

AREA AD6_ EX CHATILLON



Descrizione

L'area si colloca a sud est del territorio comunale in prossimità del confine con il comune di Valle Salimbene.

Delimitata a nord dalla ex strada statale codognese, ad est da canali irrigui, a sud e a ovest da terreni agricoli e dal declivio naturale del terreno. L'area ha ospitato strutture per la produzione delle Tecnofibre; attualmente risulta libera da manufatti ad eccezione di una cabina elettrica destinata alla trasformazione dell'energia.

Obiettivi

Gli interventi progettuali sono rivolti alla riqualificazione e al riutilizzo dell'area attraverso l'insediamento di nuove funzioni che dovranno confrontarsi con i terreni agricoli circostanti.

La vocazione di quest'ambito, lontano dal centro edificato, è prevalentemente di tipo artigianale e produttivo, pur tuttavia non si esclude l'attuazione di ogni altra destinazione d'uso prevista in generale per le aree dismesse.

La trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche quali: una nuova rotatoria che permetta l'accesso al comparto e un nuovo golfo di fermata destinato al trasporto pubblico urbano ed extraurbano.

Interventi sulla viabilità

L'accesso al comparto potrà avvenire attraverso un'unica svolta a destra o mediante una rotatoria in asse alla strada provinciale (sp ex ss 234).

Interventi sulle aree verdi

L'area verde costituisce una connessione con il Parco del Ticino e deve rivestire un carattere di spazio a valore urbano.

Bonifica

Si dovrà provvedere prioritariamente ad eliminare le sostanze inquinanti riducendo le concentrazioni delle stesse nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee attraverso interventi di bonifica e ripristino ambientale, da effettuarsi ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. parte IV, Titolo V.

Il progetto di bonifica si è concluso con misure di messa in sicurezza permanente (Area 7) secondo le disposizioni del d.lgs. 152/2006 e s.m.i.. Nella campagna di campionamento delle acque di falda, effettuata nell'anno 2011, sono stati ancora riscontrati superamenti. Nell'anno 2011 è stato approvato il progetto MISE in fase di esecuzione.

Parametri Quantitativi

St (mq) 60.500 mq

It (mq/mq) 0,4 + 0,12 mq/mq

L'incremento volumetrico di 0,12 mq/mq è concesso a fronte della ristrutturazione di almeno 30 appartamenti di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà comunale. I parametri tecnici ed economici verranno specificati in sede di pianificazione attuativa.

Bonus volumetrico +15% slp

Il bonus volumetrico nella misura massima del 15% della volumetria potrà essere ammesso a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti ovvero di opere di pubblico interesse fuori comparto che verranno indicate dall'Amministrazione comunale in sede di pianificazione attuativa, in maniera proporzionale ai benefici economici conseguiti.

Slp max (mq) 36.300 mq

Capacità insediativa max 446 ab = 224ab + 134 ab + 87 ab

H max 3 piani

Area a servizi (%Slp) 100%

Servizi Verde attrezzato

Pista ciclabile

Parcheggi Pubblici min 60% slp

Bosco di Cintura urbana 10 ha

Standard qualitativo Parcheggio di interscambio sull'area comunale di via Amendola min. 250 posti auto

Indicazioni tipo - morfologiche



viabilità principale
e connessioni



allineamenti
ed edificato



sistemi
verdi

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE		
OSA Obiettivi		ASA - Azioni
OSA1	Evitare scelte tecniche critiche a causa della presenza di suoli contaminati	1.1
OSA2	Evitare consumi ingiustificati di suolo fertile	2.1
		2.2
OSA3	Evitare per i nuovi insediamenti distanze critiche da unità ambientali sensibili	3.1
		3.2
OSA4	Rapporto ecosostenibile con i corpi idrici superficiali presenti	4.1
		4.2
		4.3
		4.4
		4.5
OSA6	Integrazione di nuove funzioni ecologiche all'interno del comparto	6.1
		6.2
		6.3
		6.4
		6.5
OSA7	Definizione di nuovi rapporti ecofunzionali e paesaggistici con il contesto	7.1
		7.2
OSA11	Contenimento dei fattori di problematicità potenziale sul rapporto città campagna	11.1
OSA12	Contenimento dei fattori di problematicità potenziale per traffico indotto	12.1
OSA14	Ottimizzazione dell'efficienza energetica e contributo agli obiettivi sovranazionali di riduzione delle emissioni climalteranti	14.1
		14.2
OSA15	Contributo alla regolazione del microclima	15.1
		15.2
		15.3
		15.4