



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 Bareggino. Il territorio circostante è caratterizzato dalla presenza di residenze a medio-bassa intensità.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- ☒ Regolare
- ☐ Irregolare
- ☐ Compatta

Uso del suolo

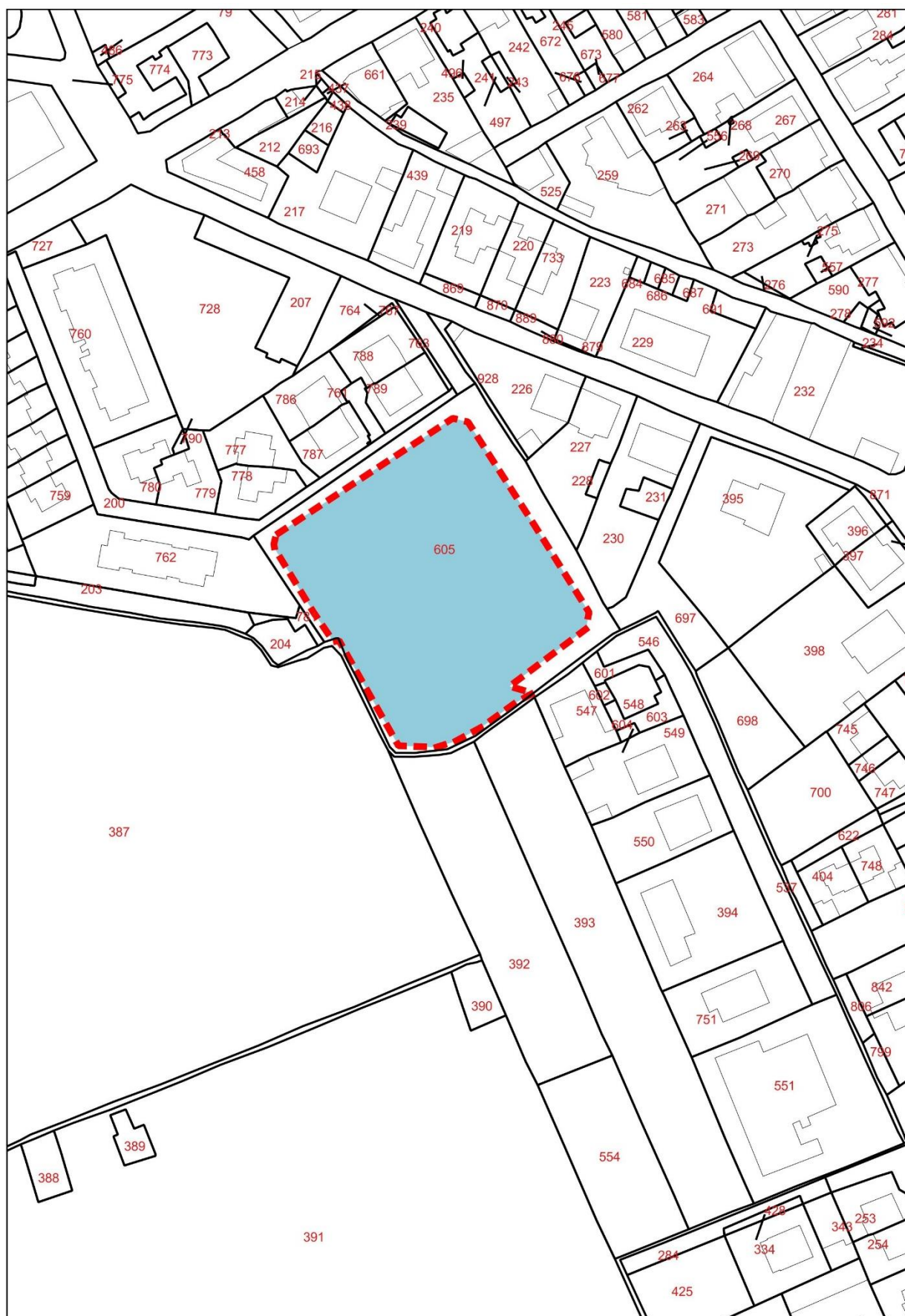
- ☐ Urbanizzato
- ☒ Incolto
- ☐ Seminativo

- ☐ 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

☒	☒	☒	☐	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 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

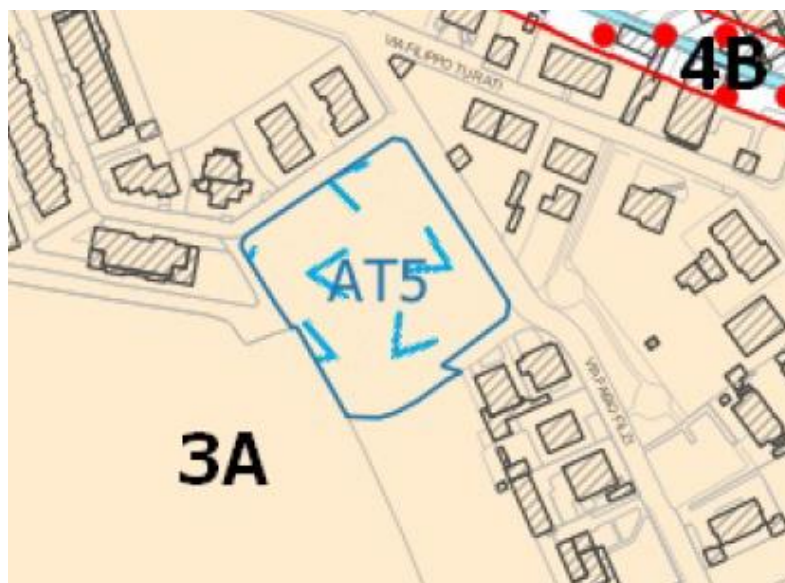
PRESCRIZIONI

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 Ba-reggino: 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**