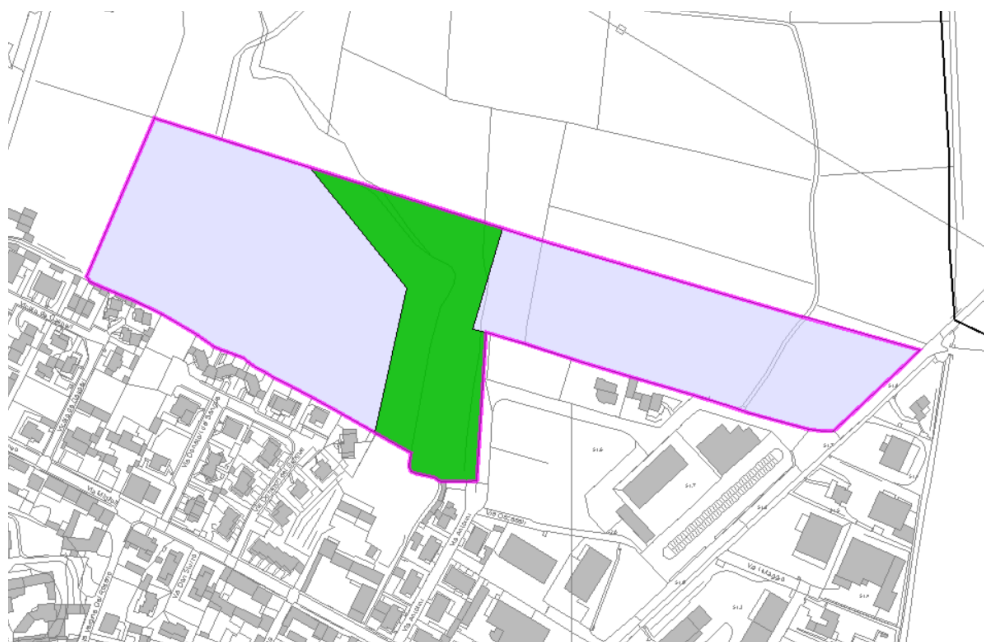


AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT4 – VIA CASTEL MANFREDO



Descrizione dell'ambito	L'ambito oggetto della presente scheda è situato al margine nord-est del territorio comunale, compreso tra Via Carlo Cattaneo e Via Castel Manfredo ed in continuità con l'ambito produttivo esistente. L'ambito rappresenta una porzione del territorio idonea alla trasformazione di tipologia industriale, essendo in adiacenza ad un'area industriale di recente formazione e, così, configurandosi come completamento della stessa. La sua localizzazione garantisce anche l'accessibilità dal sistema della viabilità sovra locale.
Modalità di attuazione	Le opere di urbanizzazione e le costruzioni edilizie saranno coordinate da un Piano Attuativo.
Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo	
Vocazioni funzionali	Destinazione d'uso qualificante: <i>Produttivo, Commerciale</i> Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili: <i>Terziario</i> <i>Attività artigianali</i> <i>Magazzino e custodia, movimentazione merci e spedizionieri, attività di corriere.</i> <i>Attività manifatturiere</i> <i>Aree verdi</i> Destinazioni d'uso non compatibili: <i>Grandi strutture di vendita</i> <i>Commercio all'ingrosso</i> <i>Attività di produzione di energia elettrica, gas e vapore.</i>

	<i>Attività di centri di telefonia in sede fissa</i> <i>Attività digestione dei rifiuti e risanamento</i> <i>Attività ricreative e di divertimento</i> <i>Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco.</i>
Edificabilità ammessa	S.T. 71.728 mq I.C. 70% Possibilità di attuazione per stralci con interventi che non compromettano l'accessibilità agli altri lotti funzionali.
Standard urbanistici	Standard urbanistici pari al 20% della SL Per destinazione d'uso commerciale pari al 100% della SL Possibilità di poter usufruire dell'esonero del contributo di costruzione per le opere previste dal DPR 380/01.
Prescrizioni	L'Ambito di Trasformazione è assoggettato a quanto contenuto nel Regolamento Regionale 7/2017 "invarianza idraulica e idrologica". Lo studio della viabilità del comparto dovrà anche riorganizzare gli accessi delle aree produttive adiacenti. In merito alle nuove previsioni della pista ciclabile, eventuali interferenze con i canali gestiti dal Consorzio bonifica Dugali-Naviglio-Adda-Serio dovranno rispettare i dettami di tale Regolamento Regionale e andranno regolamentate con apposita concessione di Polizia Idraulica. In fase attuativa si sottolinea la necessità di uno stretto coordinamento con il Consorzio bonifica Dugali-Naviglio-Adda-Serio in merito ad eventuali scarichi e/o soluzioni mitigative in relazione alla problematica riscontrata. Il sistema viario dovrà essere garantito esclusivamente da viabilità comunale, esistente e/o di nuova previsione, senza alcun accesso diretto dalla S.P. n. 38. La prevista viabilità dell'ambito non dovrà avere alcuna connessione con la S.P. n. 38 e gli eventuali accessi esistenti diretti all'ambito dalla provinciale dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi.
Indicazioni per la sostenibilità ambientale	Gli interventi dovranno rispondere alle normative in materia di contenimento energetico, mediante l'installazione di impianti tecnologici a basso impatto ambientale, volti all'uso di energie rinnovabili quali per es. quella solare e mediante interventi di coibentazione. In sede di pianificazione attuativa si dovrà valutare la fattibilità di realizzazione della rete fognaria con separazione delle acque nere dalle acque bianche in relazione alle possibilità

	concesse dalla struttura delle reti comunali, utilizzando inoltre sistemi di drenaggio e di risparmio idrico con il riuso delle acque. Per quanto riguarda la realizzazione di tratte fognarie dovranno essere rispettati i criteri tecnico-costruttivi indicati nella D.G.R.7/12693. Va verificata inoltre la capacità di smaltimento della rete fognaria, di depurazione e della rete di approvvigionamento idrico dell'acquedotto. Il piano attuativo dovrà essere corredato da uno studio per l'inserimento paesaggistico. La realizzazione dei nuovi edifici è soggetta ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 13/01 a studio previsionale di impatto acustico, già in fase di pianificazione attuativa, al fine di verificare i livelli di fonoinquinamento dell'area. Indicazioni di carattere prescrittivo: - opere di compensazione paesistico-ambientali lungo gli argini del torrente attraverso il rimboschimento e piantumazione delle aree verdi individuate in planimetria. - dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il perimetro dell'ambito a stretto contatto con gli ambiti agricoli e con gli ambiti residenziali.
--	---