



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

27

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 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**