

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito si articola in 3 aree indipendenti che si attestano tutte sulla rotatoria lungo la SP 9, strada di collegamento verso Erba e baricentrica rispetto al centro e il Parco Valle Lambro.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenza per i comparti A e B; direzionale, terziaria e commerciale (le attività di vendita di merci non possono eccedere gli esercizi di vicinato e non è ammessa l'apertura di centri commerciali) e ricettiva per il comparto C

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione delle aree, che può avvenire in maniera indipendente le une dalle altre senza la necessità di un progetto urbanistico complessivo (rif. Art. 5 comma 5), deve tendere al completamento del tessuto urbano rimasto ineditato dotando, al contempo, il contesto urbano di ampie aree a valenza ecologica-ambientale (soprattutto il comparto C).

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Piantumazione preventiva prima fase e seconda fase. È vietato l'accesso diretto dalla rotatoria lungo l'itinerario di primo livello della gerarchia stradale provinciale e, quindi, dovranno essere valutate e previste soluzioni alternative di accessibilità alle edificazioni che si attestino sulla viabilità limitrofa: in particolare, l'accessibilità alle aree di concentrazione delle edificazioni da Vicolo S. Luigi, Via Lega Lombarda, Via Carroccio, Via A. Vespucci per i comparti A e B. Valutazione del clima acustico in fase progettuale per il comparto B e di uno studio sul traffico per il comparto C.

A tutela della funzione residenziale, per il comparto A e B si prescrive di realizzare una fascia di salvaguardia ambientale avente funzione di zona filtro (a separazione tra le zone con edifici artigianali esistenti nell'intorno urbano, la SP 9 e gli edifici residenziali previsti). La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici e/o impianti, dovrà garantire una distanza tra gli edifici di larghezza non inferiore a 40 m dalla zona industriale individuata e a 20 m dalla SP 9"

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI – comparto 3a

St = 5.884 m²

IC = 40%

It = 0.30 m²/ m²

SP = 40%

SL = 1.765 m²

Piantumazione preventiva prima fase = 3.384 m²

H = 7,0 m

Piantumazione preventiva seconda fase = 2.500 m²

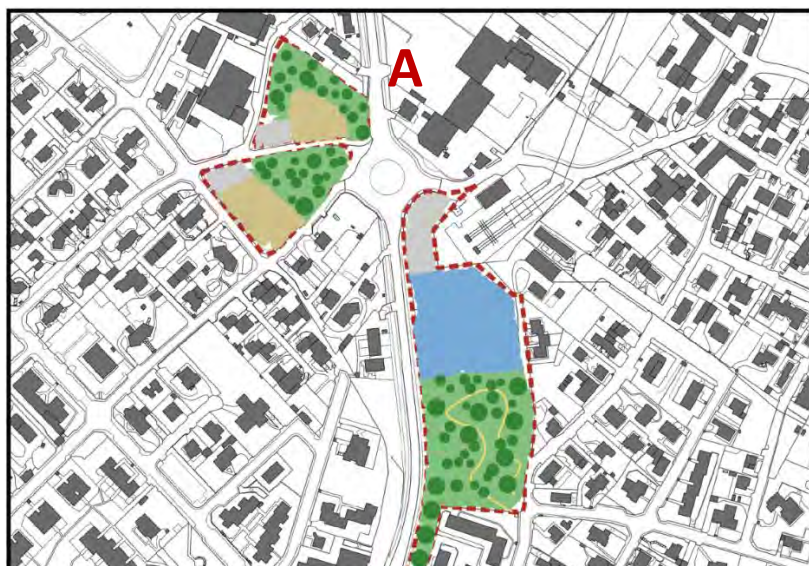
MODALITÀ DI INTERVENTO – comparto 3a

PRIMA FASE



-  Piantumazione preventiva prima fase
-  Piantumazione preventiva seconda fase

SECONDA FASE



-  Piantumazione preventiva permanente
-  Area parcheggio
-  Concentrazione Residenziale
-  Concentrazione altre destinazioni

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI – comparto 3b

St = 6.663 m²

IC = 40%

It = 0.30 m²/ m²

SP = 40%

SL = 1.999 m²

Piantumazione preventiva prima fase = 3.863 m²

H = 7,0 m

Piantumazione preventiva seconda fase = 2.800 m²

MODALITÀ DI INTERVENTO – comparto 3b

PRIMA FASE



- Piantumazione preventiva prima fase
- Piantumazione preventiva seconda fase

SECONDA FASE



- Piantumazione preventiva seconda fase
- Area parcheggio
- Concentrazione Residenziale
- Concentrazione altre destinazioni

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI – comparto 3c

St = 22.911 m²

IC = 40%

It = 0.20 m²/ m²

SP = 40%

SL = 4.582 m²

Piantumazione preventiva prima fase = 11.111 m²

H = 10,0 m

Piantumazione preventiva seconda fase = 11.800 m²

MODALITÀ DI INTERVENTO – comparto 3c

PRIMA FASE



 Piantumazione preventiva prima fase

 Piantumazione preventiva seconda fase

SECONDA FASE



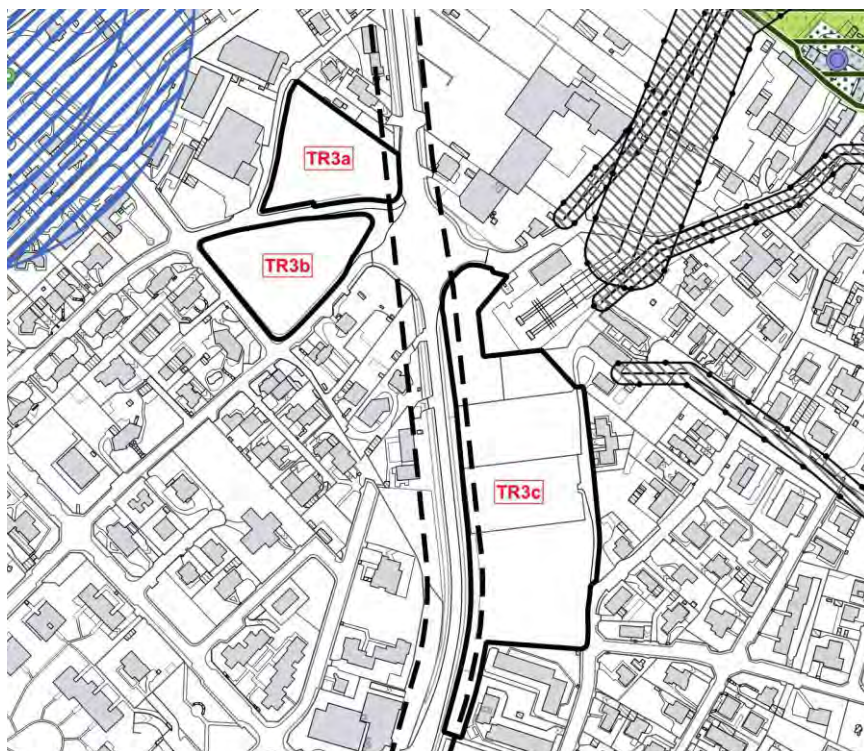
 Piantumazione preventiva seconda fase

 Area parcheggio

 Concentrazione Residenziale

 Concentrazione altre destinazioni

VINCOLI



L'ambito è interessato dalla presenza di una fascia di rispetto stradale, da rispettare in fase attuativa

 Strade, fasce di rispetto (D.Lgs. 285/1992)