

Città di Cologno Monzese - Provincia di Milano



Allegato A
Schede Operative degli Ambiti
sottoposti a preventivo
Piano Attuativo



POLITECNICO DI MILANO
Dipartimento di Architettura e Pianificazione
Responsabile Scientifico / Maria Cristina Treu



CITTÀ DI COLOGNO MONZESE
Ufficio di Piano
Responsabile tecnico / Paola Perego

Città di Cologno Monzese - Provincia di Milano



Piano di Governo del Territorio

ATU

Ambiti di Trasformazione Urbana

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA - ATU 01

1. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	34.000
SLP ricettivo	mq.	27.500
SLP commerciale/terziario/artigianale	mq.	6.500
Rapporto di copertura (Rc)	50%	della Sf
Altezza massima (H max)	mt	70

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: attività del settore ricettivo, attività del settore terziario, attività del settore commerciale, attività del settore industriale ed artigianale.

E' consentita una riduzione della Slp destinata ad attività del settore ricettivo in favore delle altre funzioni che in ogni caso non dovranno essere inferiori al minimo di mq 6.500.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St in misura pari ad almeno i minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le diverse funzioni insediate.

Debbono essere altresì realizzati a carico dell'operatore i seguenti interventi:

- sistemazione di una fascia a verde pubblico della profondità di almeno 50 mt lungo tutto il tratto del Naviglio Martesana;
- la sistemazione dell'area deve prevedere interventi di mitigazione ambientale e spazi di verde attrezzato, nonché la realizzazione di attrezzature sportive e ludiche in cessione gratuita al Comune con manutenzione a carico dell'operatore con durata da definire in convenzione;
- sistemazione dell'ultimo tratto di via Milano, coerentemente con la pista ciclopedonale esistente mediante inserimento di idonee alberature.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

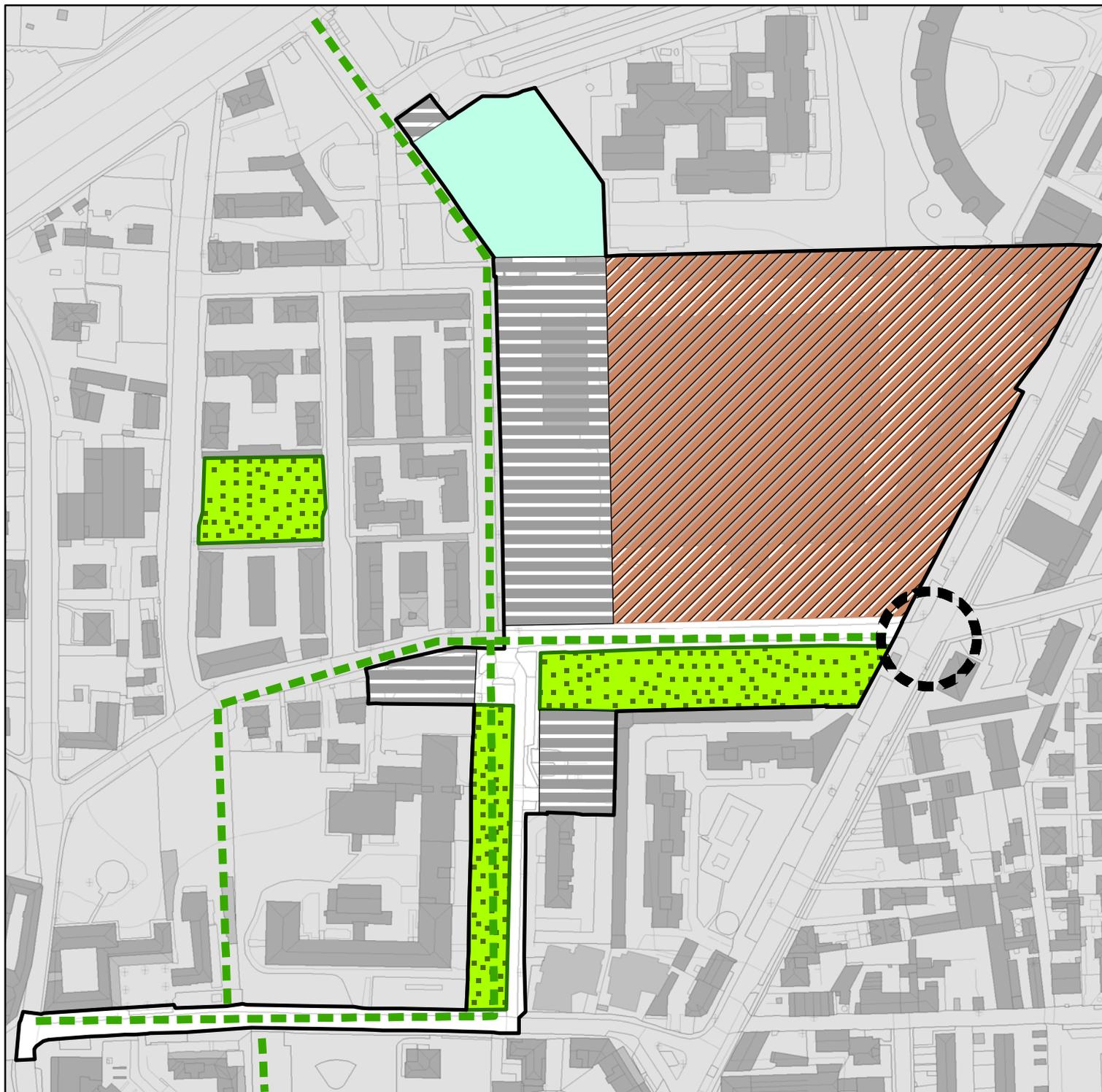
Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- l'accessibilità dell'area dovrà avvenire sia dalla via Milano sia da Sud (viabilità esistente in comune di Milano);
- deve essere prevista la sistemazione dell'area confinante sul territorio del comune di Milano mediante realizzazione di un parcheggio pubblico alberato e spazi verde;
- l'adozione del piano attuativo è subordinata all'ottenimento della preventiva autorizzazione paesaggistica per il rispetto del vincolo relativo al Naviglio Martesana, nonché rispettare le prescrizioni derivanti dal piano territoriale d'area (PTR) dei navigli lombardi vigente.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'ATU con la rete stradale del suo intorno saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo;
- la soluzione progettuale dovrà essere caratterizzata da due elementi fondamentali quali: alta qualità progettuale diretta a valorizzare la porta di ingresso della città con un forte connotato simbolico, basso impatto ambientale e valorizzazione delle bellezze naturali e del percorso ciclopedonale che lungo il Naviglio collega la città di Milano con il fiume Adda.



Legenda

scala 1:2.500

	Confine comunale		Rotatoria da realizzare		Area stradale da riqualificare
	Area di Concentrazione Volumetrica		Nuova viabilità		Verde pubblico esistente da riqualificare
Area a servizi			Attraversamento ciclopedonale		Area ed edifici esterni da riqualificare
	Parcheggio Pubblico		Permeabilità visiva		
	Verde Pubblico		Accessibilità		
	Area a servizi per mercato		Connessione verde		
	Area a servizi esistenti da riqualificare				

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA - ATU 02

1. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Slp complessiva	mq	32.215
Slp per residenza	mq	22.930
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq</i>	<i>3.820</i>
Slp terziario commerciale	mq	9.285
Rapporto di copertura (Rc)	60%	della Sf
Altezza massima (H max)	mt	50

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso principale: residenza, attività del settore commerciale, attività del settore terziario.

La destinazione commerciale non potrà superare 3.000 mq di Slp e potranno essere insediate o attività di vicinato o una media struttura di vendita oltre ad attività di somministrazione di alimenti e bevande non direttamente connesse con la media struttura stessa.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St in misura pari ad almeno i minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le diverse funzioni insediate.

Debbono essere altresì realizzati a carico dell'operatore i seguenti interventi:

- la ristrutturazione della Sede dei Vigili Urbani per l'ampliamento della biblioteca;
- la ristrutturazione della ex-Caserma dei Carabinieri per la nuova sede della Vigilanza Urbana;
- la cessione gratuita al Comune di un alloggio speciale per il progetto di autogestione dei portatori di handicap (min. mq 200);
- la realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno n. 150 posti auto, di cui parte in sottosuolo;
- la sistemazione del verde e degli arredi urbani esterni all'area (Parco giochi di via Norvegia);
- la realizzazione di tutti i percorsi ciclopedonali individuati nell'elaborato grafico della presente scheda, compresi i tratti esterni all'ambito.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- sono escluse dal computo della capacità insediativa le aree di proprietà pubblica destinate a servizi o a viabilità a meno della porzione di edificio ad uso deposito e relative pertinenze adiacente all'ex caserma dei carabinieri che generano diritti edificatori pari a 840 mq della SLP complessiva.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'ATU con la rete stradale del suo intorno saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo. In particolare eventuali interventi di sistemazione viabilistica che si rendessero necessari per limitare l'impatto dell'intervento, comprendenti la realizzazione di una rotonda nell'incrocio tra via Quattro strade e corso Roma, saranno a carico dell'operatore;
- la convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di due unità commerciali al piano terra la cui localizzazione sarà definita;
- la convenzione dovrà prevedere la sistemazione della viabilità adiacente all'area, con estensione al sagrato della chiesa, mediante l'utilizzo di materiali di pregio, al fine di identificare la zona a traffico limitato e valorizzare il luogo di culto;
- la soluzione progettuale dovrà essere caratterizzata dall'alta qualità progettuale diretta a valorizzare il centro della città.

A.T.U. 03

ST mq 11.000



Legenda

scala 1:2.500

 Confine comunale	indicazioni specifiche	 Area stradale da riqualificare
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Rotatoria da realizzare	 Verde pubblico esistente da riqualificare
Aree a servizi	 Nuova viabilità	 Aree ed edifici esterni da riqualificare
 Parcheggio Pubblico	 Attraversamento ciclopedonale	
 Verde Pubblico	 Permeabilità visiva	
 Area a servizi per mercato	 Accessibilità	
 Area a servizi esistenti da riqualificare	 Connessione verde	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA - ATU 03

1. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Slp complessiva	mq	13.505
Slp per residenza	mq	13.105
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq</i>	<i>2.185</i>
Slp commerciale	mq	400
Rapporto di copertura (Rc)	60%	della Sf
Altezza massima (HMax)	mt	40

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso principale: residenza, attività del settore commerciale per esercizi di vicinato.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St in misura pari ad almeno i minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le diverse funzioni insediate.

Debbono essere altresì realizzati a carico dell'operatore i seguenti interventi:

- la realizzazione della pista ciclopedonale della via Levi come indicate nell'elaborato grafico e nel piano dei servizi, con risistemazione anche dei tratti stradali e/o delle piste ciclabili interessati dall'interramento dell'elettrodotto;
- la realizzazione di un adeguato parcheggio pubblico, in sede propria, che non interferisca con la pista ciclopedonale e con accesso dalla via Levi;
- la cessione gratuita al Comune di una unità commerciale da destinare ad esercizi di vicinato, con superficie minima di mq 200 di Slp.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- deve essere garantito il collegamento ciclopedonale tra via Levi e le aree a servizi poste a nord dell'ambito;
- devono essere realizzate delle fasce di verde pubblico e privato idoneamente piantumate, a tutela dei servizi esistenti;
- interrimento dell'elettrodotto che corre lungo la via Don Sturzo per una tratta di non meno di 1.000 ml (vedi individuazione di massima nel piano servizi).

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

La convenzione dovrà prevedere:

- la realizzazione dell'intervento in due lotti temporali distinti; di cui il primo interesserà l'area dell'edificio scolastico dismesso;
- i tempi di trasferimento dei servizi pubblici presenti (uffici comunali, palestre).

A.T.U. 4a - 4b

ST 4a mq 19.000

ST 4b mq 24.100

ATU 4a



ATU 4b



Legenda

scala 1:2.500

-  Confine comunale
-  Aree di Concentrazione Volumetrica
- Aree a servizi**
 -  Parcheggio Pubblico
 -  Verde Pubblico
 -  Area a servizi per mercato
 -  Area a servizi esistenti da riqualificare

indicazioni specifiche

-  Rotatoria da realizzare
-  Nuova viabilità
-  Attraversamento ciclopedonale
-  Permeabilità visiva
-  Accessibilità
-  Connessione verde

Aree esterne da riqualificare

-  Area stradale da riqualificare
-  Verde pubblico esistente da riqualificare
-  Aree ed edifici esterni da riqualificare

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA - ATU 04

E' un unico Ambito di intervento costituito da due sub ambiti: 4a e 4b, non contigui. L'attuazione potrà avvenire per sub comparti autonomi, previa approvazione di un unico piano attuativo e di un'unica convenzione che individui le modalità di realizzazione degli interventi con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione previste, la cessione delle dotazioni a servizi nonché le modalità per il trasferimento della capacità edificatoria di 2.900 mq di slp dal sub ambito 4b al sub ambito 4a.

ATU 04 a

1. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Slp complessiva	mq	5.900
<i>di cui 2.900 di competenza del sub ambito 4b.</i>		
Slp per residenza (lotto2)	mq	3.000
Slp artigianale e industriale (lotto1)	mq	2.900
Rapporto di copertura (Rc)	50 %	della Sf
Altezza massima (H Max)	mt	20

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza, attività del settore industriale ed artigianale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St in misura pari ad almeno i minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le diverse funzioni insediate.

Debbono essere altresì realizzati a carico dell'operatore i seguenti interventi:

- realizzazione di idoneo parcheggio pubblico in prossimità delle aree di concentrazione;
- sistemazione del bordo stradale e della mitigazione verde lungo la viabilità sud e ovest esterna all'ambito.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- sono escluse dal computo della capacità insediativa le aree di proprietà pubblica a meno di quelle non attrezzate a servizi che invece vi concorrono;
- devono essere realizzate delle fasce di verde pubblico e privato idoneamente piantumate, a tutela degli edifici residenziali esistenti al contorno e di quelli nuovi da realizzare all'interno dell'ambito.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità all'ATU e alle diverse funzioni insediate dovrà essere oggetto di apposito studio viabilistico che evidenzii i rapporti con la rete stradale del suo intorno, in rapporto alle funzioni insediate e al carico di traffico generato, e studi le soluzioni per ridurre le criticità.

ATU 04 b**1. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Slp complessiva	mq	3.870
Rapporto di copertura (Rc)	60 %	della Sf
Altezza massima (H max)	mt	15

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso principale: residenza

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della superficie di concentrazione volumetrica, in misura pari ad almeno i minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le diverse funzioni insediate.

Debbono essere altresì realizzati a carico dell'operatore i seguenti interventi:

- riqualificazione delle aree pubbliche attrezzate e a verde individuate nell'elaborato grafico;
- realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno n. 100 posti auto;
- riqualificazione dei due parcheggi esistenti, contrassegnati con lettera P nell'elaborato grafico, per i quali verrà valutata in sede di progettazione attuativa un eventuale ricollocazione;
- realizzazione di tutti i percorsi ciclopedonali individuati nell'elaborato grafico, compresi i tratti esterni all'ambito.

4. PRESCRIZIONI

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Sono escluse dal computo della capacità insediativa le aree di proprietà pubblica destinate a servizi o a viabilità.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- il piano attuativo dovrà essere accompagnato da un progetto che preveda la realizzazione degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, con soluzioni di elevato livello qualitativo e con l'impiego di materiali di pregio, in linea con il limitrofo nucleo di antica formazione del centro.

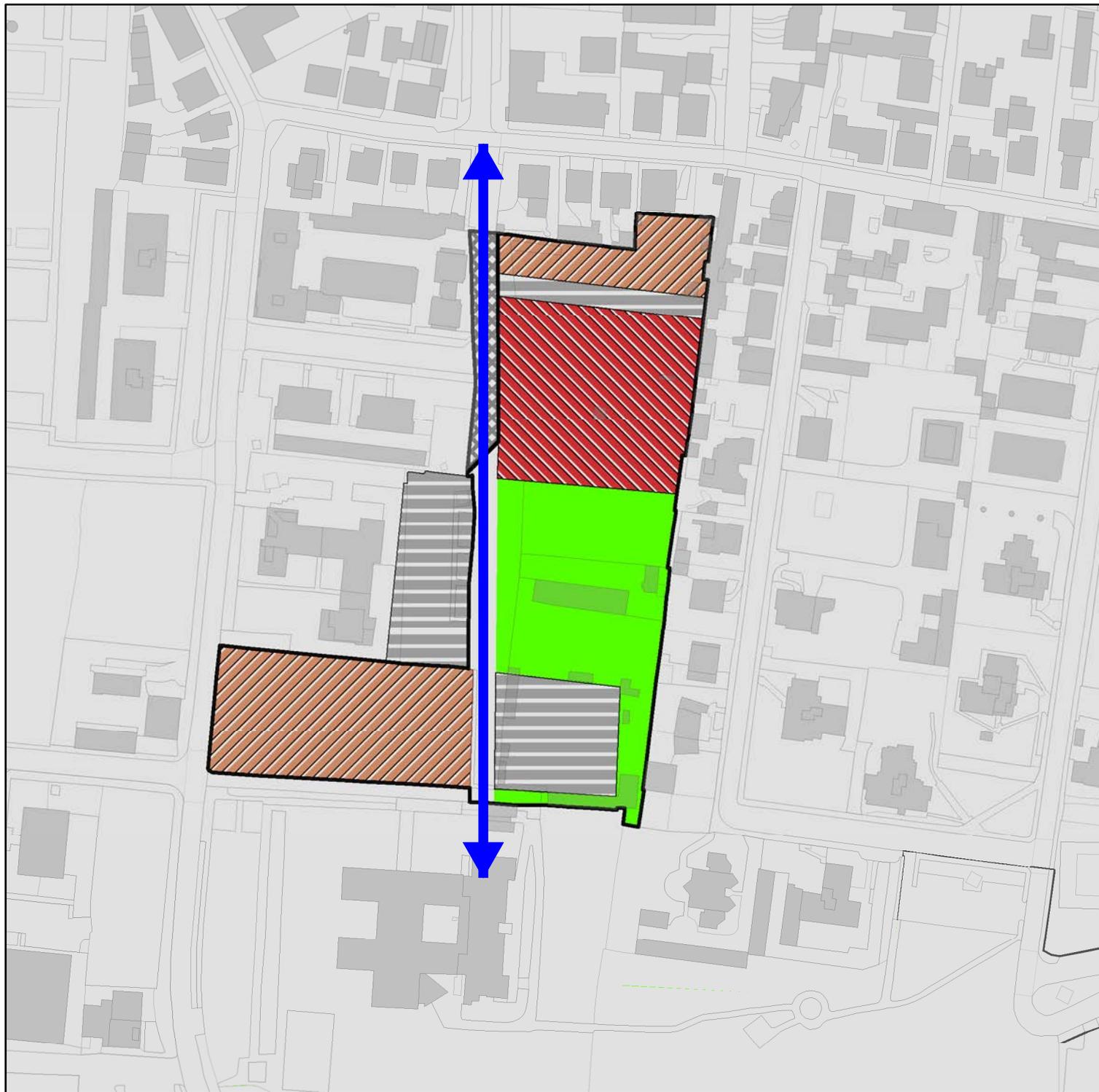
Città di Cologno Monzese - Provincia di Milano



Piano di Governo del Territorio

AC

Ambiti di Completamento



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 01

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	8.520
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>1.420</i>
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi nella misura di almeno 8.060 mq oltre all'area per la localizzazione del nuovo mercato comunale all'aperto.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- realizzazione dei parcheggi pubblici all'interno dell'ambito e riqualificazione dell'area a parcheggio pubblico esistente, esterna all'ambito, indicata nell'elaborato grafico;
- sistemazione della via Polonia posta all'interno dell'AC per tutta la lunghezza a partire da via Curiel sino all'ingresso della scuola di via Battisti compreso il tratto esterno indicato nell'elaborato grafico;
- sistemazione dell'area a mercato indicativamente localizzata nell'elaborato grafico con apposito retino. La sistemazione dovrà prevedere un utilizzo polifunzionale dell'area per iniziative di carattere pubblico;
- sistemazione dell'area da destinare a verde indicata nell'elaborato grafico con messa a dimora di essenze arboree e alberi d'alto fusto.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

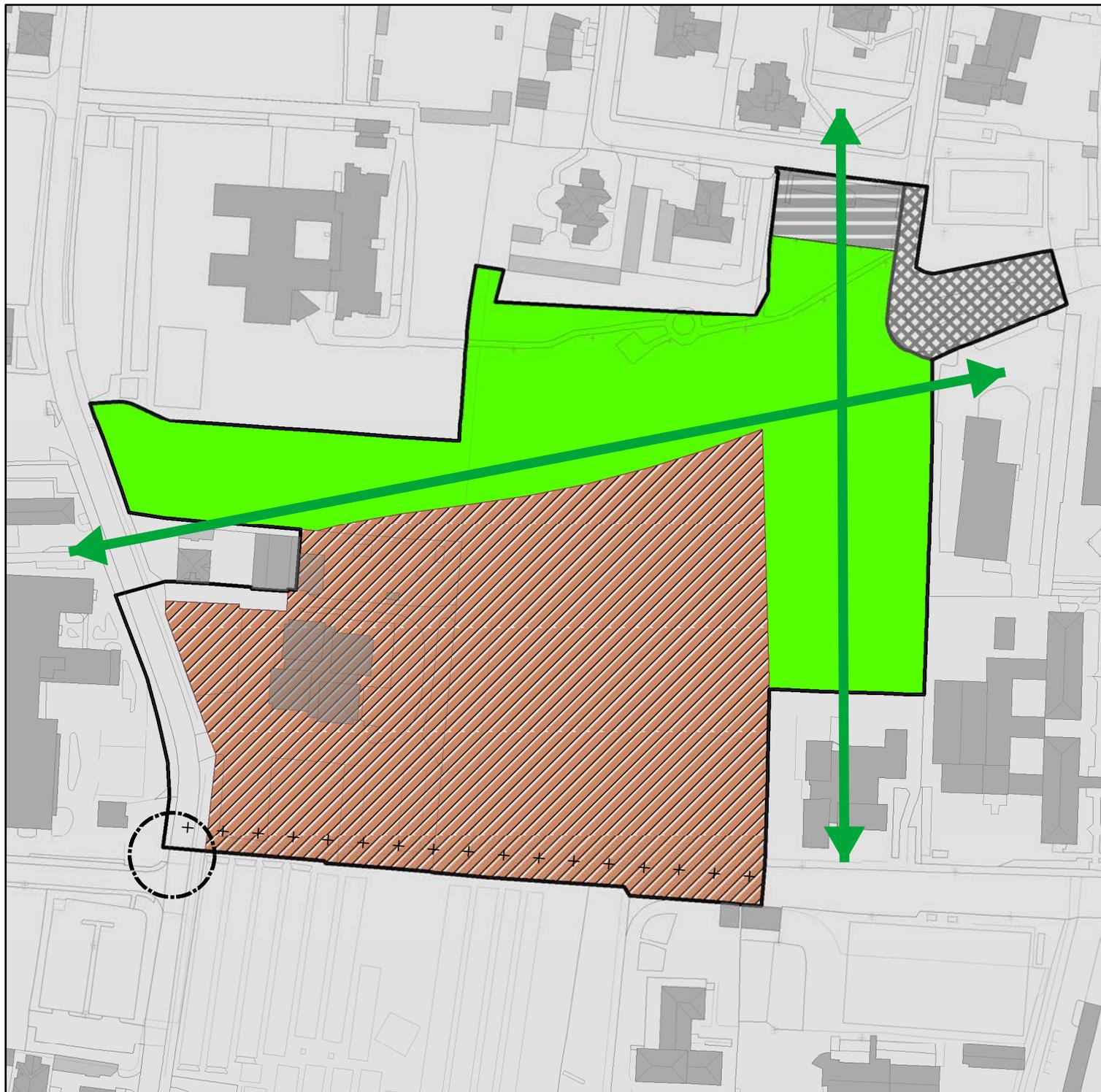
Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le volumetrie previste dall'ambito devono essere distribuite su entrambe le aree di concentrazione volumetrica che saranno meglio individuate negli elaborati di Piano Attuativo;
- sistemazione dell'edificio scolastico localizzato a sud ed esterno all'ambito;
- realizzazione e cessione al comune di una struttura con una Slp di almeno 100 mq da destinarsi ad attività collettive.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- prevedere la promozione, con costi a carico dell'operatore, di un concorso di idee per la riqualificazione degli spazi pubblici.



Legenda

scala 1:2.000

Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
Aree di Concentrazione Volumetrica	Parcheggio Pubblico	Rotatoria da realizzare
Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	Verde Pubblico	Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	Area a servizi per mercato	Attraversamento ciclopedonale
Area stradale da riqualificare	Housing Sociale	Permeabilità visiva
Verde pubblico esistente da riqualificare	Area di concentrazione per Servizi	Accessibilità
Aree ed edifici esterni da riqualificare	Area servizi per orti urbani	Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 02

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	6.400
SLP per funzioni Residenziali	mq.	2.800
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>465</i>
SLP per funzioni Produttive	mq.	3.000
SLP per funzioni Commerciali	mq.	600
Rapporto di Copertura (Rc)		40% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza, attività del settore industriale ed artigianale, attività del settore commerciale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 22.950 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- sistemazione dell'area da destinare a verde pubblico indicata nello nell'elaborato grafico;
- realizzazione delle nuove viabilità interne e esterne all'ambito con riqualificazione del tratto di viabilità e del parcheggio esistenti ed individuati nell'elaborato grafico.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

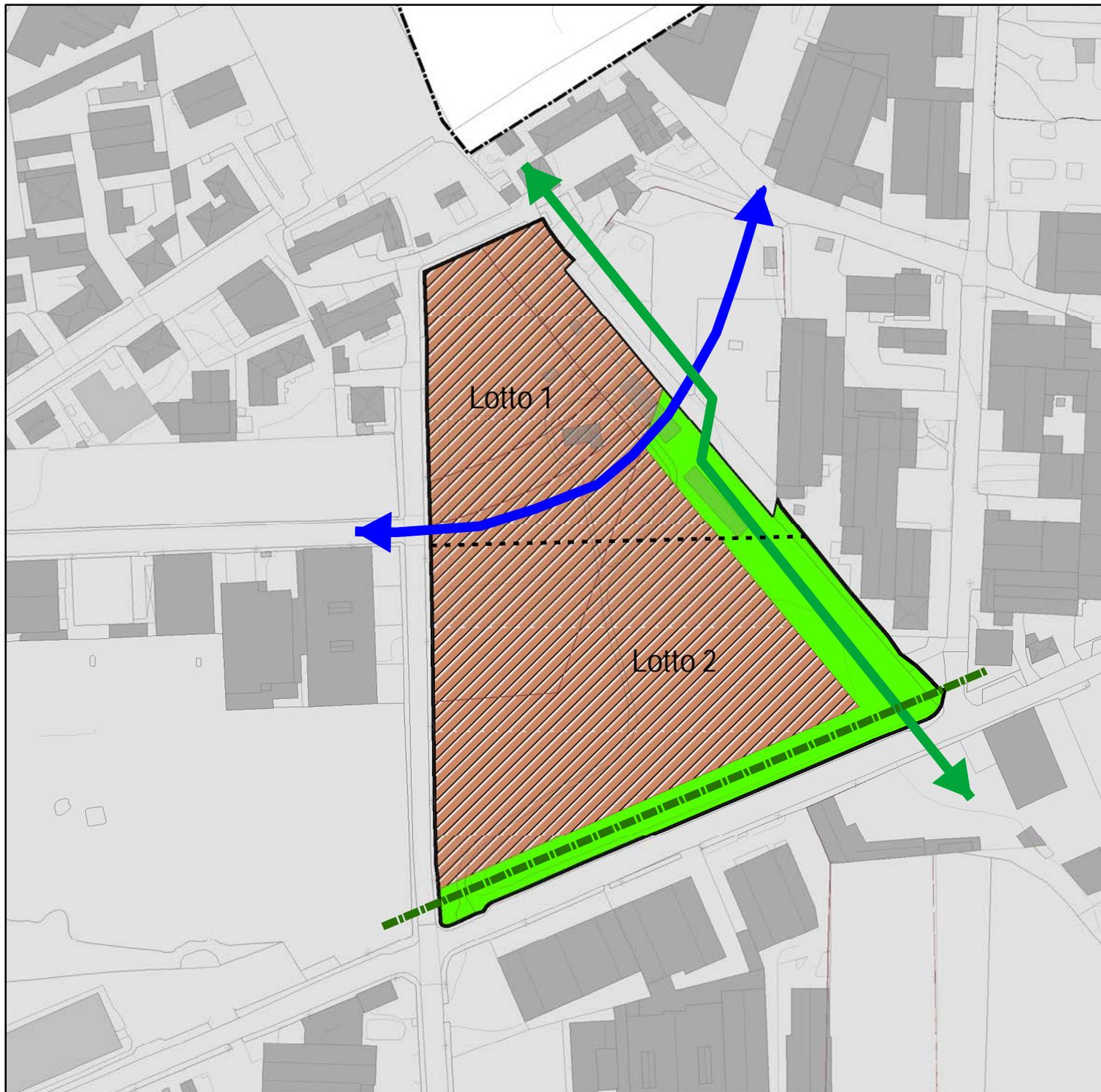
Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le recinzioni non devono impedire le connessioni per la fruizione delle aree verdi.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- possibilità di incremento per una SIp non superiore al 25% di quella prevista, per trasferimento delle volumetrie provenienti da ambiti non soggetti a trasformazione (NT), da aree a servizi o da corridoi ecologici;
- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno (collegamento di via Levi con via Battisti) saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 03

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	13.750 così distribuita
Lotto 1 -SLP per funzioni Residenziali	mq.	10.150
<i>di cui per housing sociale</i>	mq.	1.690
Lotto 2 -SLP per funzioni Produttive	mq.	3.600
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza, attività del settore industriale ed artigianale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi nella misura di almeno 5.445 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- realizzazione del tratto di viabilità interna con percorso da definire;
- realizzazione del percorso ciclo-pedonale indicato nell'elaborato grafico e inserito nella fascia verde sopra descritta.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

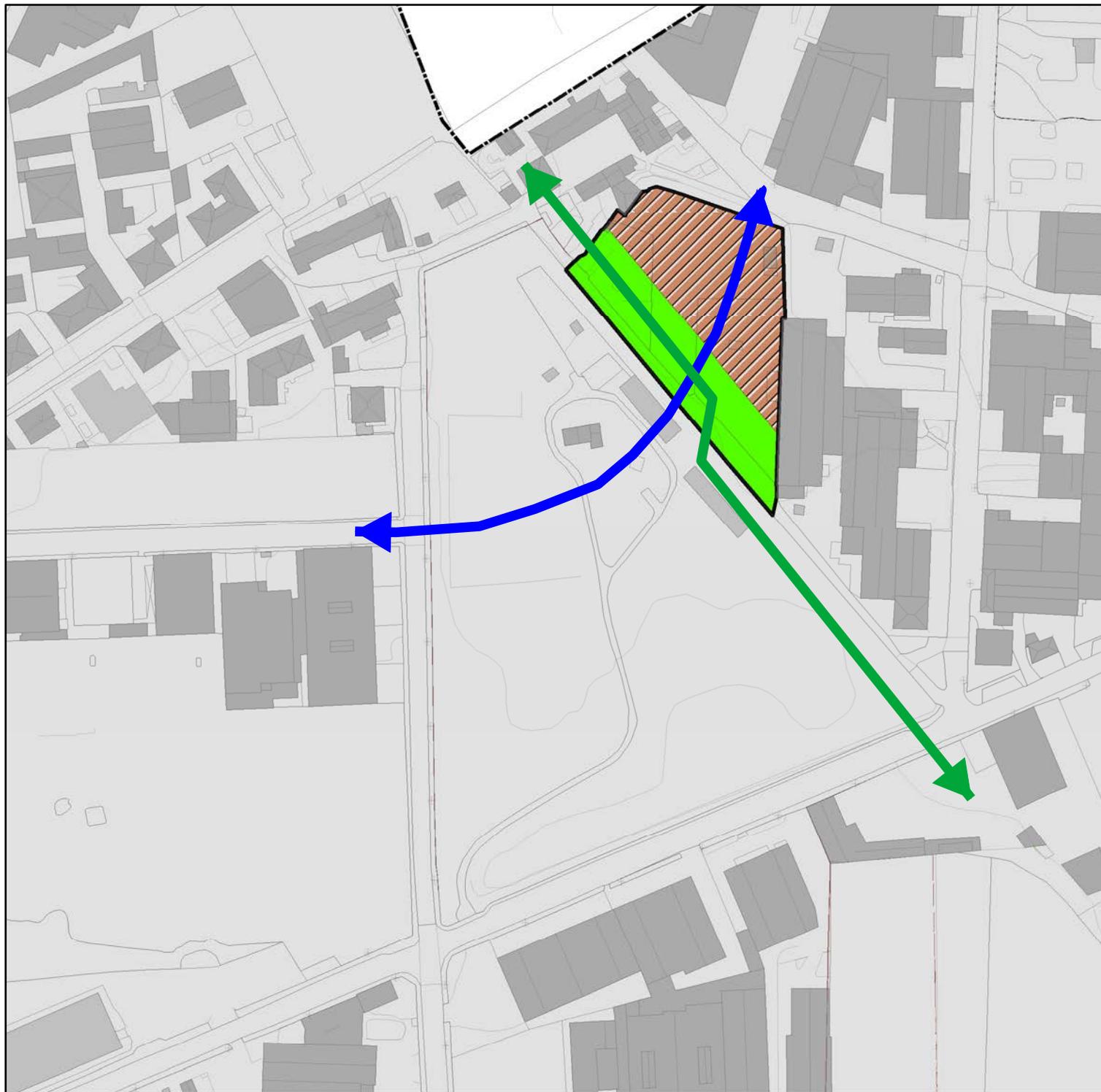
Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- interrimento per un tratto di almeno 1.000 m dell'elettrodotto insistente sull'ambito;
- realizzazione dei percorsi ciclabili previsti lungo le strade, anche esterni all'ambito, oggetto di interrimento dell'elettrodotto e ripristino dei manti stradali avendo cura delle sistemazioni necessarie.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- possibilità di incremento per una Slp non superiore al 10% di quella prevista, per trasferimento delle volumetrie provenienti da ambiti non soggetti a trasformazione (NT), da aree a servizi o da corridoi ecologici;
- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno (collegamento di via Mascagni con via Cilea) saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.



Legenda

scala 1:2.000

Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
Area di Concentrazione Volumetrica	Parcheggio Pubblico	Rotatoria da realizzare
Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	Verde Pubblico	++++ Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	Area a servizi per mercato	Attraversamento ciclopedonale
Area stradale da riqualificare	Housing Sociale	Permeabilità visiva
Verde pubblico esistente da riqualificare	Area di concentrazione per Servizi	Accessibilità
Aree ed edifici esterni da riqualificare	Area servizi per orti urbani	Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 04

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	1.395
SLP per funzioni Produttive	mq.	1.000
SLP per funzioni Residenziali	mq.	395
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>65</i>
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza, attività del settore industriale ed artigianale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 2.185 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- realizzazione del tratto di viabilità interna con percorso da definire;
- realizzazione di una fascia a verde così come indicata nell'elaborato grafico.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

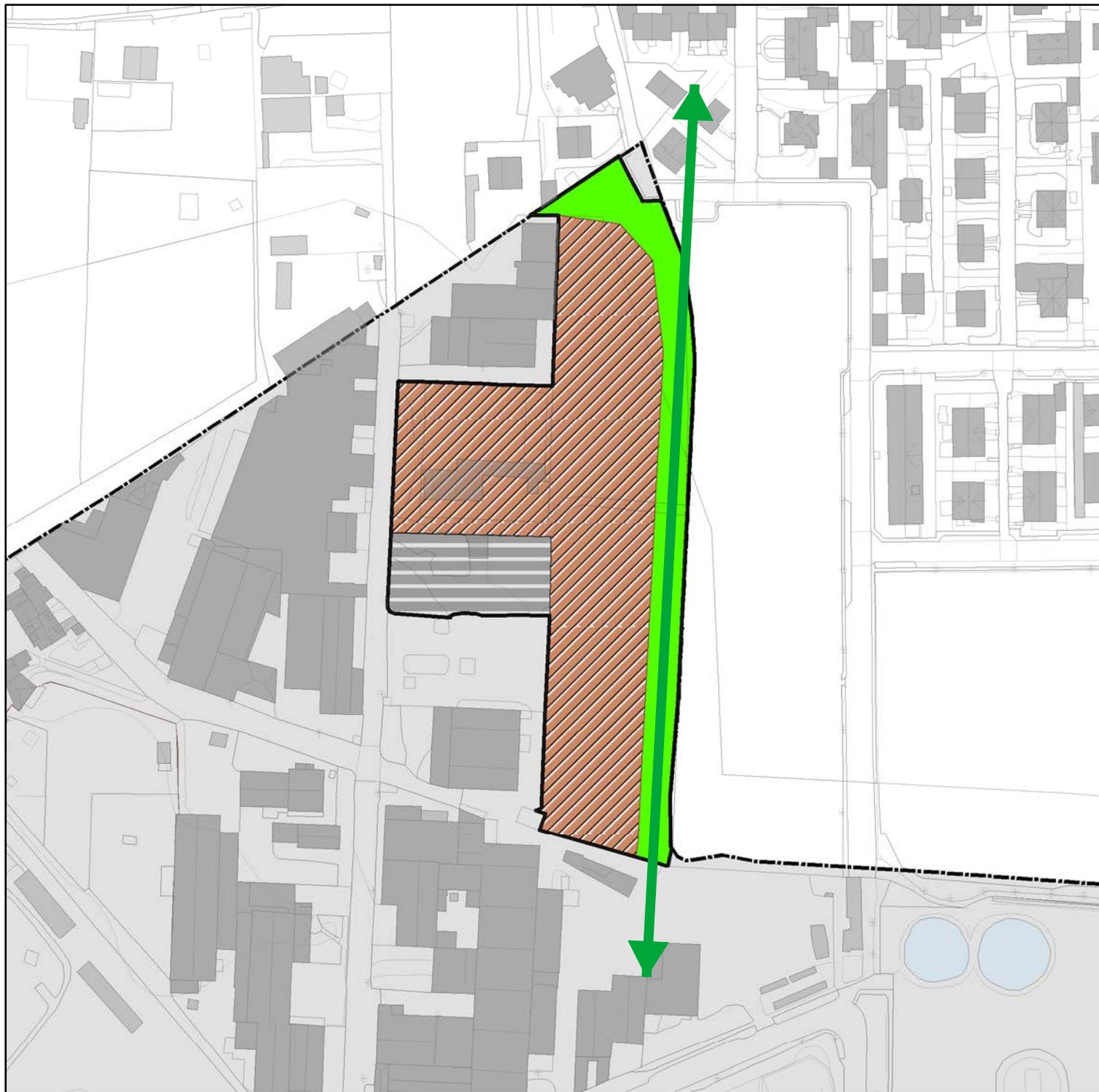
Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- realizzazione di una fascia a verde alberato a confine con il tessuto produttivo esistente, atta a svolgere una funzione di mitigazione ambientale e visiva;

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- possibilità di incremento per una Slp non superiore al 10% di quella prevista, per trasferimento delle volumetrie provenienti da ambiti non soggetti a trasformazione (NT), da aree a servizi o da corridoi ecologici;
- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno (collegamento di via Mascagni con via Cilea) saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopeditone
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 05

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	4.920
Rapporto di Copertura (Rc)		60% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: attività del settore industriale ed artigianale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 5.000 mq di cui 1.700 a parcheggio.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- sistemazione, a carico dell'operatore, dell'area a servizi pubblici di 5.000 mq indicata nell'elaborato grafico.

4. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- possibilità di incremento per una SIp non superiore al 25% di quella prevista, per trasferimento delle volumetrie provenienti da ambiti non soggetti a trasformazione (NT), da aree a servizi o da corridoi ecologici.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Are a servizi	Indicazioni specifiche
 Area di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	++++ Nuova viabilità
Are e esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 06

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	2.700
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: attività del settore industriale ed artigianale.

3. SERVIZI

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- nell'ambito della riqualificazione del tratto di via Mascagni, tra la via Rossini e la via Giordano, versamento di un contributo in quota proporzionale con l'AC 07, stimabile in almeno 1/3 del costo complessivo delle opere;
- dotazione minima di aree a parcheggio e verde pubblico almeno pari a 600 mq da reperire nell'area di concentrazione volumetrica;
- riqualificazione della sede stradale di via Vivaldi.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

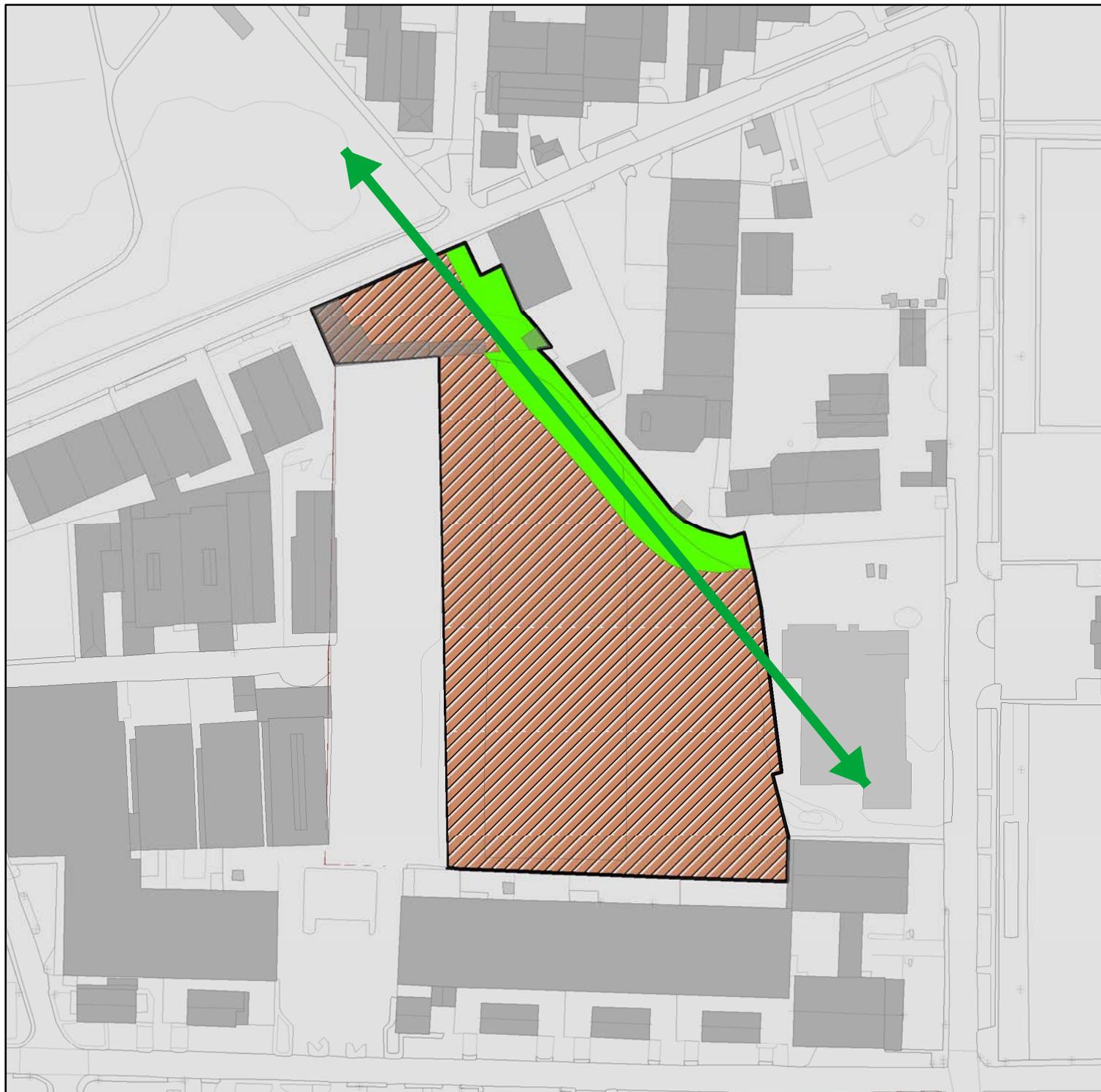
Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- la localizzazione del parcheggio pubblico dovrà tenere conto della migliore accessibilità e fruibilità dello stesso.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

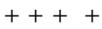
Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- possibilità di incremento per una Slp non superiore al 25% di quella prevista, per trasferimento delle volumetrie provenienti da ambiti non soggetti a trasformazione (NT), da aree a servizi o da corridoi ecologici.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Are a servizi	 Rotatoria da realizzare
 Area di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Nuova viabilità
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Attraversamento ciclopedonale
Are e esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Permeabilità visiva
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Accessibilità
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Connessione verde
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 07

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	5.760
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: attività del settore industriale ed artigianale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 2.450 mq

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- nell'ambito della riqualificazione del tratto di via Mascagni, tra la via Rossini e la via Giordano, versamento di un contributo in quota proporzionale con l'AC 06, stimabile in almeno 2/3 del costo complessivo delle opere;

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

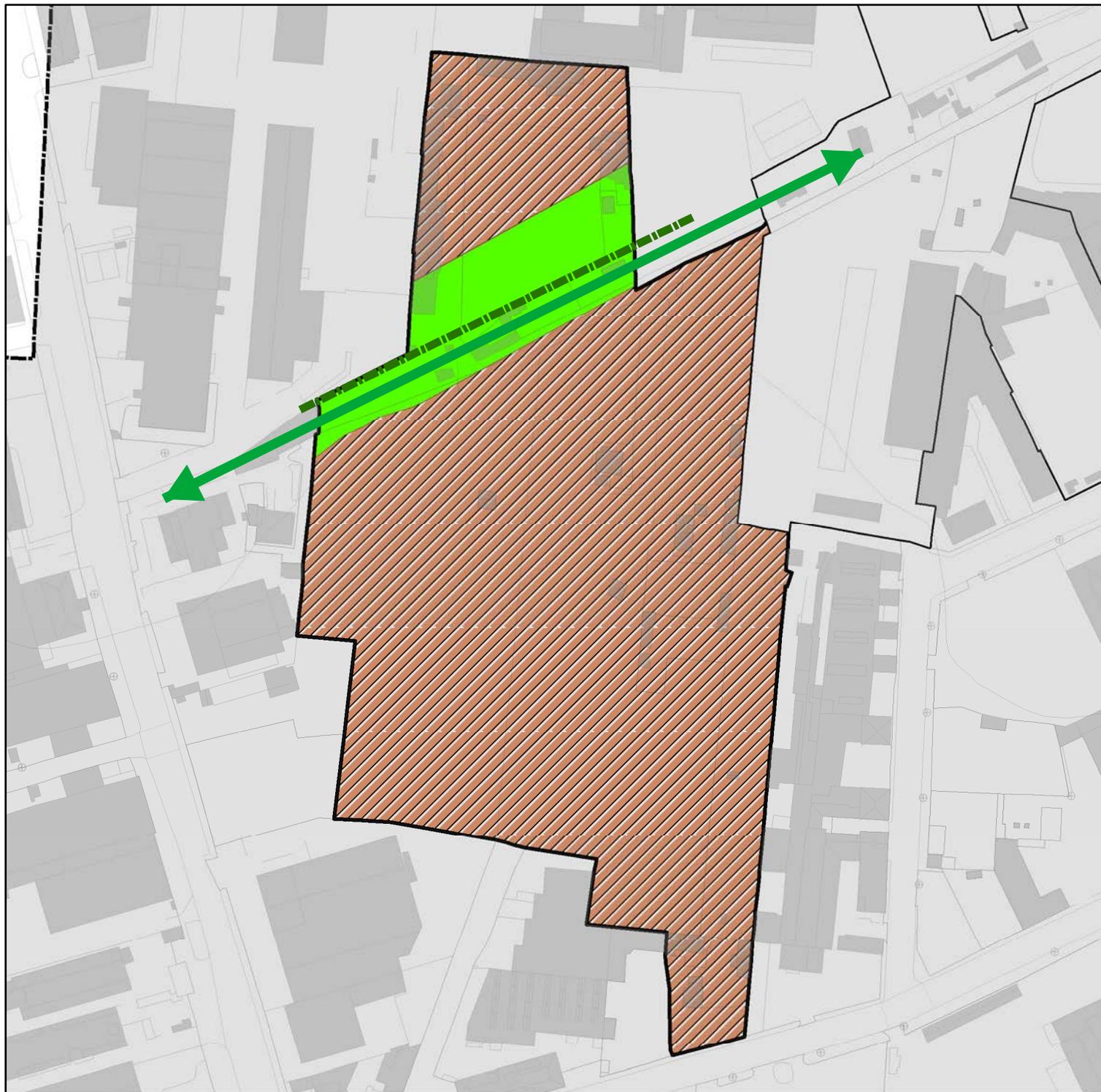
Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- realizzazione di un parcheggio privato da destinare a automezzi pesanti, con superficie minima pari a 1.300 mq.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- possibilità di incremento per una Slp non superiore al 25% di quella prevista, per trasferimento delle volumetrie provenienti da ambiti non soggetti a trasformazione (NT), da aree a servizi o da corridoi ecologici;
- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
 Area di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 08

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	14.580
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: attività del settore industriale ed artigianale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 4.300 mq.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- prevedere interventi di salvaguardia e riqualificazione ambientale della fascia di connessione a verde di almeno 15 m dalla roggia esistente;
- realizzazione del percorso ciclopedonale indicato nell'elaborato grafico e inserito nella fascia verde sopradescritta.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- possibilità di incremento per una SIp non superiore al 25% di quella prevista, per trasferimento delle volumetrie provenienti da ambiti non soggetti a trasformazione (NT), da aree a servizi o da corridoi ecologici;
- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 09

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	3.200
Rapporto di Copertura (Rc)		40% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: attività del settore industriale ed artigianale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 1.600 mq.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- prevedere interventi di salvaguardia e riqualificazione ambientale della fascia di connessione a verde di almeno 15 m dalla roggia esistente.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- possibilità di incremento per una SIp non superiore al 10% di quella prevista, per trasferimento delle volumetrie provenienti da ambiti non soggetti a trasformazione (NT), da aree a servizi o da corridoi ecologici.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Are a servizi	Indicazioni specifiche
 Area di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	++++ Nuova viabilità
Are e esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 10

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	5.940
Rapporto di Copertura (Rc)		40% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: attività del settore industriale ed artigianale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 7.900 mq di cui a parcheggio 1.000 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- sistemazione dell'area da destinare a verde pubblico indicata nell'elaborato grafico;
- dotazione minima di aree a parcheggio almeno pari a 600 mq da reperire nell'area di concentrazione volumetrica.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- prevedere interventi di salvaguardia e riqualificazione ambientale della fascia di connessione a verde di almeno 15 m dalla roggia esistente;
- la localizzazione del parcheggio pubblico dovrà tenere conto della migliore accessibilità e fruibilità dello stesso.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Are a servizi	Indicazioni specifiche
 Area di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	++++ Nuova viabilità
Are e esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 11

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	3.490
SLP per funzioni Residenziali (lotto 1)	mq.	1.915
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>320</i>
SLP per funzioni Produttive (lotto 2)	mq.	1.575
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

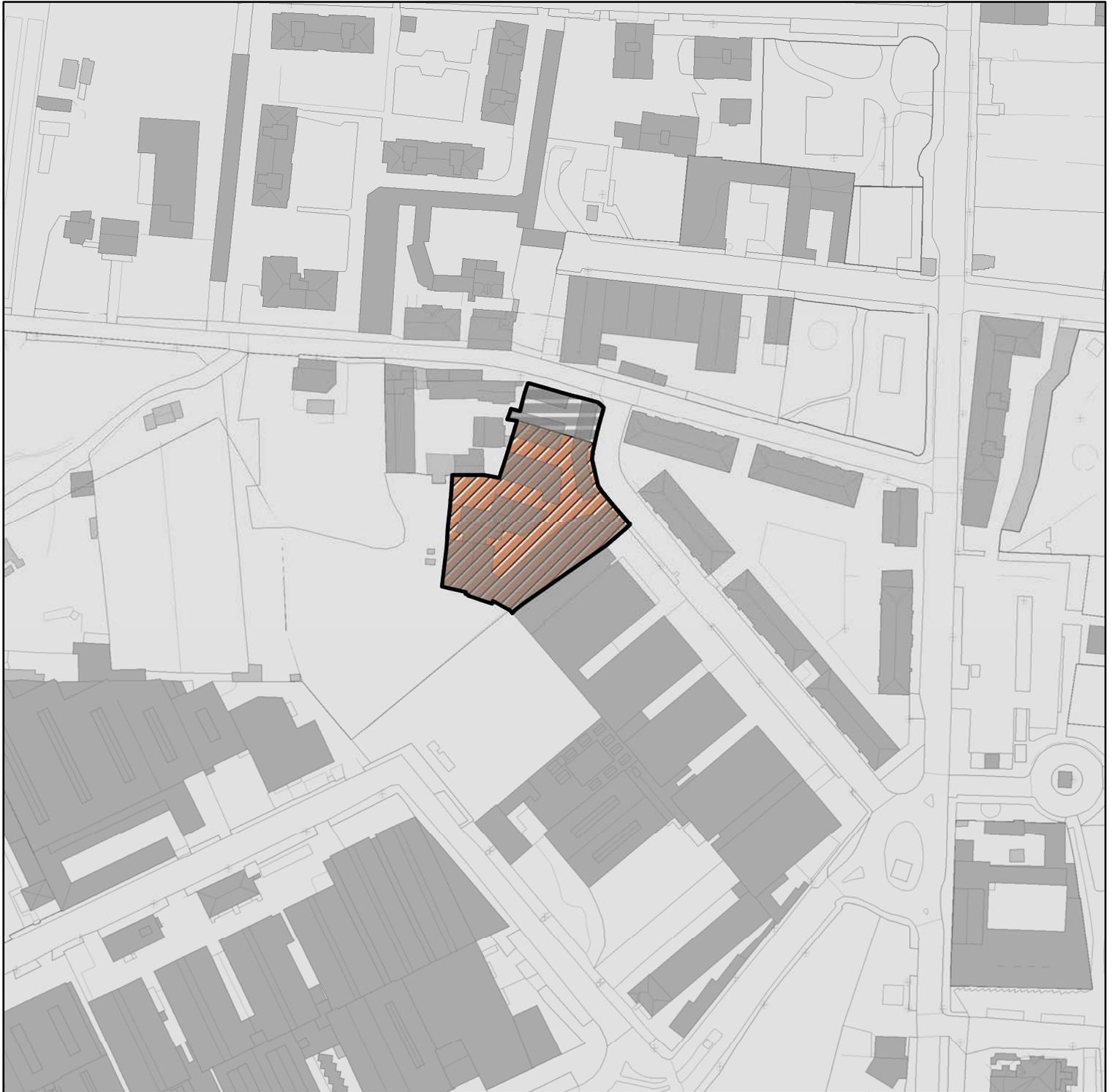
Destinazioni d'uso principali: residenza, attività del settore industriale ed artigianale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 2.880 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- realizzazione del tratto di viabilità interna con percorso da definire.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	++++ Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 12

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq. 1.195
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq. 200</i>
Rapporto di Copertura (Rc)	50% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 700 mq.

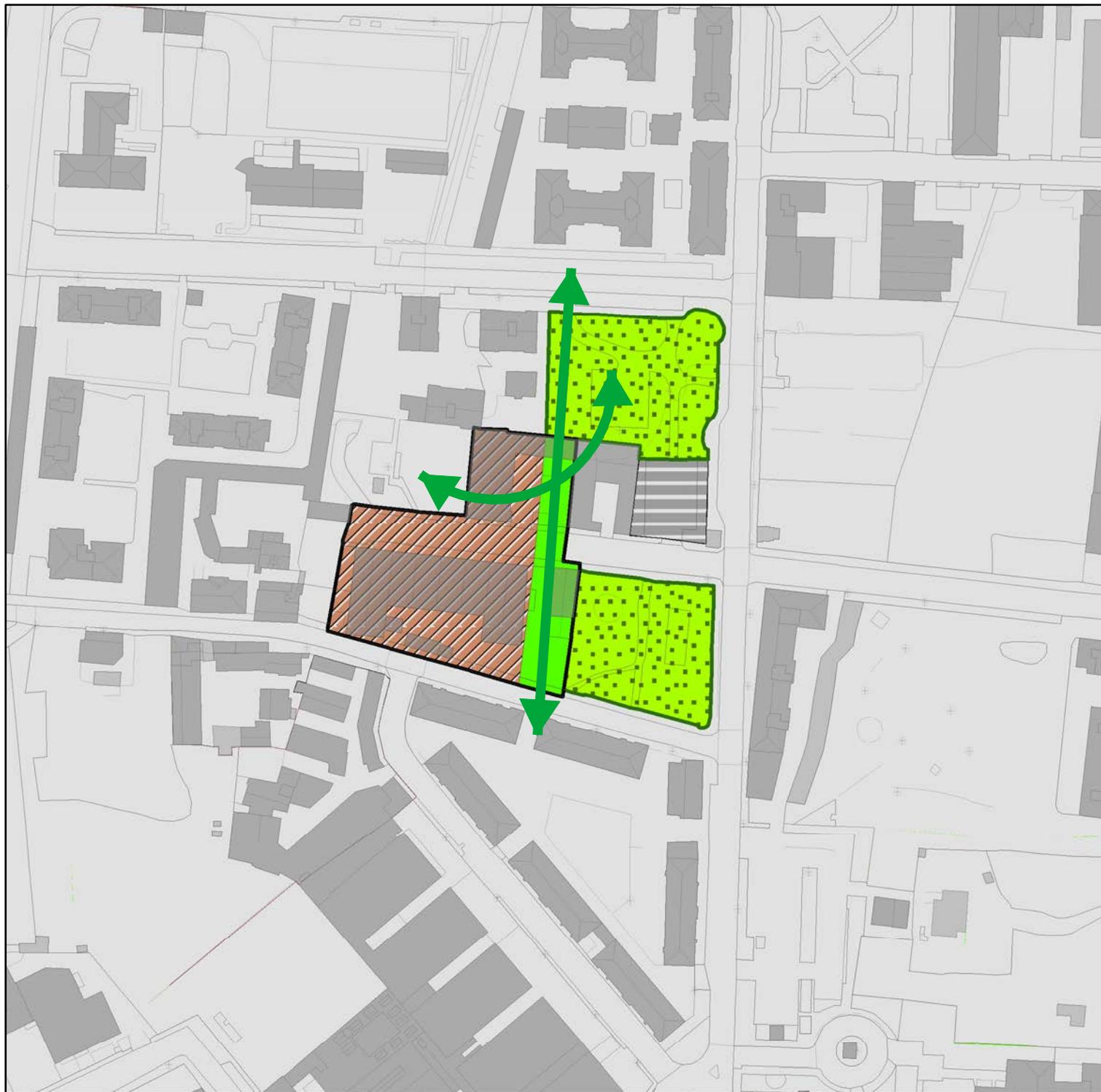
Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- realizzazione di un'area a parcheggio ad uso pubblico di almeno 450 mq.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

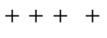
Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- realizzazione di una fascia a verde alberato nella zona sud dell'ambito, a confine con il tessuto produttivo esistente, atta a svolgere una funzione di mitigazione ambientale e visiva;
- l'ubicazione e l'accessibilità al parcheggio, dovranno essere studiate in dettaglio al fine di garantire idonee soluzioni relative alla sicurezza stradale.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	 Rotatoria da realizzare
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Nuova viabilità
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Attraversamento ciclopedonale
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Permeabilità visiva
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Accessibilità
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Connessione verde
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 13

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	4.370
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>730</i>
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf
Altezza massima (Hmax)	mt	55

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 1.130 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- sistemazione delle due aree verdi esistenti di proprietà comunale (con relative strutture esistenti), esterne all'ambito, così come indicate nell'elaborato grafico;
- messa in sicurezza dell'attraversamento stradale;
- sistemazione del parcheggio pubblico esistente in fregio al viale Lombardia;
- rilocalizzazione dell'edicola esistente nelle aree pubbliche esistenti da riqualificare.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- una quota pari a 100 mq di SLP dovrà essere ceduta al Comune e riservata ad attività collettive.
- dovrà essere garantito l'accesso al parcheggio interrato localizzato a nord-ovest dell'area, nonché l'attraversamento pedonale;

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.

A.C. 14a - 14b

ST 14a mq 2.760

ST 14b mq 3.347

AC 14a



AC 14b



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 14a - 14b

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	5.640
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>940</i>
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 1.140 mq e monetizzazione della restante quantità sino al raggiungimento dei minimi previsti, secondo quanto specificato nel Piano dei Servizi.

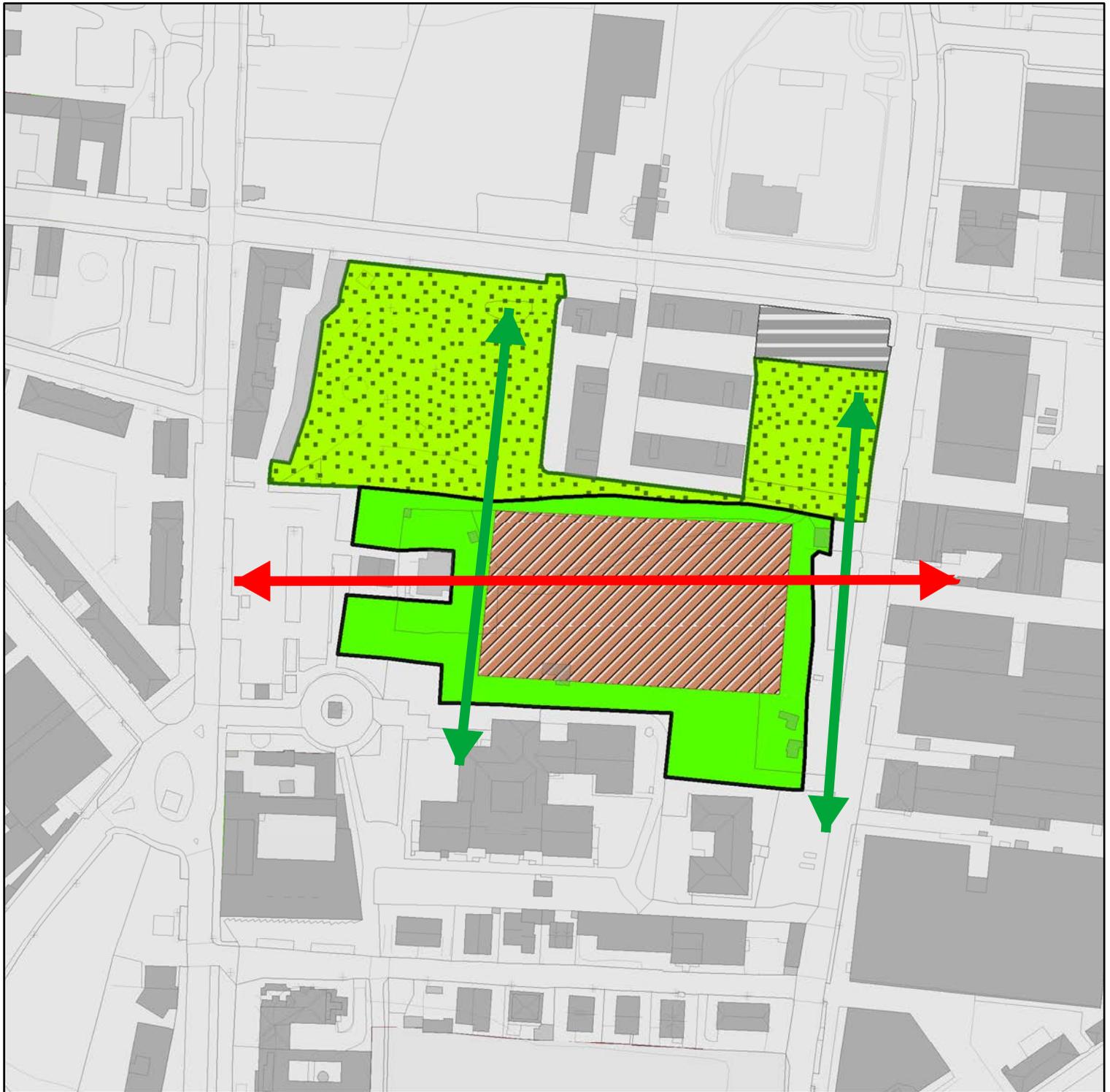
Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- ampliamento e sistemazione del parcheggio sulla via Pellico;
- sistemazione dell'area da destinare a verde pubblico con messa a dimora degli alberi;
- riqualificazione del tratto di viabilità esterna all'ambito, di connessione tra l'area di intervento e la via Milano.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- garantire il collegamento ciclopedonale sul lato Est del lotto 14a.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	 Rotatoria da realizzare
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Nuova viabilità
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Attraversamento ciclopedonale
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Permeabilità visiva
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Accessibilità
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Connessione verde
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 15

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	6.230
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>1.040</i>
Rapporto di Copertura (Rc)		40% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 7.252 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- cessione al Comune dell'area da destinare a verde pubblico così come indicata nell'elaborato grafico, con messa a dimora degli alberi;
- sistemazione dell'area a verde e a parcheggio di proprietà Comunale, esterna all'ambito e indicata nell'elaborato grafico.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

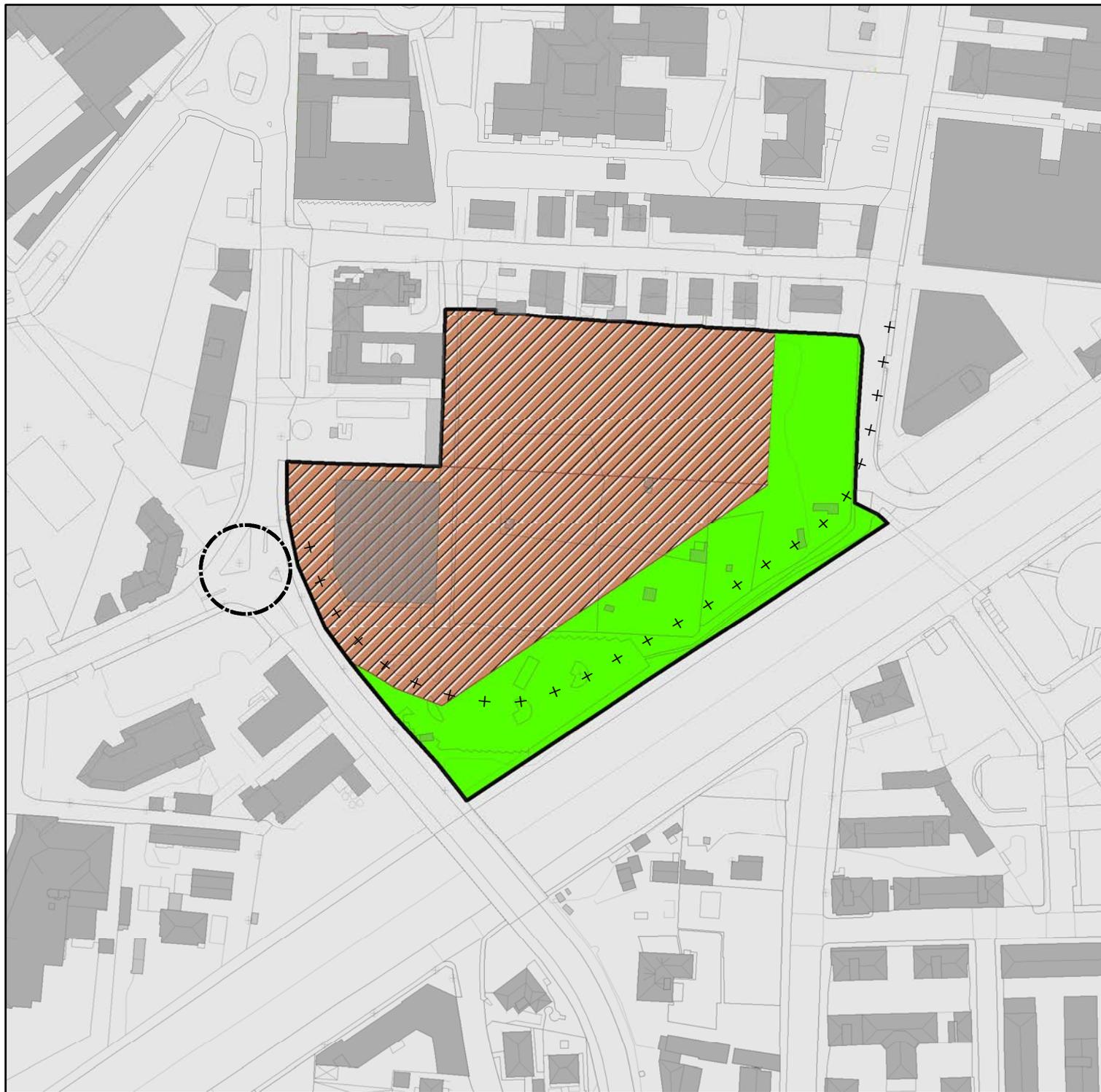
Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le recinzioni non devono impedire le connessioni per la fruizione delle aree verdi.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
 Area di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 16

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	9.540
SLP per funzioni Commerciali	mq.	2.000
SLP per funzioni Residenziali	mq.	7.540
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>1.260</i>
Rapporto di Copertura (Rc)		40% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza, attività del settore commerciale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 7.350 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- realizzazione del tratto di viabilità previsto all'interno dell'AC con sistemazione anche di quella esistente;
- sistemazione dell'area da destinare a verde pubblico indicata nell'elaborato grafico;
- realizzazione della rotonda d'ingresso all'AC.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

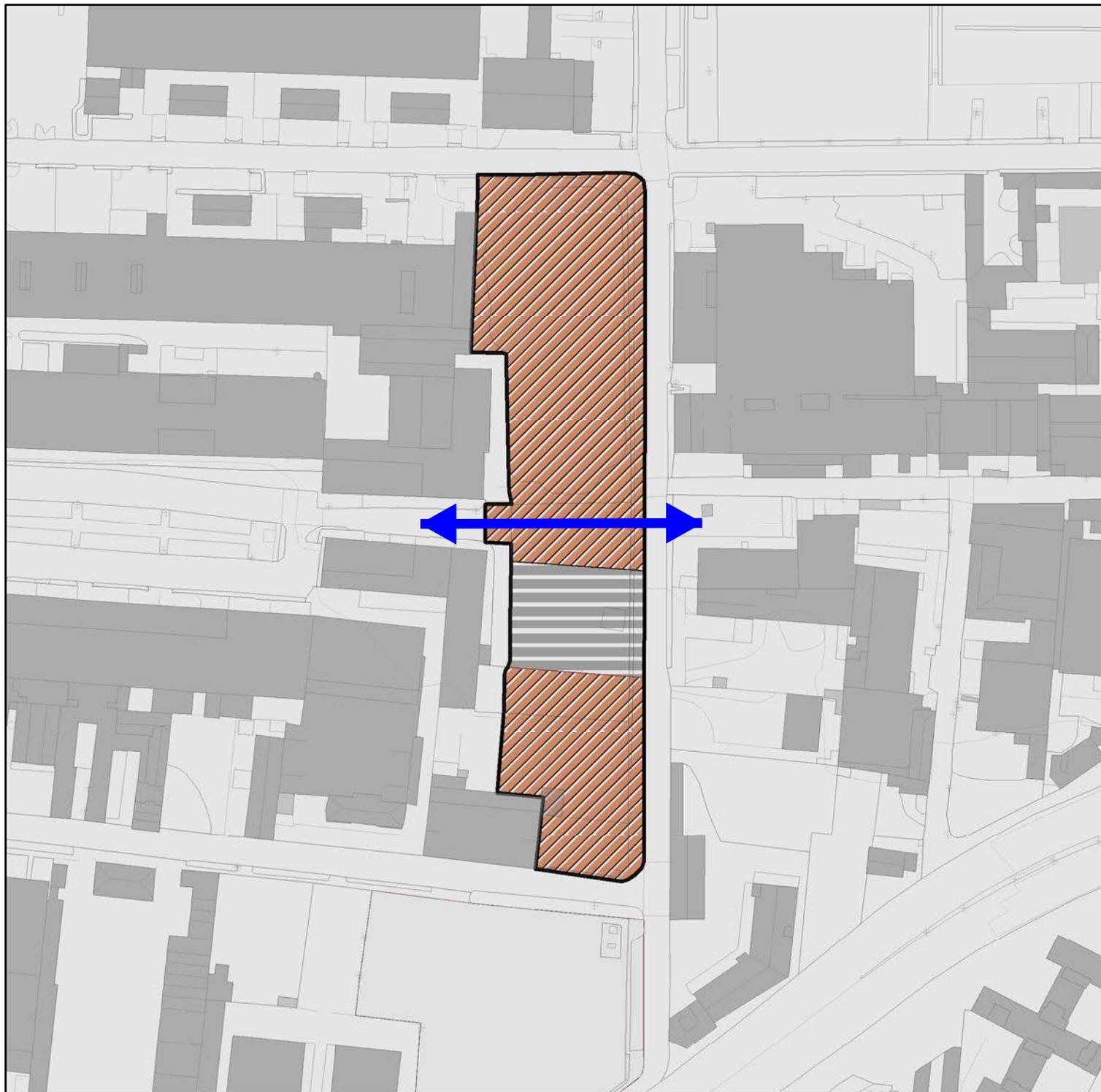
Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- realizzazione di una fascia a verde alberato a confine con il tessuto produttivo esistente, atta a svolgere una funzione di mitigazione ambientale e visiva.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno (collegamento di viale Lombardia con via Mascagni) saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	++++ Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 17

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	6.000
Rapporto di Copertura (Rc)		60% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: attività del settore industriale ed artigianale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 1.850 mq.

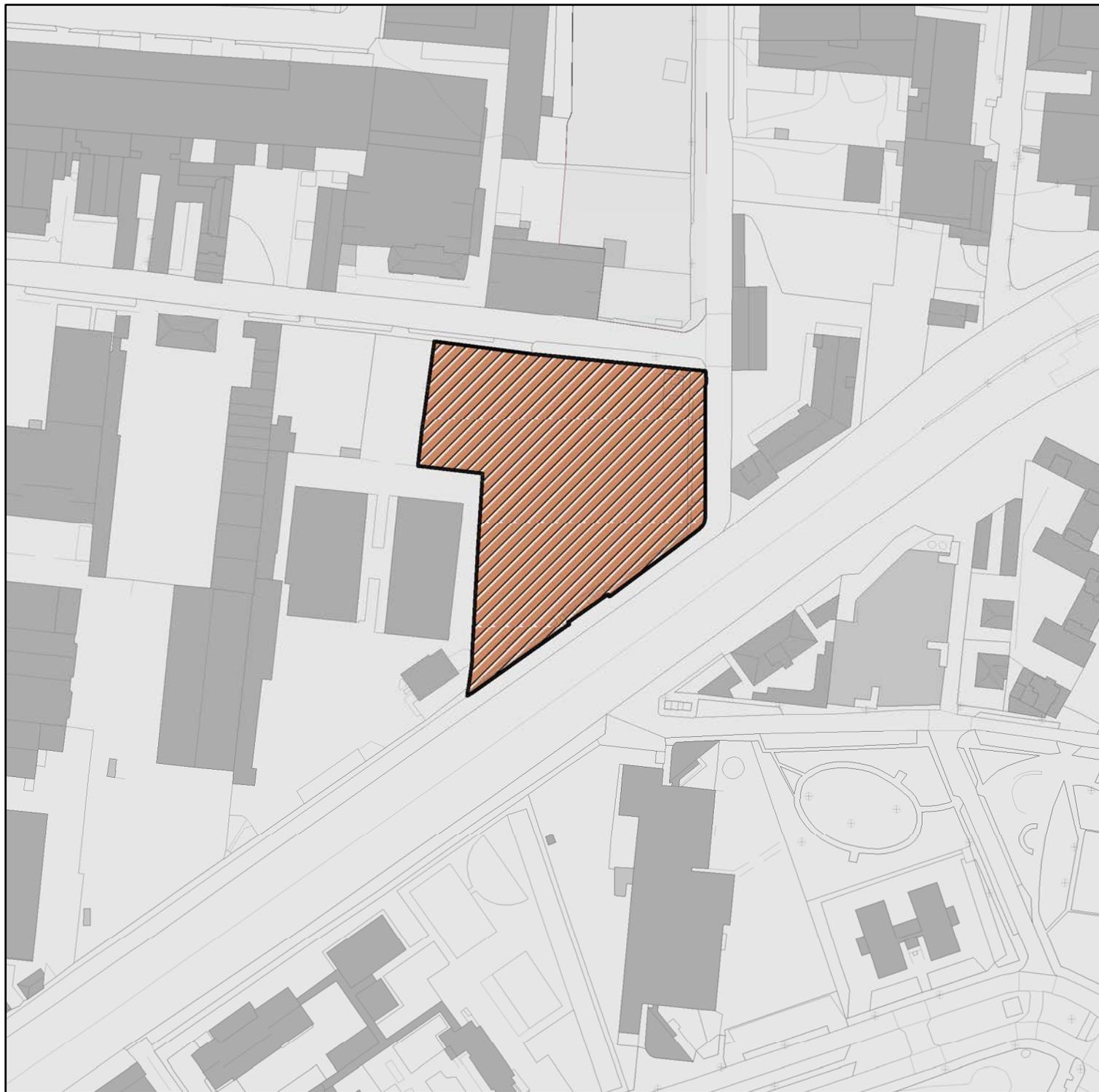
Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico nell'area indicata nell'elaborato grafico;
- realizzazione delle opere necessarie all'adeguamento della viabilità esistente per l'accesso all'area;
- sistemazione del tratto di viabilità prospiciente la via Campania.

4. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 18

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	2.250
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

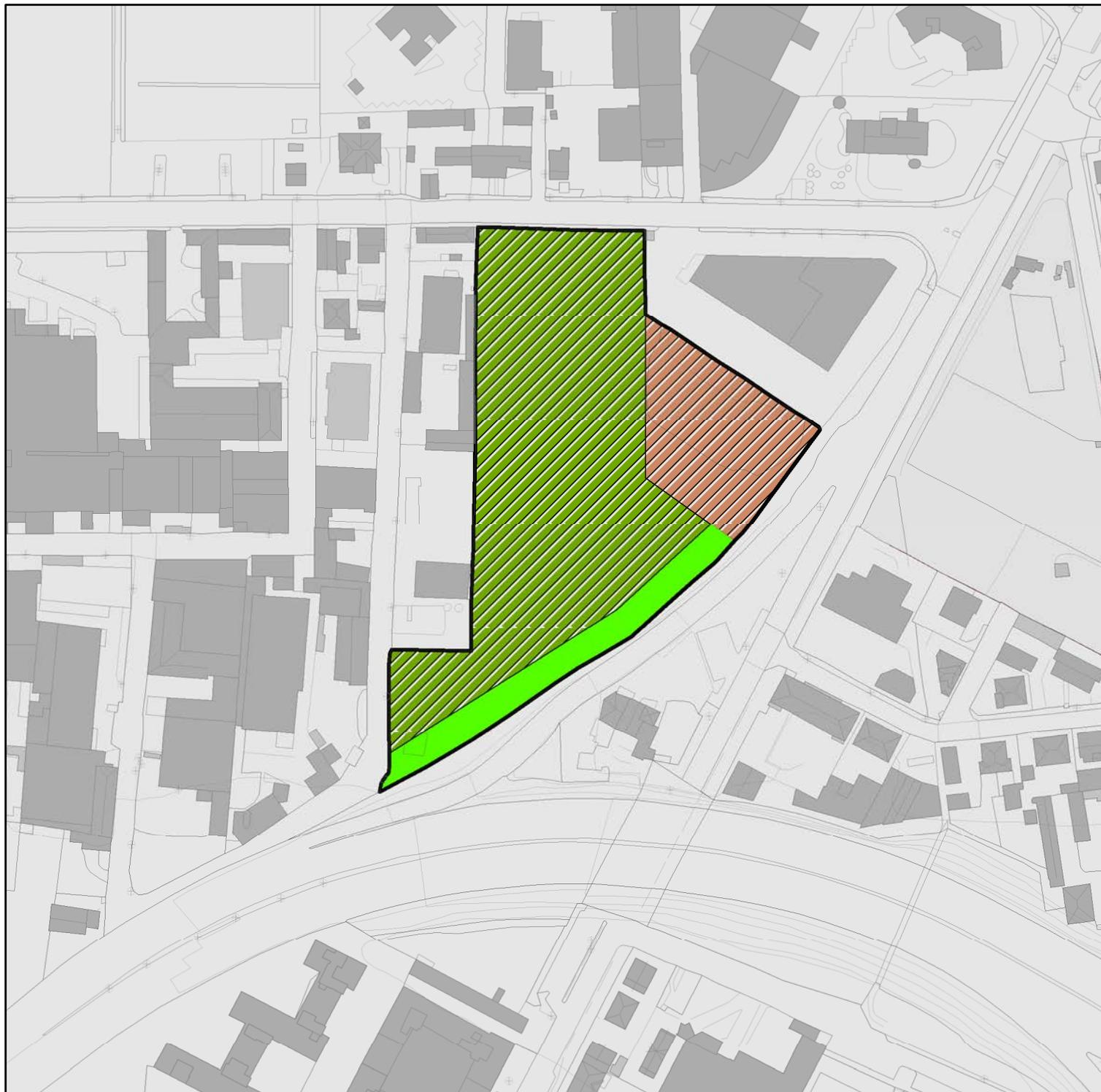
Destinazioni d'uso principali: attività del settore industriale ed artigianale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 1.300 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- realizzazione di un'area verde piantumata localizzata lungo la tangenziale, adatta a svolgere la funzione di mitigazione ambientale e visiva;
- realizzazione delle opere necessarie all'adeguamento della viabilità esistente per l'accesso all'area;
- sistemazione del tratto di viabilità prospiciente la via Campania;
- realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico, destinato ad automezzi pesanti.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 19

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	3.200
SLP per funzioni Commerciali	mq.	2.500
SLP per funzioni Terziarie	mq.	700
Rapporto di Copertura (Rc)		30% della Sf
Altezza massima (H Max)	mt	15

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: attività del settore commerciale, attività del settore terziario.

3. SERVIZI

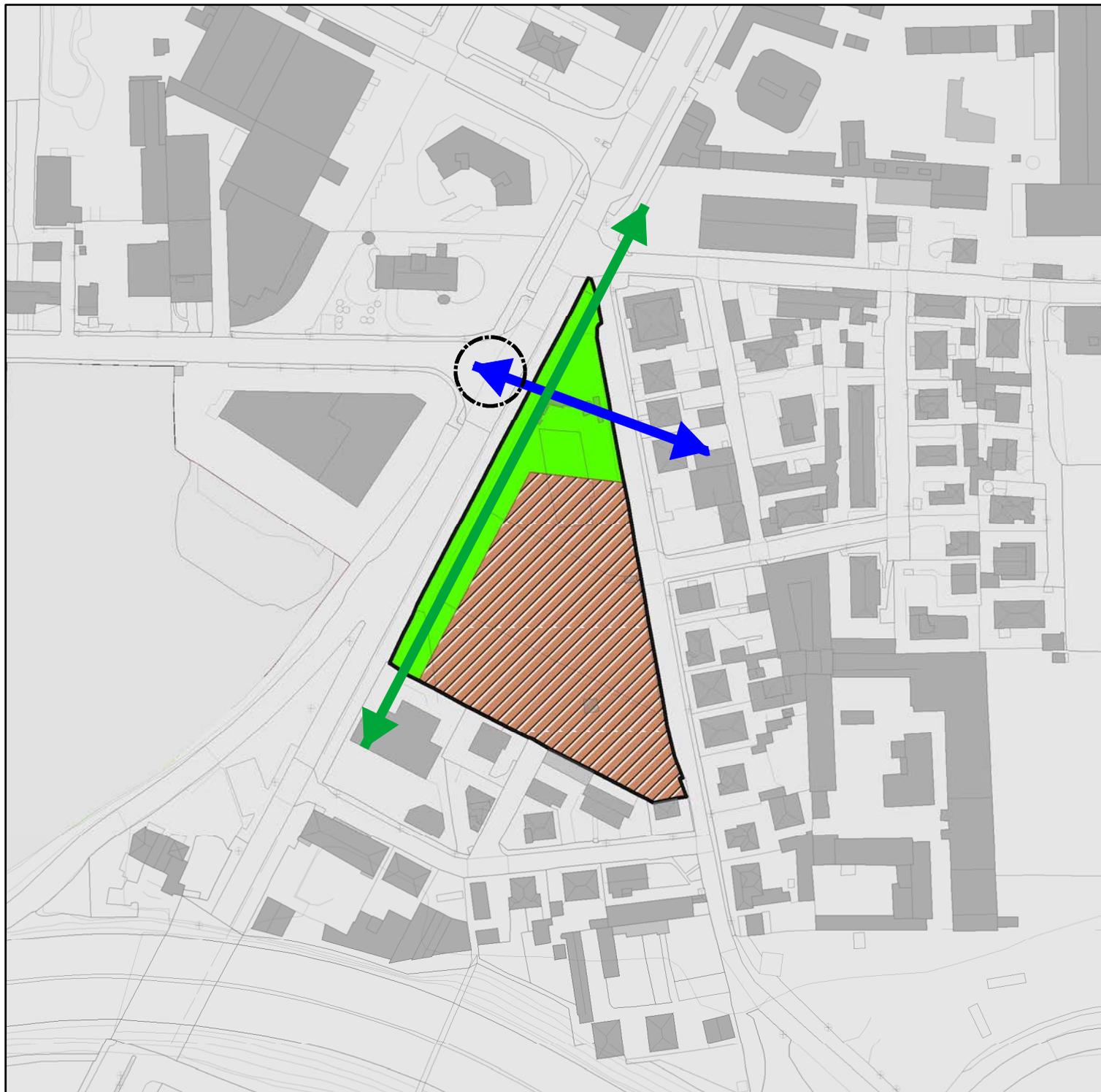
Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 12.300 mq così suddivisi:

- Aree a servizi (eventi, manifestazioni etc.) mq. 10.600
- aree a verde pubblico mq. 1.700
- nell'area a servizi dovranno essere realizzate strutture per la gestione di eventi temporanei (da collocarsi lungo il lato ovest dell'area), ivi compresa la sistemazione dell'area da destinare a verde pubblico, dell'area per eventi e realizzazione delle relative strutture (cucine, deposito, servizi igienici, ...).

4. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- prevedere la promozione, con costi a carico dell'operatore, di un concorso di idee per la definizione dell'area per eventi.
- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.



Legenda

scala 1:2.000

Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
Area di Concentrazione Volumetrica	Parcheggio Pubblico	Rotatoria da realizzare
Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	Verde Pubblico	Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	Area a servizi per mercato	Attraversamento ciclopedonale
Area stradale da riqualificare	Housing Sociale	Permeabilità visiva
Verde pubblico esistente da riqualificare	Area di concentrazione per Servizi	Accessibilità
Aree ed edifici esterni da riqualificare	Area servizi per orti urbani	Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 20

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	5.460
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>910</i>
Rapporto di Copertura (Rc)		40% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 2.850 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- sistemazione dell'area da destinare a verde pubblico indicata nell'elaborato grafico;
- realizzazione di una rotatoria all'intersezione con la via Mozart;
- riqualificazione della sede stradale di via Dante.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- prevedere interventi di salvaguardia e riqualificazione ambientale della fascia di connessione a verde di almeno 15 m dalla roggia esistente;
- una quota pari a 100 mq di SLP dovrà essere ceduta al Comune e riservata ad attività collettive.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno (svolta sulla via Dante) saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.



Legenda

scala 1:2.000

	Confine comunale		Aree a servizi		Indicazioni specifiche
	Area di Concentrazione Volumetrica		Parcheggio Pubblico		Rotatoria da realizzare
	Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)		Verde Pubblico		Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare			Area a servizi per mercato		Attraversamento ciclopedonale
	Area stradale da riqualificare		Housing Sociale		Permeabilità visiva
	Verde pubblico esistente da riqualificare		Area di concentrazione per Servizi		Accessibilità
	Aree ed edifici esterni da riqualificare		Area servizi per orti urbani		Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 21

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	2.730
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>455</i>
Rapporto di Copertura (Rc)		40% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

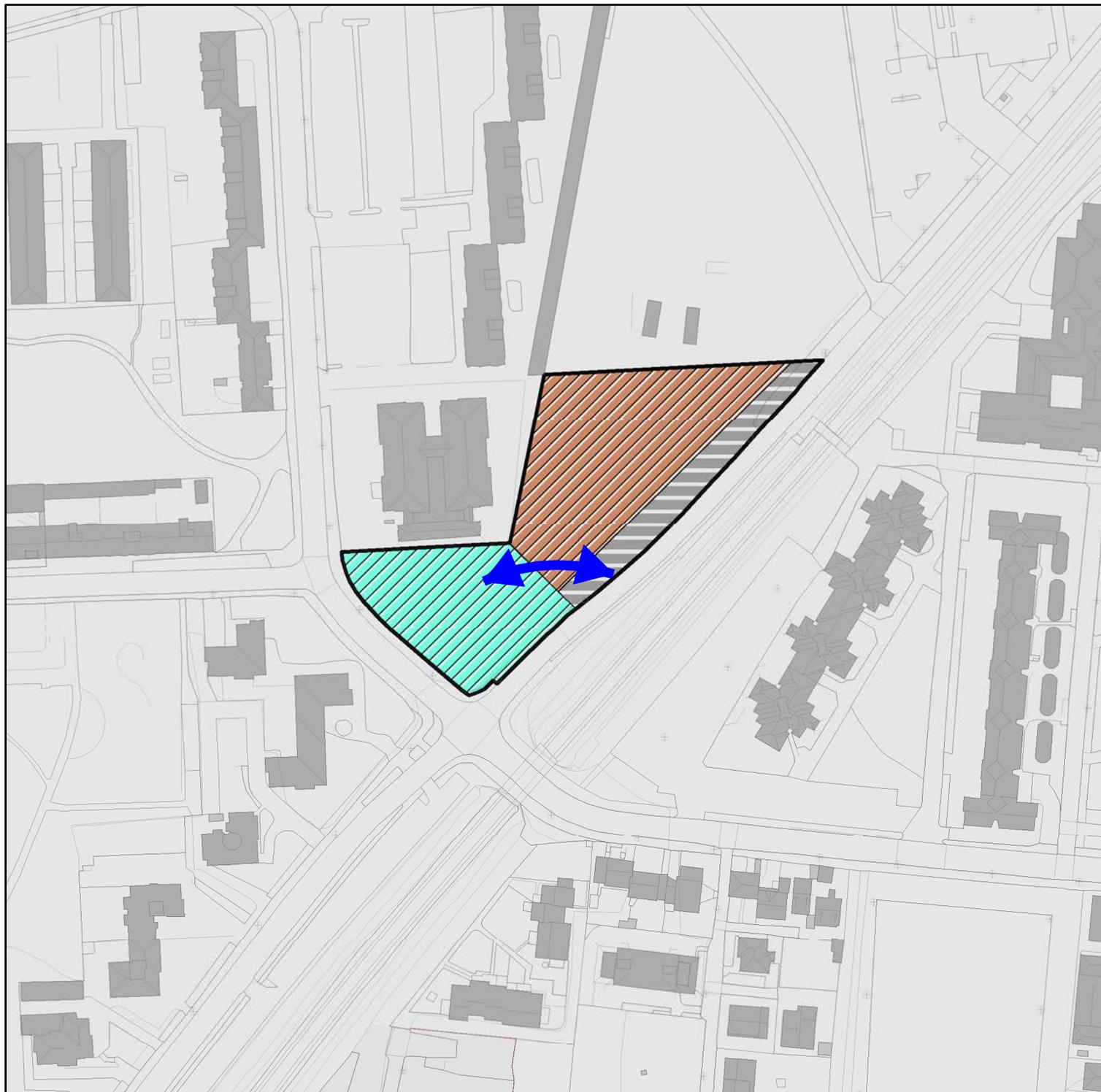
Destinazioni d'uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 3.400 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- sistemazione dell'area da destinare a verde pubblico indicata nell'elaborato grafico;
- sistemazione dell'area da destinare a parcheggio pubblico alberato indicata nell'elaborato grafico;
- riqualificazione della sede stradale di via Micca.



scala 1:2.000

Legenda

	Confine comunale		Aree a servizi		Indicazioni specifiche
	Aree di Concentrazione Volumetrica		Parcheggio Pubblico		Rotatoria da realizzare
	Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)		Verde Pubblico		Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare			Area a servizi per mercato		Attraversamento ciclopedonale
	Area stradale da riqualificare		Housing Sociale		Permeabilità visiva
	Verde pubblico esistente da riqualificare		Area di concentrazione per Servizi		Accessibilità
	Aree ed edifici esterni da riqualificare		Area servizi per orti urbani		Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 22

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	4.000
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>670</i>
Rapporto di Copertura (Rc)		40% della Sf
<i>* le aree comunali non concorrono all'edificabilità dell'AC</i>		

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 1.250 mq.

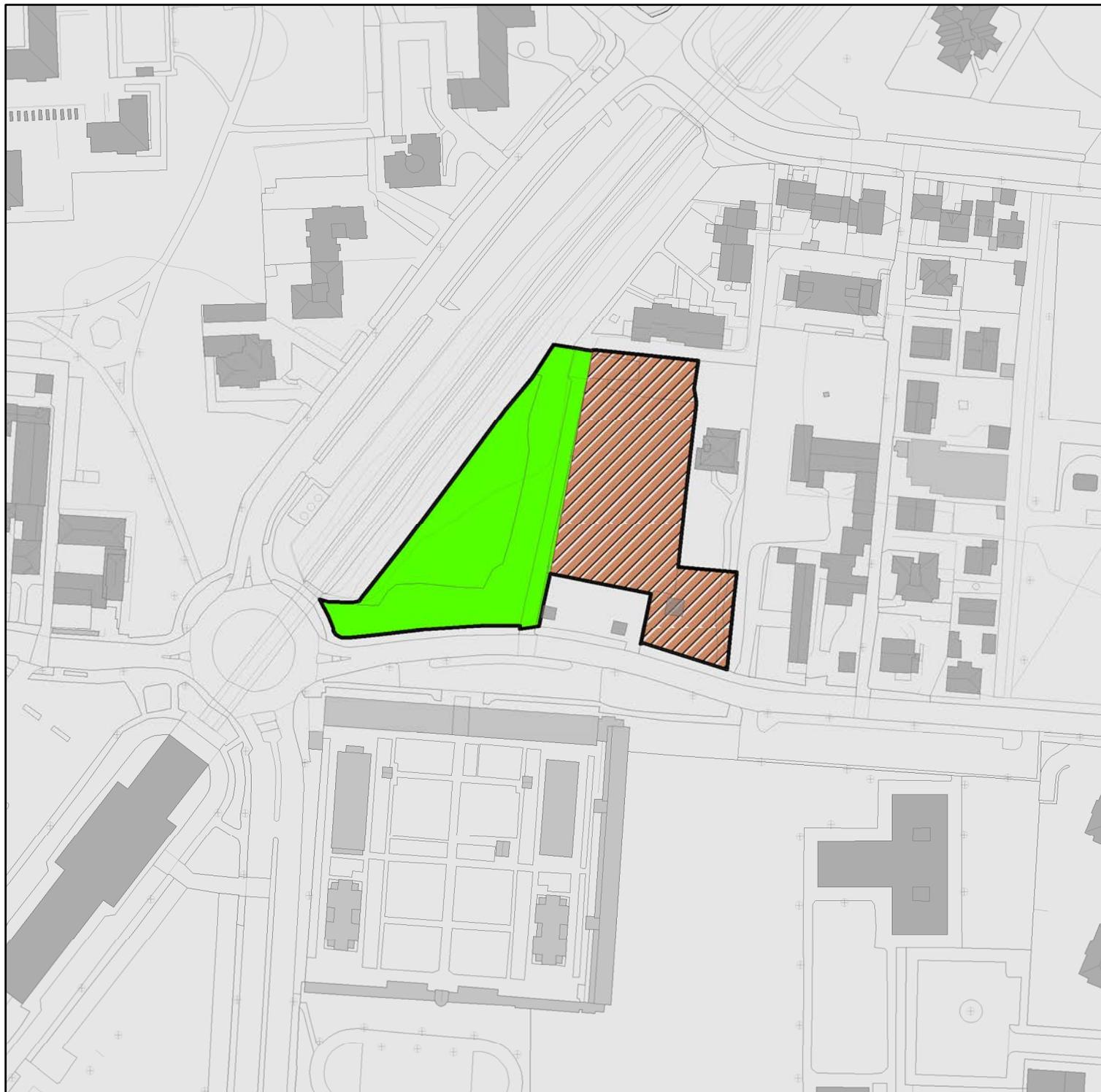
Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- realizzazione di un parcheggio pubblico alberato con riqualificazione della rotatoria esistente.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- l'intervento di housing sociale di competenza comunale, aggiuntivo rispetto alle quantità di cui al punto 1, deve essere realizzato tramite bando su area pubblica;
- deve essere garantito l'accesso all'area pubblica;
- una quota pari a 250 mq di SLP dovrà essere ceduta al Comune e riservata ad attività collettive.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 23

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	2.625
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>440</i>
Rapporto di Copertura (Rc)		40% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 4.600 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- sistemazione dell'area da destinare a verde pubblico indicata nell'elaborato grafico con messa a dimora degli alberi.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- il piano attuativo andrà preceduto da una indagine idro-geologica volta all'attivazione della procedura per la riduzione della fascia di salvaguardia cimiteriale.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
 Area di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	++++ Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 24

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	6.800
<i>di cui trasferimento di volumetria</i>	<i>mq.</i>	<i>1.700</i>
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 1.900 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- riqualificazione del parco Berlinguer e dell'intera area verde esistente previa sistemazione dell'area del tennis e dell'area ex-parcheggi con cessione al Comune di tutte le aree di cui al trasferimento di volumetria;
- realizzazione di un'area a parcheggio pubblico di mq 1.900 da collocare nell'area a nord della concentrazione volumetrica a confine con la rete stradale;
- riqualificazione della sede stradale di via Guido Rossa.

4. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

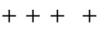
Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	 Rotatoria da realizzare
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Nuova viabilità
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Attraversamento ciclopedonale
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Permeabilità visiva
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Accessibilità
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Connessione verde
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 25

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	7.645
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>1.275</i>
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 3.600 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- sistemazione dell'area da destinare a verde pubblico indicata nell'elaborato grafico con messa a dimora degli alberi;
- sistemazione dell'area da destinare a parcheggio pubblico indicata nell'elaborato grafico;
- realizzazione di un centro civico di almeno 680 mq di SLP;
- riqualificazione dell'area stradale d'ingresso all'area edificata e dello spazio interno all'edicola indicato nell'elaborato grafico;
- realizzazione di percorsi pedonali interni all'AC che rispondano alle esigenze di attraversamento e di connessione ai tracciati esterni esistenti;
- riqualificazione dell'edificio indicato nell'elaborato grafico compresa la sua area pertinenziale;
- realizzazione di una rotatoria all'intersezione con la via Liguria.

1. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

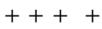
Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Are a servizi	 Rotatoria da realizzare
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Nuova viabilità
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Attraversamento ciclopedonale
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Permeabilità visiva
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Accessibilità
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Connessione verde
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 26

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	1.500
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 800 mq da destinare a parcheggio.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- si prevede il convenzionamento con il Comune per l'utilizzo dell'impianto sportivo in orari e per destinazioni concordate.

A.C. 27

ST mq 16.100
di cui di proprietà comunale mq 7.550



Legenda

scala 1:2.000

Confine comunale	Are a servizi	Indicazioni specifiche
Aree di Concentrazione Volumetrica	Parcheggio Pubblico	Rotatoria da realizzare
Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	Verde Pubblico	Nuova viabilità
Are e esterne da riqualificare	Area a servizi per mercato	Attraversamento ciclopedonale
Area stradale da riqualificare	Housing Sociale	Permeabilità visiva
Verde pubblico esistente da riqualificare	Area di concentrazione per Servizi	Accessibilità
Aree ed edifici esterni da riqualificare	Area servizi per orti urbani	Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 27

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	5.000
<i>di cui comunale</i>	<i>mq.</i>	<i>3.100</i>
Rapporto di Copertura (Rc)		60% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: attività del settore industriale ed artigianale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 7.500 mq così suddivisi:

- aree a verde mq. 4.250
- aree a parcheggio mq. 3.250
- è a carico dell'operatore la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area da destinare a verde piantumato, come indicato nell'elaborato grafico.

4. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- possibilità di incremento per una Slp non superiore al 25% di quella prevista, per trasferimento delle volumetrie provenienti da ambiti non soggetti a trasformazione (NT), da aree a servizi o da corridoi ecologici;
- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.



Legenda

scala 1:2.000

 Confine comunale	Aree a servizi	Indicazioni specifiche
 Aree di Concentrazione Volumetrica	 Parcheggio Pubblico	 Rotatoria da realizzare
 Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	 Verde Pubblico	 Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare	 Area a servizi per mercato	 Attraversamento ciclopedonale
 Area stradale da riqualificare	 Housing Sociale	 Permeabilità visiva
 Verde pubblico esistente da riqualificare	 Area di concentrazione per Servizi	 Accessibilità
 Aree ed edifici esterni da riqualificare	 Area servizi per orti urbani	 Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 28

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	8.000
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>1.350</i>
Rapporto di Copertura (Rc)		40% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 3.673 mq.

- sistemazione del parcheggio privato ad uso pubblico nell'area indicata nell'elaborato grafico;
- sistemazione dell'area da destinare a verde pubblico indicata nell'elaborato grafico, con messa a dimora degli alberi;
- realizzazione della rotonda all'intersezione con la via Asti.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- demolizione dei capannoni esistenti e bonifica del suolo.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.



Legenda

scala 1:5.000

	Confine comunale		Aree a servizi		Indicazioni specifiche
	Aree di Concentrazione Volumetrica		Parcheggio Pubblico		Rotatoria da realizzare
	Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)		Verde Pubblico		Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare			Area a servizi per mercato		Attraversamento ciclopedonale
	Area stradale da riqualificare		Housing Sociale		Permeabilità visiva
	Verde pubblico esistente da riqualificare		Area di concentrazione per Servizi		Accessibilità
	Aree ed edifici esterni da riqualificare		Area servizi per orti urbani		Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 29

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	2.500
Rapporto di Copertura (Rc)		60% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: attività del settore industriale ed artigianale, attività del settore terziario.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 8.750 mq di cui un'area di 3.980 mq destinata ad orti urbani.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- sistemazione dell'area da destinare a verde pubblico indicata nell'elaborato grafico;
- realizzazione di un parcheggio pubblico così come indicato nell'elaborato grafico;
- riqualificazione del tratto finale dell'asse viario di viale Europa.

4. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- possibilità di incremento per una Slp non superiore al 25% di quella prevista, per trasferimento delle volumetrie provenienti da ambiti non soggetti a trasformazione (NT), da aree a servizi o da corridoi ecologici;



Legenda

scala 1:2.000

	Confine comunale		Aree a servizi		Indicazioni specifiche
	Aree di Concentrazione Volumetrica		Parcheggio Pubblico		Rotatoria da realizzare
	Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)		Verde Pubblico		Nuova viabilità
Aree esterne da riqualificare			Area a servizi per mercato		Attraversamento ciclopedonale
	Area stradale da riqualificare		Housing Sociale		Permeabilità visiva
	Verde pubblico esistente da riqualificare		Area di concentrazione per Servizi		Accessibilità
	Aree ed edifici esterni da riqualificare		Area servizi per orti urbani		Connessione verde

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 30

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq. 2.000
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq. 890</i>
Rapporto di Copertura (Rc)	40% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 5.500 mq di cui 1.400 a parcheggio.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- sistemazione, a carico dell'operatore, delle aree a servizi pubblici;
- realizzazione, a carico dell'operatore, del prolungamento stradale.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

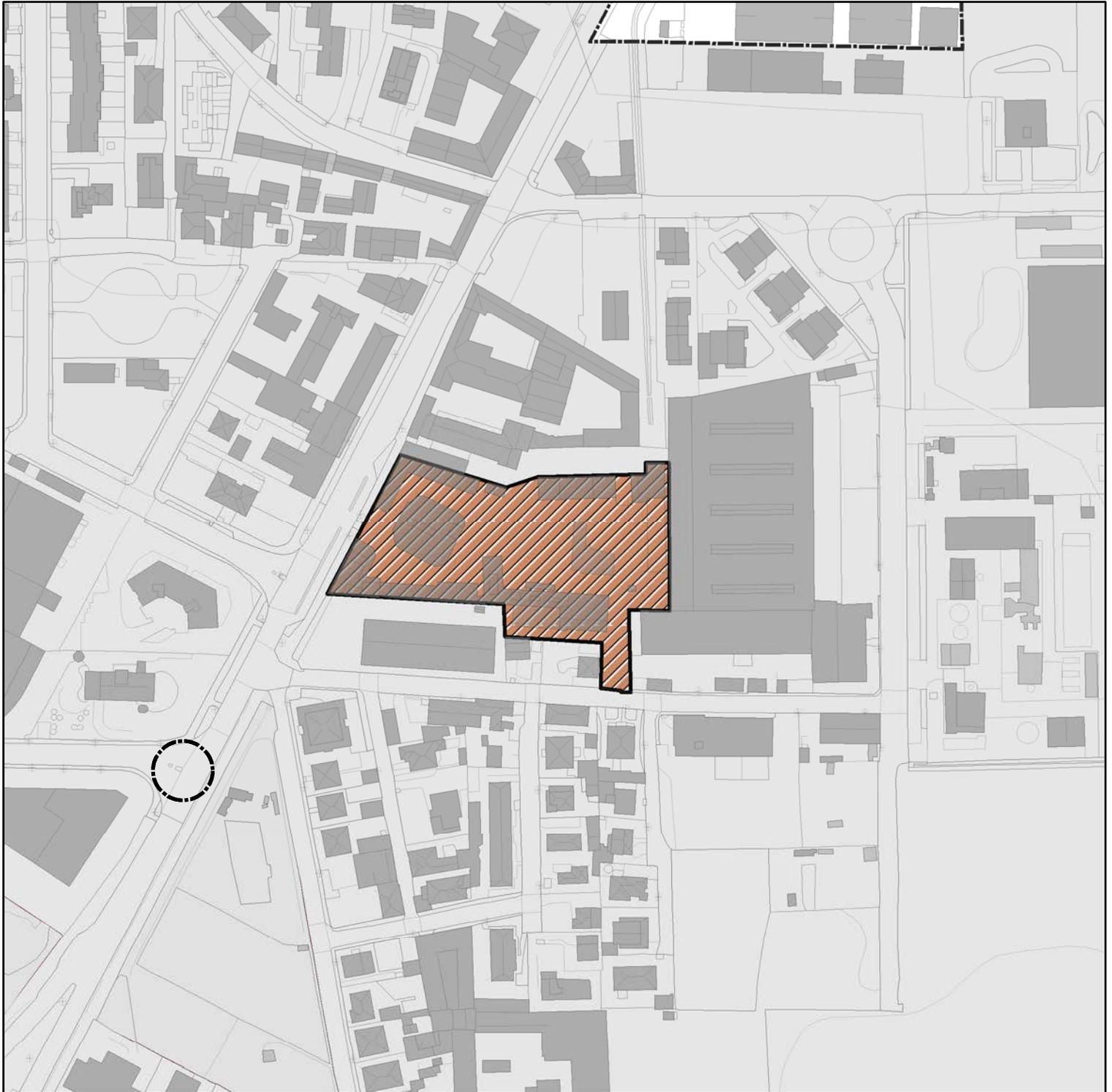
Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- l'ubicazione e l'accessibilità al parcheggio, dovranno essere studiate in dettaglio al fine di garantire idonee soluzioni relative alla sicurezza stradale e da non arrecare pregiudizio all'abitato esistente a tutela del quale dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia a verde alberato nella zona a confine, atta a svolgere una funzione di mitigazione ambientale e visiva;

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno sia esistente che quella prevista nel limitrofo ambito AT 01 dovranno essere oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo dal quale si evincano la fattibilità e la congruenza con le previsioni del piano urbano del traffico rispetto alla nuova viabilità.



Legenda

scala 1:2.000

	Confine comunale		Aree a servizi Parcheggio Pubblico		Rotatoria da realizzare
	Aree di Concentrazione Volumetrica		Verde Pubblico		Nuova viabilità
	Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)		Area a servizi per mercato		Attraversamento ciclopedonale
Aree esterne da riqualificare			Housing Sociale		Permeabilità visiva
	Area stradale da riqualificare		Area di concentrazione per Servizi		Accessibilità
	Verde pubblico esistente da riqualificare		Area servizi per orti urbani		Connessione verde
	Aree ed edifici esterni da riqualificare				

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 31

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	5.000
SLP per funzioni Commerciali	mq.	2.500
SLP per funzioni Terziarie	mq.	2.500
Rapporto di Copertura (Rc)		60% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: attività del settore commerciale, attività del settore terziario.

3. SERVIZI

Debbono essere reperite aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 6.000 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- la dotazione di parcheggio privato vincolato all'uso pubblico non inferiore a 5.000 mq dovrà essere interamente realizzata in interrato o sulla copertura degli edifici;
- sistemazione della viabilità e relativi percorsi ciclopedonali al contorno come determinati da apposito studio di traffico;

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- garantita l'accessibilità sia veicolare che pedonale da raccordarsi con le fermate del trasporto pubblico in prossimità dell'ambito;
- la gestione e manutenzione del parcheggio pubblico deve essere a carico degli edifici realizzandi;
- devono essere previste soluzioni di mitigazione dell'impatto dei fabbricati e delle insegne mediante utilizzo di tipologie e materiali di qualità;

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno, con particolare riferimento agli incroci e alle intersezioni saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo, che dovrà determinare eventuali opere a carico dell'operatore per la fruibilità dell'area e delle funzioni insediate, sulla scorta del disegno planivolumetrico.

Città di Cologno Monzese - Provincia di Milano



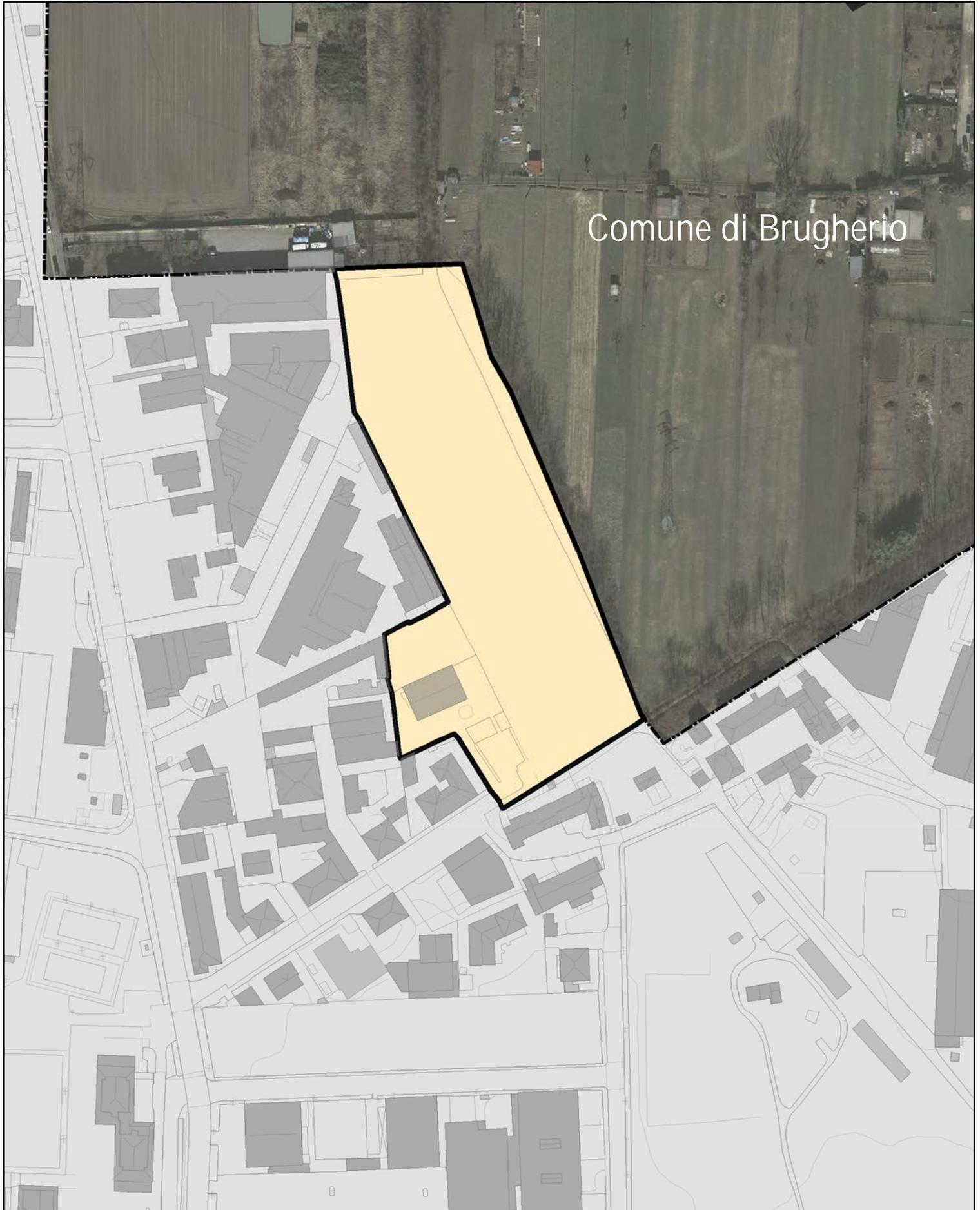
Piano di Governo del Territorio

ACA

Ambiti di Completamento in
corso di Attuazione

A.C.A. 01

ST mq 13.570



Comune di Brugherio

scala 1:2.000

AMBITO DI COMPLETAMENTO IN CORSO DI ATTUAZIONE – ACA 01

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	3.505
SLP per residenza	mq.	3.250
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>540</i>
SLP commerciale/terziario	mq.	255
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf
Altezza massima (H max)	mt	20

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza, attività del settore commerciale, attività del settore terziario.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi nella misura di almeno 8.220, devono essere altresì realizzati a carico dell'operatore i seguenti interventi:

- la realizzazione della pista ciclopedonale indicata nel PdS;
- la riqualificazione della via Piacenza.

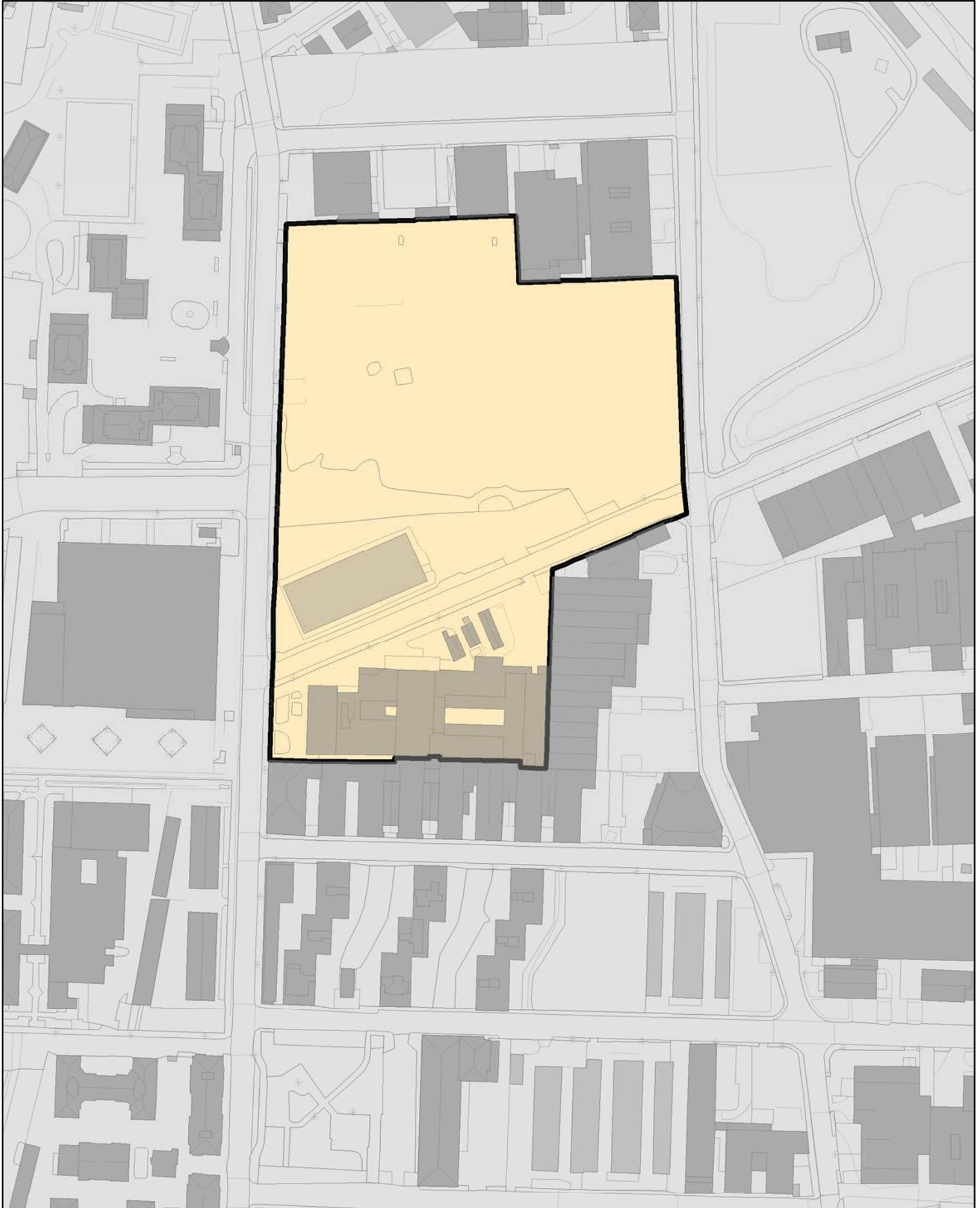
4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- tra i lotti edificabili e il canale San Cristoforo deve essere prevista una fascia verde di ampiezza non inferiore a mt. 12;
- sistemazione dell'area a verde prevista in cessione.

A.C.A. 02

ST mq 30.150



scala 1:2.000

AMBITO DI COMPLETAMENTO IN CORSO DI ATTUAZIONE – ACA 02

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	13.720
SLP per residenza	mq.	11.820
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>2.000</i>
SLP commerciale/terziario	mq.	1.900
Rapporto di Copertura (Rc)		60% della Sf
Altezza massima (H max)	mt	15

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza, attività del settore terziario, attività del settore commerciale (esercizi di vicinato).

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi nella misura di almeno 18.750 mq.

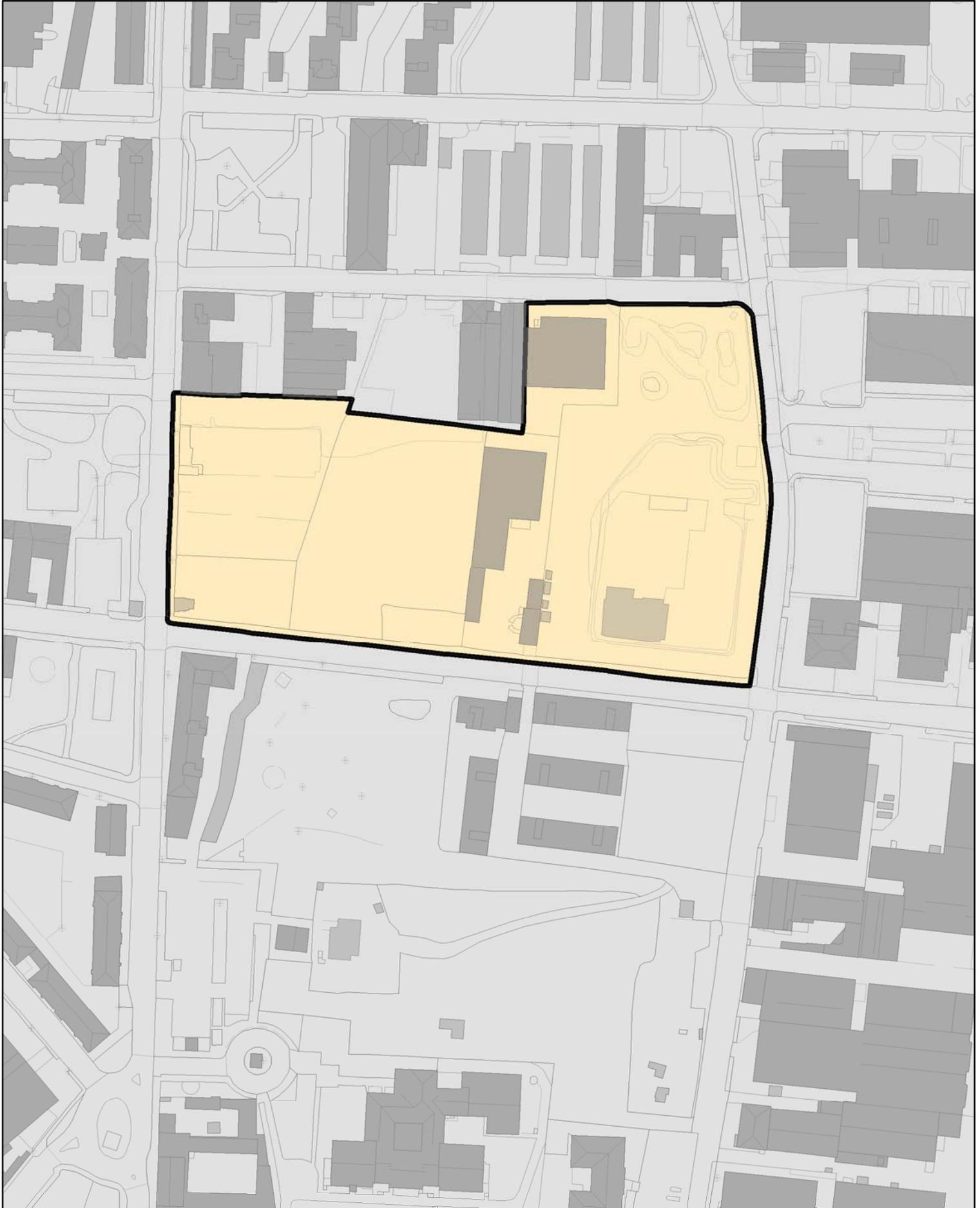
4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- la realizzazione a carico dell'operatore della nuova via di collegamento tra via Lombardia e Mascagni (nuovo tratto di via Giordano) previa realizzazione di rotatoria nell'intersezione tra via Lombardia e via Pergolesi;
- la realizzazione a carico dell'operatore della pista ciclabile su viale Lombardia tra via Rossini e via Donizetti nonché il tratto interno all'ambito.

A.C.A. 03

ST mq 26.600



scala 1:2.000

AMBITO DI COMPLETAMENTO IN CORSO DI ATTUAZIONE – ACA 03

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	13.360
SLP per residenza	mq.	8.400
<i>di cui per housing sociale</i>	<i>mq.</i>	<i>1.400</i>
SLP commerciale/terziaria	mq.	1.460
SLP industriale ed artigianale	mq.	3.500

Rapporto di Copertura (Rc)	60.% della Sf
Altezza massima (H max)	mt 25

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza, attività del settore commerciale, attività del settore terziario, attività del settore industriale ed artigianale.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi nella misura di almeno 14.650 mq.

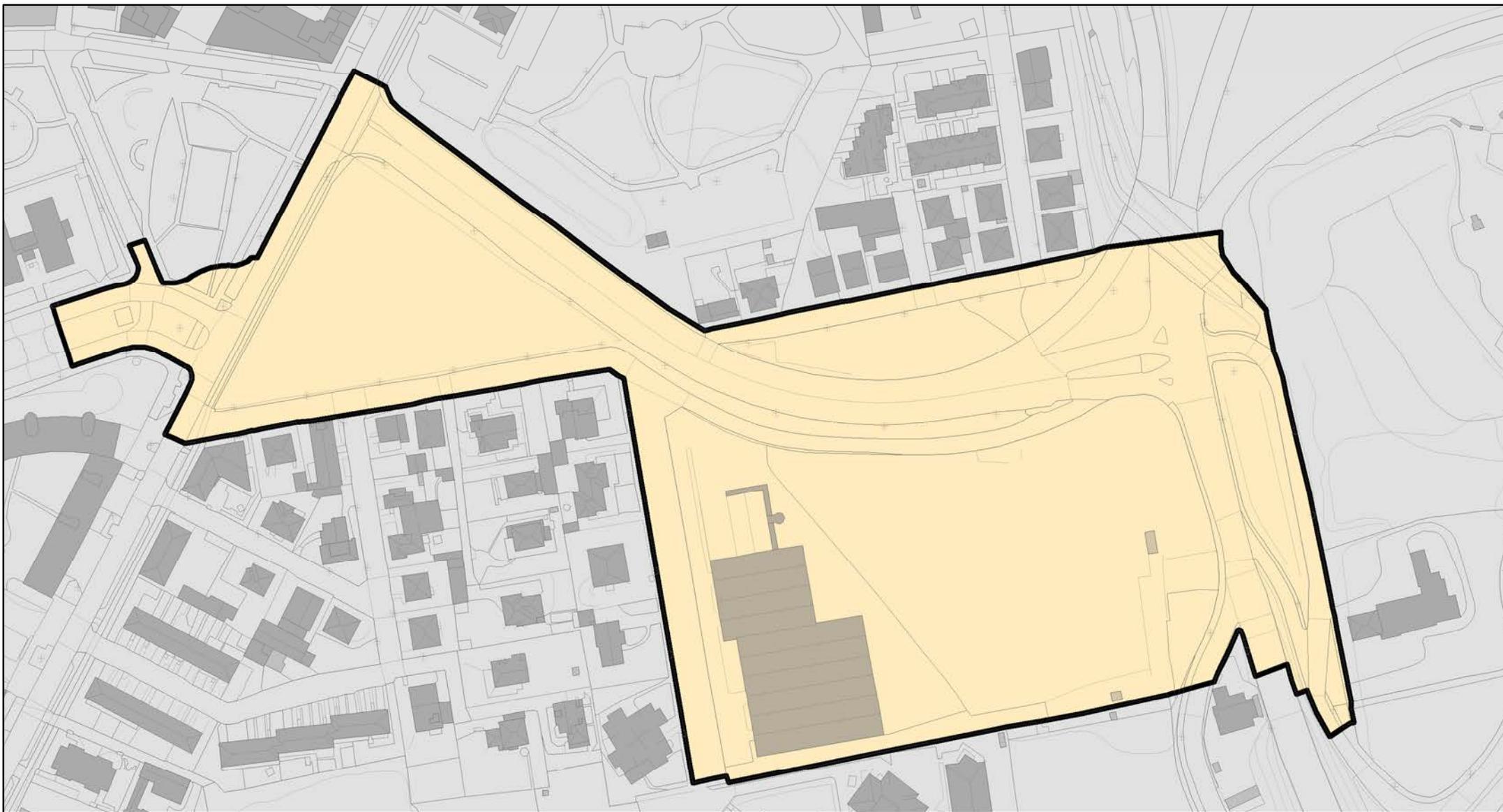
4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- e' ammesso solo esercizio commerciale di vicinato.

A.C.A. 04

ST mq 57.270



scala 1:2.000

AMBITO DI COMPLETAMENTO IN CORSO DI ATTUAZIONE – ACA 04**1. PARAMETRI URBANISTICI**

SLP complessiva	mq.	6.750
Rapporto di Copertura (Rc)		60.% della Sf
Altezza massima (H max)	mt	15

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principale: attività del settore commerciale, attività del settore terziario.

Nell'ambito delle funzioni commerciali è ammesso l'insediamento di una sola media struttura di tipo 2; è comunque vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita e di media strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della ST in misura pari ad almeno mq. 26.400.

Debbono essere altresì realizzati a carico dell'operatore i seguenti interventi:

- la realizzazione della nuova viabilità e dei percorsi ciclopedonali previsto nel PdS e gravitanti nell'ambito.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- sono escluse dal computo della capacità insediativi le aree di proprietà pubblica destinate a servizi o a viabilità.

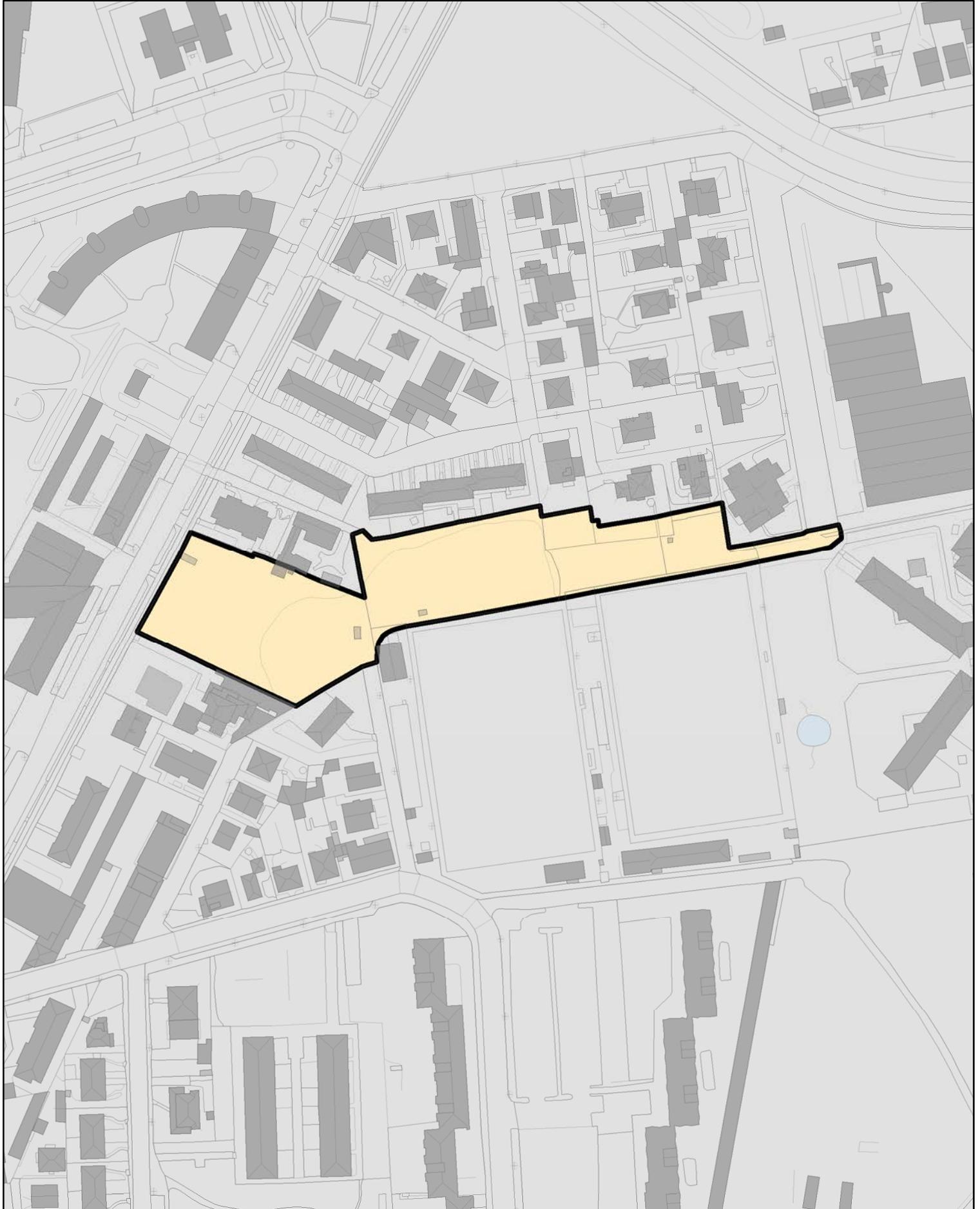
5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità all'ACA e alle diverse funzioni insediate dovrà essere oggetto di apposito studio viabilistico che evidenzi i rapporti con la rete stradale del suo intorno, in rapporto alle funzioni insediate e al carico di traffico generato, e studi le risoluzioni per ridurre le criticità.

A.C.A. 05

ST mq 9.050



scala 1:2.000

AMBITO DI COMPLETAMENTO IN CORSO DI ATTUAZIONE – ACA 05

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	2.660
Rapporto di Copertura (Rc)		50% della Sf
Altezza massima (H max)	mt	20

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d' uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi nella misura di almeno 5.215, e dovranno essere altresì realizzati i seguenti interventi con costi a carico dell'operatore:

- Realizzazione della pista ciclopedonale che collega corso Roma con via Treviso come indicata nel PdS;
- Sostituzione della recinzione esistente a Nord del campo di calcio di via Perego.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- in fase attuativa deve essere prevista, nell'ambito della superficie complessiva a servizi, la realizzazione di una struttura per l'infanzia e relative pertinenze (parcheggi, locali accessori, alloggi, ecc) da realizzarsi in diritto di superficie anche da soggetto terzo avente o requisiti;
- l'edificio residenziale deve garantire il fabbisogno energetico mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili soddisfacendo i requisiti delle classi energetiche A e B.