

## A.T.\_01

NIVOLTO  
VIA MILANO



### STATO DI FATTO

Area in parte libera e in parte occupata da edifici in disuso in via Milano nella frazione Nivolto.



### VINCOLI E TUTELE

- “Bellezze d’insieme” (art. 136 D.Leg.vo 42/2004).
- **Classe di fattibilità geologica 3** - fattibilità con consistenti limitazioni.
- **N.A.F.** - area parzialmente interna a Nucleo di Antica Formazione

### VOCAZIONI FUNZIONALI

**Residenza**

### INDICI URBANISTICO-EDILIZI INDICATIVI

**Superficie territoriale**\_6.515 mq

**Volume**\_13.000 mc

**H edifici**\_L'altezza massima è pari all'altezza degli edifici residenziali esistenti.

Sono vietati i corpi interrati e seminterrati. Sono ammessi 2 (due) piani fuori terra.

### CRITERI DI NEGOZIAZIONE E DI INTERVENTO

E' ammessa la possibilità di utilizzo della volumetria residua, o parte di essa non utilizzata, del Piano attuativo approvato PdL-Beccaccino, in frazione Baselica Bologna, nel rispetto del limite complessivo sopra definito.

#### **Progettazione e inserimento ambientale:**

Sostituzione degli edifici esistenti con una tipologia che tenga conto dell'ambiente circostante. Mitigazione del corso d'acqua lungo il perimetro nord-est dell'ambito.

Individuare interventi di mitigazione e rinaturalizzazione, anche attraverso forme di compensazione, volti a ridurre impatto visivo degli interventi nonché a creare continuità con la Rete Ecologica regionale.

#### **Dotazioni infrastrutturali e servizi:**

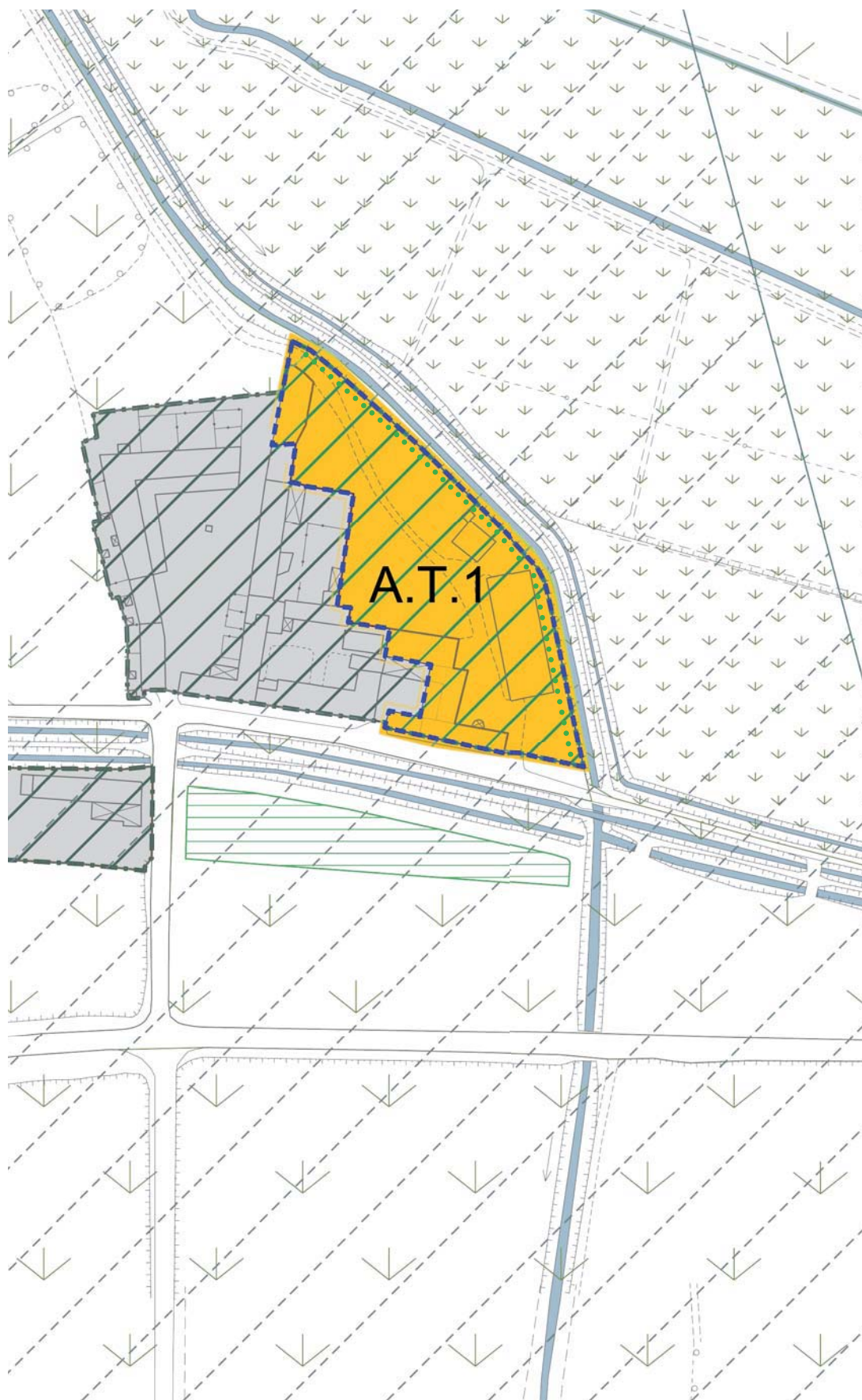
Parcheggi a servizio della residenza.

### RIFERIMENTI A CONTENUTI PIANO DELLE REGOLE

**Tavola C01**\_Vincoli e tutele paesaggistiche

**Tavola C02f**\_Ambiti soggetti a specifica disciplina

SCENARIO  
STRATEGICO



Perimetro A.T.

Residenza

Tutela corsi d'acqua

PTRA-Navigli Lombardi  
Fascia di tutela 500m  
per le aree agricole  
(A.T.\_01 escluso)

## A.T.\_02

GIUSSAGO  
VIA GIOVANNI XXIII



### STATO DI FATTO

Area ineditata ubicata ai margini sud-ovest del capoluogo Giussago, lungo via Giovanni XXIII e Viale Resistenza.



### VINCOLI E TUTELE

- “Bellezze d’insieme” (art. 136 D.Leg.vo 42/2004).
  - **Classe di fattibilità geologica 3** - fattibilità con consistenti limitazioni.
- Si rileva la prossimità di un **elettrodotto** a sud dell’area, rispetto al quale si applicheranno le normative vigenti in materia.

### VOCAZIONI FUNZIONALI

**Residenza**

### INDICI URBANISTICO-EDILIZI INDICATIVI

**Superficie territoriale**\_13.945 mq

**Indice territoriale**\_0,5 mc/mq

**Superficie cessioni primarie e secondarie**\_2.990 mq

**H edifici** \_L’altezza degli edifici misurata all’intradosso della gronda con le pareti esterne del fabbricato non dovrà essere superiore a m 8,50.

Sono vietati i corpi interrati e seminterrati. E’ concesso l’utilizzo di 2 (due) piani fuori terra ed eventuale sottotetto.

### CRITERI DI NEGOZIAZIONE E DI INTERVENTO

L’indice territoriale potrà essere incrementato fino a 0,8 mc/mq recuperando la volumetria residua del comparto del PPE “Il Centro” pari a 3.280,43 mc. Eventuale differente volumetria residua non utilizzata dovrà essere adeguatamente documentata e valutata in sede di proposta di Piano Attuativo.

### Progettazione e inserimento ambientale

La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà avvenire secondo la morfologia e la tipologia degli edifici unifamiliari, bifamiliari e trifamiliari, curando l’impatto paesaggistico e differenziando le tipologie.

Individuare interventi di mitigazione e rinaturalizzazione, anche attraverso forme di compensazione, volti a ridurre impatto visivo degli interventi nonché a creare continuità con la Rete Ecologica regionale.

### Dotazioni infrastrutturali e servizi

A nord dell'area, lungo la via Giovanni XXIII, dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico in continuità con la previsione dell'adiacente parcheggio della scuola. Lungo i confini esterni dell'area è prevista la realizzazione di una pista ciclabile.

L'attuazione potrà avvenire tramite due unità d'intervento indipendenti (U.I. 1 e U.I.2), corrispondenti alle diverse proprietà delle aree interessate, purchè contestualmente al primo sia presentato un progetto complessivo delle aree di urbanizzazione a cui si dovrà attenere la seconda unità.

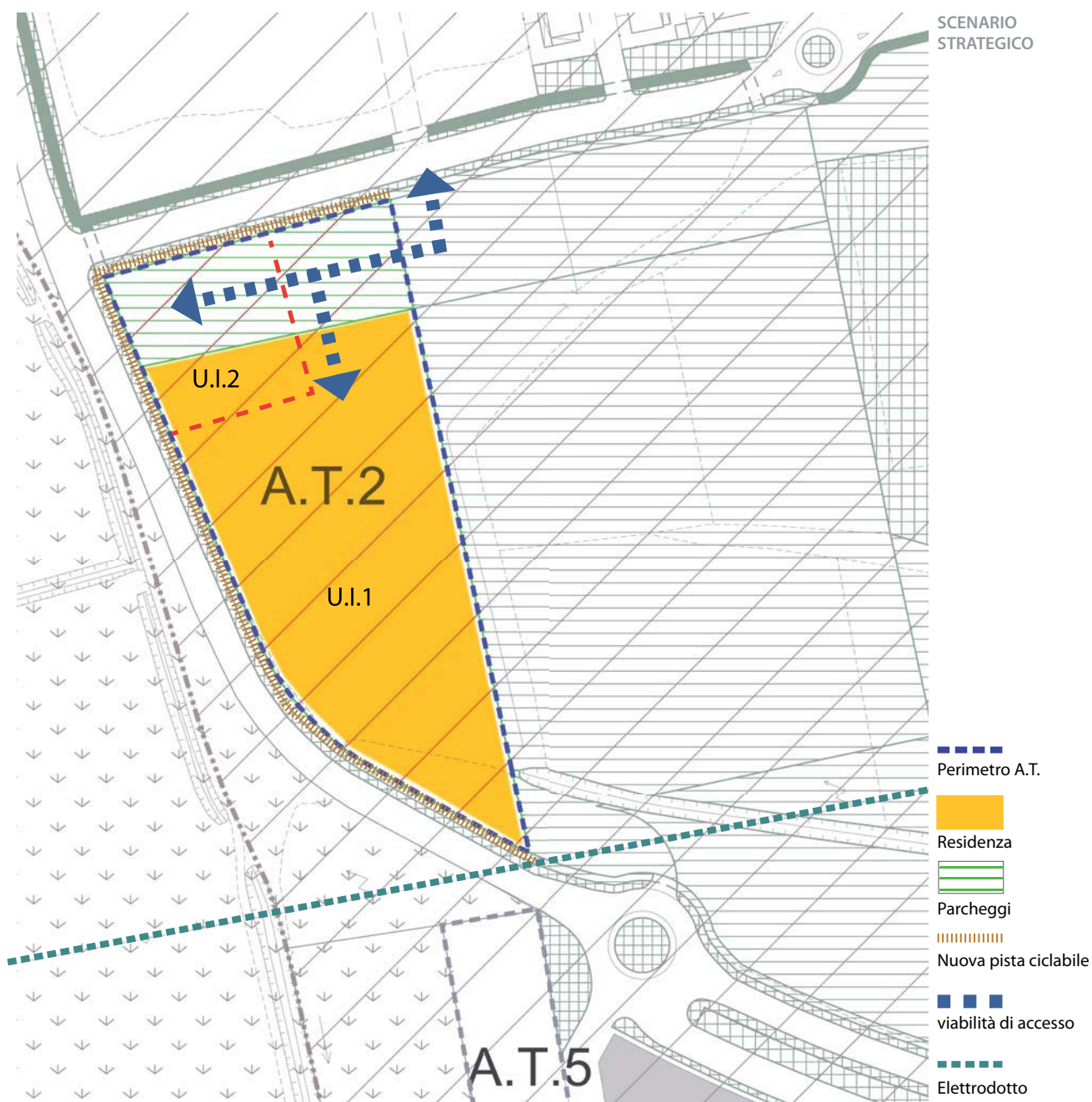
**Tavola C01\_Vincoli e tutele paesaggistiche**

**Tavola C02a\_Ambiti soggetti a specifica disciplina**

**Tavola B01a\_Sistema dei servizi**

RIFERIMENTI  
A CONTENUTI  
PIANO DELLE REGOLE  
E PIANO DEI SERVIZI

SCENARIO  
STRATEGICO



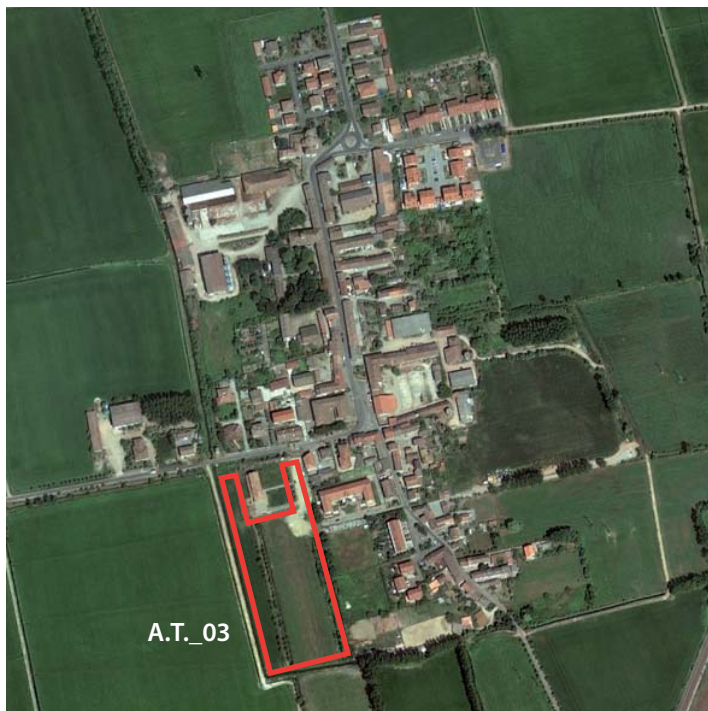
### A.T.\_03

TURAGO  
VIA DELLA PILA



#### STATO DI FATTO

Area libera a prevalente uso agricolo ubicata ai margini sud-ovest della frazione Turago Bordonese delimitata ai lati sud-ovest da un corso d'acqua.



#### VINCOLI E TUTELE

- “Bellezze d’insieme” (art. 136 D.Leg.vo 42/2004).
- **Classe di fattibilità geologica 3** - fattibilità con consistenti limitazioni.

#### VOCAZIONI FUNZIONALI

##### Residenza

#### INDICI URBANISTICO-EDILIZI INDICATIVI

**Superficie territoriale**\_16.925,00 mq

**Indice territoriale**\_0,8 mc/mq

**H edifici**\_Per le unità mono, bi e trifamiliari l'altezza degli edifici misurata all'intradosso della gronda con le pareti esterne del fabbricato non dovrà essere superiore a 8 (otto) metri. Sono vietati i corpi interrati e seminterrati.

E' concesso l'utilizzo di 2 (due) piani fuori terra ed eventuale sottotetto.

Per le unità plurifamiliari sono consentiti 3 (tre) piani più eventuale piano mansardato per un'altezza massima edifici misurata all'intradosso della gronda con le pareti esterne del fabbricato pari a m. 10,50 (dieci e cinquanta).

#### CRITERI DI NEGOZIAZIONE E DI INTERVENTO

##### Progettazione e inserimento ambientale

La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà avvenire secondo la morfologia e la tipologia degli edifici unifamiliari-bifamiliari-trifamiliari (min 30%) e plurifamiliari (max 70%) curando l'impatto paesaggistico e salvaguardando la protezione del corso d'acqua lungo tutto il perimetro sud-ovest dell'ambito.

Individuare interventi di mitigazione e rinaturalizzazione, anche attraverso forme di compensazione, volti a ridurre impatto visivo degli interventi nonché a creare continuità con la Rete Ecologica regionale.

##### Dotazioni infrastrutturali e servizi

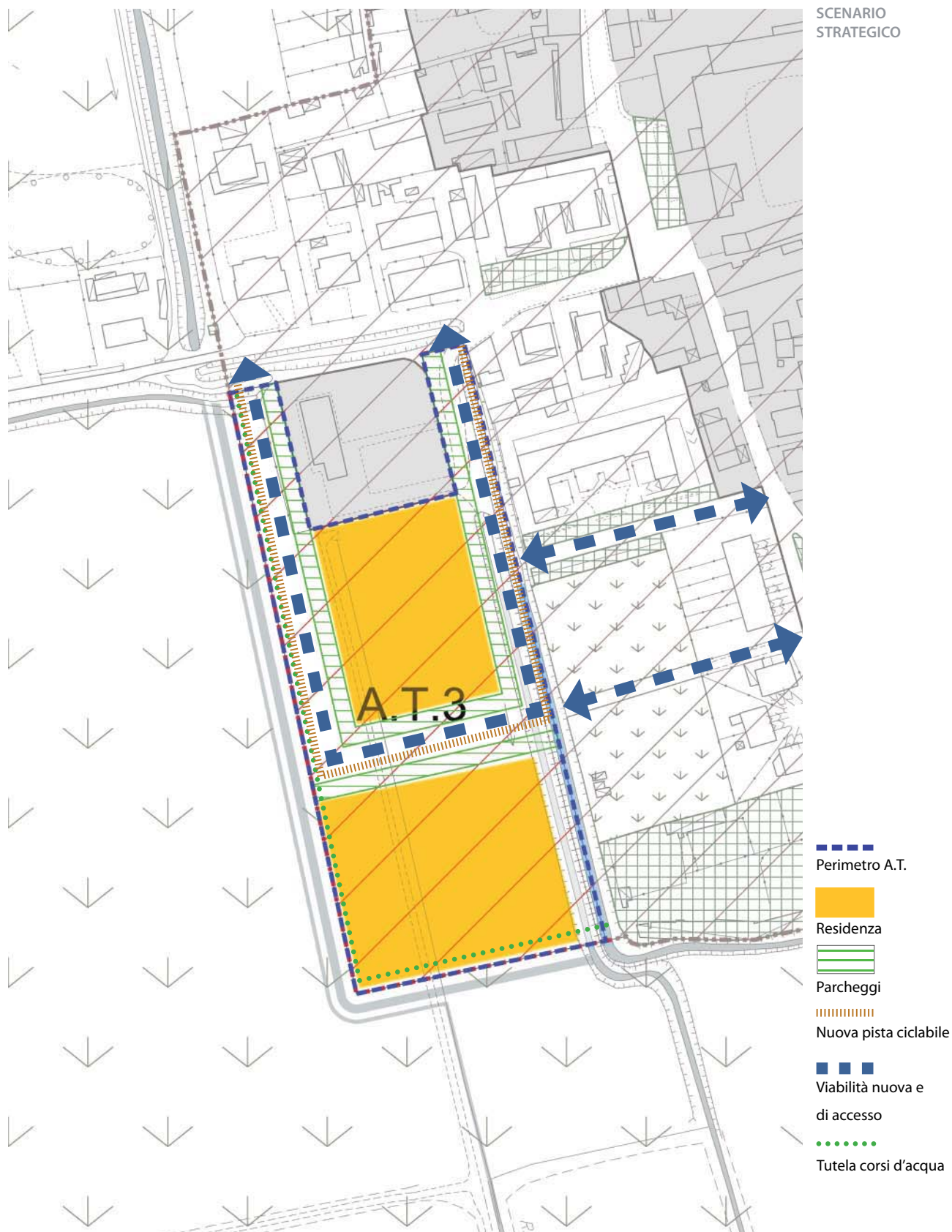
All'interno dell'area dovrà essere realizzata una nuova viabilità comunale con parcheggi pubblici e pista ciclabile a servizio dei nuovi corpi residenziali.

**Tavola C01**\_Vincoli e tutele paesaggistiche

Tavola C02f\_Ambiti soggetti a specifica disciplina

Tavola B01f\_Sistema dei servizi

SCENARIO  
STRATEGICO



## A.T.\_04

GUINZANO  
VIA MICHELANGELO



### STATO DI FATTO

Area libera a prevalente uso agricolo ubicata ai margini sud-ovest della frazione Guinzano (via Michelangelo) delimitata da un corso d'acqua, un pozzo comunale per l'acqua potabile e viabilità.



### VINCOLI E TUTELE

- “Bellezze d’insieme” (art. 136 D.Leg.vo 42/2004).
- **Ambito del Barco Certosa** - Piano Paesistico di Dettaglio.
- **Classe di fattibilità geologica 3** -fattibilità con consistenti limitazioni.
- **Zone di rispetto per le captazioni ad uso potabile.**

### VOCAZIONI FUNZIONALI

- U.I.1:**    **Residenza**\_10.000,00 mc (44,5%)  
              **Commercio**\_3.000,00 mc (13%)
- U.I.2:**    **Attrezzature sanitarie**\_9.500,00 mc (42,5%)

### INDICI URBANISTICO-EDILIZI INDICATIVI

**Superficie territoriale**\_24.825 mq  
**Volume**\_22.500 mc

**H edifici** \_Per le unità unifamiliari e bifamiliari l'altezza degli edifici misurata all'intradosso della gronda con le pareti esterne del fabbricato non dovrà essere superiore a 8 (otto) metri. Sono vietati i corpi interrati e seminterrati.  
E' concesso l'utilizzo di 2 (due) piani fuori terra ed eventuale sottotetto.  
Per la parte residenziale collocata sopra all'insediamento commerciale, l'altezza totale dell'edificio non può superare m. 8,80 (otto e ottanta). Per l'area dedicata alle attrezzature sanitarie sono ammesse altezze fino al massimo di m.9,00 (nove).

### CRITERI DI NEGOZIAZIONE E DI INTERVENTO

#### Progettazione e inserimento ambientale

La progettazione dei nuovi fabbricati residenziali dovrà avvenire secondo la morfologia e la tipologia degli edifici unifamiliari e bifamiliari, curando al massimo grado l'impatto paesaggistico e salvaguardando la protezione del corso d'acqua che attraversa l'area.  
In sede di Piano Attuativo andranno previste opportune opere di mitigazione verso le aree esterne all'ambito stesso, anche utilizzando forme di compensazione e/o perequazione; non potrà essere superato l'indice territoriale di 1 mc/mq.

E' opportuno individuare interventi di mitigazione e rinaturalizzazione volti a ridurre impatto visivo degli interventi nonché a creare continuità con la Rete Ecologica regionale.

All'interno dell'area, interna alla fascia di rispetto del pozzo di captazione acqua, andranno seguite le indicazioni di cui alla dgr n.7/12693 del 10 aprile 2003, riguardante la disciplina di fognature, attività residenziali e relative opere di urbanizzazione, opere viarie e infrastr. di servizio.

#### Dotazioni infrastrutturali e servizi

La viabilità di accesso all'ambito avverrà esclusivamente attraverso la viabilità comunale esistente. All'interno dell'area dovrà essere realizzata una nuova viabilità a servizio dei nuovi edifici residenziali e commerciali.

A nord dell'area verrà realizzato un nuovo parco pubblico e una grande area a parcheggio in prossimità dell'area commerciale. A sud dovrà essere localizzata un'area destinata ad attrezzature sanitarie per la nuova sede della Croce Bianca.

L'attuazione potrà avvenire separatamente per le due proprietà tramite due unità d'intervento.

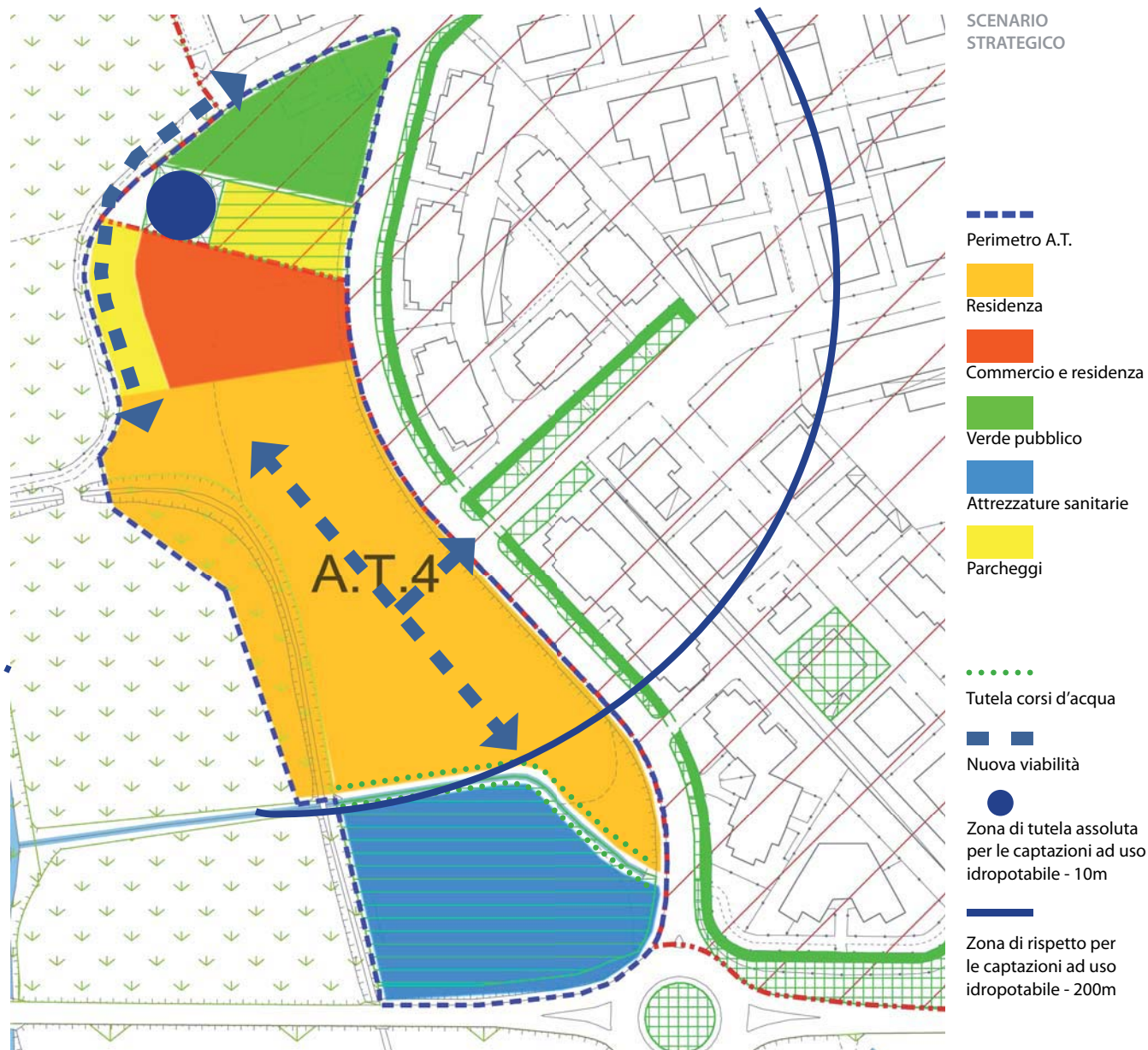
**Tavola C01\_Vincoli e tutele paesaggistiche**

**Tavola C02b\_Ambiti soggetti a specifica disciplina**

**Tavola B01b\_Sistema dei servizi**

RIFERIMENTI  
A CONTENUTI  
PIANO DELLE REGOLE  
E PIANO DEI SERVIZI

SCENARIO  
STRATEGICO



**A.T.\_05**  
GIUSSAGO  
VIALE RESISTENZA



**STATO DI FATTO**

Area libera ad uso agricolo ubicata ai margini sud-ovest del capoluogo Giussago lungo Viale Resistenza.



**VINCOLI E TUTELE**

- “Bellezze d’insieme” (art. 136 D.Leg.vo 42/2004).
- **Classe di fattibilità geologica 3** -fattibilità con consistenti limitazioni.
- Si rileva la prossimità di un **elettrodotto** a nord dell’area, rispetto al quale si applicheranno le normative vigenti in materia.

**VOCAZIONI FUNZIONALI**

**Distributore carburante ad uso pubblico**

Nei limiti e secondo le prescrizioni stabilite dalla normativa vigente, nazionale e regionale, ed in particolare: D.legs. n.32/1988 e smi; Decreto del 20.10.98 sui requisiti tecnici; norme regionali contenute nella LR n.25/2008 - art.6 sulla localizzazione degli impianti.

**INDICI URBANISTICO-EDILIZI INDICATIVI**

**Superficie territoriale\_2.634,00 mq**

**CRITERI DI NEGOZIAZIONE E DI INTERVENTO**

**Progettazione e inserimento ambientale**

Nell’ambito è prevista la realizzazione di un distributore di carburante ad uso pubblico e di attività complementari e compatibili secondo la normativa, quali piccole superfici di vendita. Qualsiasi tipo di attività complementare ammessa è subordinata alla realizzazione del distributore di carburante.

Si dovranno prevedere interventi di mitigazione e rinaturalizzazione, anche attraverso forme di compensazione, volti a ridurre impatto visivo degli interventi nonché a creare continuità con la Rete Ecologica regionale.

**RIFERIMENTI A CONTENUTI PIANO DELLE REGOLE**

**Tavola C01\_Vincoli e tutele paesaggistiche**

**Tavola C02a\_Ambiti soggetti a specifica disciplina**

SCENARIO  
STRATEGICO



- ■ ■ ■ ■ Perimetro A.T.
- Distributore carburante di uso pubblico
- ■ ■ ■ ■ Elettrodotto
- ↔ Viabilità di accesso

**A.R.\_01**  
NIVOLTO  
VIA MILANO



**STATO DI FATTO**

Area occupata a nord da edifici in disuso (ex fonderia e centro sportivo) attualmente in stato di abbandono e di degrado; a sud edifici residenziali

**VINCOLI E TUTELE**

- “Bellezze d’insieme” (art. 136 D.Leg.vo 42/2004).
- **Classe di fattibilità geologica 3** - fattibilità con consistenti limitazioni.
- **Area di rispetto di 150m di corsi d’acqua** - Navigliaccio
- **Fascia di tutela naviglio 500m** - Naviglio Pavese

**VOCAZIONI  
FUNZIONALI**

**Residenza  
Terziario  
Ricettivo**

**INDICI  
URBANISTICO-EDILIZI  
INDICATIVI**

**Superficie territoriale**\_22.950,76 mq

**Volumetria max complessiva**\_18.960,00 mc

**H edifici**\_Per la residenza sono ammesse unità singole o bifamiliari con i parametri e indici urbanistici seguenti: l’altezza degli edifici misurata all’intradosso della gronda con le pareti esterne del fabbricato non dovrà essere superiore a 8 (otto) metri.

Sono vietati i corpi interrati e seminterrati.

E’ concesso l’utilizzo di 2 (due) piani fuori terra ed eventuale sottotetto.

Eventuali destinazioni diverse da quella di residenza, previste nella scheda d’ambito, saranno soggette a SUAP; le modalità di intervento, i parametri e gli indici urbanistici saranno definiti nella procedura stessa.

**CRITERI DI  
NEGOZIAZIONE E  
DI INTERVENTO**

**Progettazione e inserimento ambientale**

L’ambito ricade in parte su area della ex-Fonderia; in ottemperanza alle disposizioni del Regolamento locale d’igiene, qualsiasi intervento in tale area è subordinato alla verifica di salubrità del suolo e/o della falda. Sarà necessario svolgere indagine ambientale preliminare a seguito della quale emergerà o meno la necessità di attivazione dell’iter di bonifica previsto dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà curare al massimo l'impatto paesaggistico, tutelando il Naviglio Pavese e il corso d'acqua che scorre lungo il perimetro sud dell'ambito attraverso elementi di mitigazione ambientale.

Si dovranno prevedere interventi di mitigazione e rinaturalizzazione, anche attraverso forme di compensazione, volti a ridurre impatto visivo degli interventi nonchè a creare continuità con la Rete Ecologica regionale.

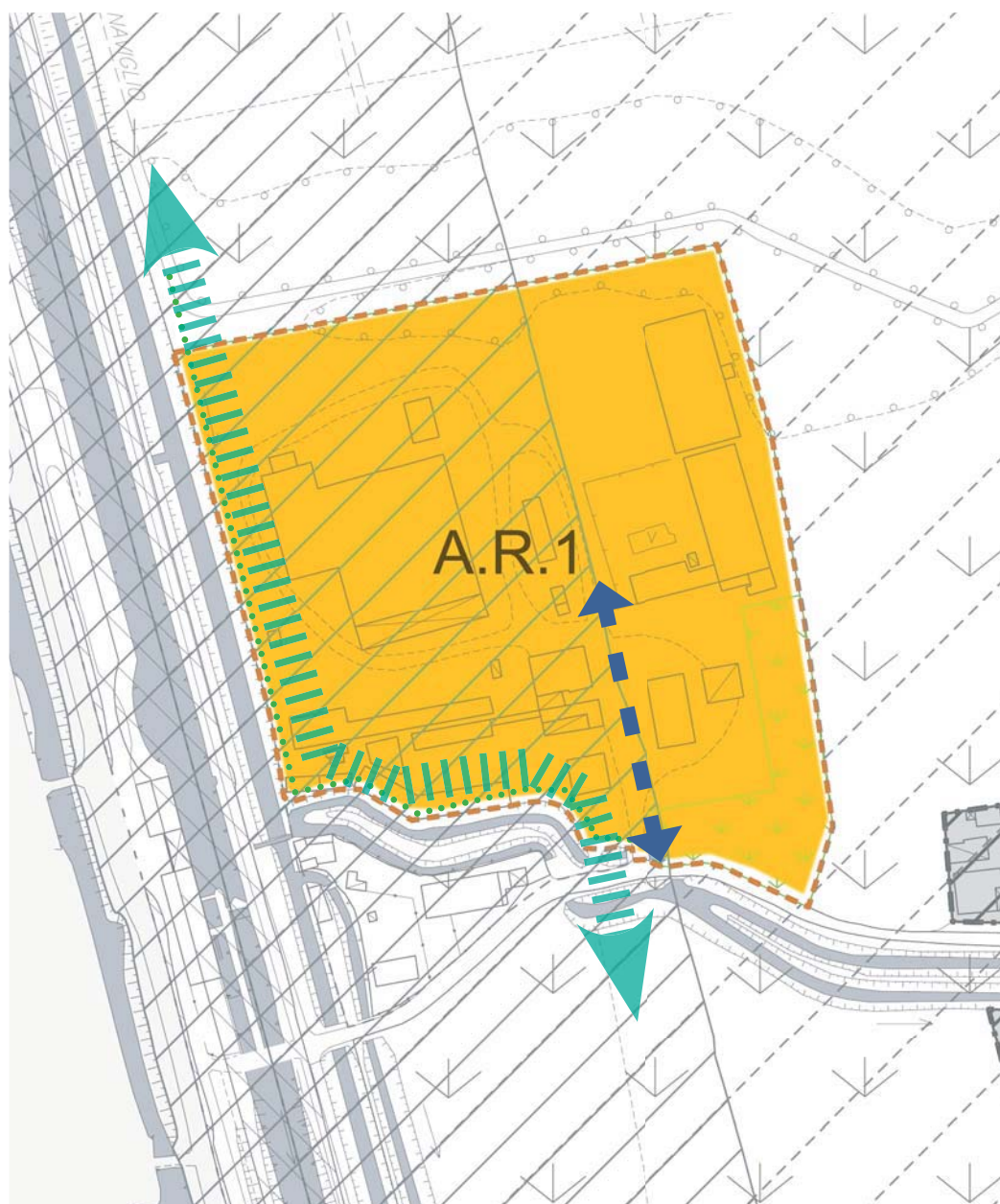
Si indica, quale soluzione planivolumetrica ottimale, la collocazione dei nuovi edifici nella fascia parte Est dell'area; tale soluzione persegue diversi obiettivi, consentendo la creazione di un corridoio verde lungo il corso del naviglio, nonchè favorendo una migliore fruizione visiva del fronte sul Naviglio.

**Tavola C01\_Vincoli e tutele paesaggistiche**

**Tavola C02f\_Ambiti soggetti a specifica disciplina**

RIFERIMENTI  
A CONTENUTI DEL  
PIANO DELLE REGOLE

SCENARIO  
STRATEGICO



- Perimetro A.R.
- Residenza Terziario Ricettivo
- .....  
Tutela corsi d'acqua
- ■  
Viabilità e accesso
- ▨  
PTRA-Navigli Lombardi  
Fascia di tutela 500m  
per le aree agricole  
(A.R.\_01 escluso)
- ▨  
Area di rispetto di  
corsi d'acqua (150 m)  
"Navigliaccio"
- |||||  
Corridoio verde  
lungo fronte su Navi-  
glio e roggia a sud