

ATE3 - Via Donna Anna d'Este

STATO ATTUALE



Localizzazione

Via Donna Anna d'Este

Dati

ST - Superficie territoriale: 96.191 mq

Descrizione

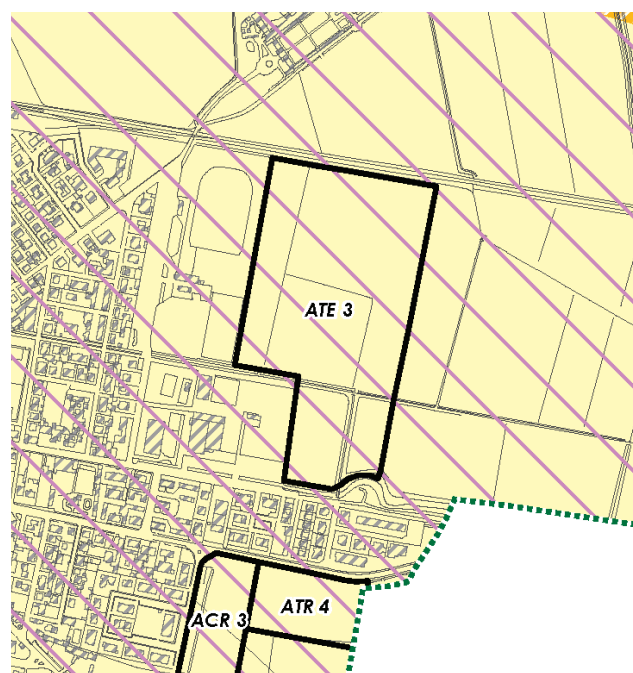
Attualmente l'area si presenta inserita nel territorio agricolo del comune, collocata nella parte ovest del territorio comunale, al limite del tessuto urbano consolidato, anche di più recente formazione, di destinazione residenziale e in adiacenza all'esistente centro sportivo comunale. L'area è accessibile direttamente da via Fratelli Cervi e via Donna Anna d'Este.

Ortofoto area d'intervento



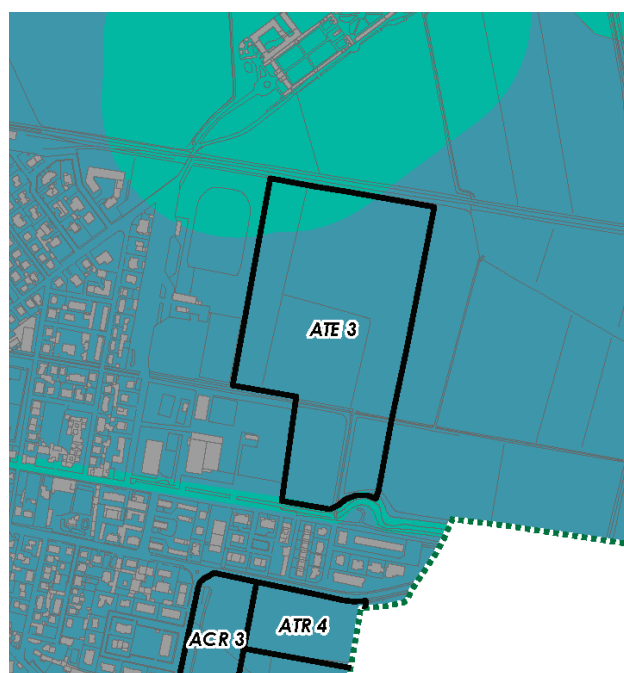
ATE3- Via Donna Anna d'Este

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



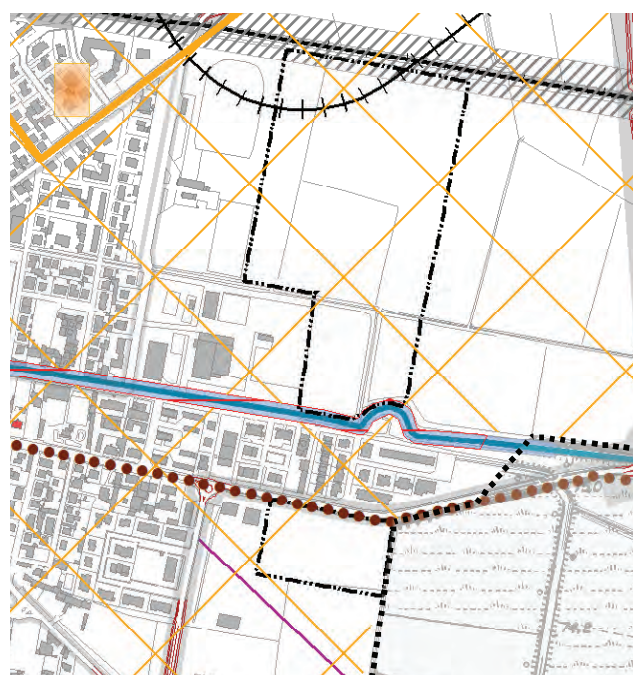
Legenda

Reticolo idrico principale

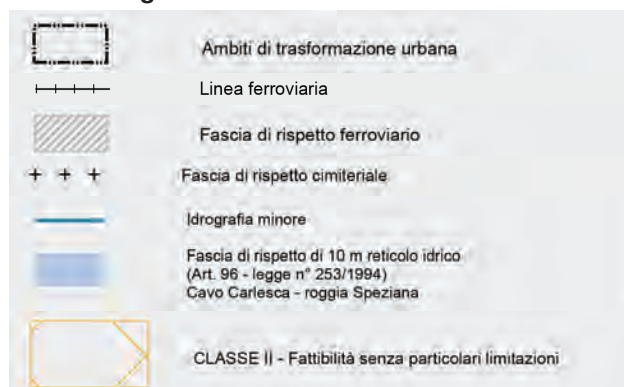
- Fiume Po
- Fiume Olona meridionale

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 modo da non creare di dissesto



Estratto legenda tav. 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

ATE3 - Via Donna Anna d'Este

Descrizione degli obiettivi di progetto:

L'ambito è destinato alla realizzazione di un campus scolastico, sportivo e ludico-ricreativo, inserito all'interno di un comparto di dimensioni significative, che si dovrà caratterizzare per l'elevata qualità ambientale e paesaggistica. E' previsto l'ampliamento del centro sportivo, a gestione pubblica e/o privata e la realizzazione di un campus scolastico integrato, che si completa con la presenza di servizi alla persona e attività ludico-ricreative. L'intervento può essere ulteriormente implementato con l'incremento dell'offerta sportiva e l'ammodernamento delle strutture esistenti, oltre al completo rinnovo degli edifici destinati alle attività scolastiche.

Prescrizioni urbanistiche
Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazioni d'uso principali:	Attività sportive, ludiche e per il tempo libero - USP/1 - USP/9; Scuole dell'obbligo - USP/5; Attrezzature culturali e sociali - USP/6
Destinazioni d'uso compatibili:	Pubblici esercizi e attività di intrattenimento - UC/7; Servizi alla persona - UT/3; Commercio di vicinato e attività sportive - UC/1 - USP/2; Attrezzature ricettive - UTA/1
Destinazioni non ammesse	Tutte quelle non indicate in precedenza

Parametri urbanistici:

A - Superficie territoriale:	mq	96.151
B - Superficie Lorda di pertinenza dell'ambito:	mq	10.650
I - SL per attrezzature di interesse generale:	mq	4.650
G - SL max per destinazioni compatibili:	mq	6.000

Strumento urbanistico attuativo:

Piano attuativo e/o Programma integrato di intervento di iniziativa pubblica e privata

Dotazioni di interesse pubblico:

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi):

M - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o interesse pubblico e generale all'interno del perimetro di piano	mq	79.000
Di cui:		
Aree a campus sportivo e ludico--ricreativo	mq	33.000
Aree campus scolastico	mq	15.000
Parcheggi pubblici	mq	4.000
N - Viabilità prevista	mq	1.000
Area verde di bosco e fasce boscate	mq	26.000
Parametri edilizi:		
L - Superficie fondiaria max:	mq	17.151
Rc	%	55
Rp	%	25
Altezza massima edifici	m	10.50

ATE3 - Via Donna Anna d'Este

Prescrizioni particolari

Indicazioni urbanistiche, paesaggistiche-ambientali ed edilizie

- L'Amministrazione Comunale per dare attuazione al progetto Campus scolastico, sportivo e ludico-ricreativo predisporrà un apposito studio di fattibilità urbanistico, paesaggistico-ambientale e tecnico-economico, che potrà coinvolgere anche le aree che attualmente ospitano le strutture scolastiche (scuole materne Don Leo Cerabolini e di via Garibaldi, scuola elementare di via Donna Anna d'Este e scuola media di via F.lli Cervi), oltre ad eventuali altre aree di proprietà pubblica. Al fine di generare risorse per l'attivazione del progetto, in aggiunta alla capacità edificatoria assegnata all'ambito, l'Amministrazione Comunale potrà utilizzare diritti volumetrici stimati in una quantità variabile tra 12.000 e 15.000 mq di Superficie Lorda a destinazione residenziale, commerciale, terziario-direzionale e servizi alla persona. L'intervento potrà essere promosso nelle forme e nelle modalità previste dalla normativa vigente, anche con il coinvolgimento di soggetti promotori.
- L'Amministrazione Comunale potrà procedere all'acquisizione, anche parziale ed in momenti diversi, dell'area indicata dal PGT, nelle forme e nelle modalità previste dalle norme vigenti.
- In sede di presentazione del piano attuativo dovrà essere redatto apposito studio paesistico di contesto al fine di valutare gli impatti paesistici e sviluppare soluzioni progettuali di mitigazione, con idonee opere verdi.
- Nella progettazione urbanistica dovrà essere predisposto uno studio complessivo che ricomprenda anche le aree pubbliche esistenti ad ovest dell'ambito di intervento, ed attualmente destinate alla pratica di attività sportive.
- Nella progettazione urbanistica dell'ambito dovrà essere realizzata una rete integrata e continua, anche nelle connessioni con le aree pubbliche esistenti in prossimità dell'ambito, di percorsi per la mobilità ciclabile e pedonale ("mobilità dolce"), riducendo al minimo indispensabile la rete viabilistica, possibilmente solamente per i tratti necessari a garantire accessibilità ai parcheggi pubblici e pertinenziali.
- **Prima dell'approvazione dei singoli piani attuativi con la presenza di attività economiche, dovrà essere concertato con l'Amministrazione Comunale e gli uffici provinciali, il contenuto dello studio viabilistico.**
- Nella progettazione urbanistica dovrà essere posta particolare attenzione alla localizzazione, preferibilmente lungo i bordi esterni dell'ambito, e alla distribuzione dei parcheggi pubblici in relazione alle nuove attività in progetto, considerando anche la presenza di servizi e attrezzature pubbliche esistenti.
- Le aree a parcheggio a raso in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive.
- Nella progettazione urbanistica dovrà essere mantenuta e potenziata la vegetazione di ripa esistente, relativa alla roggia Speziana posta a sud dell'ambito.
- Le piste ciclabili dovranno essere realizzate in rete con quelle esistenti e con quelle previste dal piano.
- Si evidenzia la necessità di non collocare edifici e strutture fisse nella parte nord dell'ambito di intervento, a ridosso della linea ferroviaria e all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, destinando tali aree per interventi di mitigazione ambientale e di sistemazione paesaggistica.
- La parte di area compresa all'interno del perimetro dell'ambito e all'interno della fascia di rispetto cimiteriale non potrà essere interessata da attività edificatoria e potrà essere utilizzata per sole attività previste dalla normativa vigente (verde e parcheggi, in modo particolare).
- **Preliminarmente all'attuazione degli ambiti di trasformazione, si dovrà verificare la necessità di espletare le procedure di verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale o di Verifica della Valutazione di Impatto Ambientale, con riferimento alle fattispecie progettuali di cui agli Allegati A e B della l.r. 5/2010 e s.m.i.**
- Si richiamano i contenuti del Titolo III - Disciplina degli Ambiti di Trasformazione dei criteri ed obiettivi 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.
- G. Indica la SL massima realizzabile per le destinazioni compatibili.
- N-L Il dato è stato calcolato considerando una viabilità d'ambito in cessione pari al 2% della ST. Quest'ultimo dato è indicativo e potrà essere modificato a seguito della progettazione urbanistica definitiva in fase di pianificazione attuativa.
- M La determinazione esatta della dotazione di aree di interesse pubblico verrà effettuata in sede di piano urbanistico attuativo, sulla base delle destinazioni effettivamente previste.

ATE3 - Via Donna Anna d'Este

Prescrizioni particolari

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

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 a bassa portanza e/o 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.
- **Qualora fosse prevista la realizzazione di edifici ricadenti nella fattispecie di cui alla D.d.u.o. 19904/2003 e s.m.i., la progettazione definitiva di tali opere dovrà essere supportata da approfondimenti sismici di terzo livello da realizzarsi, a discrezione del Proponente, con metodologia strumentale o numerica, fermo restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la categoria di suolo superiore.**

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.

ATE3 - Schema progettuale

(Scala: 1:3000)



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI



Area di concentrazione delle attività di interesse pubblico e delle attività compatibili

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