

DESCRIZIONE

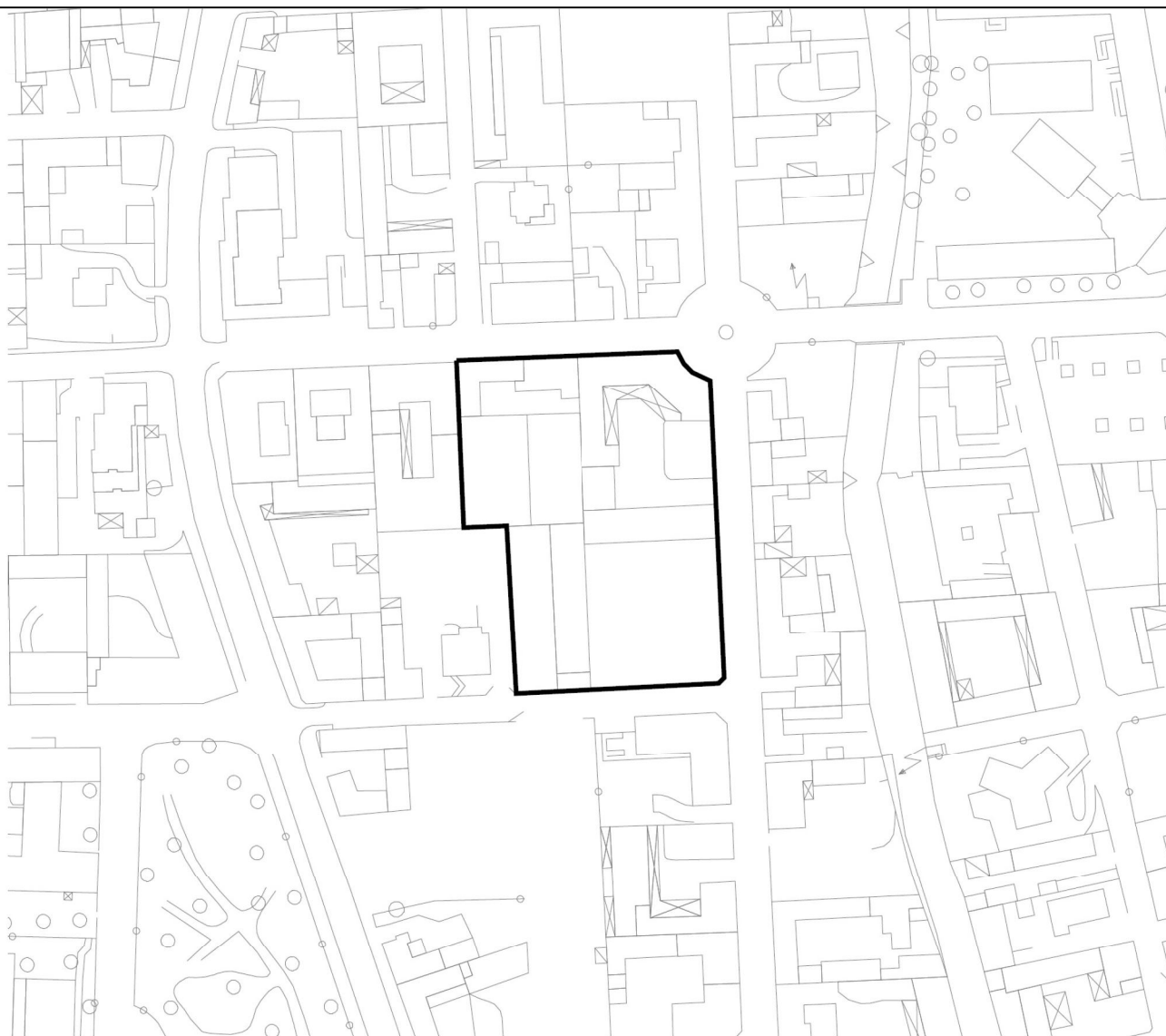
Il comparto si colloca all'interno dell'isolato compreso tra le vie Matteotti, Dante e Federigo Borromeo, il cui fulcro insediativo è determinato dall'affaccio su piazza Napoli.

L'ambito, a cerniera tra il centro della città e il quartiere di Binzago, è caratterizzato dalla presenza di fabbricati produttivi obsoleti e sottoutilizzati.

Non si rileva la presenza di particolari vincoli ambientali e/o infrastrutturali in grado di condizionare la progettazione urbanistica di dettaglio.

Fattibilità geologica: classe 2_A (Sintema del Po) – fattibilità con modeste limitazioni

Zonizzazione acustica: classe IV (limite diurno 65 dB, limite notturno 55 dB)



LEGENDA



ambito di trasformazione

scala 1:2000

INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE

La previsione insediativa dovrebbe privilegiare lo schema tipico “a corte” distribuendosi preferibilmente lungo le vie che delimitano il comparto, favorendo, ove possibile, la fruizione pedonale mediante la realizzazione al piano terreno di portici e negozi.

Si prevede l'insediamento di una SLP prevalentemente residenziale di 5.240 mq.

SERVIZI E VIABILITA'

La distribuzione dei servizi dovrebbe prevedere la formazione di una significativa “spina verde” collocata longitudinalmente rispetto al comparto, alla quale dovrà risultare appoggiato il prolungamento del percorso ciclopeditone proveniente da sud.

La dotazione di servizi sarà funzionalmente completata dai relativi parcheggi che, ottimalmente, dovranno risultare alberati, qualora non si sviluppino su più livelli.

In sede di definizione negoziale dell'intervento potrà essere valutata l'opportunità che il soggetto proponente esegua direttamente la riqualificazione di piazza XXV Aprile, riservandosi il diritto di superficie in sottosuolo per realizzare autorimesse private finalizzate a soddisfare la domanda pregressa per la sosta, garantendo comunque che il 1° livello del parcheggio interrato sia pubblico.

NOTE

Atteso che l'ambito è interessato da interventi comportanti il riuso di suoli originariamente destinati ad attività produttive, in sede di pianificazione attuativa di dettaglio si dovrà assoggettare l'intervento a specifico piano di indagine ambientale sulla qualità dei suoli e, in base alle relative risultanze di verifica, verranno valutati i successivi adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni in materia di bonifiche dei siti contaminati.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI PRINCIPALI PARAMETRI DI PROGETTO

destinazione principale	ST mq	SLP mq	di cui quota derivante dalla compensazione mq	1.200	corrispondente ad una dotazione esterna di aree di compensazione equivalenti da garantire mq	8.000 (nota 3)	dotazione interna servizi e viabilità da reperire mq	RC %
residenziale	6.550	5.240 (nota 1 e 2)					2.500	40

nota 1: di cui almeno il 10% (pari a 524 mq) in edilizia residenziale convenzionata, in vendita e/o locazione con patto di futura vendita

nota 2: di cui, facoltativamente, non più del 10% della quota derivante dalla compensazione (pari a 120 mq) in edilizia residenziale convenzionata in vendita e/o locazione con patto di futura vendita

nota 3: qualora venga attivata la facoltà di cui alla precedente nota 2, la quota corrispondente alla dotazione esterna di aree di compensazione equivalenti da garantire viene proporzionalmente ridimensionata (fino ad un valore comunque non inferiore a 7.200 mq)