

ATR3 - Sud via Trieste

STATO ATTUALE



Localizzazione

Via Trieste

Dati

ST - Superficie territoriale: 20.420 mq

Descrizione

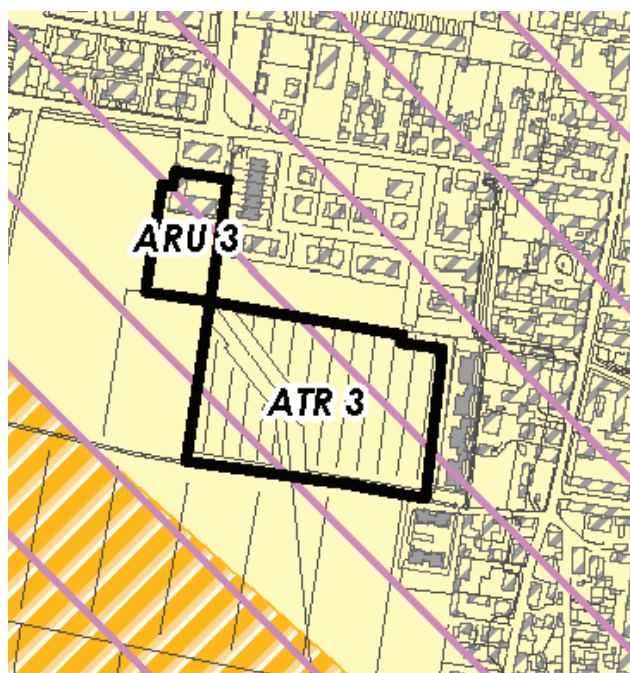
Attualmente l'area si presenta inserita nel territorio agricolo del comune, al confine con la città consolidata, in un contesto a prevalente destinazione residenziale, di recente realizzazione. L'area è accessibile direttamente da via Trieste e via Trento.

Ortofoto area d'intervento



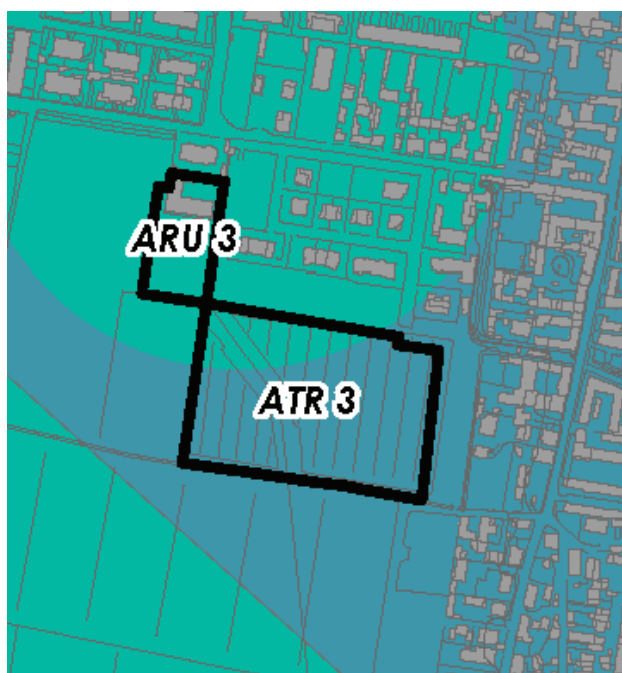
ATR3 - Sud via Trieste

Vincoli



Fattibilità con modeste limitazioni (classe 2)

- Classe 2 - Aree con terreni superficiali limoso sabbiosi
- Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi



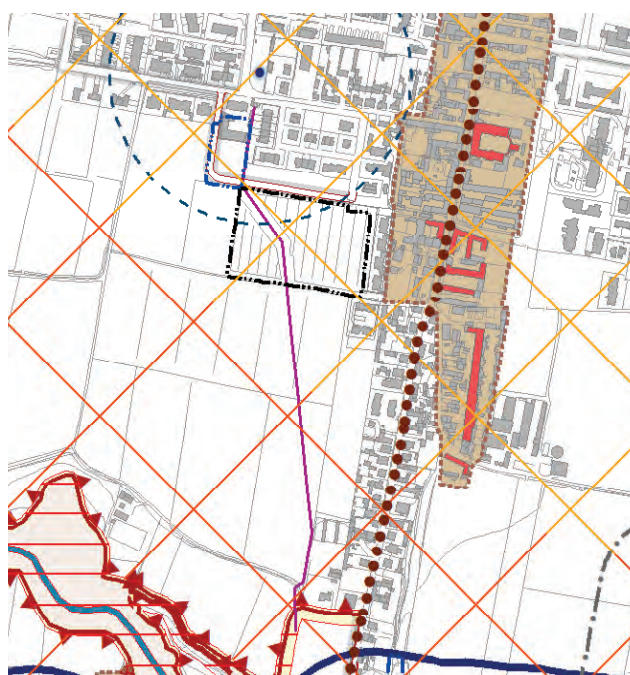
Legenda

Reticolo idrico principale

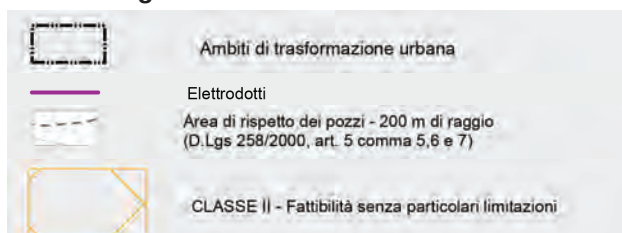
- Fiume Po
- Fiume Olona meridionale

Misure di invarianza idraulica e relativa disciplina del territorio

- Ambiti di esclusione per pozzi disperdenti e strutture di infiltrazione
- Ambiti di attenzione per pozzi disperdenti e strutture di infiltrazione, in cui l'uso dei dispositivi idraulici deve essere attentamente valutato, in base alle aree di rischio



Estratto legenda PR5.3 Vincoli



Scenari di pericolosità sismica locale ai sensi D.G.R. 30 novembre 2011, n. IX/2616

- Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

ATR3 - Sud via Trieste

Descrizione degli obiettivi di progetto:

L'intervento proposto rientra negli obiettivi di riqualificazione e completamento dei bordi urbani, da attuarsi attraverso interventi di edificazione in grado di inserirsi correttamente nel tessuto urbano esistente nelle aree circostanti e di creare una connessione tra spazio aperto e città costruita, con particolare attenzione alla presenza di spazi aperti pubblici e privati e alla coerenza con gli elementi non edificati presenti a sud e ad ovest dell'ambito di intervento.

Prescrizioni urbanistiche

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazioni d'uso principali:	Residenza - UR/1
Destinazioni d'uso compatibili:	Attività commerciali - UC/1; Pubblici esercizi - UC/7; Attività paracommerciali connesse alla residenza - UC/9
Destinazioni d'uso non ammesse:	Tutte quelle non indicate in precedenza

Parametri urbanistici:

A - Superficie territoriale:	mq	20.420
B - Superficie lorda di pertinenza dell'ambito:	mq	8.000
C - Incremento del 10% della SL di pertinenza dell'ambito:	mq	800
D - Superficie lorda complessiva:	mq	8.800
E ₁ - SL per residenza privata	mq	7.400
E ₂ - SL di competenza dell'amministrazione comunale	mq	1.400

Strumento urbanistico attuativo:

Piano attuativo e/o Programma integrato di intervento

Dotazioni di interesse pubblico:

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi): 75% SL per destinazione commerciale, pubblici esercizi e attività paracommerciali;
30 mq/abitante per destinazione residenziale.

Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o interesse pubblico e generale all'interno del perimetro di piano

	mq	5.500
Di cui:		
Aree a verde pubblico attrezzato e a verde naturale:	mq	4.000
Aree a parcheggi pubblici	mq	1.000
N - Viabilità prevista	mq	500

Parametri edilizi:

Superficie fondiaria max:	mq	14.920
Rc	%	40
Rp	%	30
Altezza massima edifici	m	9.50

ATR3 - Sud via Trieste

Prescrizioni particolari

Indicazioni urbanistiche, paesaggistiche-ambientali ed edilizie

- L'attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà necessariamente prevedere l'attivazione di una fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive a carico dei soggetti attuatori, sulla base delle indicazioni contenute all'art. 11 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- E' individuata una superficie fondiaria di 1.600 mq che verrà frazionata e ceduta all'Amministrazione Comunale contestualmente alla stipula della convenzione, per la realizzazione di 1.400 di Superficie Lorda, secondo le destinazioni previste dal Piano. Tale S.L. è compresa all'interno della capacità edificatoria assegnata all'ambito.
- Lungo i lati ovest e sud dell'ambito di trasformazione, confinanti direttamente con aree agricole, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi e paesaggistici con le preesistenti aree agricole.
- Le aree a parcheggio a raso in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive.
- La progettazione della viabilità di accesso all'ambito, compresi i percorsi ciclopedonali e l'eventuale collegamento viabilistico lungo il lato ovest (da valutare e verificare rispetto alla fattibilità), dovrà essere approfondita e verificata con l'Amministrazione Comunale e, conseguentemente, essere coerente con la rete esistente e dovrà prevedere l'impianto di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo la strada, almeno su uno dei due lati della carreggiata, nel rispetto di quanto prescritto in merito dal codice della strada.
- In sede di presentazione del piano urbanistico attuativo dovrà essere predisposto apposito elaborato finalizzato alla definizione delle fasce di rispetto previste dalla Legge n° 36/01, dal DPCM 08/07/03 e dal Decreto 29 maggio 2008, dimostrando di raggiungere l'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del citato DPCM, come richiamato dal punto 5, comma e) dell'articolo 17 del Piano dei Servizi.
- Si richiamano i contenuti del Titolo III - Disciplina degli Ambiti di Trasformazione dei criteri per l'attuazione del Documento di Piano, che dovranno essere verificati in sede di elaborazione del piano attuativo.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista all'art.30 dei criteri per l'attuazione del Documento di Piano.
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi del Rapporto Ambientale.

Note:

- A. Il dato relativo alla superficie territoriale è stato calcolato come superficie misurata sulla cartografia.
- C. Le norme contenute nel Documento di Piano, ammettono una quota aggiuntiva di Superficie Lorda pari al 10% della Superficie Lorda di pertinenza dell'ambito, secondo le modalità attuative previste dal piano.
- D. La SL complessiva è la capacità edificatoria massima dell'ambito, generata dalla sommatoria della S.L. di pertinenza e da eventuali incentivi volumetrici o trasferimenti di volumi da altre aree.
- N-L. Il dato è stato calcolato considerando una viabilità d'ambito in cessione pari al 7% della ST. Quest'ultimo dato è indicativo e potrà essere modificato a seguito della progettazione urbanistica definitiva in fase di pianificazione attuativa.

ATR3 - Sud via Trieste

Prescrizioni particolari

Si richiama il rispetto dei contenuti delle “norme generali” riportate al capitolo 3 del presente elaborato.

Vincoli

- Parte del comparto ricade in area di salvaguardia delle captazioni idropotabili (zona di rispetto raggio 200 m dalla captazione). Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.

Fattibilità geologica

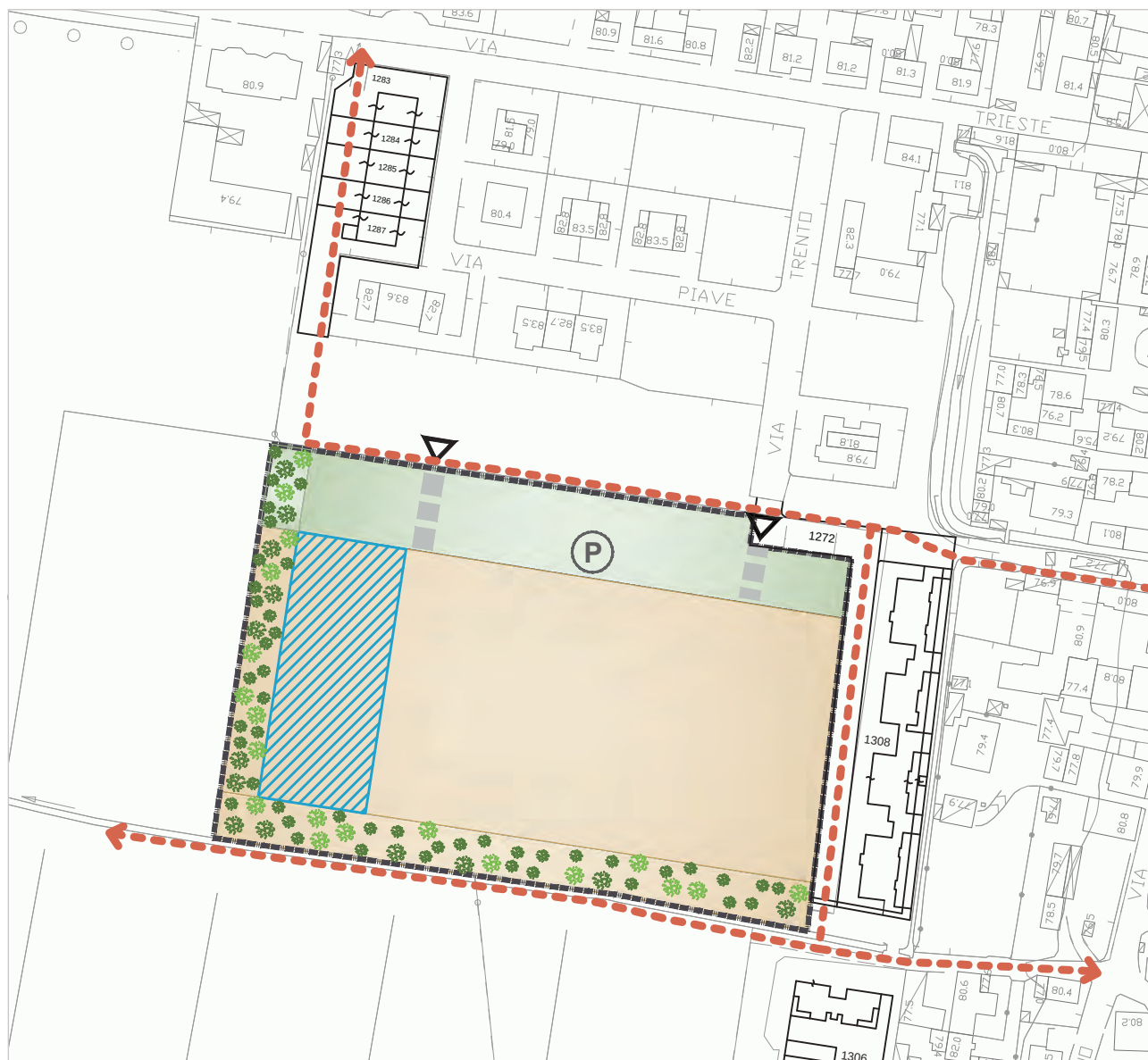
- L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche di pericolosità legate alle caratteristiche geotecniche dei terreni per la presenza di orizzonti compressibili superficiali limoso – sabbiosi con caratteristiche geotecniche variabili.
- L'attuazione degli interventi è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione a livello di progetto esecutivo.
- Le indagini geotecniche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare e alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera. Nel caso di opere che prevedano scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei versanti di scavo al fine di prevedere le opportune opere di protezione durante i lavori di cantiere.

Invarianza idraulica

- L'uso dei dispositivi idraulici (pozzi disperdenti e strutture di infiltrazione) deve essere attentamente valutato. Prima di ricorrere all'infiltrazione per lo smaltimento delle acque meteoriche, è necessario svolgere adeguati approfondimenti geologici e idrogeologici, l'utilizzo dell'area pertanto deve essere subordinato alla definizione di un modello geologico e idrogeologico specifico, che ne definisca le modalità di utilizzo o anche l'eventuale esclusione.

ATR3 - Schema distributivo

(Scala: 1:2000)



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI



Area di concentrazione dei volumi



Area in cessione all'amministrazione comunale

VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI



Accesso area



Viabilità di accesso (schema indicativo da definirsi in fase attuativa)



Aree in cessione destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico



Percorso ciclopedonale

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico



Fascia boscata arboreo-arbustiva



Verde privato di mitigazione