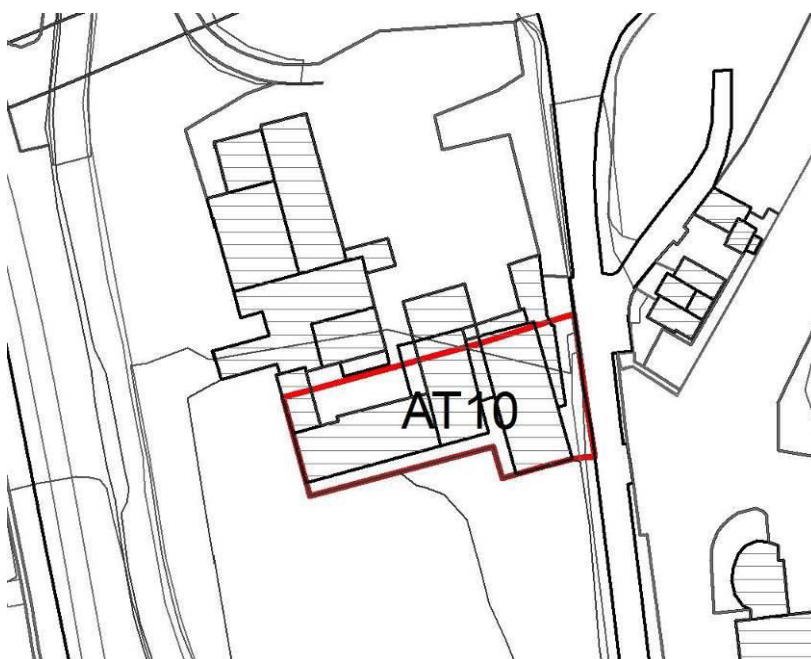


Ambito di Trasformazione 10

Superficie territoriale St	Quota edificatoria di slp assegnata al comparto	Diritti volumetrici derivanti dal trasferimento da altre aree	Totale slp possibile realizzare all'interno del comparto	Aree per servizi pubblici
mq	mq	mq	mq	mq
1630	2700,0	300,00	3000,00(*)	Da definire in sede di convenzione
Rc	H	Dc	Ds	De
Rapporto di copertura	Altezza dell'edificio	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mq/mq	ml	ml	ml	ml
Da definire in fase progettuale	Da definire in fase progettuale	5,00	10,00	In aderenza e/o da definire in fase progettuale

(*) superficie di vendita massima consentita all'interno del comparto 1500mq



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Ambito a destinazione produttiva con presenza di una attività “Falegnameria Fidanza” attualmente dismessa localizzata ad ovest della SS 394 all’ingresso del territorio comunale di Cittiglio provenendo da Gemonio.

DESTINAZIONE: *commerciale di media dimensione food e non food; terziario, somministrazione di alimenti e bevande, attività di interesse generale e servizi pubblici , di interesse pubblico e/o privati*

DESTINAZIONI ESCLUSE: commerciale di grande distribuzione, residenza, discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti; autolavaggi.

VINCOLI: L’area è soggetta a vincolo paesistico.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

I tracciati viari esistenti esterni al comparto possono essere mantenuti con la loro funzione ed essere quindi soggetti a interventi di riqualifica e sistemazione per le finalità di carrabilità a cui potranno essere predisposti.

Si tratta di un intervento che prevede il parziale recupero di un’area dismessa ed il suo riutilizzo assegnando una nuova destinazione commerciale di interesse economico ed occupazionale per gli operatori.

L’intervento prevede la demolizione di una parte delle strutture produttive ormai fatiscenti e la realizzazione su una piastra elevata a livello della strada statale di un edificio da destinare a strutture commerciali di media dimensione.

Al piano inferiore, corrispondente alla quota del terreno naturale, si potranno realizzare i relativi servizi e le aree a parcheggio.

Nell’ambito dell’Area di Trasformazione sono altresì possibili le funzioni terziarie o di servizio pubblico o privato , nel rispetto degli indici indicati.

L’intervento potrà prevedere la realizzazione della massima volumetrica assegnata, ovvero dei 3000 mq, di cui una quota pari a 300,00 mq verrà assunta dal reperimento di diritti edificatori derivanti dal trasferimento di volumetrie assegnate su altri comparti dal PGT.

MODALITA’ DI ATTUAZIONE: Si prevede l’attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, fognature, verde, parcheggi, illuminazione pubblica, ad eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione se previsti dalla vigente legislazione, nonché la individuazione (in cessione e/o in asservimento ad uso pubblico) delle aree per servizi nella misura minima indicata pari al 100% della SLP per la destinazione commerciale; è ammessa comunque la

monetizzazione in quota parte delle aree per servizi e/o l'individuazione (in cessione e/o in asservimento ad uso pubblico) di aree esterne al comparto fatta salva la cessione delle aree di proprietà corrispondenti al sedime per la realizzazione della pista ciclopedonale.

I costi delle opere di urbanizzazione, mitigazione e/o compensazione paesistica da realizzarsi a cura del privato, nel rispetto della disciplina normativa vigente in tema di esecuzione di opere pubbliche da parte di privati, saranno ammessi allo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3D aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4a, zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: .

L'edificio dovrà essere progettato con una particolare attenzione all'inserimento ambientale valutando sistemi di mitigazione, eventuale copertura inerbita. Dovrà essere mantenuto il viale alberato presente lungo la SP 394 e tutte le aree indicate come agricole dovranno essere mantenute libere da qualsiasi manufatto; dovranno essere previste opere di deframmentazione al fine di consentire la funzione ecologica del varco.

Al fine di rafforzare la funzionalità ecologica del varco dovranno essere previste le seguenti opere di mitigazione:

- a) sulla sponda destra del Boesio dovranno essere piantumate, oltre alla fascia di rispetto del vincolo di polizia idraulica, essenze arboree e arbustive autoctone consone al contesto vegetazionale del luogo per un'ampiezza di almeno 10mt e per la lunghezza del tratto che va dal primo ponte sulla SS 394 (fino al successivo sottopasso della SP1 a nord/ovest);
- b) sulla sponda destra dovranno essere definite, previa verifica idraulica, opere di sistemazione spondale per agevolare la funzione ecologica del varco in corrispondenza del ponte della SS 394;
- c) in previsione della realizzazione di una pista ciclabile all'interno del varco n. 18, sulla sponda destra del Boesio, il tracciato della stessa potrà integrarsi con l'ambito di trasformazione AT10