

* PII

Obiettivi generali

Obiettivo dell'ambito di trasformazione la riqualificazione dell'esistente comparto commerciale (area ex Domenici) in corrispondenza dello svincolo con la rotatoria di immissione al Ponte A. Manzoni.

La destinazione d'uso principale è quella di tipo commerciale (superficie di vendita max 1.500 mq). La superficie coperta in progetto non potrà essere superiore a quanto già esistente.

Destinazioni previste

La realizzazione dell'intervento dovrà essere subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento, suddivisibile in comparti d'attuazione, che potranno puntualmente essere ripерimetрati in fase di negoziazione.

La proposta di riqualificazione dovrà prevedere il mantenimento del confine e delle superfici lorde di pavimento dell'ambito esistente, in conformità anche alle previgenti scelte urbanistiche del Piano Regolatore Generale.

La progettazione architettonica ed edilizia dovrà prestare particolare attenzione alla dotazione di spazi ad uso pubblico e gli accessi all'area.

Dovrà essere previsto il reperimento di area a standard destinate principalmente ad uso parcheggio all'interno del lotto di intervento o in aree adiacenti.

Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.

La progettazione dovrà inoltre porre particolare attenzione all'inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi in relazione al contesto locale e preservare gli aspetti di identità, ordine e coerenza.

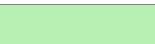
L'intervento prevede la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Programma integrato di intervento.

Attuazione intervento



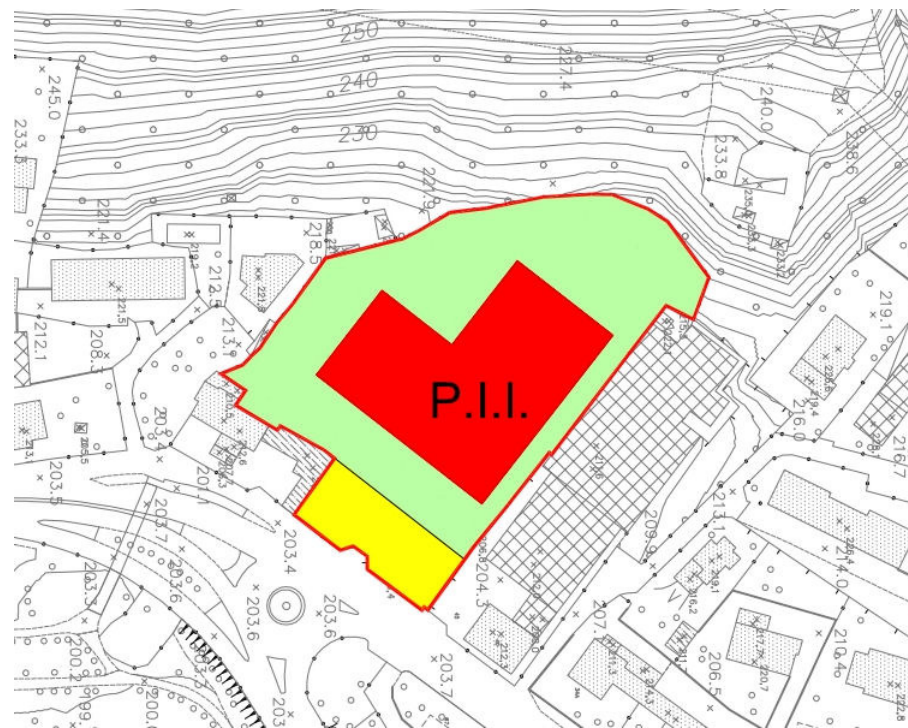
* P.I.I.

Legenda

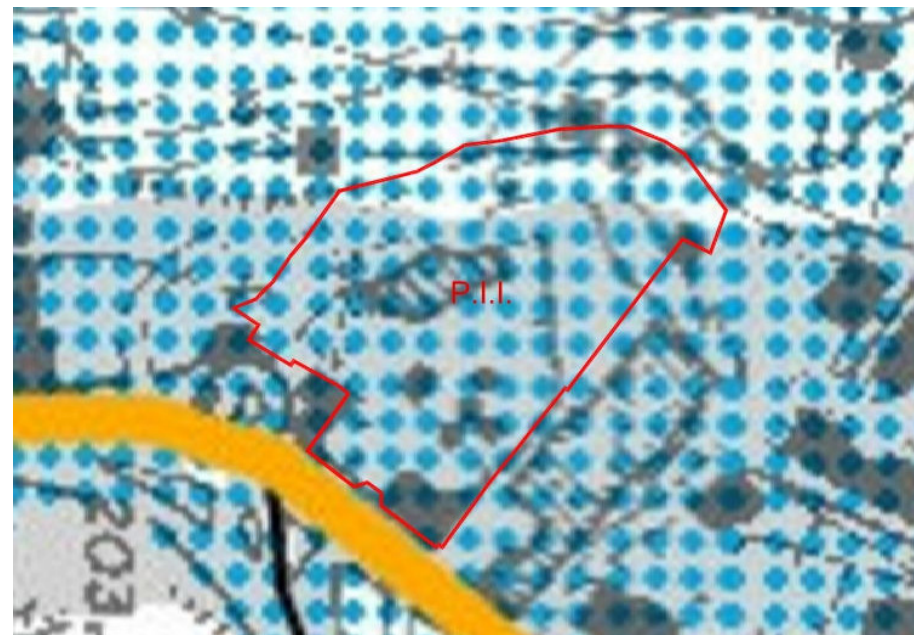
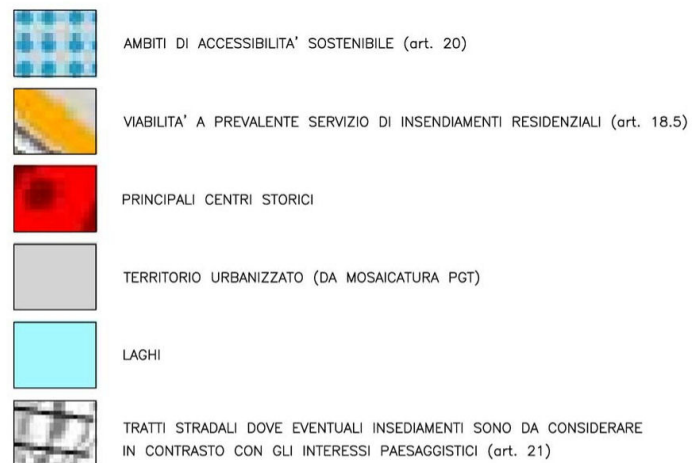
Perimetro ambito di trasformazione	
Superficie di concentrazione volumetrica	
Standard urbanistici	
Area di protezione ambientale	
Verde privato	

Parametri urbanistici

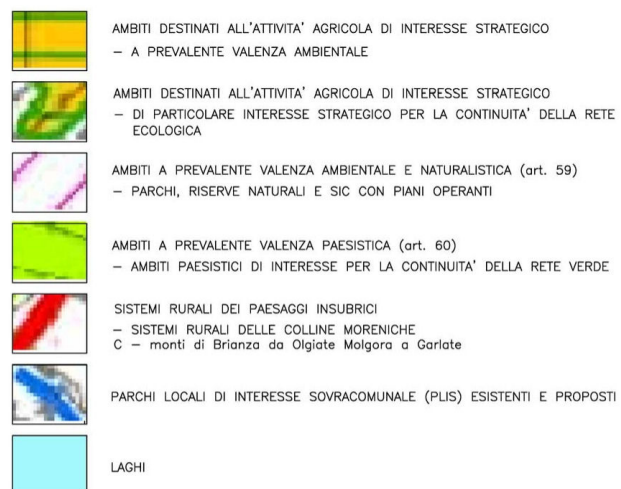
Superficie territoriale St (mq)	6.998,00 mq
Indice di utilizzazione territoriale Ut	-
Superficie lorda di pavimento Slp	1.500,00 mq
Dotazione minima di servizi Sp	1.500,00 mq
Rapporto di copertura Rc (% di St)	50,00%
Altezza massima prevista Hmax	3 piani (11,00 m)
Destinazione principale	Commerciale



PTCP – Assetto Insediativo

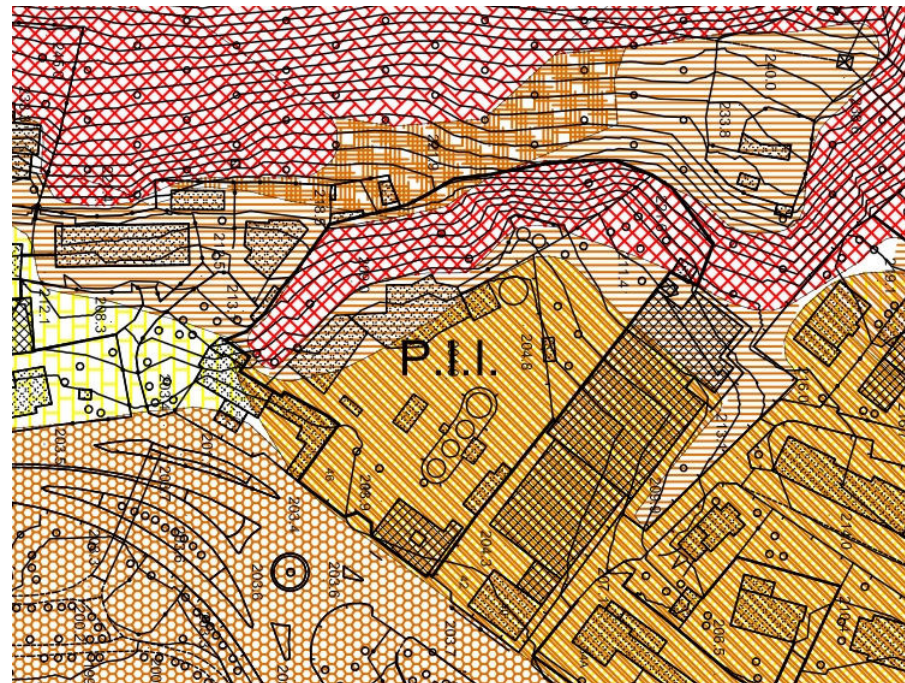


PTCP – Assetto Insediativo

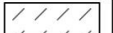


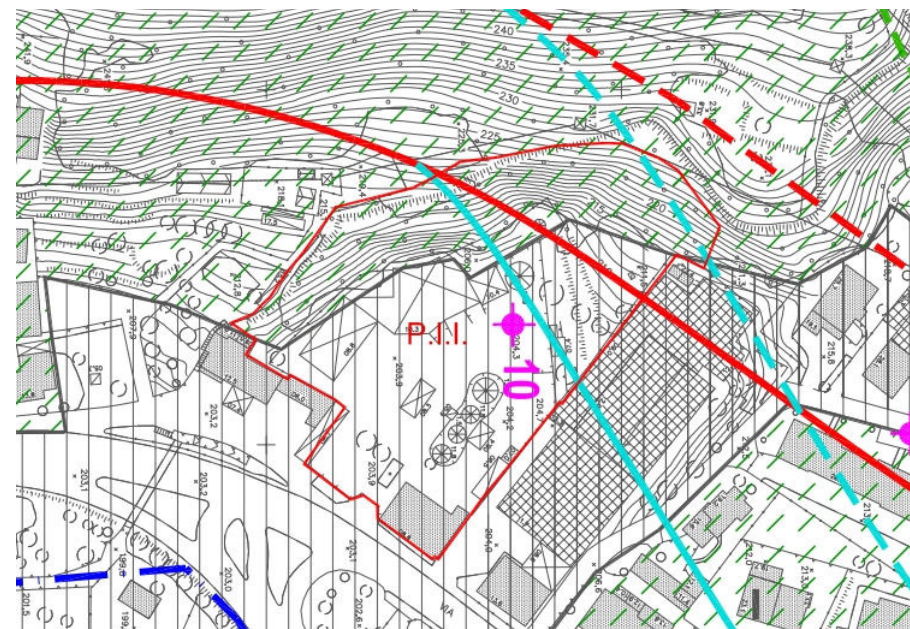
Componente Geologica di riferimento

LEGENDA	
Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.	
	2a Sottoclasse 2a - Aree pianeggianti o sub pianeggianti
	2b Sottoclasse 2b - Aree con terreni aventi caratteristiche geotecniche mediocri
Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.	
	3a Sottoclasse 3a - Aree corrispondenti alla zona litorea del Lago di Garlate e del Fiume Adda
	3b Sottoclasse 3b - Aree in cui sono presenti terreni di riporto e/o con caratteristiche geotecniche scadenti
	3c Sottoclasse 3c - Aree mediamente accioli o poste alla base di versanti accioli
	3d Sottoclasse 3d - Aree con tratti tombinali del reticolo minore
	3e Sottoclasse 3e - Aree di transizione ricadenti in zona Fq PAI con normativa specifica
	3f Sottoclasse 3f - Aree ricadenti in zona Fq PAI con normativa specifica
Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della Lr. 1205, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.	
	4a Sottoclasse 4a - Aree ricadenti in zona Fa PAI

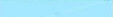


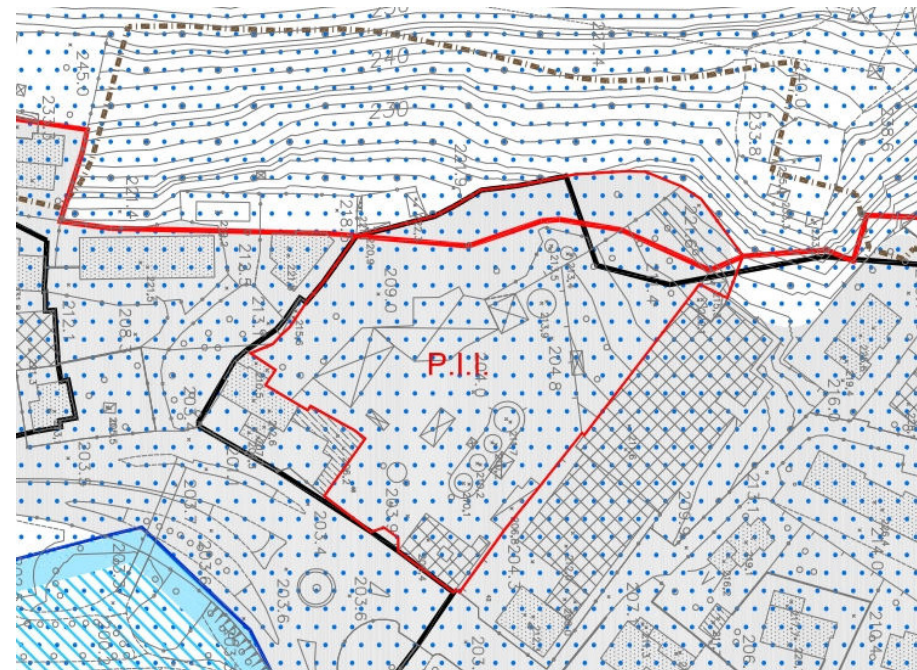
Componente Acustica di riferimento

Retino	Classi di destinazione d'uso del territorio
	I Aree particolarmente protette
	II Aree prevalentemente residenziali
	III Aree di tipo misto
	IV Aree di intensa attività umana
	V Aree prevalentemente industriali
	VI Aree esclusivamente industriali



D.D.P. Tav.10 – Vincoli infrastrutturali - ambientali

-  Limite centro abitato
-  Limite centro edificato
-  Limite Tessuto Urbanizzato Consolidato
-  Limite vincolo idrogeologico
-  Fascia di rispetto 300 m dai laghi
-  Fascia di rispetto 150 m dai fiumi
-  Limite Parco Monte Barro
-  Limite Parco Adda Nord
-  Siti rete natura 2000 - SIC: Montebarro



D.D.P. Tav.13 – Carta delle classi di sensibilità paesistica

-  Classe sensibilità paesistica 5
-  Classe sensibilità paesistica 4
-  Classe sensibilità paesistica 3
-  Classe sensibilità paesistica 2

