

P.I.I. 2 – COMPARTO DALMAR**Descrizione del comparto**

Il comparto ,attualmente sede della ditta Dalmar , è ubicato a Nord di via Don Guanella , in prossimità del SIC del lago di Alserio.

L'ambito è compreso nel Parco Valle Lambro ove è classificato come ambito di riqualificazione insediativa art. 22 N.T.A. – P.T.C.P.

Finalità del P.I.I. e criteri di negoziazione per la realizzazione degli interventi

Le finalità che si sono poste alla base della programmazione negoziata sono:

- la trasformazione di destinazione d'uso del comparto da zona industriale a destinazione residenziale con la realizzazione di edificazione rada ville con ampi spazi verdi, maggiormente consona all'ambiente circostante
- realizzazione di mascherature ambientali
- realizzazioni di opere pubbliche funzionali alla fruizione delle aree a parco.

Indici urbanistico – edilizi

- superficie territoriale : mq. 13.500
- indice edificatorio : 0,4 mq./mq.
- altezza massima: 7,50 m
- piani fuori terra : 2
- rapporto di copertura: 30%
-

Destinazioni funzionali

Residenza

Tipologie Edilizie

Ville con ampi giardini a verde di pregio con essenze autoctone tra quelle indicate nelle N.T.A. del parco Valle lambro

Localizzazioni dei volumi

La localizzazione dei volumi si dovrà concentrare lungo via Don Guanella, lasciando ampi spazi a verde nelle zone più prossime al Lago

Normativa per l'esistente

All'interno di tale ambito sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria , restauro e risanamento conservativo, nonché adeguamento tecnologico , risultando pienamente compatibile il mantenimento delle attività produttive insediate e/o l'ingresso di nuove attività produttive. E' inoltre consentita la realizzazione di adeguamenti funzionali, fino al massimo del 10% dell'esistente, strettamente legate allo svolgimento dell'attività, nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente.

Compensazioni ambientali

Fascia arborea arbustiva di salvaguardia tra l'edificato e relativa pertinenza e gli ambiti naturali a verde di contorno di media ampiezza lungo tutto il perimetro

Compensazioni urbanistiche (aree ed attrezzature di uso pubblico)

- Realizzazione della via Don Guanella ciclopedonale e viale alberato
- Quote per la realizzazione del campo sportivo a nord della via Don Guanella

P.I.I. 2 – COMPARTO DALMAR**Classe di fattibilità geologica :**

- classe 2 (11440mq)
- classe 3c (2060mq)
- classe 4 (tratto con 4 metri di reticolo idrico minore)
- riferimenti : tavola n.° 14.1

Rete ecologica provinciale :

- area urbanizzata

Parco valle Lambro :

- ambiti di riqualificazione insediativa

Prossimità di S.I.C. :

- adiacente

Vincoli :

- area di rispetto del lago di Alserio (n.° 133)
- reticolo idrico minore - fascia di rispetto 4 mt
- Vincolo paesaggistico: D.M. 16.02.1970 - G.U. n°78 - Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Alserio. D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89

Prescrizioni :

Il progetto definitivo dell'intervento andrà sottoposto a specifica procedura di valutazione di incidenza , di competenza dell'ente gestore del SIC (Parco Regionale Valle del Lambro) Si devono inoltre prevedere in fase di progettazione tutte le misure necessarie per ridurre gli impatti previsti durante le fasi di realizzazione.

Il progetto attuativo dovrà prevedere la ricreazione di un'idonea fascia arboreo- arbustiva nei settori settentrionale ed orientale del comparto, mediante l'utilizzo di specie autoctone allo scopo di predisporre un ecosistema filtro tra il nuovo insediamento residenziale ed il SIC.

Tale fascia andrà estesa a bordare verso nord anche il margine esterno del P.I.I. 3 Alserio Marmi.

Dovrà inoltre essere previsto preliminarmente alla riconversione un piano di indagine ambientale finalizzato a verificare la salubrità del suolo ai fini del giudizio di risanamento (punto 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene della Regione Lombardia)

P.I.I. 2 – COMPARTO DALMAR**MATRICI AMBIENTALI****Qualità dell'aria**

- **Impatto** : positivo
- **Note** : Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria.

Cambiamento climatico

- **Impatto** : ininfluyente

Energia

- **Impatto** : positivo
- **Note** : Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico

Elettromagnetismo

- **Impatto** : ininfluyente

Radioattività

- **Impatto** : ininfluyente

Natura e biodiversità

- **Impatto** : positivo
- **Note** : La sostituzione dell'attività industriale con quella residenziale si adatta meglio al contesto e alla vicinanza del SIC e ha effetti migliorativi

Acqua

- **Impatto** : positivo
- **Note** : Miglioramento della qualità dell'acqua scaricata. Obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie.

Suolo

- **Impatto** : positivo / negativo
- **Note** : Occupazione di suolo. Sono previsti compensi ambientali (fascia arborea) e mascherature.

Rumore

- **Impatto** : positivo
- **Note** : Applicazione del piano di zonizzazione acustica

Paesaggio e patrimonio culturale

- **Impatto** : positivo
- **Note** : L'intervento migliora l'aspetto del paesaggio. Le compensazioni urbanistiche (percorso ciclopedonale, viale alberato, campo sportivo) miglioreranno il patrimonio culturale

P.I.I. 2 – COMPARTO DALMAR**INDICATORI E PIANO DI MONITORAGGIO****Qualità dell'aria**

- **Indicatore:** applicazione tecnologie di risparmio energetico
- **Piano di monitoraggio :** Verificare in sede di approvazione/agibilità del PII

Energia

- **Indicatore :** applicazione tecnologie di risparmio energetico
- **Piano di monitoraggio :** Verificare in sede di approvazione/agibilità del PII

Natura e biodiversità

- **Indicatore :** percentuale di realizzazione del PII
- **Piano di monitoraggio :** analisi triennale

Acqua

- **Indicatore :** allacciamento alla rete fognaria
- **Piano di monitoraggio :** Verificare in sede di approvazione/agibilità del PII

Suolo

- **Indicatore :** percentuale di realizzazione compensazioni ambientali
- **Piano di monitoraggio :** analisi triennale

Rumore

- **Indicatore :** applicazione del piano di zonizzazione acustica
- **Piano di monitoraggio :** Verificare in sede di approvazione/agibilità del PII

Paesaggio e patrimonio culturale

- **Indicatore :** percentuale di realizzazione compensazioni urbanistiche
- **Piano di monitoraggio :** analisi triennale

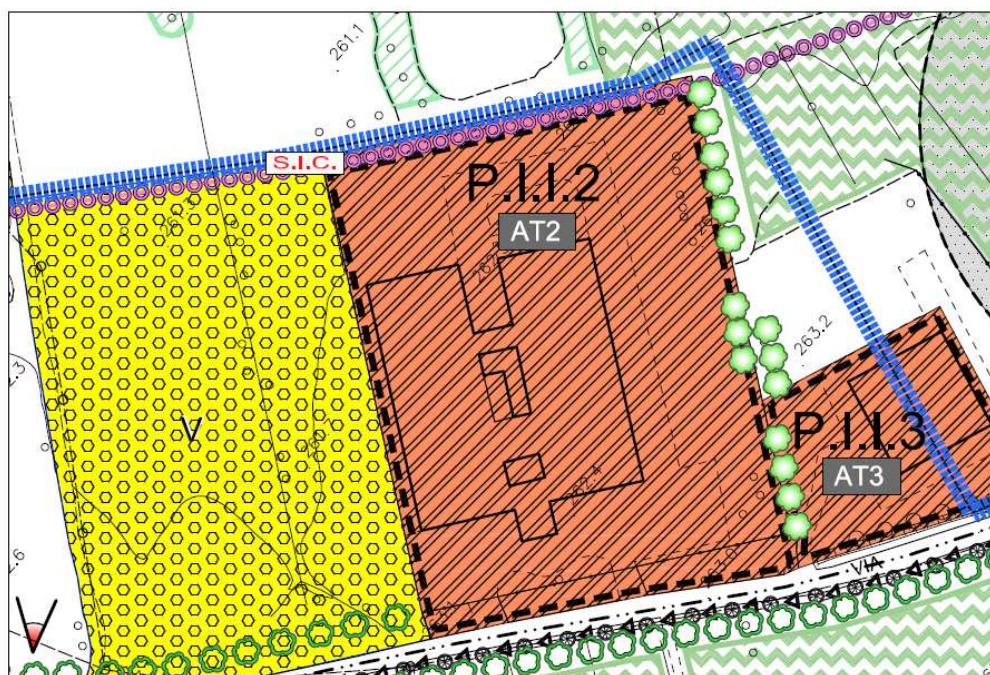
Prescrizioni :

- o I progetti definitivi concernenti gli interventi relativi ai tre ambiti di trasformazione (P.I.I., P.I.I.2 e P.I.I. 3) andranno sottoposti a specifica procedura di Valutazione d'Incidenza, di competenza dell'ente gestore del SIC (Parco Regionale della Valle Del Lambro)

PII N° 2 - COMPARTO DALMAR (AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE NEL PARCO VALLE LAMBRO)



Stralcio Aereofotogrammetrico

 Visuale fotografica


Stralcio Tav. 14 Documento di Piano