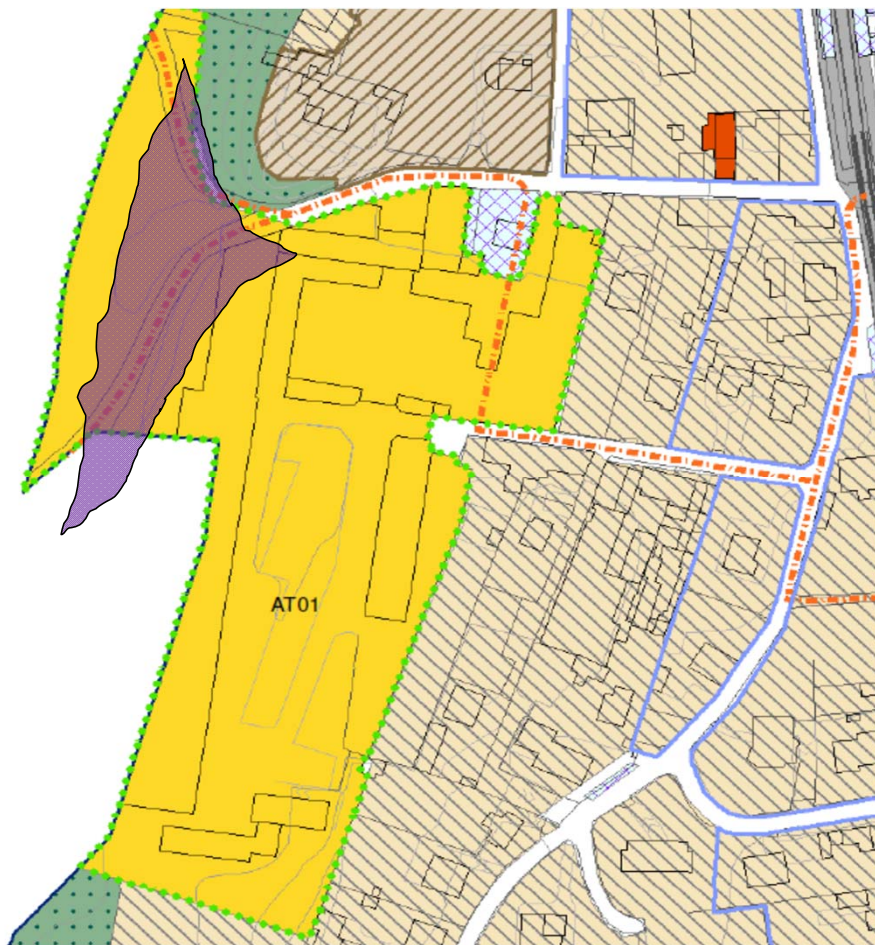


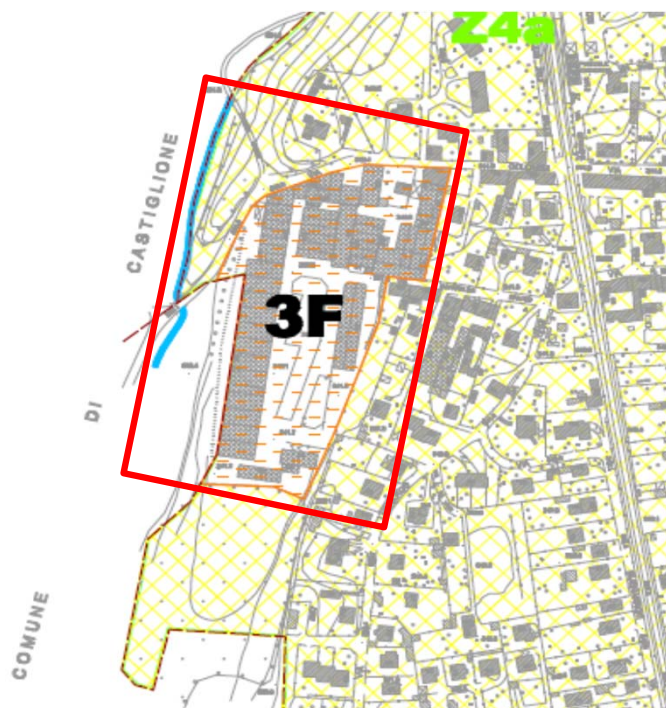
AMBITO DI TRASFORMAZIONE: At01 EX VELAMP



AZZONAMENTO



VINCOLI AMMINISTRATIVI



FATTIBILITA' GEOLOGICA



SINTESI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: At01	
LOCALIZZAZIONE	via Cristoforo Colombo
DIMENSIONI DELL'AREA	Mq 31.811,00
mappali	Foglio 6 mappali 701, 707, 706
OBIETTIVI	Riqualificazione area industriale dismessa
EDIFICABILITA'	Indice di edificabilità: volumetria massima ammessa 20.000 mc +20% di bonus per rigenerazione
DESTINAZIONE D'USO	Area di carattere polifunzionale indirizzata al recupero dell'area stessa con attività "sportive-tempo libero e ludico" con annessi servizi legati all'attività da insediare; è ammessa la residenza fino al massimo 50% della volumetria totale. Sono ammesse funzioni di Residenze Sanitarie Assistenziali (R.S.A.), residenza protetta, Cohousing, commerciale (fino alla MSV).
PARAMETRI PRINCIPALI	altezza massima: 14,50 mt salvo verifica vincolo aeroportuale, massimo 3 piani fuori terra per la residenza, con obbligo di copertura a vista al terzo piano. Detto ambito è escluso dalla possibilità di recupero dei sottotetti esistenti.
	distanze delle recinzioni dalla strada: <i>come da norme generali</i>
	sup. coperta: 30 %, da verificarsi sull'intero ambito
	sup. drenante: almeno 40%, da verificarsi sull'intero ambito
SERVIZI PUBBLICI E URBANIZZAZIONI	distanze dai confini, tra edifici, dotazione parcheggi privati <i>come da norme generali</i>
	Parcheggi pubblici: integrazione posteggio della stazione per interscambio auto-treno (mq 1.800,00), oltre ai necessari parcheggi delle nuove attività insediate ai sensi della normativa generale. Il parcheggio dovrà essere corredato di viabilità pedonale protetta per il raggiungimento della stazione.
	Realizzazione di area verde attrezzata e piazza, con annessi dei locali commerciali/servizi da cedere all'Amministrazione comunale.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	I parcheggi, l'area verde attrezzata, la piazza e i locali commerciali sono opere di urbanizzazione e possono essere scomputati come tali.
	Piano integrato di intervento. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere uno specifico "studio viabilistico" della zona interessata, finalizzato ad una verifica preventiva delle ricadute sul traffico che si produrranno con la realizzazione delle azioni previste, e alla contestuale adozione a cura dell'Operatore privato delle misure di mitigazione/compensazione ritenute idonee dal Comune per assicurare la sostenibilità complessiva dell'intervento stesso; tali misure dovranno essere coerenti con le previsioni del PUT comunale e integrative rispetto a variabili sopraggiunte successivamente alla sua stesura. Tale obbligo di verifica della sostenibilità viabilistica dovrà essere condotta considerando uno scenario (di previsioni aggiuntive di traffico e di effetti) sovracomunale lungo l'asta della SS233.
PROGETTAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA	Possibilità di recupero, anche solo volumetrico, delle strutture industriali e manufatti esistenti, oltre alle tipologie edilizie ammesse: nell'ottica di ridurre il consumo energetico e il consumo di suolo, si prediligono tipologie edilizie compatte. Il progetto architettonico dovrà seguire le linee guida riportate nel Regolamento Edilizio Comunale, inerenti la sostenibilità edilizia (studio bioclimatico, uso del verde, gestione del ciclo delle acque, sistema edificio-impianto). Particolare attenzione dovrà essere data all'inserimento paesaggistico delle costruzioni nell'ambito di progetto, al fine di preservare il paesaggio.
COMPENSAZIONE AMBIENTALE	
INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI	L'ambito dovrà essere dotato di tutte le urbanizzazioni a rete, compresa l'illuminazione. Si faccia riferimento al Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo.
INQUINAMENTO LUMINOSO	La progettazione illuminotecnica dovrà essere condotta in modo da impedire qualsiasi forma di inquinamento luminoso.
FATTIBILITA' GEOLOGICA	Si faccia riferimento al titolo IX delle norme del Piano delle Regole e al relativo piano di settore "Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T." parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

VINCOLI E NORME DI SETTORE	Vincolo aeroportuale Ex legge 04/02/1963 n. 58
	Verifica preventiva delle caratteristiche di salubrità dei suoli in relazione all'attività produttiva dismessa.
RETE ECOLOGICA	Nella progettazione si dovrà tenere in conto della creazione di passaggi per la fauna (ponti, sottopassi, ecc.), oltre all'impianto di filari arborei con funzione di corridoio ecologico a supporto delle principali linee di spostamento degli animali, come soluzione alla frammentazione. Si faccia riferimento alla D.g.r. n. 999/10. La progettazione dovrà mantenere la valenza ecologica dell'area e la sua continuità in direzione nord-sud, anche con la piantumazione di adeguate essenze arboree (non in contrasto con gli indirizzi della Regione Lombardia espressi tramite L.R. 10/2008 e D.G.R. n.VIII/00736 del 2008). La nuova area verde dovrà contribuire alla valorizzazione della rete ecologica. La porzione evidenziata in tinta violetto non è soggetta a trasformazione ma alla sola riqualificazione dell'area boscata in funzione della rete ecologica.
ALTRE DIRETTIVE	Trattandosi di ambito per la rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e-quinquies della L.R. 12/05 e s.m.i., si richiama la specifica disciplina contenuta nel capitolo A24.4.4 della Relazione del Documento di Piano (elaborato A24). Si faccia inoltre riferimento allo Studio del rischio Idraulico.