



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.9 ATR-5 denominato "Molino di sopra"	ATR-5
2.9.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione Come l'AT-R.3, completa – nella parte ovest - il margine nord dell'abitato. Obiettivo è mantenere integre le aree agricole sul margine nord del paese senza saturare i terreni della Cascina San Francesco fino al limite della SP128; in questo modo gli obiettivi quantitativi di riduzione del consumo di suolo si coniugano con un effettivo mantenimento della vocazione agricola. Inoltre, nel comparto è presente il cavo della Roggia Brembilla che costituisce un rilevante elemento del RIM e di qualità storico-ambientale da conservare. L'insieme degli ATR-2, 3, 4, 5, insieme ai PA5 e 8 in itinere costituiscono l'occasione per il ridisegno del margine nord e est del paese. Finalità di interesse pubblico e generale sono: - riduzione del consumo di suolo; - realizzazione di connessioni (corridoi) verdi con finalità di ricucitura ecologica; - realizzazione di piste ciclabili e connessioni pedonali. e inoltre: - ricucitura della rete viaria di quartiere (via per Spirano-nuova viabilità nord-sud); - realizzazione di aree verdi al servizio della residenza.	
2.9.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accessibilità avviene dalla nuova strada di progetto Destinazioni d'uso: Attività principali: RES. Attività complementari: VIC, TER1, TER2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.	
2.9.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 8.454 mq La capacità edificatoria (SL) Ut è di 0,30 mq/mq di St. Si applicano i seguenti parametri: H = 7,50 m (massimo 2 piani fuori terra) IC = 40% Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m De = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto di PA; come risultante dal planivolumetrico approvato per edifici all'interno del comparto e comunque mai min di 10 m tra le pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate. Ds = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (SSC) Va = 15% di SF	
2.9.4	Modalità di intervento L'ATU prevede una suddivisione in Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione, le UMI costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005. Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi: - Prescrizioni di carattere urbanistico: - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). - Prescrizioni di carattere ambientale: - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - connessioni ciclopedonali da garantire; - barriere arbustive;	



	- filari alberati. Le modifiche di mero carattere geometrico, dovute all'esatto dimensionamento delle aree U1 e U2, che non comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante alle "Schede normative ATU". Le autorimesse/box dotate di tetti verdi sono escluse dal calcolo della SC.
2.9.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità: - Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni; Classe 3 a – fattibilità con consistenti limitazioni (vulnerabilità idrogeologica del primo acquifero) Pericolosità sismica: - Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e fluvio-glaciali granulari e/o coesivi
2.9.6	Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione Nessun elemento di incompatibilità. Elementi prescrittivi di attenzione: - in fase di progettazione dovranno essere previsti i necessari accorgimenti per evitare le interferenze dirette coi corpi idrici superficiali e sotterranei (interferenze della falda e inquinamento per sversamenti accidentali in fase di lavorazione); - opere di corretta regimazione del RIM: deve essere evitato l'interramento del RIM; in caso di manifesta impossibilità tecnica per interventi puntuali (accessi) si dovranno predisporre interventi tali da garantire l'invarianza idraulica e di drenaggio <i>ante operam</i>. Le opere di mitigazione e compensazione ecologica dovranno garantire il ripristino della funzionalità idrologica ed ecologica del RIM. Ove ricorra il caso si intende qui richiamato l'art. 6.7 delle presenti norme relativo alle prescrizioni di risarcimento ecologico della REC.
2.9.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.13.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.9.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.13 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.9.9	Recinzioni e muri di sostegno Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - H. max = 200 cm; - H. max zoccolatura cieca = 50 cm; - permeabilità visiva ovvero non sono ammessi prefabbricati in cemento o laterocemento; in ogni caso il rapporto di permeabilità visiva deve essere non inferiore al 75% della superficie. L'altezza massima dei muri di sostegno è pari a 3,00, inclusi i manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali è pari a 3,00 m, mentre l'altezza massima dei muri di sostegno riferiti a manufatti posti in opera al confine con proprietà private è pari a 2,50 m.
2.9.10	Relativamente alle aree a verde comunale perimetrate all'interno dell'ambito possono essere modificabili ma dovranno essere rispettate in termini quantitativi, mantenendo i collegamenti fra i vari ambiti di trasformazione adiacenti, in maniera tale da rispettare quanto previsto sulla tavola del Consumo di Suolo che ha considerato tali previsioni quali "superficie agricola o naturali". In sede di attuazione dell'ambito su tali previsioni a verde potranno essere previste attrezzature leggere connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali, così come previsto dai criteri regionali per l'attuazione della politica di riduzione del Consumo di Suolo approvati con delibera Consiglio Regionale n. XI/411 del 19/12/2018



AT-R05 "Molino di Sopra"

L'ambito fa parte della zona di espansione a nord del paese che il PGT ha completamente ridefinito rispetto al passato (ex A.T.9).

L'accessibilità avviene dalla nuova strada di progetto.

Obiettivo è mantenere integre le aree agricole sul margine nord del paese senza saturare i terreni della Cascina San Francesco fino al limite della SP128; in questo modo gli obiettivi quantitativi di riduzione del consumo di suolo si coniugano con un effettivo mantenimento della vocazione agricola. Inoltre, nel comparto è presente il cavo della Roggia Brembilla che costituisce un rilevante elemento del RIM e di qualità storico-ambientale da conservare.

L'insieme degli ATR-2, 3, 4, 5, insieme ai PA5 e 8 costituiscono l'occasione per il ridisegno dei margini nord ed est del paese.

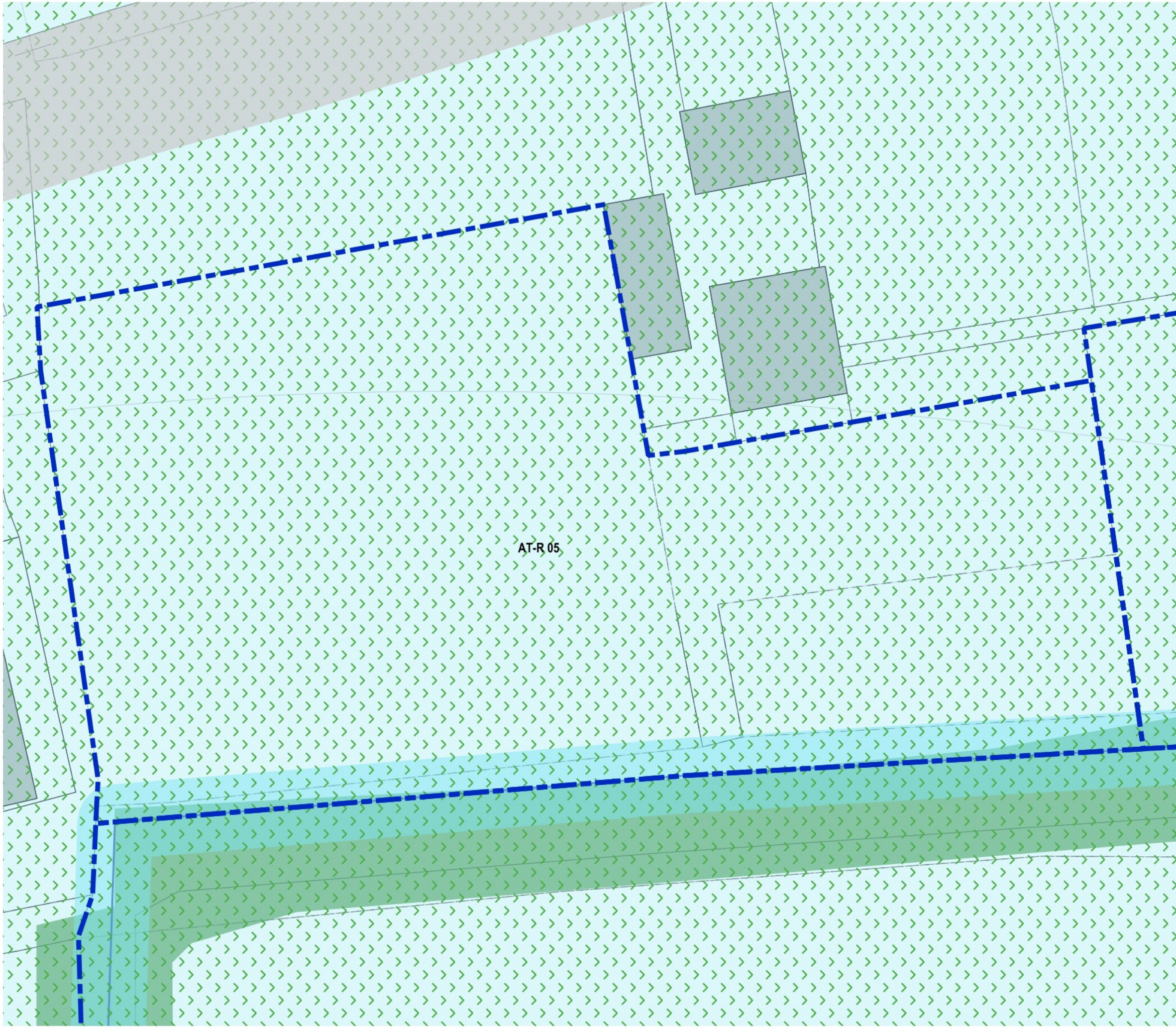
Finalità di interesse pubblico e generale sono:

- riduzione del consumo di suolo;
- realizzazione di connessioni (corridoi) verdi con finalità di ricucitura ecologica;
- realizzazione di piste ciclabili e connessioni pedonali.

e inoltre:

- ricucitura della rete viaria di quartiere (via per Spirano- nuova viabilità nord-sud);
- realizzazione di aree verdi al servizio della residenza.





LEGENDA

Vincoli Amministrativi

Fascia di rispetto cimiteriale

Fascia di rispetto stradale

Elettrodotto

Fascia di rispetto elettrodotto

Vincoli per la difesa del suolo

Zona di tutela assoluta delle captazioni a uso idropotabile

Zona di rispetto delle captazioni a uso idropotabile

Reticolo Idrico (fonte: Documento di Polizia Idraulica, 2023)

Fascia di rispetto reticolo idrico (5 metri)

Pericolosità RSP scenario poco frequente - M (PGRA)

Vincoli di tutela e salvaguardia

Beni vincolati e di particolare interesse (art. 10 - D.Lgs. 42/2004) [32]

Centri storici (art. 136 - D.Lgs. 42/2004, fonte: PTCP)

Ambito del Palazzo Visconti ed aree di pertinenza (art. 136 - D.Lgs. 42/2004)

Fasce di pregio ambientale e di particolare interesse

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142 comma 1, lettera c - D.Lgs. 42/2004)

Territori coperti da foreste e da boschi (art. 142 comma 1, lettera g - D.Lgs. 42/2004)

Zone archeologiche (art. 142 comma 1, lettera m - D.Lgs. 42/2004)

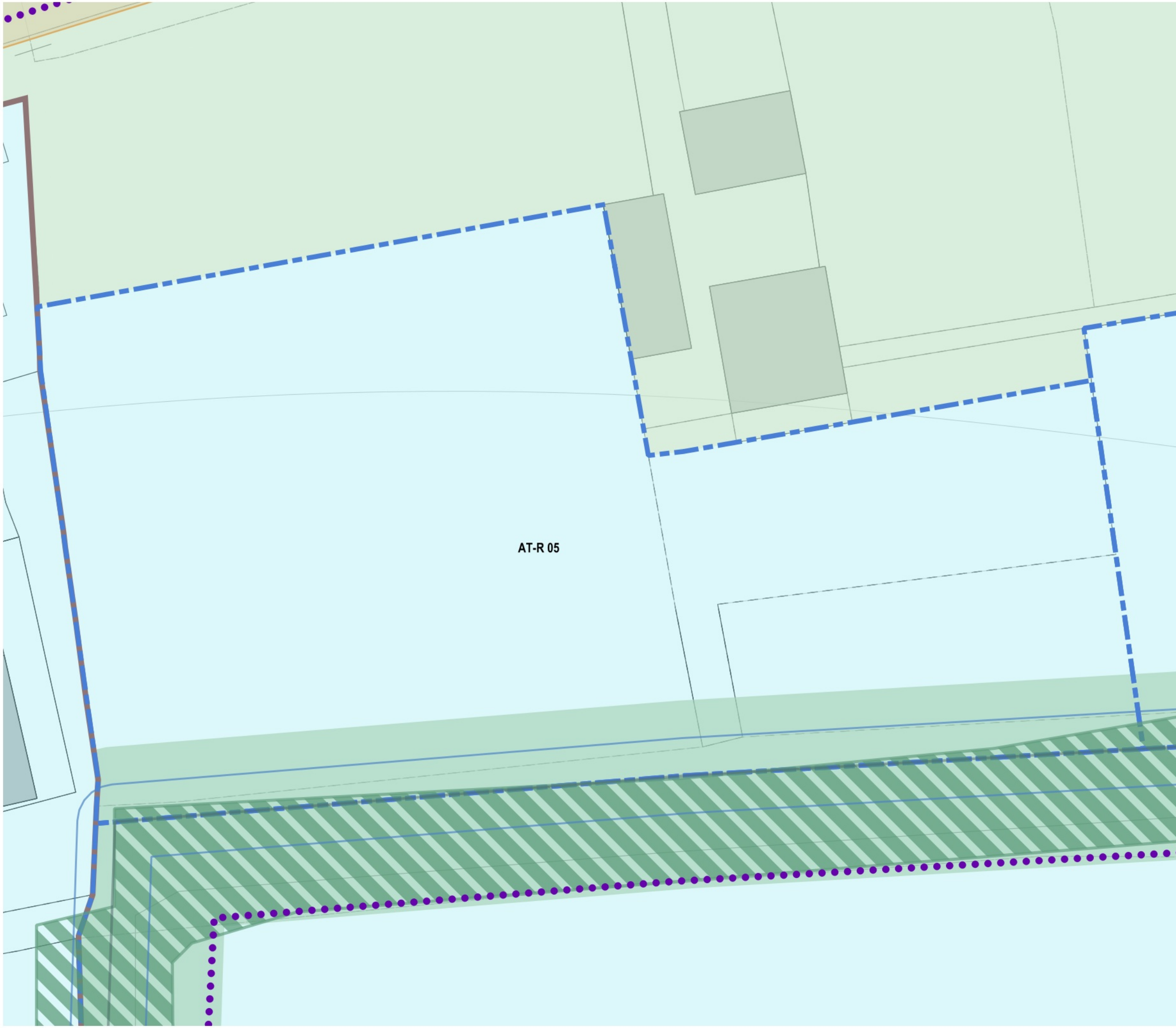
Centuriazioni Romaniche (PTCP - RP artt. 56 - 57)

Altri tipi di vincoli

Aree agricole strategiche (PTCP - RP tit. V)

Zone vulnerabili da Nitrati di origine agricola





LEGENDA

Ambito urbanizzato

Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

Viabilità principale esistente

Aree tutelate e da preservare

Elementi di I livello della RER

Elementi di II livello della RER

Corridoi terrestri della REP

Connessioni ripariali della REP

Varchi della REP

Linee di contenimento dei tessuti urbanizzati

Fasce di pregio ambientale e di particolare interesse

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde

Fascia di rispetto reticolo idrico (fonte: Documento di Polizia Idraulica, 2023)

Rete Ecologica Comunale (REC)

Ambiti agricoli strategici AAS

Aree agricole

Aree boscate

Verde di valore paesaggistico

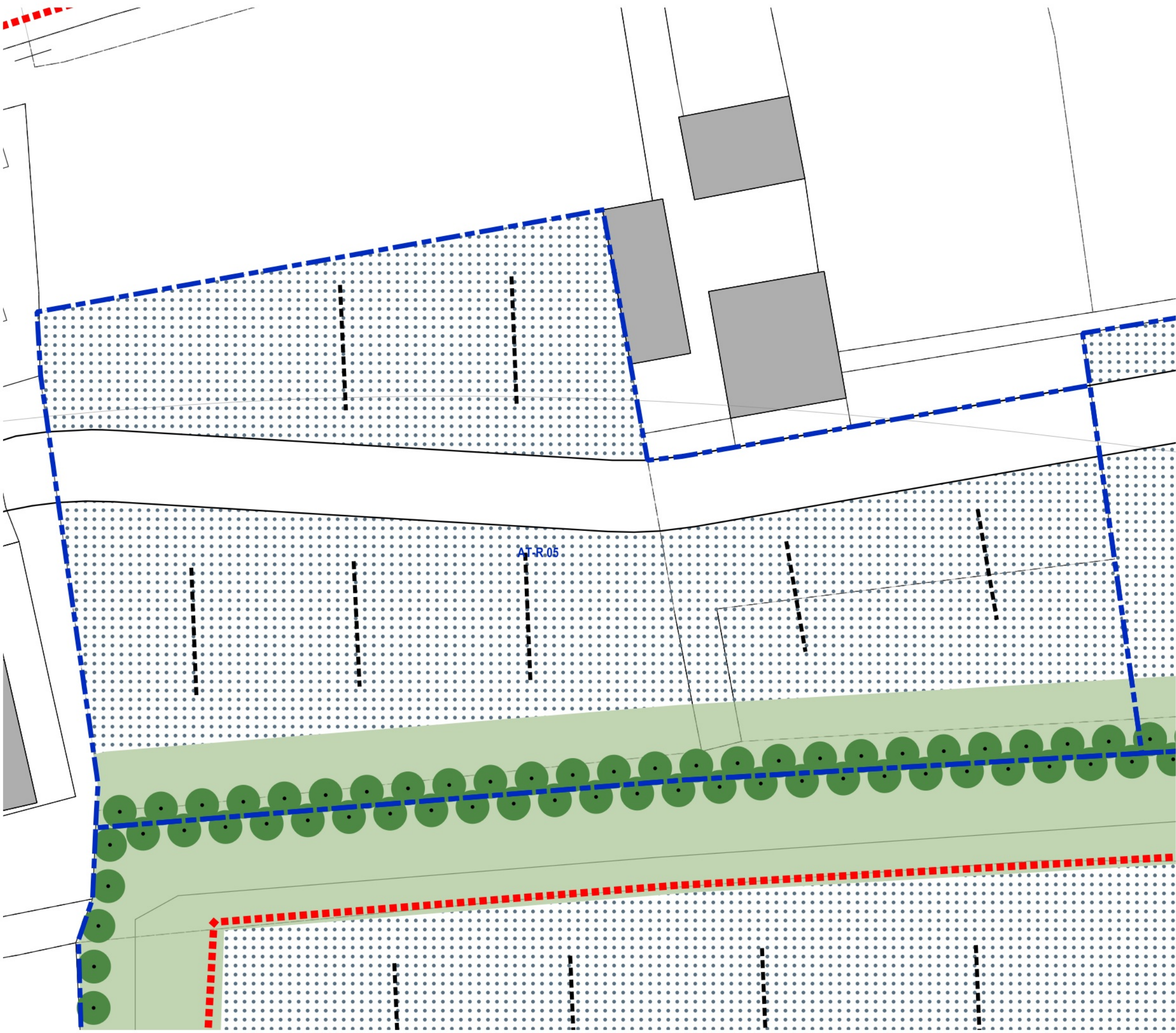
Elementi di supporto della Rete Ecologica Comunale - REC

Verde urbano

Rete ciclabile esistente

Rete ciclabile di progetto

Percorsi di collegamento interni - centro storico



LEGENDA

 ST ambito

 SF ambito (indicativa)

Prescrizioni di carattere urbanistico

 Strade pubbliche da realizzare

 Connessioni ciclopedonali da garantire

Prescrizioni di carattere ambientale

 filari

 Verde di filtro

Dotazioni pubbliche

 Parcheggi

 Verde pubblico

Indicazioni morfologiche

 Orientamento prevalente dei corpi edilizi

NB:
Si considera non derogabile e prescrittiva la realizzazione di adeguate
connessioni con la viabilità principale di progetto.