



COMUNE DI BAREGGIO

(Città metropolitana di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



DOCUMENTO DI PIANO

Oggetto: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
Modificato a seguito delle controdeduzioni

Gruppo di lavoro PGT:

Urbanistica:

BCG Associati di Massimo Giuliani
UrbanLab di Giovanni Sciuto
Licia Morengi
Lorenzo Giovenzana
con: Rasera Samuele

Valutazione Ambientale Strategica
Centro studi P.I.M.

Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottouolo
Centro studi P.I.M.

Localizzazione delle Stazioni Radio Base
Marco Turati

Studio Geologico
Vittorio Bruno

Sindaco / Assessore all'urbanistica

Linda Colombo

Segretario comunale

Maranta Colacicco

Responsabile Settore Territorio
Ambiente e SUAP

Gianpiero Galati

Gruppo di lavoro
ufficio tecnico
Sabrina Malchiodi
Daniela Benetti

Scala

Data

Novembre 2021

Allegato:

DR03

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLE AREE CENTRALI

| | |
|---|----|
| RIGENERAZIONE URBANA DELLE AREE CENTRALI..... | 3 |
| AT 1 | 5 |
| AT 2 | 12 |
| AT 3 | 18 |

ALTRI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

| | |
|------------|----|
| AT 4 | 26 |
| AT 5 | 31 |
| AT 6 | 36 |
| AT 7 | 41 |

**AMBITI DI
TRASFORMAZIONE DELLE AREE
CENTRALI**

RIGENERAZIONE URBANA DELLE AREE CENTRALI



Il sistema delle aree centrali è composto dagli Ambiti AT 1, AT 2, AT 3. Di seguito vengono individuati gli elementi principali per il processo di riqualificazione urbana:

1. Aree per attrezzature pubbliche:

 Servizi (biblioteca, bocciofila, asilo nido, polizia locale, sedi istituzionali)

2. Aree da destinare all'edificazione privata:

 Residenza, attività compatibili

3. Aree da destinare a standard per un riequilibrio delle funzioni urbane:

 Connessione ambientale

 Parco urbano

4. Aree minime necessarie per una corretta mobilità locale:

 Parcheggi pubblici

 Collegamenti ciclopedonali di progetto

 Collegamenti ciclopedonali di progetto

OBIETTIVI GENERALI DELLA RIGENERAZIONE

1. Riqualificazione complessiva degli spazi centrali sia attraverso la riqualificazione delle aree industriali dismesse sia migliorando la qualità degli spazi pubblici, procedendo ad un complessivo miglioramento dell'attrattività del centro storico
2. Incentivare gli interventi di rigenerazione, in applicazione dei disposti della L.R. 12/2005 così come integrata dalla L.R. 18/19, anche redistribuendo aree pubbliche presenti nel territorio comunale (come disciplinato, anche, dall'art. 6 del Piano dei Servizi)

INCENTIVI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE

- Attribuzione di parametri e indici urbanistici rapportati al contesto urbano di riferimento
- Utilizzo di aree pubbliche per il trasferimento di standard urbanistici capaci di rendere maggiormente compatibili le trasformazioni con il tessuto cittadino.

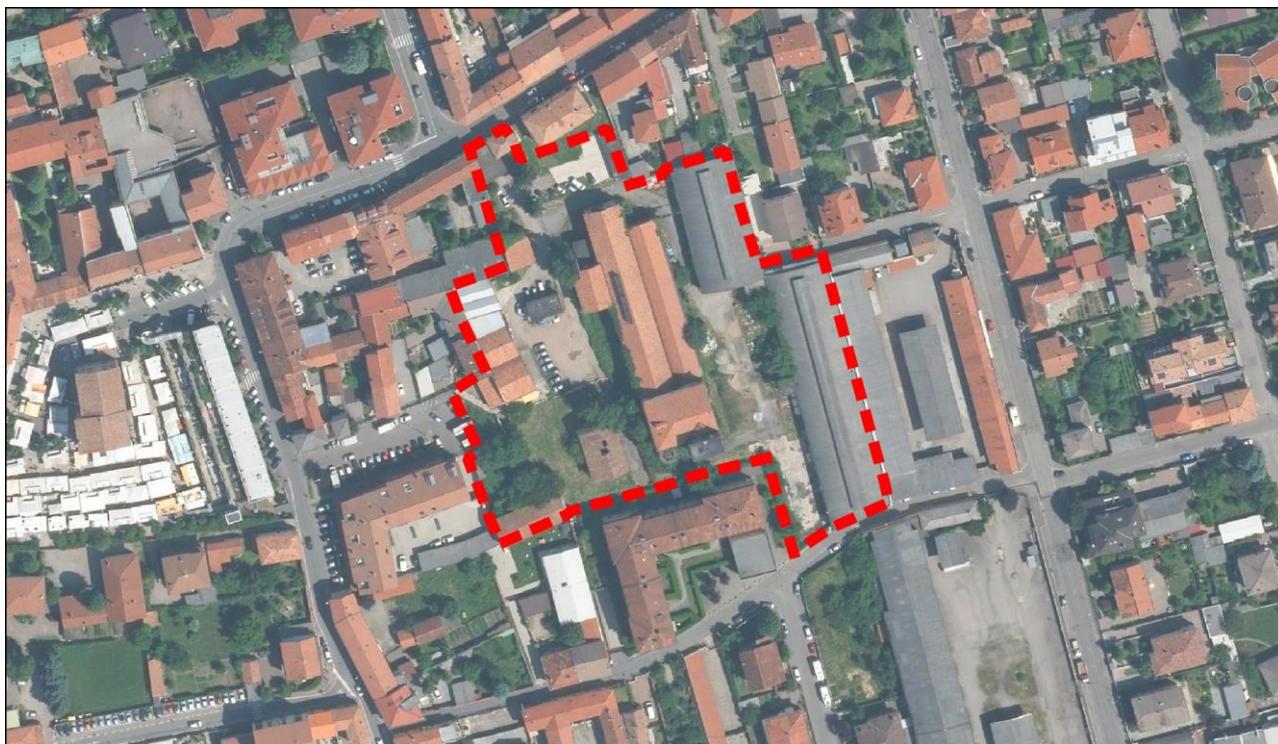
NORME GENERALI DI RIFERIMENTO

- Al fine di una corretta interpretazione dei parametri, indici e quantità ammissibile nelle successive Aree di Trasformazione, si faccia riferimento all'elaborato *RR02 Norme di Attuazione*;
 - All'elaborato *RR02 Norme di Attuazione* si deve far riferimento anche per le altre norme, di carattere generale, valesse su tutto il territorio comunale;
 - Per un corretto raggiungimento degli obiettivi sottesi alle trasformazioni previste nonché per l'adempimento delle prescrizioni qui contenute, laddove non puntualmente richiamato si faccia comunque riferimento all'elaborato *DR02 Norme di attuazione*. In particolare, devono essere seguite le modalità di realizzazione per un corretto inserimento paesaggistico e miglioramento ambientale delle trasformazioni, così come definite al capitolo 2 dell'elaborato *DR02 Norme Tecniche di Attuazione* del Documento di Piano;
 - Le indicazioni progettuali delle aree centrali, sia quelle di carattere complessivo sia quelle specifiche di ogni Ambito di trasformazione, hanno carattere indicativo e pertanto suscettibili di modifiche o variazioni e vanno intese come linee guida fondamentali per la concretizzazione degli obiettivi di rigenerazione.
-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 1

EX CARTIERA (VIA M. PELLEGRINA,
VIA XXV APRILE)



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa lo stabilimento industriale dismesso della ex - Cartiera, interno al tessuto consolidato urbano. L'area è adiacente al tessuto storico del centro cittadino e confina, sul lato orientale, con un altro insediamento produttivo dismesso. Fanno parte dell'area una serie di edifici pubblici adibiti a diverse funzioni: sede dell'associazione AVIS, sede e deposito della Protezione Civile, deposito comunale di attrezzature, bocciofila comunale.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- Regolare
- Irregolare
- Compatta

Uso del suolo

- Urbanizzato
- Incolto
- Seminativo

- Frutteto
- Arbusti
- Bosco

LOCALIZZAZIONE

- Compreso nel tessuto urbano consolidato
- In aderenza al tessuto urbano consolidato
- Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

- | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Residenziale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Produttivo |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Viabilità pubblica |

Nord Sud Est Ovest

- | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Aree extraurbane |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Terziario |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Servizi pubblici |

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- | | | |
|---|--------------------------|-------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Molto bassa |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Media |
| 5 | <input type="checkbox"/> | Molto alta |

- | | | |
|---|-------------------------------------|-------|
| 2 | <input type="checkbox"/> | Bassa |
| 4 | <input checked="" type="checkbox"/> | Alta |

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- | | | | | | |
|---|--------------------------|----|-------------------------------------|----|--------------------------|
| 2 | <input type="checkbox"/> | 3a | <input checked="" type="checkbox"/> | 3c | <input type="checkbox"/> |
| | | 3b | <input type="checkbox"/> | 3d | <input type="checkbox"/> |

INTERFERENZE

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali | <input type="checkbox"/> Ambiti agricoli strategici | <input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale |
| <input type="checkbox"/> Bellezze individue | <input type="checkbox"/> Vincoli idrogeologici | <input type="checkbox"/> Elettrodotti |
| <input type="checkbox"/> Bellezze d'insieme | <input type="checkbox"/> Pozzi pubblici | <input type="checkbox"/> Infrastrutture sovracomunali |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesistici | <input type="checkbox"/> Depuratori | <input type="checkbox"/> Fasce rispetto strade |
| <input type="checkbox"/> Zone d'interesse archeologico | <input type="checkbox"/> Siti inquinati | <input type="checkbox"/> Reticolo Idrico Minore |
| <input type="checkbox"/> Parchi regionali, SIC ZPS | | |

INDICAZIONI PROGETTUALE



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è incentrata principalmente sulla rigenerazione di un complesso produttivo dismesso e la sua riconversione verso una serie di funzioni urbane capaci di costituire una nuova centralità urbana.

Gli interventi devono mirare alla localizzazione di una pluralità di funzioni urbane, dalla residenza ai servizi comunali alle attività commerciali di vicinato, che possano dialogare con il tessuto urbano circostante e con la riqualificazione della adiacente Area di trasformazione AT 2 in modo da costituire un ampliamento del centro cittadino.

Il progetto di composizione urbana deve trovare la giusta sede per una serie di servizi pubblici che completino e implementino l'offerta comunale (a titolo esemplificativo: servizi di interesse comune, servizi socio-sanitari, servizi assistenziali).

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 12.850 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata* = mappale 210 = 5.400 m²

altri mappali = 4.000 m²

SL max. realizzabile nell'ambito** = 6.700 m²

di cui:

SL per servizi = 4.000 m²

SL per altre funzioni = 2.700 m²

VU generato* = mappale 210 = 16.200 m³

altri mappali = 12.000 m³

VU max. realizzabile nell'ambito** = 20.100 m³

di cui:

VU per servizi = 12.000 m³

VU per altre funzioni = 8.100 m³

SC = max. 50 % della ST

H = 13,0 m*

IPT = min. 30% della ST

*sono escluse dall'applicazione di questo parametro le eventuali strutture, non adibite a funzioni specifiche, che si riterrà opportuno mantenere quale testimonianza storica della cartiera.

**Al mappale 210 è attribuita una SL pari a 5.400 m² in cui poter insediare tutte le destinazioni d'uso ammesse ad eccezione delle destinazioni a servizi (dS). Alle restanti superfici catastali è assegnata una SL pari a 4.000 m² in cui poter insediare destinazioni per servizi (dS). La SL non realizzabile in loco potrà essere trasferita su altra area secondo le indicazioni delle prescrizioni di cui alla presente scheda e alla Norme di Attuazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.7, 3.8, 3.9;

dT – destinazione terziaria: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7;

dRi – destinazione terziaria: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo di iniziativa pubblica e privata

PRESCRIZIONI

Al fine di assicurare, nell'ambito dell'attività edificatoria, il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli e delle acque fissati dalla normativa vigente, il sito è da sottoporre ad indagine ambientale preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/2006.

Il Piano Attuativo dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

1. Un parco pubblico lineare che attraversi l'area in senso est/ovest con adeguati camminamenti, spazi di sosta (che possono anche conformarsi come una o più piazze) di una dimensione minima di 2.500 mq;
2. un percorso ciclopedonale che congiunga il lato nord orientale con il lato occidentale dell'ambito (come da schema progettuale presente nella scheda);
3. la previsione di un'area per servizi pubblici di minimo 2.000 mq;
4. la previsione di almeno 1.500 mq di aree a parcheggio pubblico al fine di garantire adeguata accessibilità al parco e alle altre funzioni a servizio che verranno previste.

Nel processo di riqualificazione, la proprietà del mappale 210 avrà in carico quali standard qualitativi aggiuntivi non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione, la realizzazione delle seguenti opere:

- la realizzazione degli spazi che il Piano Attuativo destinerà a verde pubblico e a percorso ciclopedonale di cui ai punti 1 e 2 della precedente prescrizione;
- la realizzazione di almeno 1.000 mq di aree a parcheggio pubblico secondo le scelte progettuali (che permettano, comunque, l'accessibilità al parco pubblico e alla bocciolina);

Inoltre, sempre per il mappale 210, sono a carico (in termini economici e realizzativi) gli interventi di demolizione, pulizia ed eventuali bonifiche che si renderanno necessarie per le aree interessate dai su definiti standard qualitativi a suo carico.



Interferenza dell'intervento con il reticolo idrico

- Principale: **NO**
- Di bonifica: **NO**
- Minore: **NO**

Soggiacenza dell'acquifero ed interferenza dell'intervento con la falda idrica

- Soggiacenza: circa **5 m** di profondità da piano campagna.
- Interferenza dell'intervento con la falda: nel caso di interventi di escavazione, necessarie indagini particolareggiate al fine di individuare eventuali fenomeni di innalzamento della falda

Per il recupero di vani e locali seminterrati esistenti, si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di CAP Holding (Maggio 2017) relativa agli ambiti di applicazione della L.R. 7/2017

Sostenibilità del carico urbanistico con le reti di smaltimento delle acque di scarico

Si faccia riferimento al Documento Semplificato di Invarianza Idraulica e Idrologica redatto da CAP Holding nell'Agosto 2019

Geositi, sistemi ed elementi di rilevanza geomorfologica

NO

Rapporto tra trasformazione e qualità degli acquiferi

Stato qualitativo dell'ISS (zona di ricarica dell'Idrostruttura Sotterranea Superficiale) a Bareggio è BUONO (fonte: Piano di Tutela e Uso delle Acque – PTUA, 2016); **per eventuali indicazioni o limitazioni da applicare, si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di CAP Holding (Maggio 2017) relativa agli ambiti di applicazione della L.R. 7/2017**

AREA PER L'UTILIZZO DEI DIRITTI VOLUMETRICI

In virtù del particolare processo di riqualificazione dell'ambito della ex Cartiera, non è possibile realizzare all'interno della Superficie Territoriale dell'ambito tutta la SL assegnata. Una quota pari a 2.700 mq di SL non a destinazione per servizi potrà essere trasferita su altra area in applicazione dei disposti di cui all'art. 6 delle Norme di attuazione del Documento di Piano e art. 6 del Piano dei Servizi. Per tale area, così come individuata, sono stabiliti i seguenti parametri ed indici urbanistici da rispettare:

Area Via I Maggio



ST = 4.500 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL accoglibile = max 2.700 m²

VU accoglibile = max. 8.100 m³

SC = max. 40 % della ST

H = 13,0 m

IPT = min. 30% della ST

Attrezzature pubbliche o di uso pubblico = art. 6 NdA Piano dei Servizi

Prescrizioni specifiche = la realizzazione di una barriera fonoassorbente verde da eseguire a nord dell'area di via I Maggio al fine di separare le differenti funzioni dell'ambito



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area industriale dismessa interna al tessuto consolidato urbano. L'ambito è prossimo al tessuto storico del centro cittadino e confina, sul lato occidentale, con un altro insediamento produttivo dismesso (ex Cartiera). L'area rappresenta la continuazione di un'alta area dismessa, a sud di Via XXV Aprile, già oggetto di un processo di trasformazione e riqualificazione.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- Regolare
- Irregolare
- Compatta

Uso del suolo

- Urbanizzato
- Incolto
- Seminativo

- Frutteto
- Arbusti
- Bosco

LOCALIZZAZIONE

- Compreso nel tessuto urbano consolidato
- In aderenza al tessuto urbano consolidato
- Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE



Per l'identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione fa fede la presente individuazione catastale Foglio 12

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

- | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Residenziale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Produttivo |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Viabilità pubblica |

Nord Sud Est Ovest

- | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Aree extraurbane |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Terziario |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Servizi pubblici |

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- | | | |
|---|--------------------------|-------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Molto bassa |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Media |
| 5 | <input type="checkbox"/> | Molto alta |

- | | | |
|---|-------------------------------------|-------|
| 2 | <input type="checkbox"/> | Bassa |
| 4 | <input checked="" type="checkbox"/> | Alta |

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- | | | | |
|---|--------------------------|----|-------------------------------------|
| 2 | <input type="checkbox"/> | 3a | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 3b | <input type="checkbox"/> |

- | | |
|----|--------------------------|
| 3c | <input type="checkbox"/> |
| 3d | <input type="checkbox"/> |

INTERFERENZE

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali | <input type="checkbox"/> Ambiti agricoli strategici | <input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale |
| <input type="checkbox"/> Bellezze individue | <input type="checkbox"/> Vincoli idrogeologici | <input type="checkbox"/> Elettrodotti |
| <input type="checkbox"/> Bellezze d'insieme | <input type="checkbox"/> Pozzi pubblici | <input type="checkbox"/> Infrastrutture sovracomunali |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesistici | <input type="checkbox"/> Depuratori | <input type="checkbox"/> Fasce rispetto strade |
| <input type="checkbox"/> Zone d'interesse archeologico | <input type="checkbox"/> Siti inquinati | <input type="checkbox"/> Reticolo Idrico Minore |
| <input type="checkbox"/> Parchi regionali, SIC ZPS | | |

INDICAZIONI PROGETTUALI



Accessibilità e sosta

Collegamento ambientale (parco lineare)

Residenze private

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è incentrata principalmente, in continuità con l'ambito AT1, alla rigenerazione di una parte di città attraverso la riconversione verso funzioni urbane.

Gli interventi devono essere coordinati con le previsioni di trasformazione dell'AT1 e con quelle previste dal processo di riconversione dell'altra area del complesso industriale a sud di Via XXV Aprile. In particolare, gli spazi aperti pubblici devono porsi in continuità con quelli delle altre trasformazioni.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 3.650 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 1.650 m²

VU generato = 4950 m³

SL max. realizzabile nell'ambito* = 900 m²

VU max. realizzabile nell'ambito* = 2.700 m³

SC = max. 40 % della ST

H = 10,0 m

IPT = min. 40% della ST

* La SL non realizzabile in loco potrà essere trasferita su altra area secondo le indicazioni delle prescrizioni di cui alla presente scheda e alla Norme di Attuazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi (art. 6).

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.7, 3.8, 3.9;

dT – destinazione terziaria: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7;

dRi – destinazione terziaria: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo di iniziativa pubblica e privata

PRESCRIZIONI

Al fine di assicurare, nell'ambito dell'attività edificatoria, il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli e delle acque fissati dalla normativa vigente, il sito è da sottoporre ad indagine ambientale preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/2006.

Il Piano Attuativo dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

1. Un parco pubblico lineare che attraversi l'area in senso nord/sud con adeguati camminamenti, spazi di sosta (che possono anche conformarsi come una o più piazze) posto in adiacenza al margine occidentale e settentrionale dell'area di una dimensione minima di 1.000 m²;

2. la previsione di almeno 300 m² di aree a parcheggio pubblico al fine di garantire adeguata accessibilità al parco;
3. un percorso ciclopedonale che si colleghi alle previsioni di Via Trieste e si colleghi con i camminamenti del parco pubblico in previsione, come da schema progettuale presente nella scheda (posti in continuità con le previsioni pedonali e ciclabili della trasformazione della Cartiera).

INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE



Interferenza dell'intervento con il reticolo idrico

- Principale: **NO**
- Di bonifica: **NO**
- Minore: **NO**

Soggiacenza dell'acquifero ed interferenza dell'intervento con la falda idrica

- Soggiacenza: circa **5 m** di profondità da piano campagna.
- Interferenza dell'intervento con la falda: nel caso di interventi di escavazione, necessarie indagini particolareggiate al fine di individuare eventuali fenomeni di innalzamento della falda

Per il recupero di vani e locali seminterrati esistenti, si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di CAP Holding (Maggio 2017) relativa agli ambiti di applicazione della L.R. 7/2017

Sostenibilità del carico urbanistico con le reti di smaltimento delle acque di scarico

Si faccia riferimento al Documento Semplificato di Invarianza Idraulica e Idrologica redatto da CAP Holding nell'Agosto 2019

Geositi, sistemi ed elementi di rilevanza geomorfologica

NO

Rapporto tra trasformazione e qualità degli acquiferi

Stato qualitativo dell'ISS (zona di ricarica dell'Idrostruttura Sotterranea Superficiale) a Bareggio è BUONO (fonte: Piano di Tutela e Uso delle Acque – PTUA, 2016); **per eventuali indicazioni o limitazioni da applicare, si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di CAP Holding (Maggio 2017) relativa agli ambiti di applicazione della L.R. 7/2017**

AREA PER L'UTILIZZO DEI DIRITTI VOLUMETRICI

In virtù del particolare processo di riqualificazione dell'ambito, non è possibile realizzare all'interno della Superficie Territoriale dell'ambito tutta la SL generata. Una quota di SL potrà essere trasferita su altra area in applicazione dei disposti di cui all'art. 6 delle Norme di attuazione del Documento di Piano e art. 6 del Piano dei Servizi. Per tale area, così come individuata, sono stabiliti i seguenti parametri ed indici urbanistici da rispettare:

Area Via Sant'Anna



ST = 1.600 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL accoglibile = max 750 m²

VU accoglibile = max. 2.250 m³

SC = max. 40 % della ST

H = 8,0 m

IPT = min. 30% della ST

Attrezzature pubbliche o di uso pubblico = art. 6 NdA Piano dei Servizi



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area industriale dismessa interna al tessuto consolidato urbano e al confine con il territorio agricolo ma in stretta vicinanza anche con il centro della città.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- Regolare
- Irregolare
- Compatta

Uso del suolo

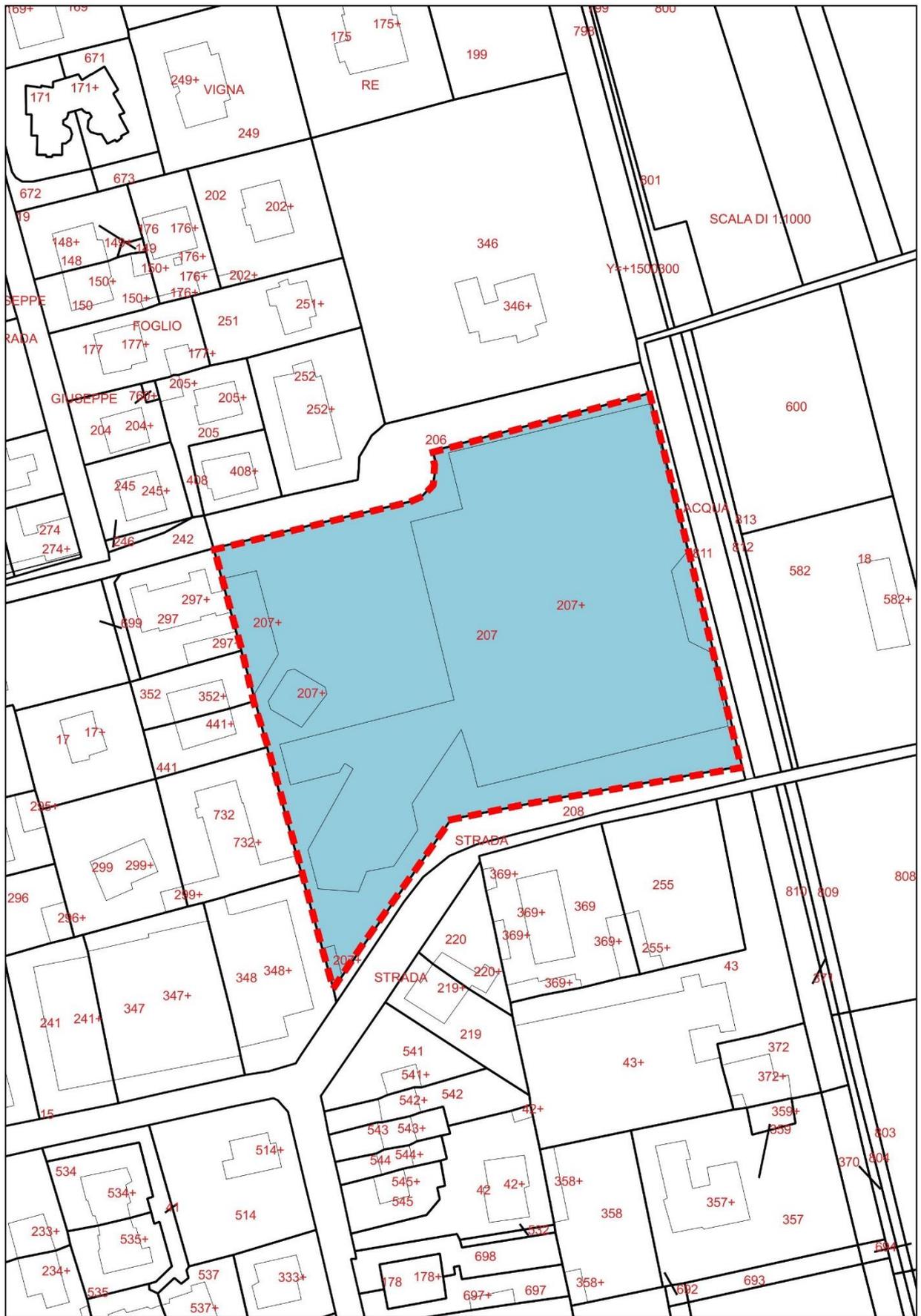
- Urbanizzato
- Incolto
- Seminativo

- Frutteto
- Arbusti
- Bosco

LOCALIZZAZIONE

- Compreso nel tessuto urbano consolidato
- In aderenza al tessuto urbano consolidato
- Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE



Per l'identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione fa fede la presente individuazione catastale Foglio 13

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

- Residenziale
 Produttivo
 Viabilità pubblica

Nord Sud Est Ovest

- Aree extraurbane
 Terziario
 Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- 1 Molto bassa
 3 Media
 5 Molto alta

- 2 Bassa
 4 Alta

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- 2 3a 3c
 3b 3d

INTERFERENZE

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali | <input type="checkbox"/> Ambiti agricoli strategici | <input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale |
| <input type="checkbox"/> Bellezze individue | <input type="checkbox"/> Vincoli idrogeologici | <input type="checkbox"/> Elettrodotti |
| <input type="checkbox"/> Bellezze d'insieme | <input type="checkbox"/> Pozzi pubblici | <input type="checkbox"/> Infrastrutture sovracomunali |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesistici | <input type="checkbox"/> Depuratori | <input type="checkbox"/> Fasce rispetto strade |
| <input type="checkbox"/> Zone d'interesse archeologico | <input checked="" type="checkbox"/> Siti inquinati | <input type="checkbox"/> Reticolo Idrico Minore |
| <input type="checkbox"/> Parchi regionali, SIC ZPS | | |

INDICAZIONI PROGETTUALI



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è incentrata principalmente sulla rigenerazione di un complesso produttivo dismesso e la sua riconversione verso funzioni urbane capaci di costituire una nuova centralità urbana.

Gli interventi si devono dotare di una serie di spazi pubblici che possano qualificare il contesto urbano in cui si inserisce. In particolare, le aree verdi e i parcheggi pubblici in previsione devono strutturare la trasformazione, essere l'elemento cardine su cui concentrare la localizzazione delle funzioni private.

Obiettivo della trasformazione è, inoltre, prevedere la localizzazione di un nuovo servizio comunale.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 11.110 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 7.500 m²

VU generato = 22.500 m³

SL max. realizzabile nell'ambito* = 4.000 m²

VU max. realizzabile nell'ambito* = 12.000 m³

SC = max. 40 % della ST

H = 13,0 m

IPT = min. 40% della ST

* La SL non realizzabile in loco potrà essere trasferita su altra area secondo le indicazioni delle prescrizioni di cui alla presente scheda e alla Norme di Attuazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi (art. 6).

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.7, 3.8, 3.9;

dT – destinazione terziaria: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7;

dRi – destinazione terziaria: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo di iniziativa pubblica e privata

PRESCRIZIONI

Al fine di assicurare, nell'ambito dell'attività edificatoria, il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli e delle acque fissati dalla normativa vigente, il sito è da sottoporre ad indagine ambientale preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/2006.

Il Piano Attuativo dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

1. Un parco pubblico ad alto valore ambientale, con adeguati camminamenti e spazi di sosta, posto in adiacenza al margine occidentale dell'area di una dimensione minima di 3.500 m²;

2. La previsione di almeno 2.000 m² di aree a parcheggio pubblico al fine di garantire adeguata accessibilità al parco e alle funzioni insediate;
3. Un percorso ciclopeditonale che si colleghi alle previsioni di mobilità lenta di Via Triste e alla pista ciclopeditonale esistente lungo Via Papa Giovanni XXIII, come da schema progettuale presente;

INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE



Interferenza dell'intervento con il reticolo idrico

- Principale: **NO**
- Di bonifica: **NO**
- Minore: **NO**

Soggiacenza dell'acquifero ed interferenza dell'intervento con la falda idrica

- Soggiacenza: circa **5 m** di profondità da piano campagna.
- Interferenza dell'intervento con la falda: nel caso di interventi di escavazione, necessarie indagini particolareggiate al fine di individuare eventuali fenomeni di innalzamento della falda

Per il recupero di vani e locali seminterrati esistenti, si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di CAP Holding (Maggio 2017) relativa agli ambiti di applicazione della L.R. 7/2017

Sostenibilità del carico urbanistico con le reti di smaltimento delle acque di scarico

Si faccia riferimento al Documento Semplificato di Invarianza Idraulica e Idrologica redatto da CAP Holding nell'Agosto 2019

Geositi, sistemi ed elementi di rilevanza geomorfologica

NO

Rapporto tra trasformazione e qualità degli acquiferi

Stato qualitativo dell'ISS (zona di ricarica dell'Idrostruttura Sotterranea Superficiale) a Bareggio è BUONO (fonte: Piano di Tutela e Uso delle Acque – PTUA, 2016); **per eventuali indicazioni o limitazioni da applicare, si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di CAP Holding (Maggio 2017) relativa agli ambiti di applicazione della L.R. 7/2017**

AREA PER L'UTILIZZO DEI DIRITTI VOLUMETRICI

In virtù del particolare processo di riqualificazione dell'ambito, non è possibile realizzare all'interno della Superficie Territoriale dell'ambito tutta la SL generata. Una quota di SL potrà essere trasferita su altra area in applicazione dei disposti di cui all'art. 6 delle Norme di attuazione del Documento di Piano e art. 6 del Piano dei Servizi. Per tale area, così come individuata, sono stabiliti i seguenti parametri ed indici urbanistici da rispettare:

Area Via Giovanni Falcone



ST = 7.600 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL accoglibile = max 3.500 mq

VU accoglibile = max 10.500 m³

SC = max. 50 % della ST

IPT = min. 30% della ST

H = 13,0 m

Attrezzature pubbliche o di uso pubblico = art. 6 Nda Piano dei Servizi

**ALTRI AMBITI DI
TRASFORMAZIONE**



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area industriale dismessa interna al tessuto consolidato urbano. L'area è localizzata nella parte sud occidentale del centro abitato, in prossimità dei territori agricoli interni al Parco Agricolo Sud Milano. Il contesto in cui si inserisce l'area è prettamente di tipo residenziale (eccezion fatta per un piccolo insediamento artigianale alla fine di Via F. Filzi).

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- Regolare
- Irregolare
- Compatta

Uso del suolo

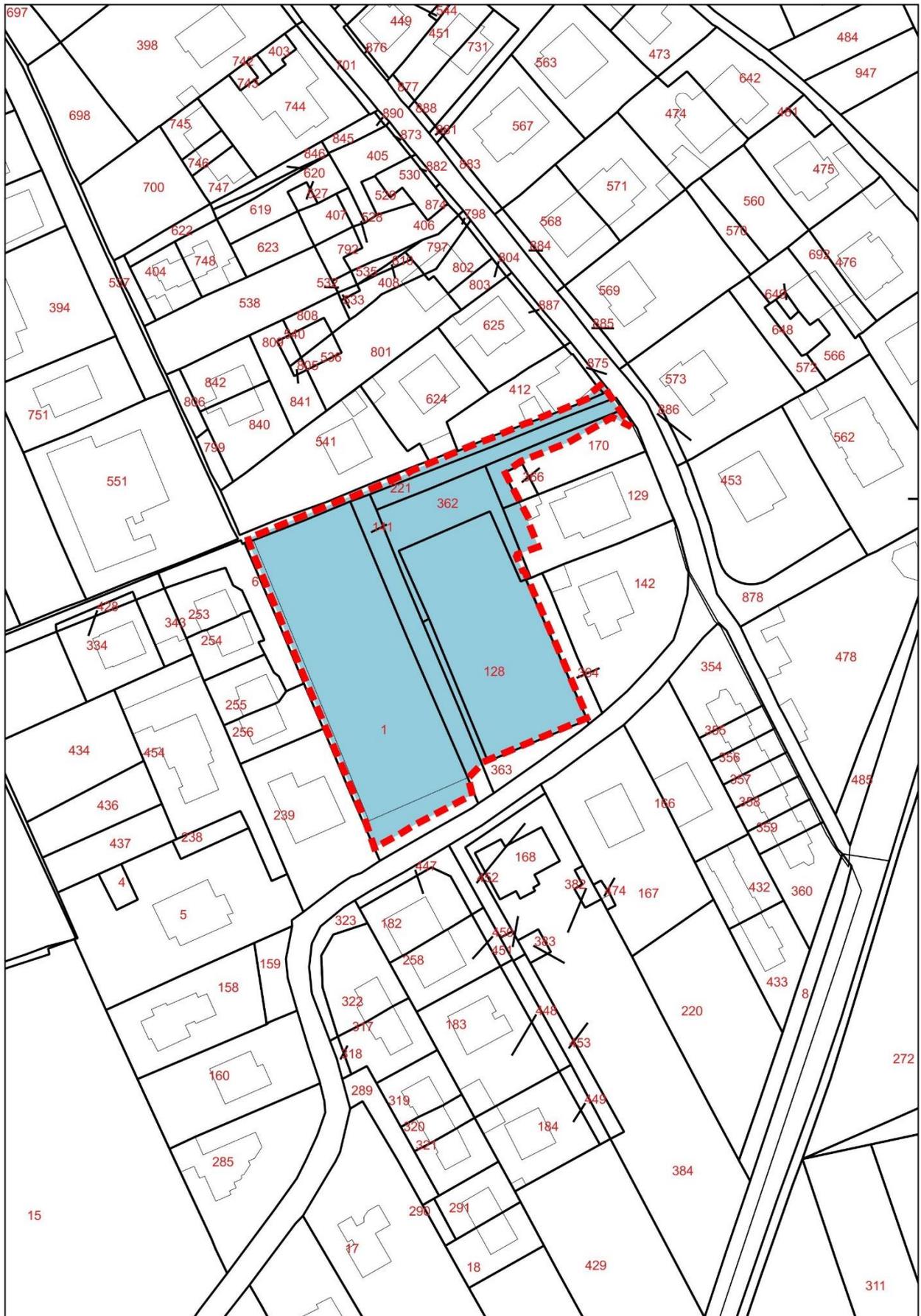
- Urbanizzato
- Incolto
- Seminativo

- Frutteto
- Arbusti
- Bosco

LOCALIZZAZIONE

- Compreso nel tessuto urbano consolidato
- Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine
- In aderenza al tessuto urbano consolidato

INQUADRAMENTO CATASTALE



Per l'identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione fa fede la presente individuazione catastale Foglio 15

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

- Residenziale
 Produttivo
 Viabilità pubblica

Nord Sud Est Ovest

- Aree extraurbane
 Terziario
 Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- 1 Molto bassa
 3 Media
 5 Molto alta

- 2 Bassa
 4 Alta

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- 2 3a
 3b

- 3c
 3d

INTERFERENZE

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali | <input type="checkbox"/> Ambiti agricoli strategici | <input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale |
| <input type="checkbox"/> Bellezze individue | <input type="checkbox"/> Vincoli idrogeologici | <input type="checkbox"/> Elettrodotti |
| <input type="checkbox"/> Bellezze d'insieme | <input type="checkbox"/> Pozzi pubblici | <input type="checkbox"/> Infrastrutture sovracomunali |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesistici | <input type="checkbox"/> Depuratori | <input type="checkbox"/> Fasce rispetto strade |
| <input type="checkbox"/> Zone d'interesse archeologico | <input type="checkbox"/> Siti inquinati | <input type="checkbox"/> Reticolo Idrico Minore |
| <input type="checkbox"/> Parchi regionali, SIC ZPS | | |

INDICAZIONI PROGETTUALI



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è incentrata principalmente sulla rigenerazione di un complesso produttivo dismesso e la sua riconversione verso funzioni urbane maggiormente compatibili con l'ambito territoriale di riferimento.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 5.500 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 3.300 m²

VU generato = 9.900 m³

SC = max. 40 % della ST

H = 10 m

IPT = min. 30 % della ST

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.7, 3.8, 3.9;

dT – destinazione terziaria: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7;

dRi – destinazione terziaria: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo di iniziativa privata

PRESCRIZIONI

Al fine di assicurare, nell'ambito dell'attività edificatoria, il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli e delle acque fissati dalla normativa vigente, il sito è da sottoporre ad indagine ambientale preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/2006.

INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE



Interferenza dell'intervento con il reticolo idrico

- Principale: **NO**
- Di bonifica: **NO**
- Minore: **NO**

Soggiacenza dell'acquifero ed interferenza dell'intervento con la falda idrica

- Soggiacenza: circa **4 m** di profondità da piano campagna.
- Interferenza dell'intervento con la falda: nel caso di interventi di escavazione, necessarie indagini particolareggiate al fine di individuare eventuali fenomeni di innalzamento della falda

Per il recupero di vani e locali seminterrati esistenti, si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di CAP Holding (Maggio 2017) relativa agli ambiti di applicazione della L.R. 7/2017

Sostenibilità del carico urbanistico con le reti di smaltimento delle acque di scarico

Si faccia riferimento al Documento Semplificato di Invarianza Idraulica e Idrologica redatto da CAP Holding nell'Agosto 2019

Geositi, sistemi ed elementi di rilevanza geomorfologica

NO

Rapporto tra trasformazione e qualità degli acquiferi

Stato qualitativo dell'ISS (zona di ricarica dell'Idrostruttura Sotterranea Superficiale) a Bareggio è BUONO (fonte: Piano di Tutela e Uso delle Acque – PTUA, 2016); **per eventuali indicazioni o limitazioni da applicare, si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di CAP Holding (Maggio 2017) relativa agli ambiti di applicazione della L.R. 7/2017**



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area libera sul lato occidentale del centro abitato, in adiacenza al territorio agricolo e in prossimità del nucleo storico di Baregginò. Il territorio circostante è caratterizzato dalla presenza di residenze a medio-bassa intensità.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- Regolare
- Irregolare
- Compatta

Uso del suolo

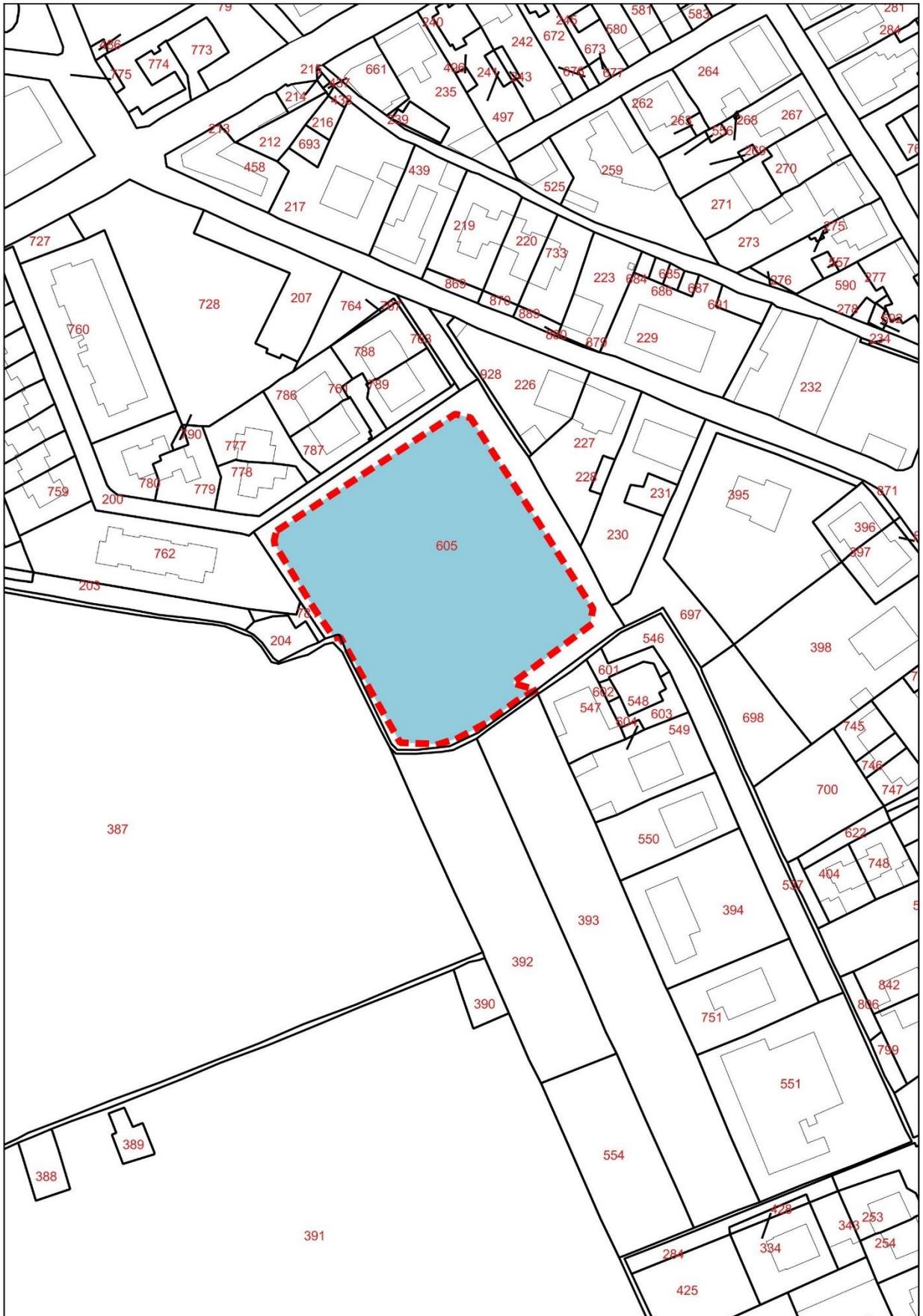
- Urbanizzato
- Incolto
- Seminativo

- Frutteto
- Arbusti
- Bosco

LOCALIZZAZIONE

- Compreso nel tessuto urbano consolidato
- In aderenza al tessuto urbano consolidato
- Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE



Per l'identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione fa fede la presente individuazione catastale Foglio 11

FUNZIONI AL CONTORNO

| Nord | Sud | Est | Ovest | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Residenziale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Produttivo |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Viabilità pubblica |

| Nord | Sud | Est | Ovest | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Aree extraurbane |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Terziario |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Servizi pubblici |

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

| | | | | | |
|---|--------------------------|-------------|---|-------------------------------------|-------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Molto bassa | 2 | <input type="checkbox"/> | Bassa |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Media | 4 | <input checked="" type="checkbox"/> | Alta |
| 5 | <input type="checkbox"/> | Molto alta | | | |

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

| | | | | | |
|---|--------------------------|----|-------------------------------------|----|--------------------------|
| 2 | <input type="checkbox"/> | 3a | <input checked="" type="checkbox"/> | 3c | <input type="checkbox"/> |
| | | 3b | <input type="checkbox"/> | 3d | <input type="checkbox"/> |

INTERFERENZE

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali | <input type="checkbox"/> Ambiti agricoli strategici | <input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale |
| <input type="checkbox"/> Bellezze individue | <input type="checkbox"/> Vincoli idrogeologici | <input type="checkbox"/> Elettrodotti |
| <input type="checkbox"/> Bellezze d'insieme | <input type="checkbox"/> Pozzi pubblici | <input type="checkbox"/> Infrastrutture sovracomunali |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesistici | <input type="checkbox"/> Depuratori | <input type="checkbox"/> Fasce rispetto strade |
| <input type="checkbox"/> Zone d'interesse archeologico | <input type="checkbox"/> Siti inquinati | <input type="checkbox"/> Reticolo Idrico Minore |
| <input type="checkbox"/> Parchi regionali, SIC ZPS | | |

INDICAZIONI PROGETTUALI



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area mira al completamento del tessuto urbano lungo Via Filzi

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 4.000 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 1.600 m²

VU generato = 4.800 m³

SC = max. 40 % della ST

H = 10 m

IPT = min. 30% della ST

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.7, 3.8, 3.9;

dT – destinazione terziaria: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7;

dRi – destinazione terziaria: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo di iniziativa privata

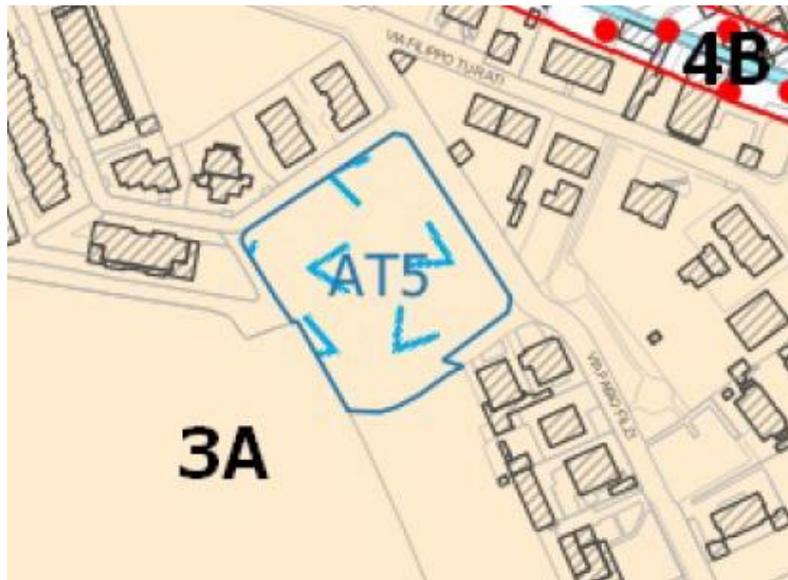
PRESCRIZIONI

La concentrazione delle edificazioni deve avvenire sul lato meridionale dell'ambito al fine di preservare il più possibile la vegetazione esistente sul versante settentrionale.

La realizzazione degli spazi di sosta deve essere localizzata preferibilmente lungo la Via F. Filzi.

La trasformazione dovrà prevedere, a carico dell'attuatore privato, la sistemazione dell'area verde in cessione in modo da valorizzare le specie più importanti presenti tra la vegetazione esistente.

La progettazione degli edifici dovrà porre particolare attenzione al vicino nucleo di antica formazione di Baggerino: pertanto, le tipologie edilizie e le scelte architettoniche dovranno armonizzarsi con il contesto storico di riferimento ed avere un adeguato inserimento paesaggistico.



Interferenza dell'intervento con il reticolo idrico

- Principale: **NO**
- Di bonifica: **NO**
- Minore: **NO**

Soggiacenza dell'acquifero ed interferenza dell'intervento con la falda idrica

- Soggiacenza: circa **3,5 m** di profondità da piano campagna.
- Interferenza dell'intervento con la falda: nel caso di interventi di escavazione, necessarie indagini particolareggiate al fine di individuare eventuali fenomeni di innalzamento della falda

Per il recupero di vani e locali seminterrati esistenti, si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di CAP Holding (Maggio 2017) relativa agli ambiti di applicazione della L.R. 7/2017

Sostenibilità del carico urbanistico con le reti di smaltimento delle acque di scarico

Si faccia riferimento al Documento Semplificato di Invarianza Idraulica e Idrologica redatto da CAP Holding nell'Agosto 2019

Geositi, sistemi ed elementi di rilevanza geomorfologica

NO

Rapporto tra trasformazione e qualità degli acquiferi

Stato qualitativo dell'ISS (zona di ricarica dell'Idrostruttura Sotterranea Superficiale) a Bareggio è BUONO (fonte: Piano di Tutela e Uso delle Acque – PTUA, 2016); **per eventuali indicazioni o limitazioni da applicare, si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di CAP Holding (Maggio 2017) relativa agli ambiti di applicazione della L.R. 7/2017**



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area libera ai margini del tessuto consolidato urbano. L'ambito confina da un lato con un tessuto prevalentemente residenziale mentre, al di là di Via A. De Gasperi, con il comparto industriale più esteso e compatto della città. Sul lato orientale e settentrionale dell'area sono presenti alberature sporadiche e, attualmente, l'area è utilizzata a fini agricoli.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- Regolare
- Irregolare
- Compatta

Uso del suolo

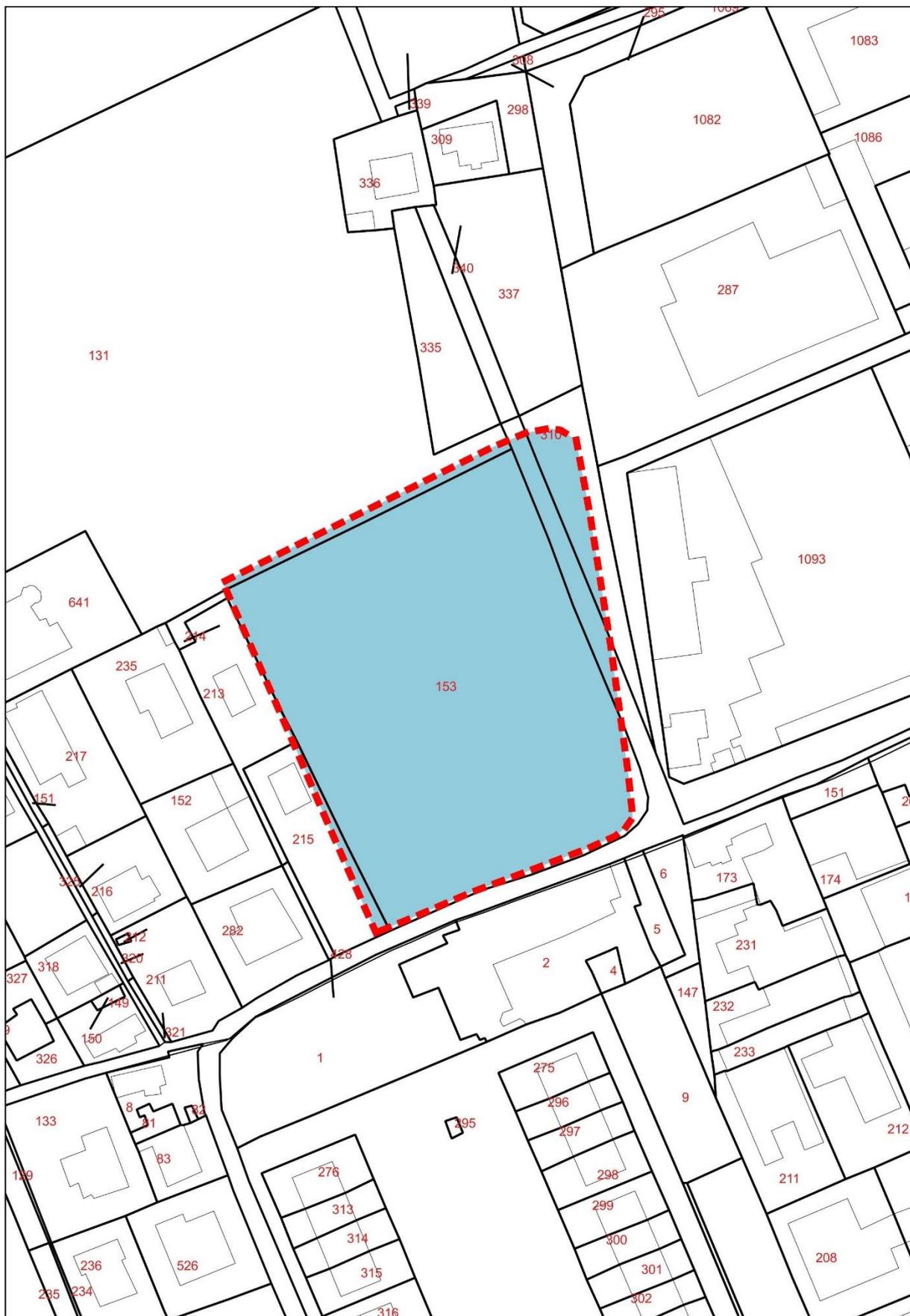
- Urbanizzato
- Incolto
- Seminativo

- Frutteto
- Arbusti
- Bosco

LOCALIZZAZIONE

- Compreso nel tessuto urbano consolidato
- In aderenza al tessuto urbano consolidato
- Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE



Per l'identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione fa fede la presente individuazione catastale Foglio 1

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è volta principalmente al completamento del tessuto residenziale.

Altro obiettivo importante per l'ambito è dotare il contesto territoriale di un ampio parcheggio pubblico a servizio delle diverse attività urbane presenti nelle vicinanze e di strutturare opportunamente il fronte di Via A. De Gasperi, con spazi di sosta adeguatamente dimensionati e in sicurezza.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 8.760 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 5.250 m²

VU generato = 15.750 m³

SC = max. 40 % della ST

H = 10,50 m

IPT = min. 30% della ST

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.7, 3.8, 3.9;

dT – destinazione terziaria: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7;

dRi – destinazione terziaria: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo di iniziativa privata

PRESCRIZIONI

Il fronte di Via A. De Gasperi deve essere opportunamente piantumato in modo da formare una quinta alberata continua rispetto alla via.

A mitigazione delle residenze rispetto al comparto industriale, è da prevedere la realizzazione di una fascia verde parallela alla Via A. De Gasperi.

La realizzazione degli spazi di sosta pubblici deve avvenire sia lungo Via A. De Gasperi sia sul lato meridionale dell'ambito.

INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE



Interferenza dell'intervento con il reticolo idrico

- Principale: **NO**
- Di bonifica: **NO**
- Minore: **NO**

Soggiacenza dell'acquifero ed interferenza dell'intervento con la falda idrica

- Soggiacenza: circa **5 m** di profondità da piano campagna.
- Interferenza dell'intervento con la falda: nel caso di interventi di escavazione, necessarie indagini particolareggiate al fine di individuare eventuali fenomeni di innalzamento della falda

Per il recupero di vani e locali seminterrati esistenti, si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di CAP Holding (Maggio 2017) relativa agli ambiti di applicazione della L.R. 7/2017

Sostenibilità del carico urbanistico con le reti di smaltimento delle acque di scarico

Si faccia riferimento al Documento Semplificato di Invarianza Idraulica e Idrologica redatto da CAP Holding nell'Agosto 2019

Geositi, sistemi ed elementi di rilevanza geomorfologica

NO

Rapporto tra trasformazione e qualità degli acquiferi

Stato qualitativo dell'ISS (zona di ricarica dell'Idrostruttura Sotterranea Superficiale) a Bareggio è BUONO (fonte: Piano di Tutela e Uso delle Acque – PTUA, 2016); **per eventuali indicazioni o limitazioni da applicare, si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di CAP Holding (Maggio 2017) relativa agli ambiti di applicazione della L.R. 7/2017**



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un vuoto urbano centrale rispetto al tessuto urbano consolidato. L'area si pone in un contesto prevalentemente residenziale anche se posta in adiacenza ad un impianto industriale di notevoli dimensioni

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- Regolare
- Irregolare
- Compatta

Uso del suolo

- Urbanizzato
- Incolto
- Seminativo

- Frutteto
- Arbusti
- Bosco

LOCALIZZAZIONE

- Compreso nel tessuto urbano consolidato
- In aderenza al tessuto urbano consolidato
- Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE



Per l'identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione fa fede la presente individuazione catastale Foglio 7

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

- Residenziale
 Produttivo
 Viabilità pubblica

Nord Sud Est Ovest

- Aree extraurbane
 Terziario
 Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- 1 Molto bassa
 3 Media
 5 Molto alta

- 2 Bassa
 4 Alta

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- 2 3a
3b

- 3c
 3d

INTERFERENZE

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali | <input type="checkbox"/> Ambiti agricoli strategici | <input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale |
| <input type="checkbox"/> Bellezze individue | <input type="checkbox"/> Vincoli idrogeologici | <input type="checkbox"/> Elettrodotti |
| <input type="checkbox"/> Bellezze d'insieme | <input type="checkbox"/> Pozzi pubblici | <input type="checkbox"/> Infrastrutture sovracomunali |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesistici | <input type="checkbox"/> Depuratori | <input type="checkbox"/> Fasce rispetto strade |
| <input type="checkbox"/> Zone d'interesse archeologico | <input type="checkbox"/> Siti inquinati | <input type="checkbox"/> Reticolo Idrico Minore |
| <input type="checkbox"/> Parchi regionali, SIC ZPS | | |

INDICAZIONI PROGETTUALI



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è incentrata principalmente al completamento del tessuto urbano con edificazioni residenziali.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 5.500 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 2.200 m²

VU generato = 6.600 m³

SC = max. 40 % della ST

H = 10 m

IPT = min. 30% della ST

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.7, 3.8, 3.9;

dT – destinazione terziaria: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7;

dRi – destinazione terziaria: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo di iniziativa privata

PRESCRIZIONI

Nel rispetto della rete ecologica comunale si deve privilegiare la concentrazione delle edificazioni lungo il lato occidentale dell'ambito, mantenendo libere le aree sul lato orientale. Quest'ultima parte deve connotarsi come parco urbano lineare (per la parte pubblica) e proseguire con alberature e spazi verdi per la parte privata.

Al fine di mitigare i possibili impatti sulle residenze dell'attività industriale adiacente, è necessario dotare il confine del lato sinistro dell'ambito con adeguate misure di protezione (siano esse barriere verdi opportunamente studiate e progettate o barriere fonoassorbenti).



Interferenza dell'intervento con il reticolo idrico

- Principale: **NO**
- Di bonifica: **NO**
- Minore: **NO**

Soggiacenza dell'acquifero ed interferenza dell'intervento con la falda idrica

- Soggiacenza: circa **5 m** di profondità da piano campagna.
- Interferenza dell'intervento con la falda: nel caso di interventi di escavazione, necessarie indagini particolareggiate al fine di individuare eventuali fenomeni di innalzamento della falda

Per il recupero di vani e locali seminterrati esistenti, si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di CAP Holding (Maggio 2017) relativa agli ambiti di applicazione della L.R. 7/2017

Sostenibilità del carico urbanistico con le reti di smaltimento delle acque di scarico

Si faccia riferimento al Documento Semplificato di Invarianza Idraulica e Idrologica redatto da CAP Holding nell'Agosto 2019

Geositi, sistemi ed elementi di rilevanza geomorfologica

NO

Rapporto tra trasformazione e qualità degli acquiferi

Stato qualitativo dell'ISS (zona di ricarica dell'Idrostruttura Sotterranea Superficiale) a Bareggio è BUONO (fonte: Piano di Tutela e Uso delle Acque – PTUA, 2016); **per eventuali indicazioni o limitazioni da applicare, si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di CAP Holding (Maggio 2017) relativa agli ambiti di applicazione della L.R. 7/2017**