

5.3.3 Ambito di trasformazione 3 (industriale)

Localizzazione: Vicolo Capagiolo



Stato dei luoghi:

L'ambito è costituito da due lotti ai confini della zona industriale di Vicolo Capagiolo. Sul lato Ovest si apre verso la piana agricola compresa nel Parco Regionale della Valle del Lambro.

Il progetto urbanistico e paesaggistico

L'ambito viene reiterato dal precedente PGT riducendone l'estensione territoriale riducendo il consumo di suolo. Considerando la posizione del lotto, posto sulla frangia urbana, si dovrà porre attenzione al progetto paesaggistico e all'inserimento ambientale prevedendo le dovute forme di mitigazione.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento

Reperimento di risorse pubbliche finalizzate alla realizzazione dei progetti strategici e del piano dei servizi previste nel progetto di piano. Garantire sul territorio un ambito di espansione del tessuto produttivo.

Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato/SUAP.

Per l'attuazione del lotto B è prescritta l'attuazione attraverso procedura SUAP con verifica di assoggettabilità alla VAS secondo i vigenti disposti normativi.

Destinazione d'uso

Ammesse: Produttivo terziaria

Vietate: residenza, logistica, commerciale, e attività produttive artigianali insalubri

Tipi edilizi

Edifici artigianali, industriali, si prescrive l'utilizzo di colori scuri per le tinteggiature dei manufatti

Dimensionamento

Superficie territoriale area	Lotto A	mq 2.292
	Lotto B	mq 1.880
	Totale	mq 4.172
Indice di edificabilità territoriale	SL liberamente sviluppabile all'interno della sup. copribile nel rispetto delle norme igienico sanitarie	
Superficie Drenante	SP = 15% della ST	
Superficie copribile	SCOP = 50% della ST	
Altezza massima	m 8,00	
Dotazione di servizi	20% della SL	

Vincoli e piani di settore

- Poiché la porzione meridionale è lambita dalla fascia di rispetto di un corso d'acqua appartenente al reticolo minore (riff. Classe di fattibilità geologica 4), si ricorda il divieto di tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi delle normative vigenti.
- Adiacenza al confine del parco Regionale della Valle del Lambro
- Mitigazione dell'impatto visivo sul lato ovest del lotto.
- L'ambito attualmente, secondo il PZA vigente, ricade nella classe acustica IV. In relazione alla possibile destinazione d'uso si ricorda che il permesso di costruire dovrà prevedere la valutazione previsionale dell'impatto acustico associato ad eventuali impianti/pertinenze esterni a servizio dell'attività. In relazione alla presenza di attività produttive limitrofe già esistenti, la suddetta valutazione dovrà considerare anche l'attuale clima acustico al fine di escludere criticità acustiche in corrispondenza di eventuali uffici previsti nel progetto. Dovrà inoltre contenere la dichiarazione relativa al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, come previsto all'art. 7 della L.R. 13/2001 e s.m.i.
- Prima dell'avvio delle attività edilizie dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso. Nel caso in cui all'interno del lotto siano presenti edifici o strutture da demolire, è necessario che prima dell'avvio delle attività edilizie venga predisposta un'indagine ambientale finalizzata a verificare l'eventuale presenza di impianti, o centri di potenziale pericolo (serbatoi interrati, deposito di rifiuti, etc.) e che documenti anche la eventuale presenza/assenza di materiali che potrebbero potenzialmente contenere amianto, sia sulle coperture, che all'interno di impianti. Inoltre dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.