



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

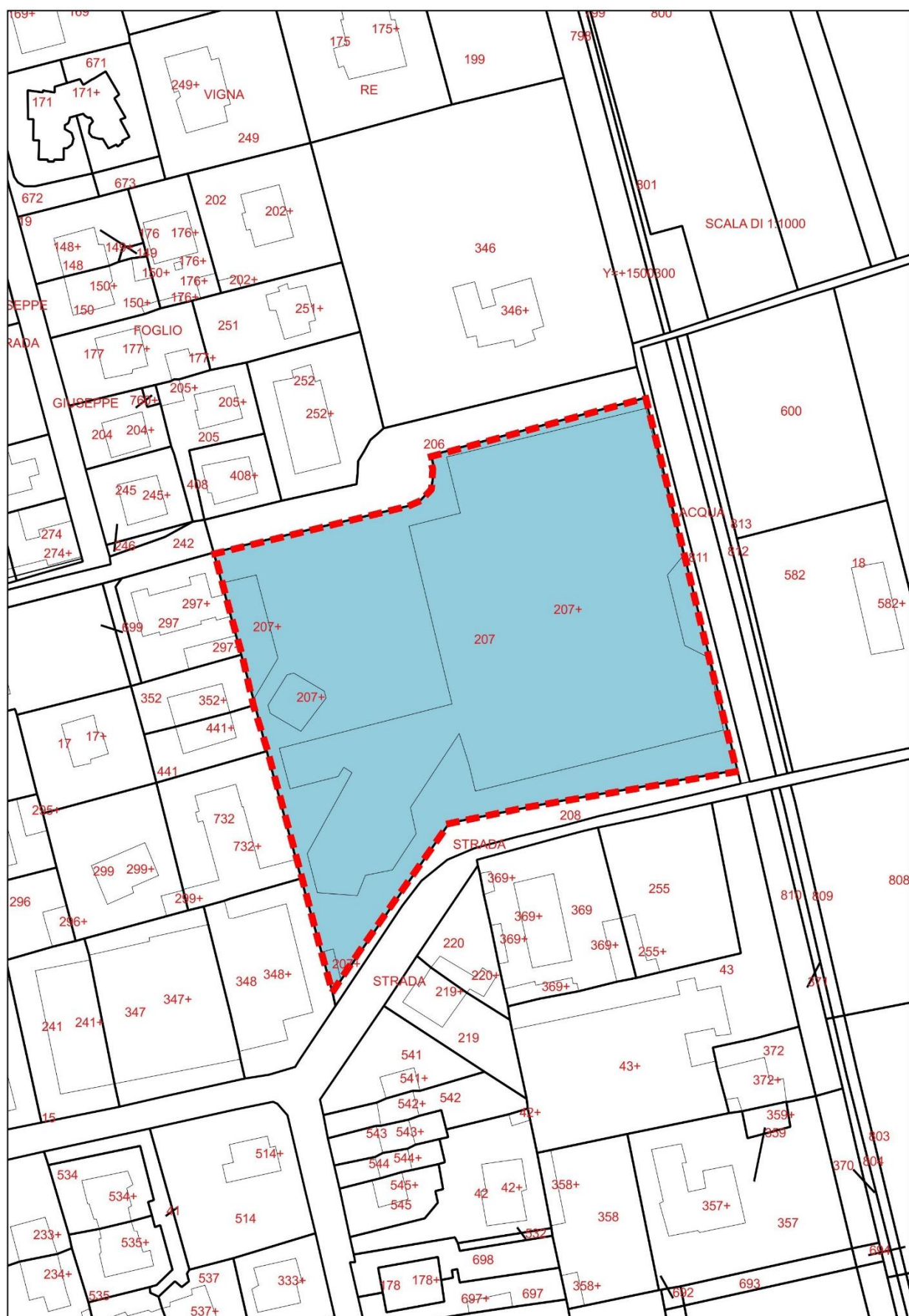
- ☒ Urbanizzato
- ☐ Incolto
- ☐ Seminativo

- ☐ Frutteto
- ☐ Arbusti
- ☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

- ☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato
- ☒ 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 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

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ 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



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 previsioni devono strutturare la trasformazione, essere l'elemento cardine su cui incentrare 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