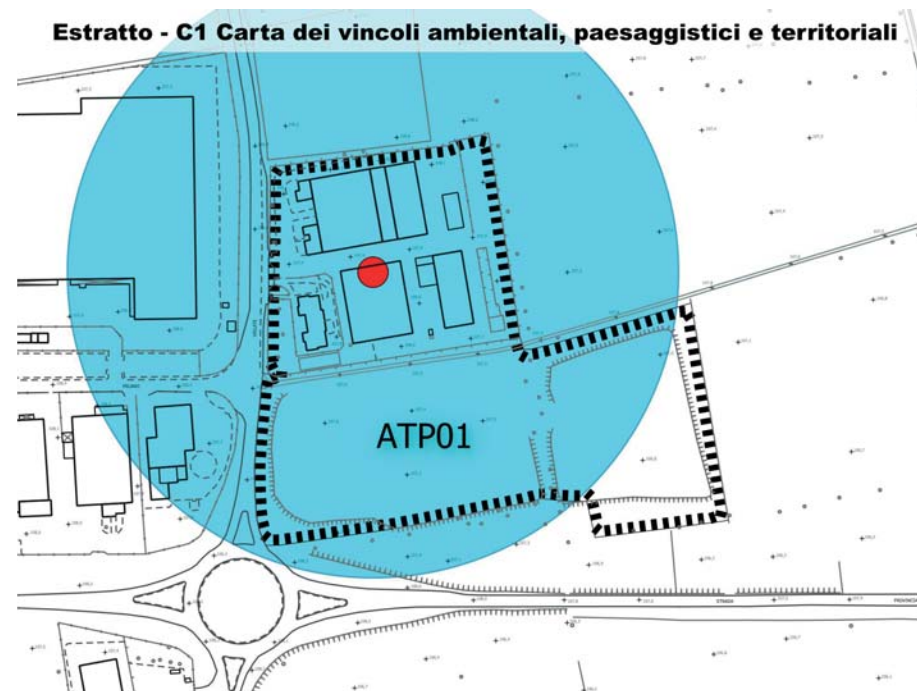
Gli interventi di trasformazione dovranno essere preceduti da una valutazione in ordine alla necessità di eseguire indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione e dell'esistenza di altre passività ambientali in tutte le aree interessate da pregressi utilizzi o dalla presenza di edificazioni e/o infrastrutture. La realizzazione degli interventi è pertanto subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

#### NOTE

L'area risulta in parte edificata ed in parte libera ma oggetto in passato di interventi di manomissione dei suoli agricoli



-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
-  Delimitazione del centro abitato  
D.lgs 285/1992 art. 4 - Codice della Strada
-  Zona di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile -  $r = 10$  m
-  Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile -  $r = 200$  m  
Criterio geometrico

#### NOTE

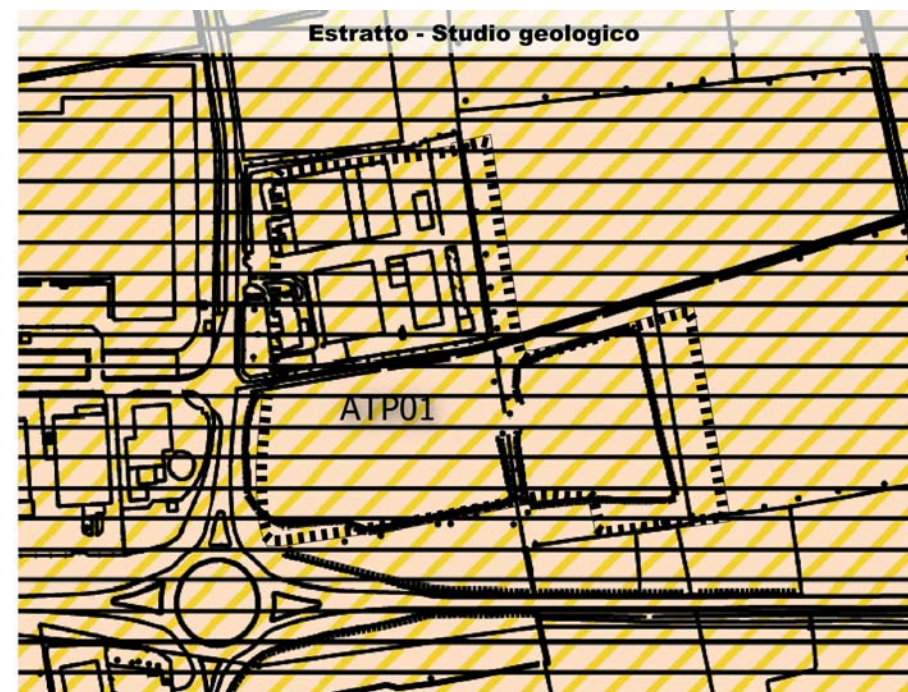
Sull'area non insistono particolari vincoli ambientali. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla presenza di un pozzo di captazione d'acqua per uso idropotabile, nel rispetto dell'art. 94 del Dlgs 152/2006.



- AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione**
- Reticolo idrico minore e reticolo irriguo
- Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica**
- ▨ Ambiti di trasformazione produttivi
- Nodi della rete**
- Elementi di primo livello della rete ecologica
- Aree di supporto**
- Aree agricole
- Verde urbano
- Varchi**
- Da mantenere e deframmentare
- Elementi di attenzione**
- Ambiti produttivi
- Infrastrutture lineari

#### NOTE

L'area non è interessata direttamente da elementi di rilievo della Rete Ecologica Comunale, tuttavia ne è circondata. La progettazione dovrà quindi porre grande attenzione alla mitigazione degli impatti indotti sul sistema ambientale in considerazione dell'elevata criticità che strutture produttive rappresentano per i sistemi naturali.



- AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione**
- CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni**
- ▨ Aree con discrete caratteristiche geotecniche
- Scenari di pericolosità sismica locale**
- ▨ Z4A - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

#### NOTE

La componente geologica definisce l'area in classe 2 di fattibilità con modeste limitazioni ed in zona Z4a di pericolosità sismica locale.