



AT03-r | via Calori

Ambito di trasformazione a caratterizzazione prevalentemente residenziale

Inquadramento

L'area, compresa tra il rilevato della linea ferroviaria Milano-Genova, i retri degli edifici prospicienti via Carso e il nuovo giardino pubblico su via Calori, si presenta quale superficie incolta con parziale utilizzo ad orto urbano. L'area, classificata nel PRG previgente come standard AP-1 (aree per opere di urbanizzazione secondaria) e risultata non attuata, si propone come 'Area di Trasformazione a caratterizzazione prevalentemente residenziale' e a 'verde pubblico'.

L'ambito AT 03 - r coinvolge alcuni lotti adiacenti ma esterni al perimetro quali il lotto di pubblica proprietà per la realizzazione della strada di collegamento tra Stazione, via Calori e via Carso e il lotto di proprietà delle ferrovie per la realizzazione del tratto di strada che accede in via Carso.

Obiettivi

Obiettivi dell'Amministrazione sono:

- l'integrazione dell'edificio della Stazione delle ferrovie con la struttura urbana di Locate mediante la creazione di collegamenti viari differenziati;
- l'ampliamento delle aree a verde pubblico a servizio del quartiere;
- la realizzazione di un collegamento viario e ciclo-pedonale interessante l'intero isolato e localizzabile in prossimità del rilevato ferroviario;
- l'ampliamento delle aree a verde pubblico esistenti per la costruzione di continuità con il verde previsto all'interno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione.

Costituiscono obiettivi particolari:

- la continuità e connettività tra i sistemi ambientali esistenti e di progetto;
- la connessione in termini di fruibilità e di coerenza formale di spazi e luoghi di interesse generale esistenti, programmati e di nuova previsione;
- la previsione e realizzazione dei servizi utili alle nuove volumetrie insediate.

Prescrizioni

Costituiscono prescrizioni particolari alla realizzazione dell'AT 03- r :

- la realizzazione, sul lotto da acquistare di proprietà delle ferrovie, della strada e della pista ciclo-pedonale che conduce a via Carso (l'altro tratto verso la stazione ferroviaria e via Roma sono su suolo pubblico);
- una dotazione di verde attrezzato con superficie

LOCALIZZAZIONE AREA

scala originale 1:7.000



SCHEMA DI PROGETTO



	ambito di trasformazione		verde barriera
	area di progetto		verde attrezzato
	lotto residenziale		ciclopeditoni, parcheggi, marciapiedi
	area di galleggiamento		percorsi ciclopeditoni
	bordo edificato con portici		nuova viabilità
	viabilità privata		

ESTRATTO DAL PIANO DEI SERVIZI: "AZZONAMENTO"

scala originale 1:2.000



a cessione non inferiore al 33% della ST complessiva dell'Ambito di Trasformazione e superficie a verde filtrante pari ad almeno il 90% del parco previsto;

- una superficie da destinare a edilizia residenziale pari al massimo del 48% della ST complessiva dell'Ambito di trasformazione;

- l' Ambito di Trasformazione è solo parziale edificato, con tipologie di residenze a schiera di massimo 2 piani, all'interno della linea di galleggiamento, servite da una strada interna privata, accessibile dalla nuova via Calori costruita in proseguimento con la preesistente;

- le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strada, parcheggio, pista ciclopeditonale, verde attrezzato e corrispondenti complessivamente al 52% della ST dell'Ambito di Trasformazione sono da realizzarsi a scemputo su superficie a cessione.

Criteri di compensazione e mitigazione ambientale

Oltre alla barriera visiva e acustica di progetto FS per il quadruplicamento della linea ferroviaria prevede una fascia attrezzata a verde pubblico con alberature, arredi e pista ciclopeditonale, seguita da parcheggio alberato in linea su entrambi i lati, dalla strada carrabile, dal marciapiede e dalla recinzione, per minimo 30 m di distanza dalla ferrovia.

Parametri Edilizi e Urbanistici

Zona di conferma dell'edificazione esistente e di completamento.

H max 6,6 m

Indici

IUT: 1,00mc/mq

V max 10.849mc

Destinazioni funzionali

Residenziali e per attività compatibili, direzionali e terziarie, artigianato di servizio.

Modalità di intervento

Piani Esecutivi ove segnalati nella tavola di azzonamento al fine del completamento delle urbanizzazioni.

Sono a carico dell'operatore la realizzazione e la cessione dei tratti di strada in uscita sulla via Carso e in entrata dalla Stazione.

SINTESI DEI DATI

Destinazione PRG		AP-1 aree per urbanizzaz. 2°
Destinazione PGT		R, V1, P1
Superficie territoriale Ambito	mq	10.849
Superficie fondiaria	mq	5.208
Volume massimo realizzabile	mc	10.849
Slp massima realizzabile	mq	3.288
It	mc/mq	1,0
Sup aggiuntiva (eventuale)	%	
Altezza massima (H max)	m	6,6
Consumo di Suolo	mq	
Abitanti teorici	n	72
Servizi minimi richiesti 18mq/ab.	mq	1.302
Cessioni previste (urbaniz.1° e 2°)	mq	5.638
Cessioni previste (urbaniz.1° e 2°)	%	52,0
Cessioni minime previste VERDE	mq	3.049
Rapporto di compensazione= Cessioni minime Verde/Slp	CmV/Slp	0,9
Cessione aggiuntiva eventuale	area fs per strada via carso	
	mq	726
Strumento attuativo PGT		PII; PP; PL; PdZ
St fuori Ambito	mq	

VOCAZIONE FUNZIONALE

Residenza	min 60%
Attività del settore commerciale	max 30 %
Esercizio di vicinato	X
Medie strutture di vendita tipo 1	X
Medie strutture di vendita tipo 2	
Attività del settore terziario	max 10%