



ATU 5 - Zeloformagno

1. DESCRIZIONE AREA

L'ambito è organizzato in due comparti non contigui. Il primo (comparto A) si localizza tra gli insediamenti produttivi di Zeloformagno, il Lambro e la statale Paullese; il secondo (comparto B) è un'area interposta tra gli insediamenti produttivi ad est di via Di Vittorio e il quartiere residenziale composto da abitazioni uni e bi-familiari di via Togliatti e via Primo Maggio. Il comparto B si pone in continuità con il parco di via Togliatti ed è destinata a standard dal PRG vigente. Per la sua vicinanza al Lambro, il comparto A richiede lo scrupoloso rispetto di tutte le indicazioni necessarie per garantirsi dal rischio idraulico.

2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI

Classe di fattibilità geologica

Comparto A: Classe di fattibilità: 3.1(B/C) - 3B1 - 3B2 - 3D

Comparto B: Classe di fattibilità: 3.2(B/C) - 3B1 - 3B2 - 3D

Vincoli e fasce di rispetto

Comparto A: Fascia di rispetto stradale della Paullese (40 metri) che è classificata come strada di categoria B;

fascia di rispetto per i corsi idrici, 10 m (secondo R.D. 523/1904);

PAI e Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT;

rispetti e vincoli dettati dalla presenza dell'aeroporto.

3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il documento di piano prevede di concentrare le volumetrie ammesse esclusivamente nel comparto A, che avrà una vocazione di tipo terziario, commerciale e produttiva. La realizzazione delle capacità edificatorie previste nel comparto A sono subordinate alla cessione quale standard del comparto B che sarà attrezzato come area verde per completare l'attuale parco di via Togliatti e sistemare le aree a servizio di via Primo Maggio. Nel comparto B dovrà essere prevista un'opportuna di mitigazione paesistico-ambientale con profondità non inferiore a 5 metri atta a dividere il nuovo parco dagli attigui insediamenti produttivi.

L'edificazione del comparto A, in particolare, è subordinata alle prescrizioni previste dalla *Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT* nonché alle norme dettate dal PAI, ovvero è subordinata alla presentazione - fra le altre condizioni - di uno specifico studio di compatibilità idraulica che evidenzi le modalità proposte per la mitigazione del rischio mediante l'adozione di specifici accorgimenti, assumendo come riferimento quelli indicati all'Allegato 4 della D.G.R. IX/2616 del 30/11/2011 e s.m.i. previa rinuncia, da parte del soggetto interessato, al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa. Ogni insediamento dovrà essere realizzato ad una quota superiore rispetto a quella idrometrica della piena di riferimento della Variante al PAI. L'accesso al comparto A dovrà obbligatoriamente essere previsto da via Giuseppe di Vittorio e dovrà essere sufficiente distanziato dall'intersezione fra questa e la strada Paullese.

**4. USI AMMESSI**

Comparto A: usi terziari, usi complementari al terziario, usi commerciali - negozi di vicinato e medie strutture di vendita non alimentari, usi produttivi, usi complementari al produttivo

Comparto B: usi di interesse comune

5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI

	comparto A	comparto B
ST	20.560 mq	10.352 mq
SF	18.500 mq	-
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale minime da reperire in loco	4.800 mq	10.352 mq
Slp max.	10.000 mq	-

ATU 5 - Zeloforamagno

Schema di assetto 1:3.000



Ambiti ed elementi di progetto

- | | | | |
|--|---|---------------------|-----------|
| Perimetro Ambito di Trasformazione | Superficie Fondiaria | Aree di cessione | Parcheggi |
| Area privata di rispetto ambientale | Fascia di mitigazione paesistico - ambientale | Rete ciclo-pedonale | |
| Fascia di rispetto stradale | Fascia di rispetto depuratore | PAI - fascia a | |
| Fascia di rispetto di 10 m (R.D. 523/1904) | Fascia di rispetto elettrodotti | | |