



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

☒	☒	☒	☒	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

☐ 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 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