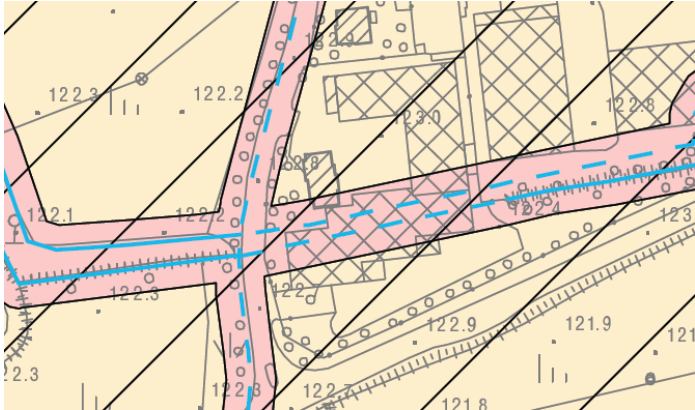
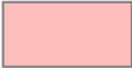


ATU 3

Localizzazione	
Descrizione dello stato di fatto (consistenza e stato di conservazione)	L'area si localizza al margine occidentale del tessuto urbano consolidato dell'abitato principale di Albairate, tangente al tracciato della SP 114. Il comparto si trova all'interno di un ambito di consolidato utilizzo residenziale e di servizi con critiche interconnessioni tra le varie attività residenziali e non residenziali ivi presenti.
Vocazione funzionale	La proposta progettuale si configura quale intervento di edilizia residenziale a scala urbana nel quale promuovere i criteri della sostenibilità ambientale e di una progettazione urbanistica e architettonica sensibile, capace di produrre un quartiere a misura d'uomo, immerso nel verde e dall'identità definita e riconoscibile prevedendo un mix funzionale a scala urbana compatibile con la residenza: servizi alla persona, attività commerciali, artigianato di servizio, uffici pubblici e privati, negozi di vicinato, pubblici esercizi.
Valore del progetto	Il nuovo quartiere (completamente in classe B per contenimento energetico) prevede che le aree private residenziali e gli spazi e le attrezzature pubbliche (strade, piazze, aree distributive, aree a verde, l'esistente struttura socio-assistenziale, ecc..) siano fortemente integrati tra loro e con l'ambiente circostante, a potenziare al massimo l'occasione offerta dalla scala dell'intervento e dalla posizione dell'area.
Area	mq 10.742
Slp	mq 2.825 Deve essere prevista una quota minima del 10% della Slp complessiva per edilizia residenziale pubblica (ERP). È prevista monetizzazione nei casi e nelle modalità previste nel precedente paragrafo 1.1.1 "Criteri attuativi degli ATU residenziali"
Abitanti previsti	Ab. 56
Obiettivi della progettazione	Il progetto deve individuare uno schema urbanistico aggregativo semplice quanto articolato, capace comunque di conferire identità ad ognuna delle costruzioni previste.

Inserimento ambientale e paesaggistico	L'obiettivo sotto il profilo paesaggistico è quello di un creare un ambiente residenziale di alta qualità capace di confrontarsi con la tradizione costruttiva ed estetica tradizionale senza rinunciare ad esprimere un carattere contemporaneo nel raggiungimento di alti standard di confort, leggerezza, colori, rapporto diretto con gli spazi esterni.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	Almeno il 30% dell'intera area per attrezzature pubbliche. È prevista monetizzazione.
Dotazioni infrastrutturali e servizi	All'interno dell'ambito è prevista la realizzazione di aree di parcheggio piantumate - da collocarsi ai bordi dell'intervento - in modo da rendere il più possibile l'intera area "car free" ed esclusivamente ciclopedonale.
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Prescrizioni	In fase attuativa devono essere adottare misure di mitigazione delle pressioni ambientali (rumore, esalazioni, traffico veicolare, polveri) prevedendo zone "filtro". Prima dell'attuazione degli interventi previsti dal PGT, dovrà essere certificata l'avvenuta bonifica dei suoli secondo la destinazione d'uso degli stessi. Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile (Sustainable Urban Drainage Systems).
Carta della fattibilità con elementi di pericolosità sismica locale	 Riferimento cartografico: tav. 7 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica con elementi di pericolosità sismica locale)  Classe 3  Classe 4  Z4a

Classi di fattibilità geologica	Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni Riferimento normativo: punto 8.2 della RELAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale <i>L'utilizzo di queste aree è subordinato alla realizzazione di indagini supplementari al fine di accertare la compatibilità degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziali e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.</i> Tipologie di pericolosità individuate: B.1, B.3 B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale B.3: Aree a bassa soggiacenza della falda Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni Riferimento normativo: punto 8.3 della RELAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale <i>L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.</i> Tipologie di pericolosità individuate: B.2 B.2: Aree con emergenze idriche diffuse (fontanili)
Pericolosità sismica locale	Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale) Riferimento normativo: capitolo 5.2 della RELAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale Zona Z4a - zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi: <i>in questa zona è compresa l'area del Comune di Albairate, costituita da materiali di origine fluvioglaciale di natura ghiaiosa, sabbiosa e limosa.</i>
Vincoli	Vincolo di polizia idraulica: fascia di rispetto dei corsi d'acqua Riferimento cartografico: tav. 5 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta dei vincoli) Riferimento normativo: capitolo 6.1 della RELAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale