

9.1.3 SCHEDA AMBITO: ATR-PR 3

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel quadrante orientale del capoluogo, in via San Marco, accanto all'ambito di trasformazione ATR-PR 2.

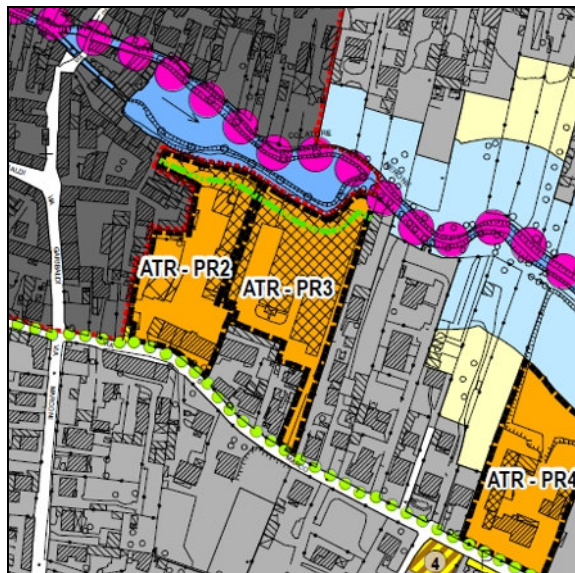


Figura 39. ATR-PR 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 40. ATR-PR 3. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era classificato come zona produttiva di completamento nel PRG vigente: il Piano di Recupero è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

L'ambito è già edificato ed occupato dagli edifici fatiscenti di un biscottificio dismesso.

L'obiettivo del PGT il recupero del comparto con destinazione residenziale, che può essere realizzato anche attraverso la completa demolizione degli edifici esistenti, e la loro ricostruzione in conformità agli indici ed ai parametri stabiliti dalla presenti schede e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

Dovranno essere reperite adeguate aree per parcheggi e verde attrezzato.

4 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Il suolo, essendo già edificato, non ha alcun valore agricolo. Non deve pertanto essere applicata la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005 e s.m.i.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

Ai sensi della DGR n. 10962/2009.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 1 di fattibilità geologica.

Classe 1: "Fattibilità senza particolari limitazioni". Comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, e per le quali deve essere direttamente applicato quanto previsto dalla normativa nazionale (DM 14 gennaio 2008 e s.m.i.).

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Felice Sacchi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

7 Indicazioni del PTCP

L'ambito si affaccia sul Colatore Nerone, del quale le Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP individuano il "corridoio ecologico".

In recepimento dell'art. 33, commi 22-25 delle NTA del PTCP, nella "Carta delle previsioni di piano" è individuato un "limite di rispetto del corso d'acqua", tracciato alla distanza di circa 10 metri rispetto al perimetro settentrionale dell'ambito: le aree comprese entro detto limite dovranno rimanere inedificate e dovranno essere destinate ad interventi di rilevanza ecologica (piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone, ecc.).

8 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito non è soggetto ad alcuno dei vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

9 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 4 ("aree di intensa attività umana"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2010 dal prof. Massimo Guazzotti.

10 Allevamenti di bestiame

Non si rilevano allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito di trasformazione in oggetto.

11 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

12 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

L'ambito in oggetto confina con insediamenti residenziali esistenti o previsti (ATR-PR 3). Si rileva pertanto una perfetta compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti.

13 Viabilità stradale

Ai sensi del DPR n. 142/2004, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

14 Viabilità ferroviaria

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di infrastrutture ferroviarie.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

17 Tutela dei corsi d'acqua

L'ambito in oggetto è lambito dal Colatore Nerone: il corso d'acqua fa parte del "reticolo idrico minore" di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino-Villoresi.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni, volte alla tutela dei corsi d'acqua pubblici: A) divieto di copertura (D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1); B) "sono atti vietati in modo assoluto le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e il movimento del terreno a distanza dal piede degli argini minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e il movimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi" (RD n. 523/1904, articolo 96, lettera f).

Per tutte le disposizioni volte alla tutela dei corsi d'acqua occorre altresì fare riferimento al "Regolamento comunale di polizia idraulica", redatto nel 2012 dal dott. geol. Felice Sacchi ed allegato allo Studio Geologico.

18 Bonifica dei siti inquinati

Dal momento che l'ambito in oggetto è già edificato ed occupato da attività dismesse, i soggetti attuatori degli interventi sono tenuti a verificare la salubrità dei luoghi, e a realizzare, in caso di necessità, interventi di bonifica, ai sensi degli articoli 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. (Titolo V: "Bonifiche dei siti inquinati").

19 Indici e parametri urbanistici

ATR-PR 3 - Miradolo Terme - Via San Marco

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	7.276	minimo	29	massimo	44
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,60	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	4.366
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,15	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	1.091
Indice di bonus (1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,15	Volume di bonus (1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	1.091
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	0,90	Volume edificabile totale	V_tot	m³	6.548
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²		m ² /abit	n.	m ²
aree parametriche minime	26,50	44	1.157	verde attrezzato	6,63	44	289
da cedere	13,25	44	578	parcheggio	6,63	44	289
parametriche monetizzabili	13,25	44	578	totale	13,25	44	578

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.