

Ubicazione e Contesto

Si tratta di un comparto di espansione produttiva ubicato nella zona produttiva della frazione di Casanova del Morbasco, a cui si accede dalla via degli Artigiani. L'Ambito Territoriale in oggetto rappresenta la sola opportunità di ampliamento offerta nel settore produttivo dal PGT (ferma restando la presenza nella zona industriale di lotti già urbanizzati e ineditificati).

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma regolare, con superficie complessiva pari a circa 14.800 mq, pianeggiante, delimitato a nord ed ad est dalla zona industriale, a sud dalla ferrovia e ad est da terreni agricoli coltivati.

Vocazioni

Per la sua posizione, il comparto appare naturalmente vocato all'espansione produttiva. Sono tuttavia ammissibili altre funzioni, purché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste.

Le destinazioni urbanistiche ritenute compatibili saranno quelle previste dalle normative di ambito BD1, con particolare riferimento alle funzioni direzionali, di commercio all'ingrosso ed al dettaglio (nelle forme dell'esercizio di vicinato e della MSV con SV <600 mq, purché non alimentare) e di artigianato di servizio.

Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali di rilievo, fatte salve le consuete distanze dalle strade di servizio interne. Il comparto è interessato a meridione da una significativa fascia di rispetto della ferrovia.

Indicazioni e prescrizioni

Dovranno essere realizzate le consuete urbanizzazioni di base, necessarie per l'implementazione del comparto (doppia rete fognaria, sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade nelle dimensioni indicate nella scheda). Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio in misura del 5% della SLP insediata. La restante quota di standard dovrà essere monetizzata.

La viabilità del comparto potrà essere ridotta al minimo nel caso di un solo lotto di dimensioni coincidenti col perimetro dell'AT, al netto delle urbanizzazioni necessarie. Dovranno infatti in ogni caso essere reperiti e realizzati i parcheggi minimi richiesti, nonché un'area pubblica che consenta l'inversione di marcia dei veicoli. L'eventuale strada di servizio interna al comparto, qualora a fondo cieco, dovrà analogamente prevedere uno spazio viabilistico che consenta l'inversione di marcia dei veicoli.

Gli standard minimi di PGT dovranno comunque essere monetizzati per l'intera capacità edificatoria del comparto.

Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa pubblica (P.I.P.) quanto a quella privata (P.L.).

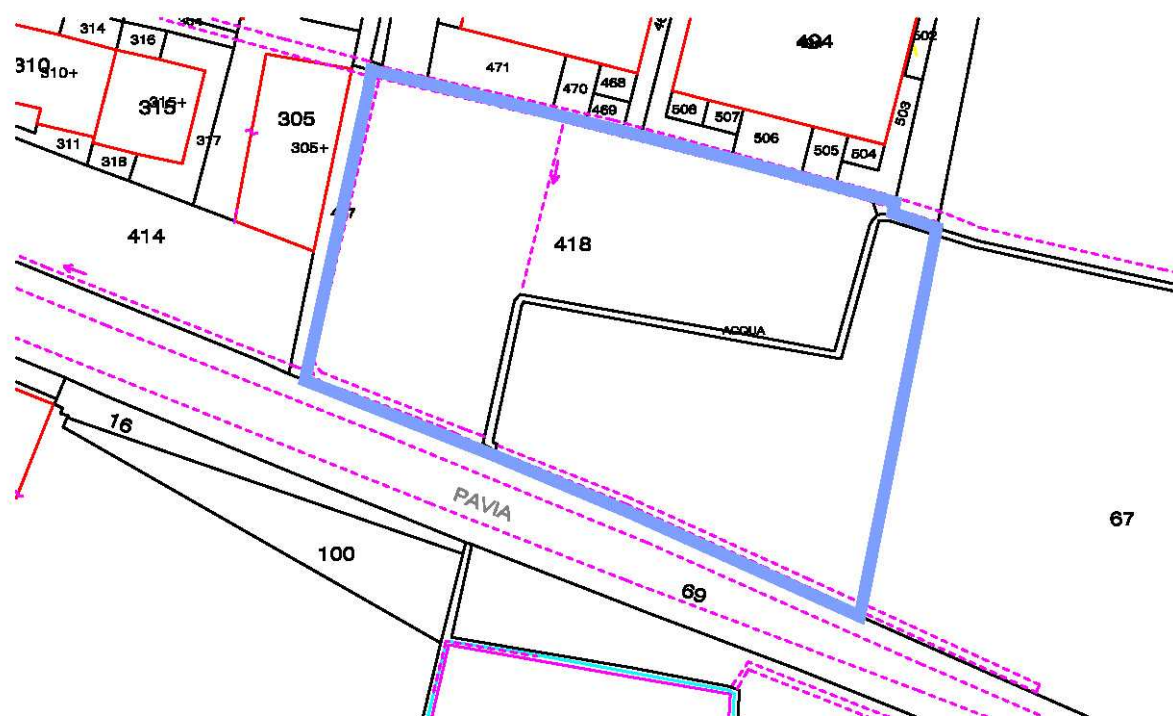
Indici e parametri edificatori massimi

$i_{uf} = 0,8 \text{ mq/mq}$ $R_c = 70\%$ $H_{max} = 12 \text{ m}$

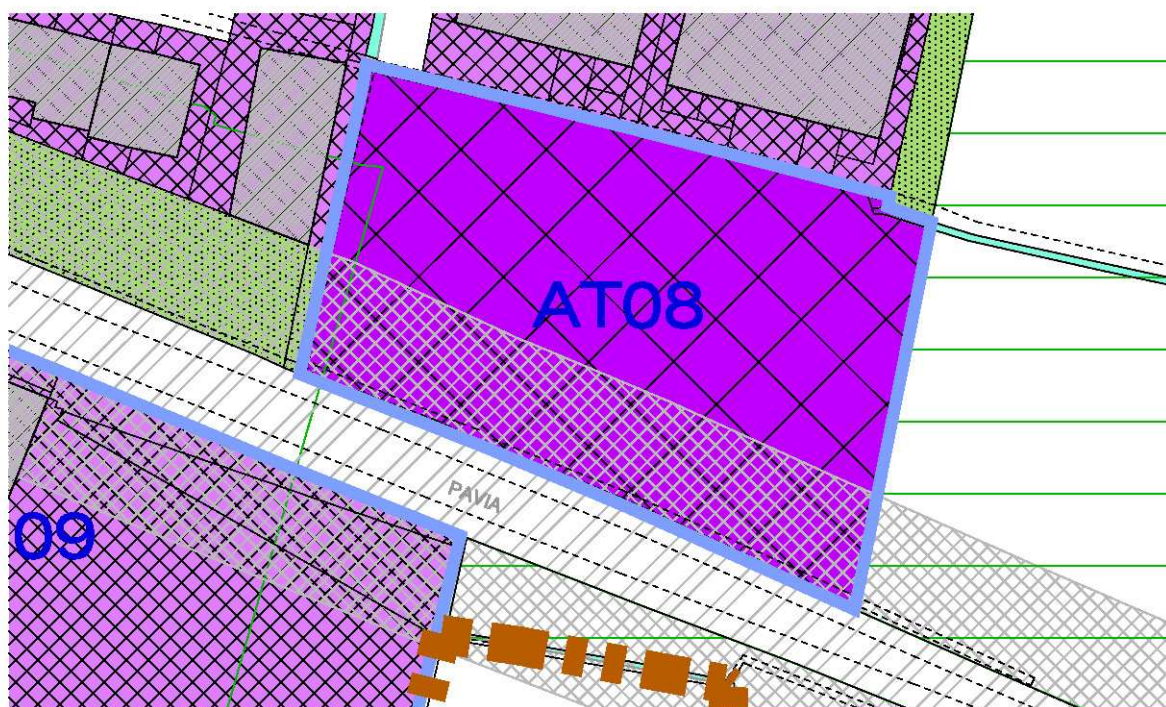
Dotazioni standard minime

$S_{st} = 10\% \text{ SLP}$

Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 27



Estratto della carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2.000)



Ipotesi planivolumetrica indicativa (scala 1:2.000)

