

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, bocciolina, 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

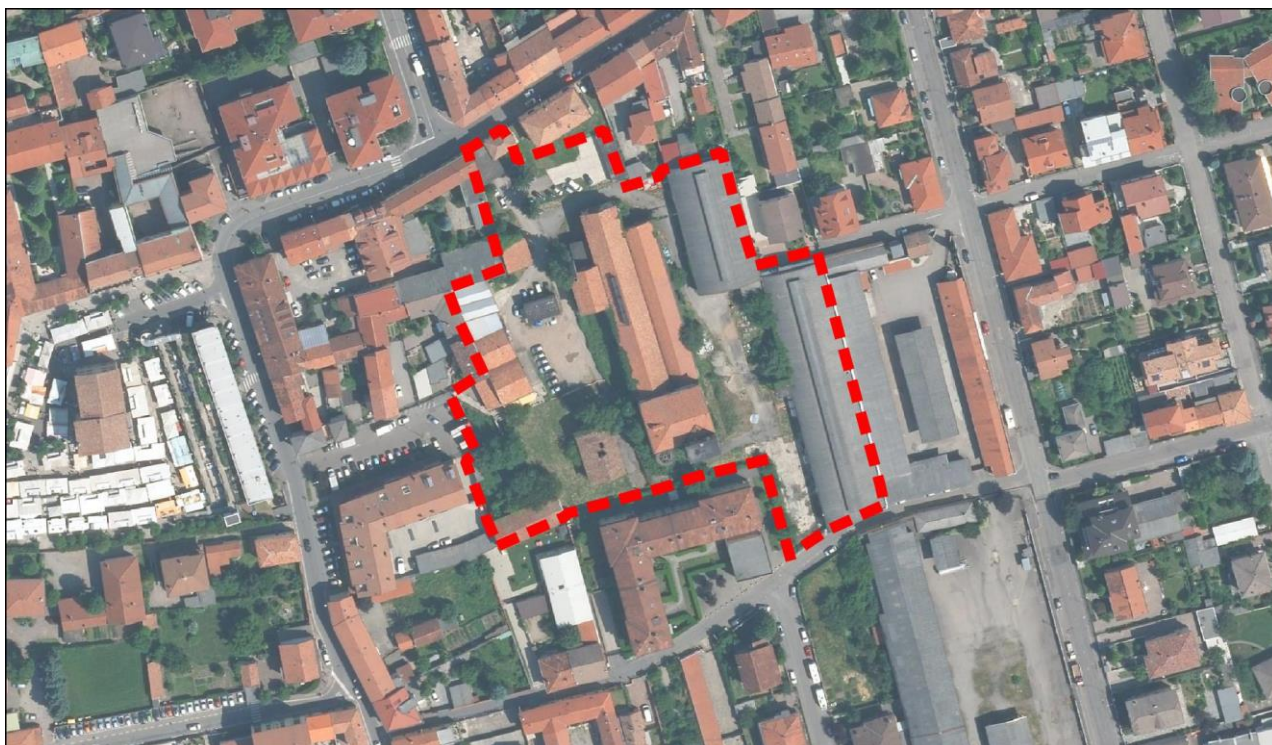
1. Riqualificazione complessiva degli spazi centrali sia attraverso la riqualificazione delle aree industriali dismesse sia migliorando la qualità degli spazi pubblici, procedendo ad un complessivo miglioramento dell'attrattività del centro storico
2. Incentivare gli interventi di rigenerazione, in applicazione dei disposti della L.R. 12/2005 così come integrata dalla L.R. 18/19, anche ridistribuendo 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, valevoli 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.
-



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

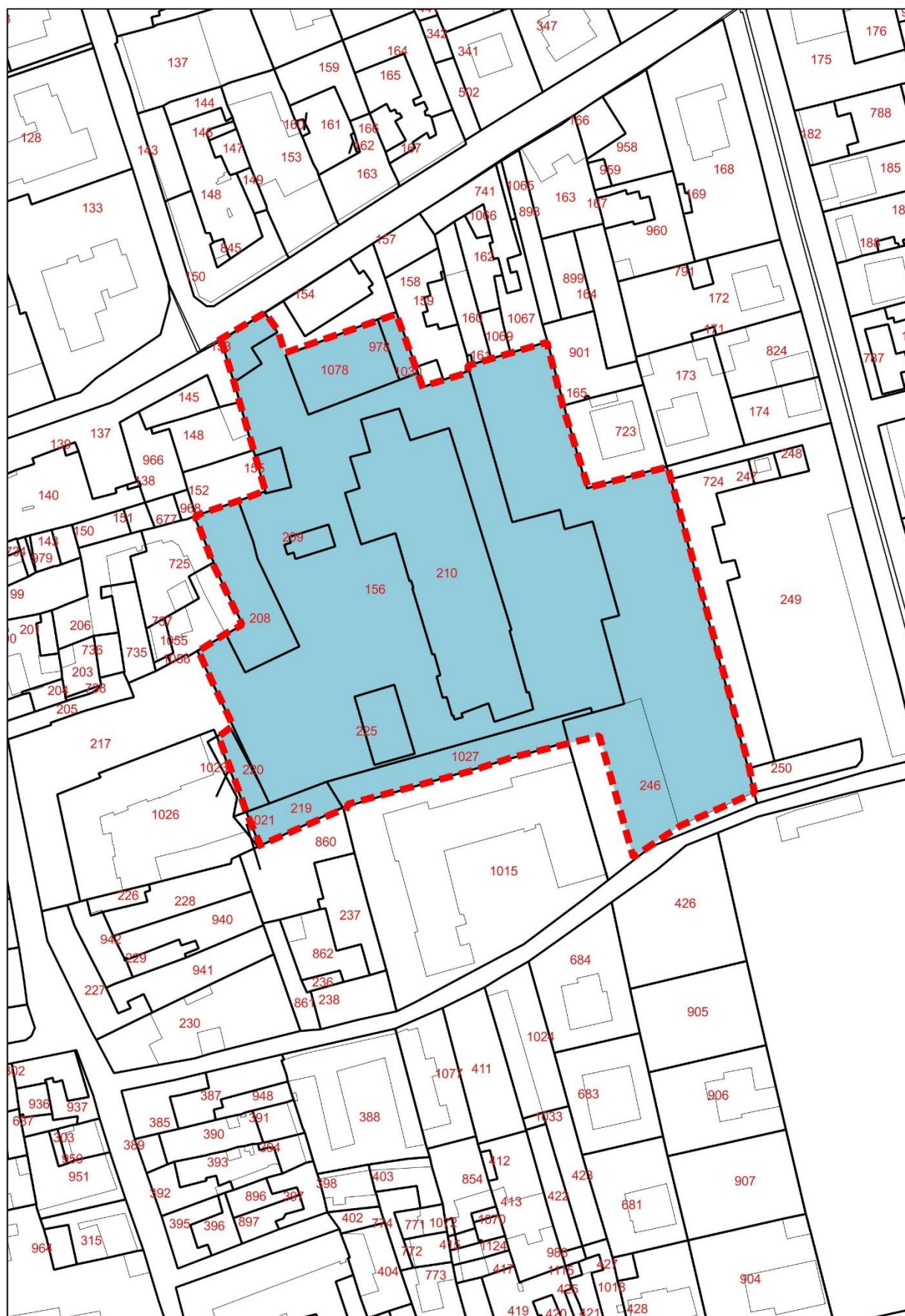
- ☒ Urbanizzato
- ☐ Incolto
- ☐ Seminativo

- ☐ Frutteto
- ☐ Arbusti
- ☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

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

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

☒	☒	☒	☒	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

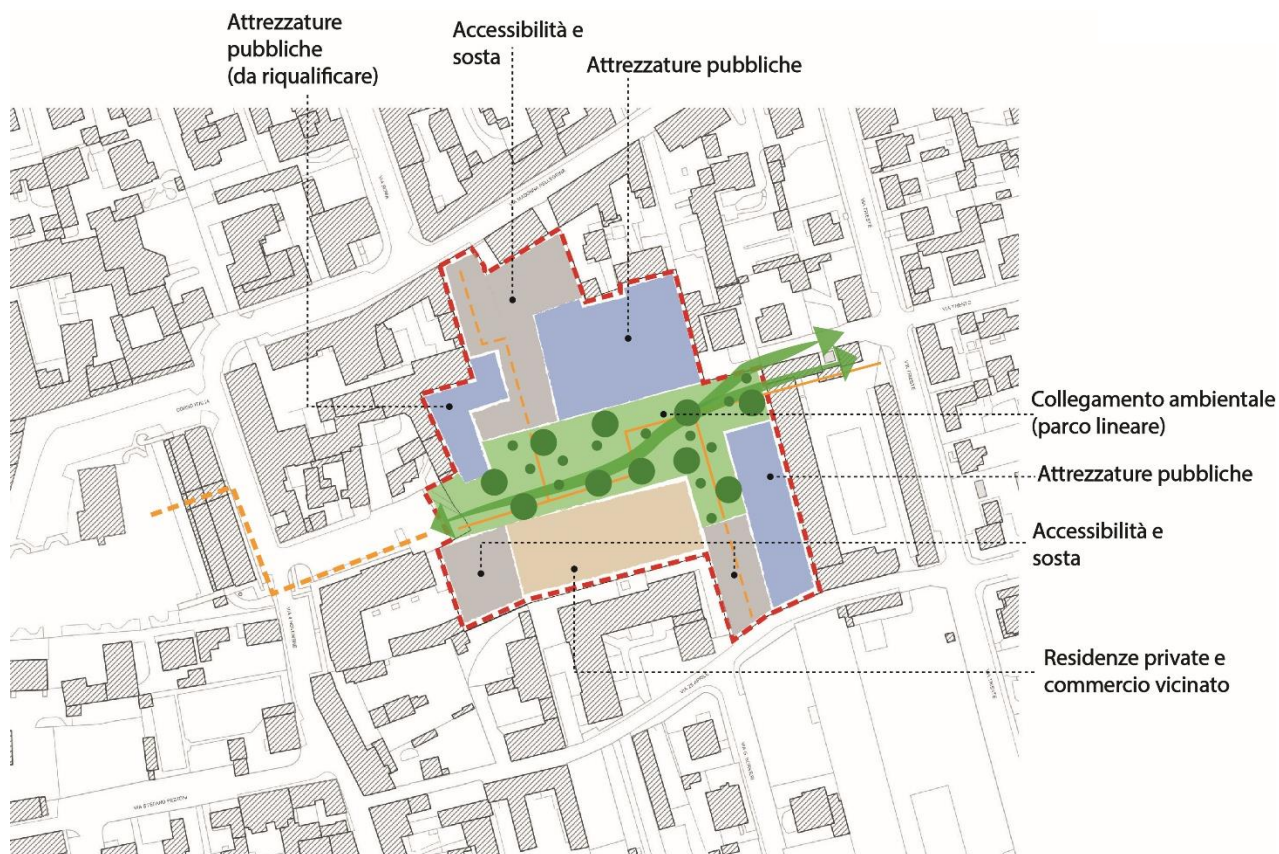
CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2	☐	3a	☒	3c	☐
		3b	☐	3d	☐

INTERFERENZE

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ Beni culturali | ☐ Ambiti agricoli strategici | ☐ Rispetto cimiteriale |
| ☐ Bellezze individue | ☐ Vincoli idrogeologici | ☐ Elettrodotti |
| ☐ Bellezze d'insieme | ☐ Pozzi pubblici | ☐ Infrastrutture sovracomunali |
| ☐ Vincoli paesistici | ☐ Depuratori | ☐ Fasce rispetto strade |
| ☐ Zone d'interesse archeologico | ☐ Siti inquinati | ☐ Reticolo Idrico Minore |
| ☐ 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.

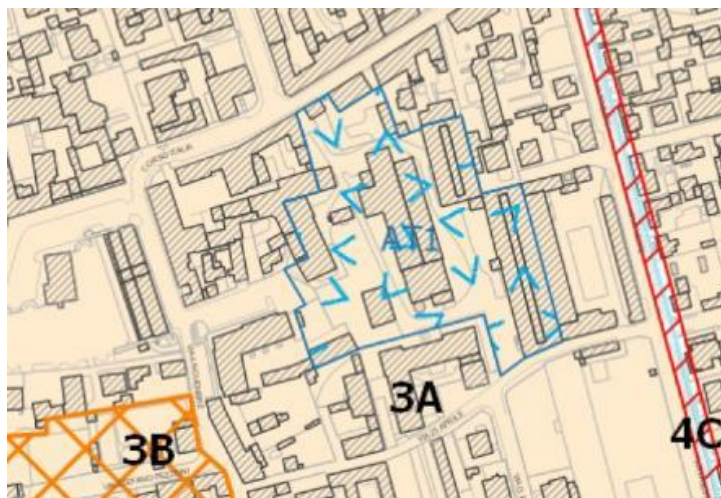
Il Piano Attuativo dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

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 computabili 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