

11.1.1 SCHEDA AMBITO: ATP-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito è situato nel quadrante sud occidentale del capoluogo, lungo la Strada Provinciale n. 32.

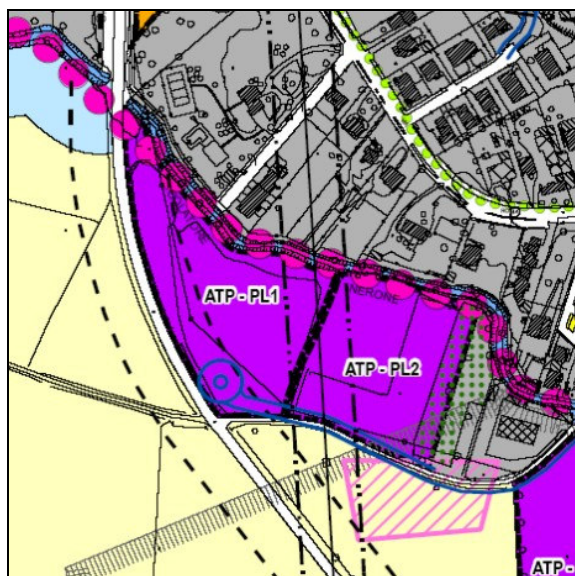


Figura 51. ATP-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"

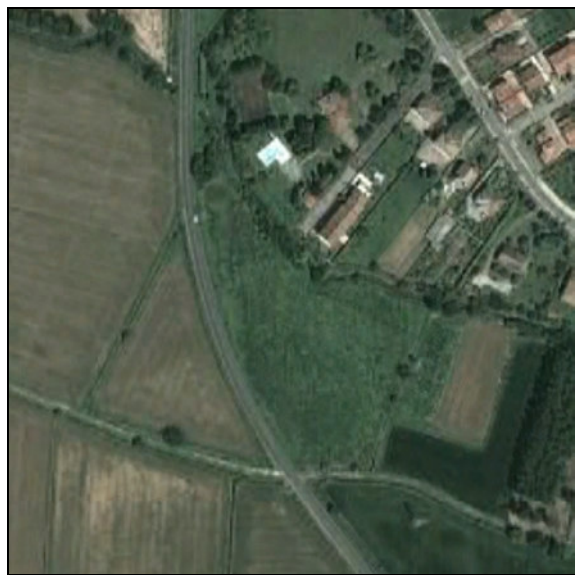


Figura 52. ATP-PL 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era già previsto come piano attuativo a destinazione produttiva nel PRG vigente.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un polo produttivo ben attrezzato e di qualità, con adeguata dotazione di aree a verde attrezzato e parcheggio.

4 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola alta (classe 2, punteggio 95).

L'area è attualmente destinata a prato permanente.

Il valore agricolo del suolo è ALTO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione della LR 12/2005.

5 Indicazioni della RER

L'ambito non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 1 di fattibilità geologica.

Classe 1: "Fattibilità senza particolari limitazioni". Comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, e per le quali deve essere direttamente applicato quanto previsto dalla normativa nazionale (DM 14 gennaio 2008 e s.m.i.).

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Felice Sacchi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

7 Indicazioni del PTCP

L'ambito si affaccia sul Colatore Nerone, del quale le Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP individuano il "corridoio ecologico".

In recepimento dell'art. 33, commi 22-25 delle NTA del PTCP, nella "Carta delle previsioni di piano" è individuato un "limite di rispetto del corso d'acqua", tracciato alla distanza di 20 metri rispetto alla sponda meridionale: le aree comprese entro detto limite dovranno rimanere inedificate e dovranno essere destinate ad interventi di rilevanza ecologica (piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone, ecc.).

8 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

9 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 5 ("aree prevalentemente industriali"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2010 dal prof. Massimo Guazzotti.

10 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

11 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto è attraversato da un elettrodotto ad alta tensione, gestito dalla società TERNA di Milano. Si tratta della linea n. 221, attraversata da corrente elettrica alla tensione di 220 kV e soggetta ad una fascia di rispetto inedificabile di 22 metri, misurati, da una parte e dall'altra, rispetto all'asse di percorrenza dell'elettrodotto. L'area compresa entro la fascia di rispetto è soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta, ai sensi della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e del DPCM 8 luglio 2003.

12 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Il colatore Nerone, che lambisce il confine settentrionale dell'ambito, separa lo stesso da alcuni ambiti residenziali del tessuto consolidato, in gran parte già edificati.

Il vincolo di inedificabilità imposto dal PGT nell'area compresa entro il "limite di rispetto del corso d'acqua" di cui al paragrafo 7 della presente scheda, nonché la prescrizione di realizzare nella stessa area interventi di rilevanza ecologica, riducono le criticità ambientali dovute alla vicinanza tra gli insediamenti residenziali esistenti e quelli produttivi previsti.

13 Viabilità stradale

L'accesso all'ambito di trasformazione potrà avvenire esclusivamente tramite la nuova viabilità di lottizzazione prevista dal PGT. La rotatoria di progetto interna all'ambito ATP-PL 1 dovrà essere posta ad una distanza non inferiore a 5 metri dal piede della scarpata della SP n. 32, affinché non vi siano ostacoli in caso di futura riqualificazione della strada provinciale.

Per le nuove costruzioni dovrà essere rispettato il "limite di rispetto stradale" di 30 metri, indicato nella "Carta delle previsioni di piano" (ai sensi del Codice della Strada, la SP n. 32 è una strada di tipo C: "strada extraurbana secondaria").

Ai sensi del DPR n. 142/2004, infine, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

14 Viabilità ferroviaria

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di infrastrutture ferroviarie.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

17 Tutela dei corsi d'acqua

L'ambito in oggetto è lambito dal Colatore Nerone: il corso d'acqua fa parte del "reticolo idrico minore" di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino-Villoresi.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni, volte alla tutela dei corsi d'acqua pubblici: A) divieto di copertura (D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1); B) "sono atti vietati in modo assoluto le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e il movimento del terreno a distanza dal piede degli argini minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e il movimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi" (RD n. 523/1904, articolo 96, lettera f).

Per tutte le disposizioni volte alla tutela dei corsi d'acqua occorre altresì fare riferimento al "Regolamento comunale di polizia idraulica", redatto nel 2012 dal dott. geol. Felice Sacchi ed allegato allo Studio Geologico.

18 Indici e parametri urbanistici

ATP-PL 1 - Miradolo Terme - Strada Provinciale n. 32

Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m ²	15.947
-------------------------	----	----------------	--------

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,50
Incentivi per edilizia produttiva convenzionata e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	Ut_agg	m ² /m ²	0,05
Indice di bonus (= 1,00 x Ut_agg)	Ut_bon	m ² /m ²	0,05
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m²/m²	0,60

Superficie lorda di pavimento edificabile

SLP edificabile minima	SLP_min	m ²	7.974
Incentivi per edilizia produttiva convenzionata e/o perequazione			
SLP aggiuntiva	SLP_agg	m ²	797
SLP di bonus (= 1,00 x SLP_agg)	SLP_bon	m ²	797
SLP edificabile totale	SLP_tot	m²	9.568

Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	SLP	superficie
	% SLP	m ²	m ²
aree parametriche minime	10%	9.568	957
da cedere	5%	9.568	478
parametriche monetizzabili	5%	9.568	478

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	SLP	superficie
	% SLP	m ²	m ²
verde attrezzato	2,5%	9.568	239
parcheggio	2,5%	9.568	239
totale	5%	9.568	478

L'indice di utilizzazione fondiario Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.