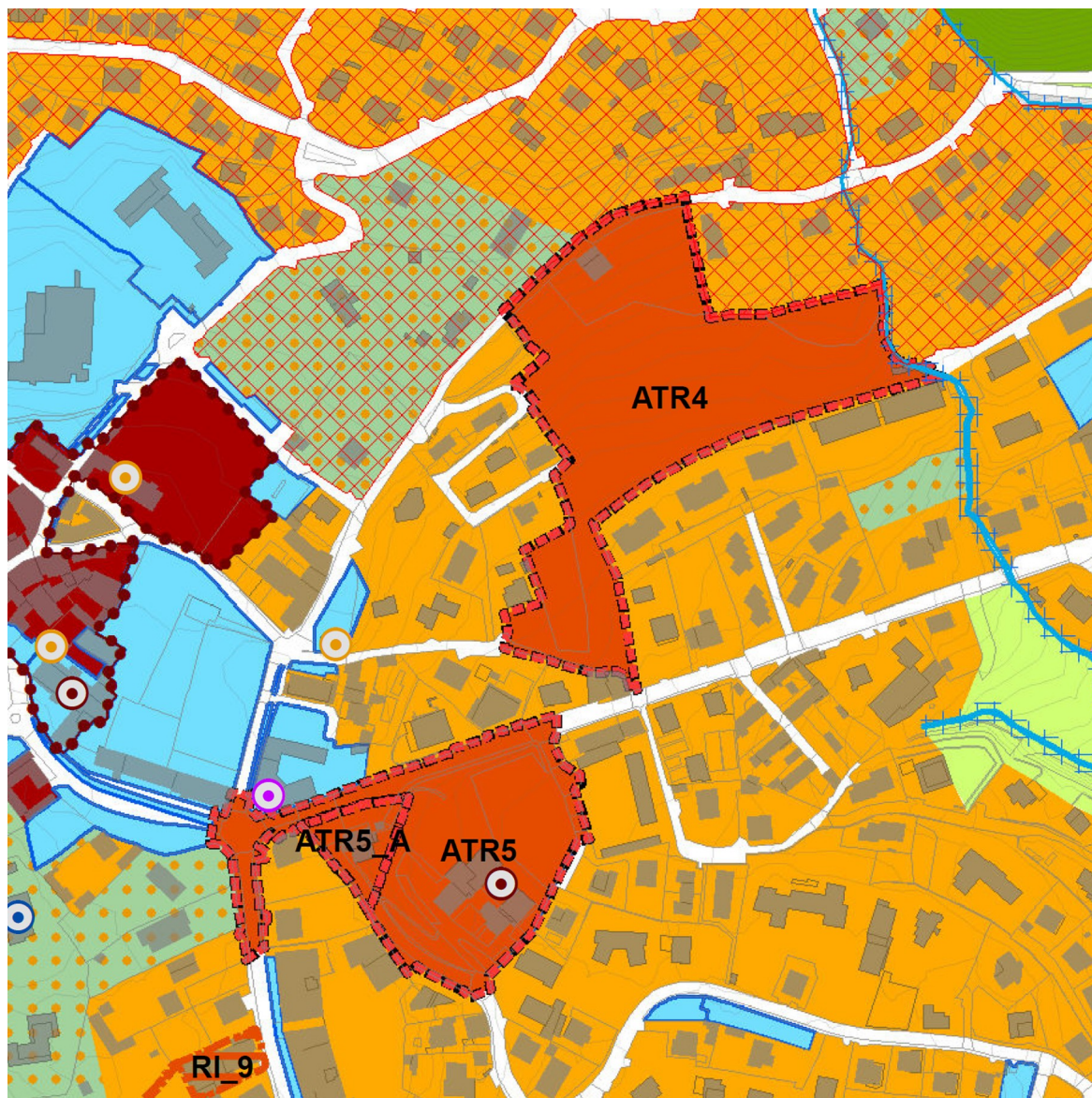


Descrizione - Contesto - Dati

Inquadramento



Ambito di Trasformazione

L'area ospita un bosco e si trova circondata dall'abitato di Galbiate tra le vie Sant' Alessandro, Caribbio, Lecco e Don Sironi; nella parte nord dell'area insiste un edificio residenziale.

L'iniziativa di trasformazione, **in senso residenziale**, corrisponde al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- Individuare spazi di relazione pedonale tra le vie Sant' Alessandro, Caribbio, Lecco e Don Sironi;
- Realizzare uno spazio a verde pubblico che possa essere trasformato in un bosco didattico;
- Completare il tessuto residenziale lungo la via Sant'Alessandro;
- Ampliare la sezione di via Sant'Alessandro.
- Assegnare parcheggi alle aree già insediate;

Superficie ATR: 21.803 mq

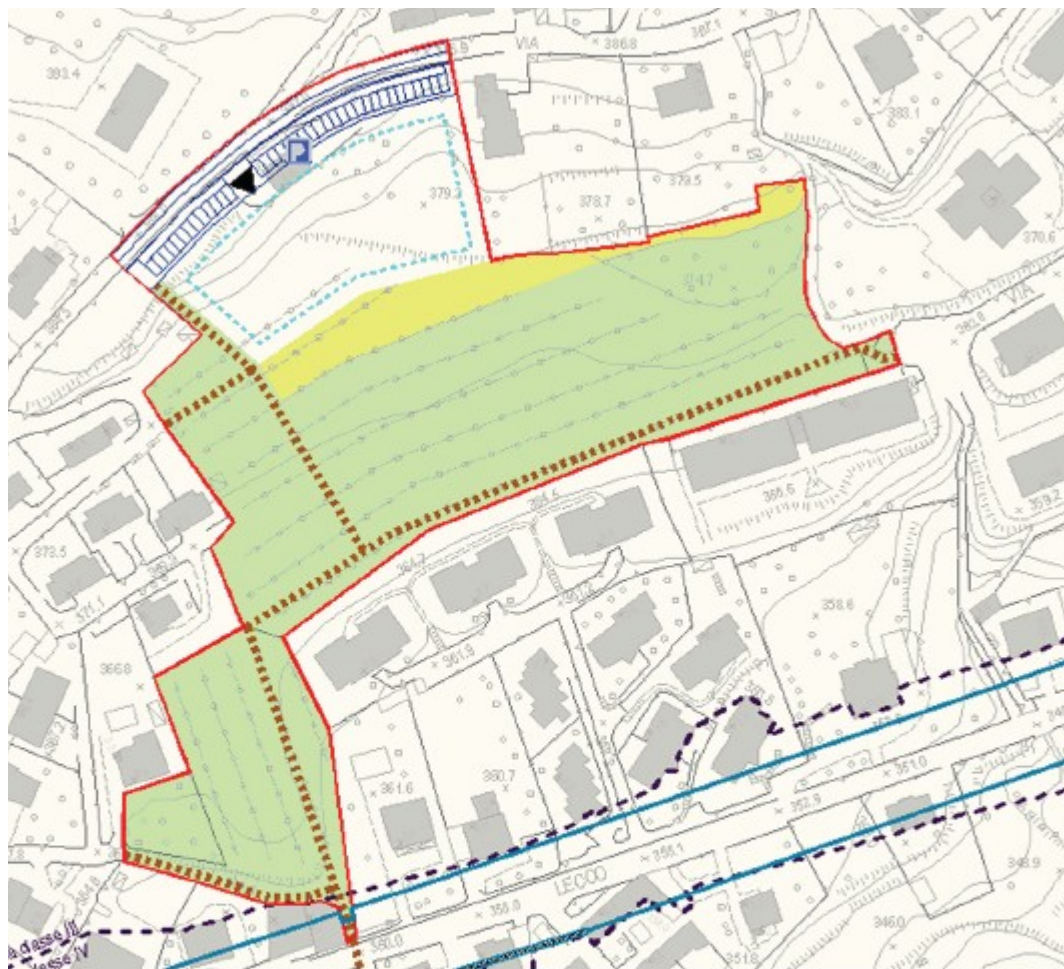
Slp esistente: 200 mq

Localizzazione



ATR 4 _ GALBIATE

Rappresentazione grafica



Strategia di intervento

La trasformazione dell'area è orientata alla realizzazione di un'area a verde pubblico e ad una quota di sviluppo residenziale.

La trasformazione dovrà garantire la qualità paesistico-ambientale, la continuità ecologica e la sicurezza, a tal fine sono di seguito riportati gli indirizzi per la trasformazione.

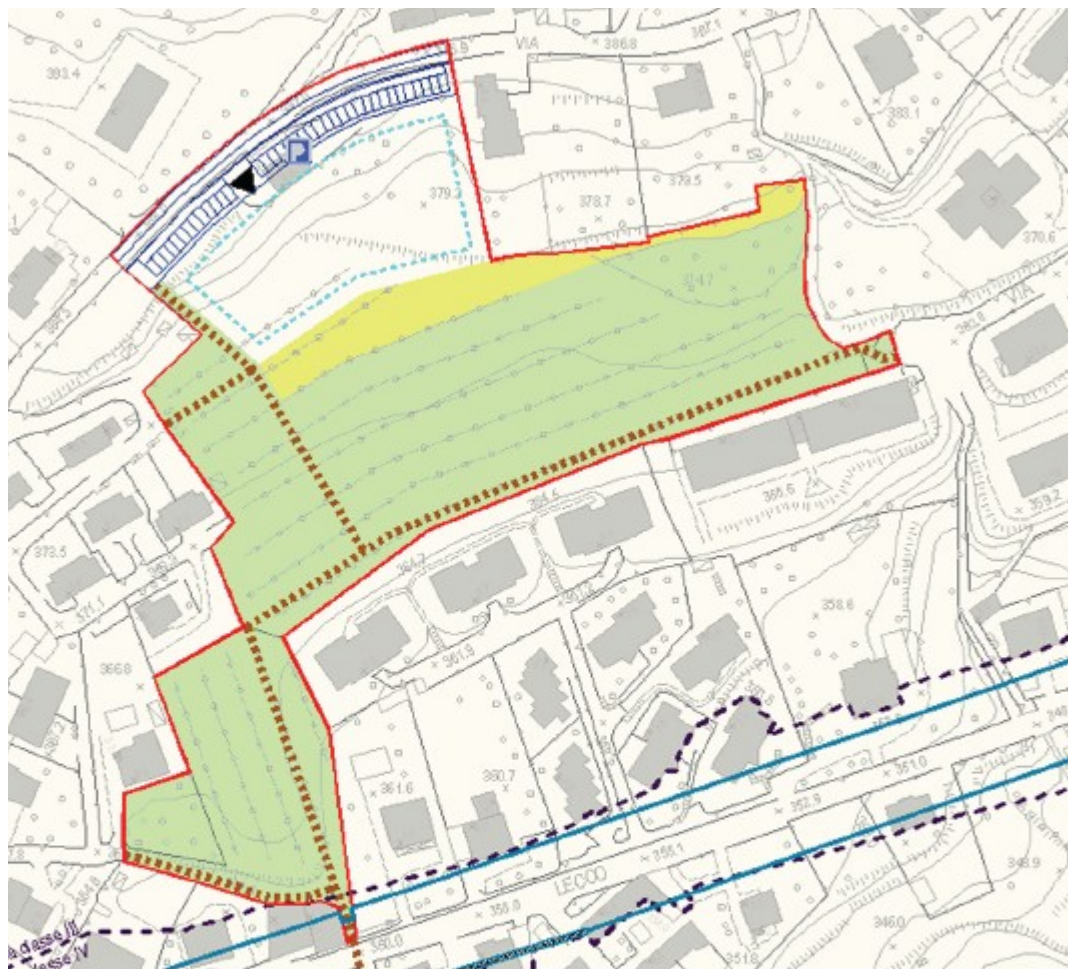
1. La realizzazione del verde pubblico e dei percorsi pedonali.

La trasformazione dovrà prevedere:

- a) la cessione al comune della proprietà dell'intera superficie verde da destinare a parco pubblico;
- b) la realizzazione a carico della proprietà di un intervento di riqualificazione del verde che miri alla piantumazione di specie autoctone;
- c) la realizzazione a carico della proprietà delle opere necessarie alla fruizione in sicurezza dello spazio pubblico (tra cui: accessi, percorsi ciclo-pedonali, servizi e attrezzature igieniche, illuminazione, punti di sosta e altre attrezzature, impianto di videosorveglianza ...);
- d) il progetto nel suo complesso e in tutte le sue soluzioni, data la vicinanza con il Monte Barro, dovrà essere concordato con l'Ente gestore dei siti di Rete Natura 2000 con particolare attenzione alla scelta delle essenze e loro messa a dimora e per le soluzioni progettuali che possano interferire con gli obiettivi di miglioramento della biodiversità;
- e) la manutenzione perenne del verde e delle attrezzature del parco pubblico è da prevedere a carico della proprietà senza costi per la Pubblica Amministrazione (la convenzione dovrà esplicitare l'impegno da parte della proprietà di farsi carico della manutenzione del verde e delle strutture del parco pubblico);

2. La realizzazione dei parcheggi pubblici;

Rappresentazione grafica



	Area di "galleggiamento" degli edifici		Parcheggio pubblico
	Nuovo percorso pedonale		Accesso all'area privata
	Verde pubblico (cessione)		Fascia di rispetto stradale
	Verde privato		Tratto di via S. Alessandro da riqualificare

Strategia di intervento

3. Sicurezza e sistema della mobilità.

La trasformazione dovrà prevedere:

- la realizzazione di opere di allargamento stradale, messa in sicurezza e realizzazione di un marciapiede lungo la via Sant'Alessandro a partire da via Cesare Cantù (da piazza Risorgimento) fino all'altezza della biforcazione di via dell'Olive.
- la progettazione e la realizzazione di un attraversamento pedonale sulla via Lecco con relativo allargamento e realizzazione del marciapiede sul lato opposto. Le opere di realizzazione del marciapiede e di messa in sicurezza della strada dovranno essere totalmente a carico della proprietà incluso il reperimento delle aree necessarie all'allargamento stradale;
- la realizzazione dell'allargamento dell'imbocco (carreggiata) tra via Cesare Cantù e via Olmo. Le opere di progettazione e realizzazione ai fini dell'allargamento stradale e di messa in sicurezza della strada dovranno essere totalmente a carico della proprietà incluso il reperimento delle aree necessarie all'allargamento stradale.
- la riqualificazione della pavimentazione (in materiale lapideo) e la realizzazione di un adeguato arredo urbano della piazza Risorgimento (o Caribbio).

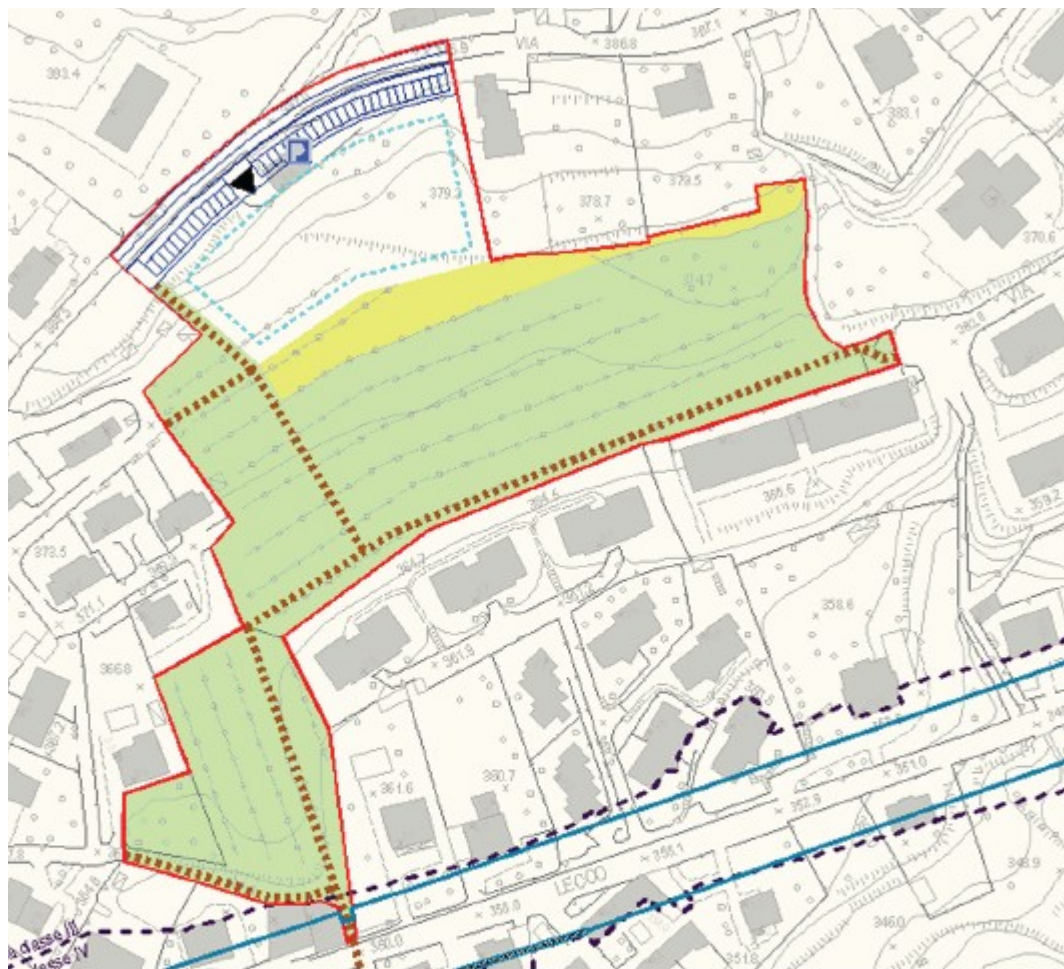
Tutte le opere di progettazione e di realizzazione sopra elencate ai fini dell'allargamento stradale, della messa in sicurezza e della realizzazione dei nuovi attraversamenti e marciapiedi dovranno essere totalmente a carico della proprietà incluso il reperimento delle aree necessarie all'allargamento stradale. Nel caso in cui una o più delle sopra citate opere vengano realizzate precedentemente con altre iniziative e/o finanziamenti pubblici dovrà essere corrisposto al comune un contributo economico di pari importo.

4. In merito alle infrastrutture e servizi idrici.

La trasformazione dovrà prevedere:

- uno specifico studio atto a verificare l'eventuale potenziamento della dorsale dell'acquedotto. Lo studio e la valutazione relativa ai servizi idrici e la progettazione e la realizzazione delle opere sono da prevedersi totalmente a carico della proprietà.
- la trasformazione dovrà inoltre seguire il principio di invarianza idraulica e invarianza idrologica mettendo in atto le soluzioni progettuali e tecniche per garantire che tale trasformazione non possa in alcun modo alterare l'attuale livello di drenaggio e corrivazione delle acque meteoriche.

Rappresentazione grafica



	Area di "galleggiamento" degli edifici		Parcheggio pubblico
	Nuovo percorso pedonale		Accesso all'area privata
	Verde pubblico (cessione)		Fascia di rispetto stradale
	Verde privato		Tratto di via S. Alessandro da riqualificare

Strategia di intervento

5. Contributi aggiuntivi.

Per la riqualificazione ambientale sul territorio di Galbiate si prevede un contributo ambientale ai fini del recupero dell'Autostazione da meglio definirsi attraverso un progetto esecutivo relativo alla ristrutturazione dell'edificio esistente con la realizzazione di box interrati e/o a piano seminterrato e la ricostruzione dell'immobile con ampliamento del 50% del volume esistente. L'intervento potrà prevedere anche la demolizione e la ricostruzione dell'immobile esistente. Il contributo è da intendersi in opere (o servizi a questa finalizzati) e da quantificarsi in una cifra indicativa di 500.000 euro che dovranno essere corrisposti anche nell'eventualità in cui l'intervento venga realizzato precedentemente con altra iniziativa o finanziamenti pubblici.

6. Indirizzi ambientali (osservazione punto 1 ARPA).

La trasformazione nella sua fase attuativa dovrà prevedere i seguenti indirizzi:

- per le modifiche di strade locali dovrà essere prevista la valutazione di impatto acustico come da norme vigenti in materia (L447/1995, LR 13/2001 e DPR 142/2004)
- la progettazione e la attuazione dovrà prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dal reg. 24/2006 n 2 art 6 per il risparmio e riutilizzo delle risorse idriche
- la progettazione deve tenere conto che gli interventi devono essere realizzati in modo tale da garantire il corretto apporto idrico in fognatura / tombinatura (come previsto dalla normativa regionale vigente) garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire il drenaggio in loco delle acque meteoriche (legge regionale 4/2016)
- il progetto in fase di verifica e studio della rete idrica e fognaria dovrà tenere conto anche delle eventuali problematiche legate alle infrastrutture pubbliche (sottodimensionamento) e valutate e confrontato con gli Enti a diverso titolo competenti.

L'orientamento da privilegiarsi per la giacitura degli edifici è quella che ottimizza l'esposizione solare rispettando però il più possibile la disposizione degli edifici del contesto.

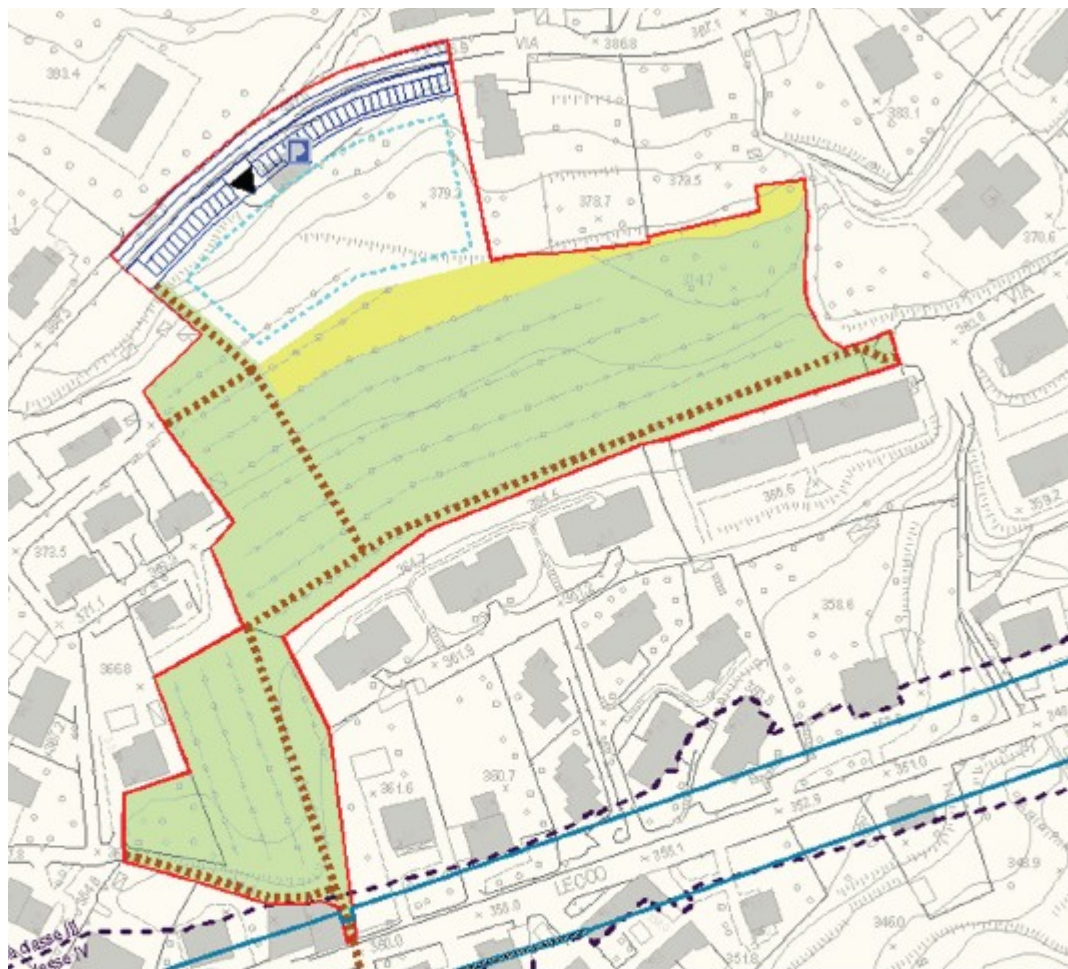
INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE: corretto inserimento paesaggistico al fine di garantire le relazioni visuali.

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

Il piano attuativo, a fronte della complessità della trasformazione dovrà prevedere la procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Piano idea

Rappresentazione grafica



- Area di "galleggiamento" degli edifici
- Nuovo percorso pedonale
- Verde pubblico (cessione)
- Verde privato
- Parcheggio pubblico
- Accesso all'area privata
- Fascia di rispetto stradale
- Tratto di via S. Alessandro da riqualificare

Strumento

Piano Attuativo Comunale (ex art. 12 Lr. 12/2005) o PII. La convenzione che dovrà essere sottoscritta tra l'AC e i privati proprietari delle aree dovrà prevedere almeno la cessione dell'area prevista a verde nella presente scheda e delle altre opere pubbliche qui indicate. Le negoziazioni tra le parti potranno condurre a precisazioni dei contenuti e a determinazioni sulla eventuale realizzazione di opere pubbliche in altre parti del comune anche nella forma di compensazioni.

La scelta dello strumento attuativo più idoneo spetterà all'AC.

Limiti di edificabilità

Dai confini di proprietà e dalle strade 5 m

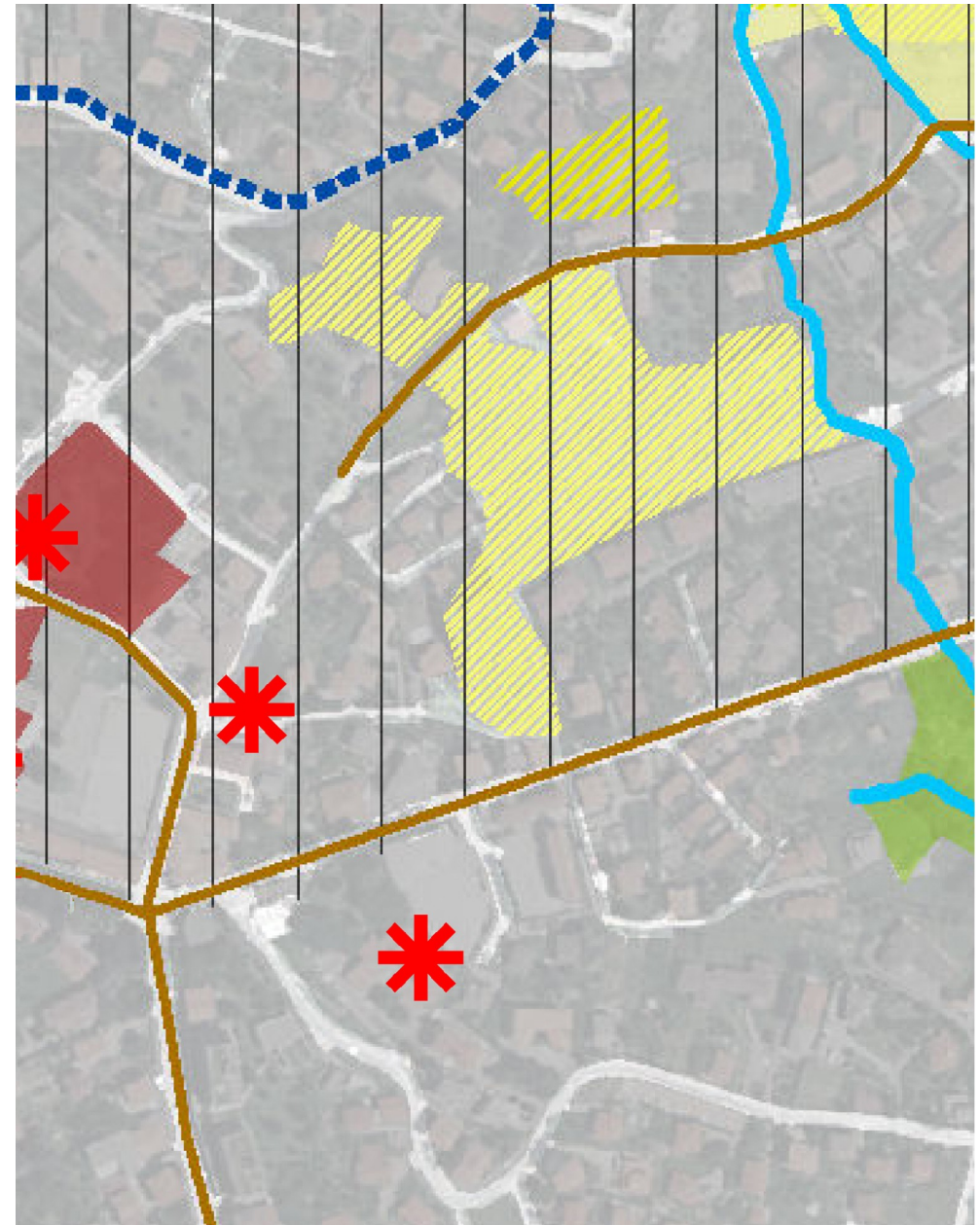
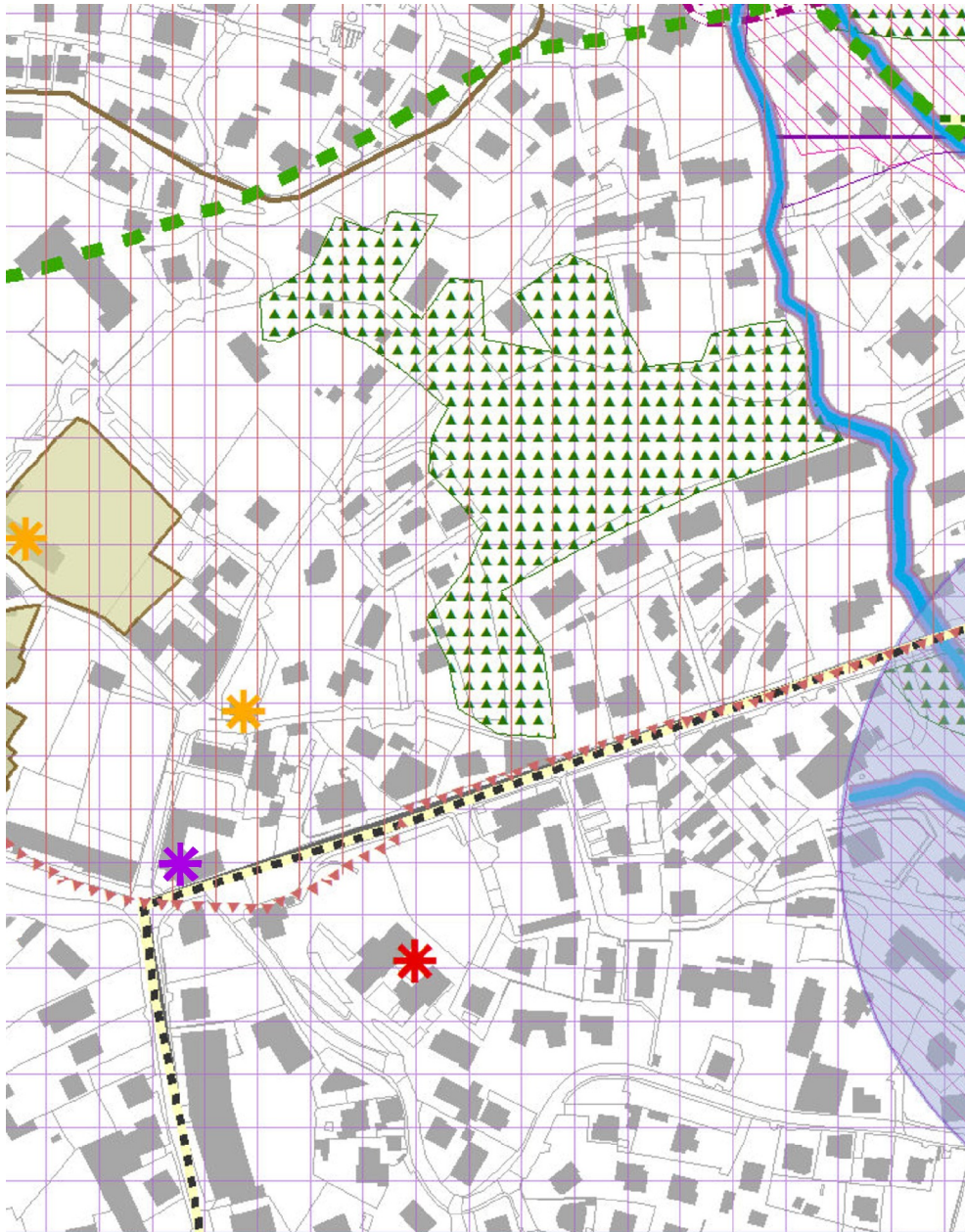
Dagli edifici esistenti Hmax e comunque almeno 10 m

Edificazione solo in ambito di "galleggiamento"

Tabella

ATR 4 GALBIATE		
Superficie ambito	21.803	mq
SLP esistente	300	mq
SLP residenziale (da realizzare)	1.800	mq
Volumetria residenziale (da realizzare)	5.400	mc
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	47	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Area Servizi dovuti	1.274	mq
Posti auto pubblici	24	
Numero piani in progetto	fino a 3	

Carta dei vincoli e Carta del paesaggio



ATR 4 _ GALBIATE