

Le SCHEDE DI PROGETTO URBANO costituiscono parte integrante del Documento di Piano e stabiliscono le indicazioni progettuali urbanistiche nonché le specifiche prescrizioni per gli Ambiti di Trasformazione AT e per le Aree della Rigenerazione Urbana AR.

Indirizzi comuni per la progettazione degli interventi:

- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019, previa verifica dell'adeguatezza o meno della rete fognaria a valle e previsione delle eventuali opere di adeguamento;
- applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n.2/2006;
- modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- rispetto, ove non diversamente specificato, della superficie drenante o di permeabilità minima richiesta ai sensi dell'Art 3.2.3. del vigente RLI, stabilito al 30% per le zone residenziali e al 15% per gli insediamenti produttivi o commerciali, dell'area di pertinenza;
- nel caso di demolizioni dovrà essere preventivamente accertata ed attestata dal tecnico preposto l'assenza di materiali contenenti amianto, la presenza di serbatoi interrati e di eventuali altre fonti di potenziale pericolo che, altrimenti, richiedono la predisposizione di un piano di caratterizzazione dell'area.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – AT per interventi di iniziativa privata

Gli interventi in **AT** si attuano mediante la redazione di un Piano Attuativo come definito all'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi del comma 4 del suddetto articolo per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessanti la maggioranza assoluta del valore di detti beni immobili stabilito in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Gli Ambiti di Trasformazione sono esclusi dall'applicazione degli art. 63 e 64 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni in merito al recupero dei sottotetti. Sono altresì esclusi dall'applicazione della L.R. 10 marzo 2017 n. 7 per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.

Le nuove edificazioni dovranno sempre ispirarsi ai disposti del Piano delle Regole in materia di sviluppo sostenibile, risparmio energetico e utilizzo di energie rinnovabili.

Prima dell'avvio delle attività edilizie dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto di intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.

La definizione delle quantità dei servizi di cessione per i diversi ambiti è stabilita dalle Norme del Piano dei Servizi.

La numerazione degli AT esistenti viene mantenuta inalterata ma la Variante di piano conferma le previsioni di nuovi interventi di trasformazione urbanistica per i soli due seguenti ambiti:

AT 2 Località Miglianico a destinazione residenziale

AT 6 Via Don Stucchi a destinazione diversa

Viene introdotta una nuova scheda per un Ambito di Trasformazione a destinazione produttiva relativo ad un Piano di lottizzazione vigente ma con convenzione in scadenza. Con la Variante di piano si prevedono nuove indicazioni per l'area che entreranno in vigore in caso di scadenza e mancata attuazione del Piano Attuativo attualmente in essere. Il PGT vigente include l'area in ambito produttivo consolidato senza previsioni specifiche rispetto al PL già a suo tempo vigente. La presente variante di piano, prendendo atto della mancata realizzazione delle previsioni progettuali in imminente scadenza, interviene mediante la previsione di un piano attuativo che si rende necessario per il corretto inquadramento urbanistico del comparto. Per i suddetti motivi l'area non concorre comunque nelle verifiche rispetto ai disposti di adeguamento alla LR31.

ATP* Via A. Moro a destinazione produttiva

Nelle seguenti schede si riporta anche la scheda progettuale dell'Ambito di Trasformazione **AT 5** in corso di realizzazione. L'ambito **AT 5** è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 in data 16/04/2021 ed è attualmente in fase di avanzata realizzazione. Esso, ai fini della stesura della presente Variante di piano, è stato considerato ai fini del conteggio sul consumo di suolo in relazione alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 31 del 2014. Ai fini del presente Documento di Piano non costituisce però oggetto di alcuna nuova previsione progettuale urbanistica, ma viene comunque riprodotta la scheda relativa all'intervento presente del PGT vigente.

All'atto della chiusura per la sua attuazione e del relativo collaudo, l'area rientrerà all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e verranno applicati i disposti di cui all'Art 9 delle Norme del Piano delle Regole.

ATP* – Via A. Moro



STATO DI FATTO

L'area è definita da due proprietà principali costituite da più appezzamenti posizionati lungo il lato della Via Aldo Moro sul quale si sono sviluppati in linea gli insediamenti industriali previsti dal precedente PRG. In mezzzeria circa del tratto rettilineo della via si è conservata questa ampia area non ancora edificata. Essa è attualmente destinata a deposito attrezzature e materiali ed è priva di vegetazione. La superficie territoriale individuata dal piano è di mq 10.164,33. Il Piano Attuativo presentato in data 12/02/2007 con protocollo 1058 e convenzionato con atto notarile repertorio n. 74471 a firma Notaio Dott. Giuseppe Mangili in data 22/04/2009, prevede la realizzazione di più corpi di fabbrica con destinazione di capannone industriale per una superficie coperta di mq 5.425,52 (IC = 0,53 ca) e una SLP di mq 6.914,42. Esso individua poi una superficie di aree a standard di mq 1.325,17 distribuite per svincolo ingresso e parcheggi sul fronte della Via Moro.

DATI CATASTALI

Sono coinvolti i seguenti mappali indicati in mappa CT fg 906: 3019, 3020, 4196, 4089, 4086, 4087, 4085, 4084, 4090, 4091, 4092, 4094, 4095, 4098, 4099, 4100, 4320, 4321, 4322.

Fg 6 mappali di provenienza elencati in convenzione: 482, 870, 3023, 480, 481 (parte)

OBIETTIVI E INDICAZIONI

Con la Variante di piano si conferma la vocazione dell'area al completamento della fascia a destinazione edificatoria per attività produttive già identificata dal disegno urbanistico delle precedenti pianificazioni. In vista della scadenza del piano attuativo protrattosi nel tempo con la presente scheda specifica di Ambito di Trasformazione si ritiene di meglio specificare le previsioni di completamento e le opere di urbanizzazione e compensazione da prevedere in caso di scadenza del progetto in essere.

Con le presenti modifiche prescrittive si intendono favorire i seguenti obiettivi:

- Ridurre la superficie coperta a favore di una maggiore SL, onde favorire una maggiore superficie di suolo drenante e di spazi aperti.
- Reperire aree a standard e opere di compensazione aggiuntive rispetto alle aree a parcheggio richieste per le destinazioni ivi previste.

La destinazione prevalente prevista è produttiva ed artigianale ma non si esclude, con le delimitazioni di seguito riportate, la possibilità di attività commerciali compatibili. In tal caso si dovranno garantire le quantità minime di aree a parcheggio e servizi previste dalla componente economica commerciale del PGT. Analogamente dovrà essere realizzato

ATP ARCHITETTI ANTONIO PIEFERMI . DIANA BARASSI . DARIO BENETTI . ARTURO BONAITI . SILVIA TONONI

uno svincolo di raccordo tra la Via Moro e la viabilità interna all'ambito, tale da garantire adeguati canoni di sicurezza e funzionalità.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Oltre al reperimento delle quantità minime di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico richieste dalle norme del Piano delle Regole e dalle quantità minime di servizi previste dal Piano dei Servizi si prescrive, quale opera di compensazione, la realizzazione di un percorso ciclopedonale completo di opere infrastrutturali e di mitigazione, realizzato ai sensi delle specifiche direttive per la sostenibilità ambientale richiamate dal PdR. Tale percorso dovrà snodarsi lungo l'intero tratto della Via A. Moro a partire dalla Frazione Magliaso fino all'incrocio con la Via Colombo, secondo le indicazioni progettuali concordate con l'Amministrazione comunale e l'Ufficio Tecnico comunale in fase di redazione del progetto esecutivo. Esso dovrà garantire il raccordo con i limitrofi percorsi per la mobilità dolce e gli eventuali attraversamenti in sicurezza dei tratti stradali, nonché l'adeguamento della viabilità all'incrocio tra Via Aldo Moro località Magliaso e Via Dante Alighieri.

L'ambito è soggetto in particolare ai disposti paesaggistici di cui agli Artt. 32, 33, 34 delle norme del Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

CF 1	AGRICOLTURA			NA
CF 2	RESIDENZA			NA
CF 3	INDUSTRIA E ARTIGIANATO	A		
CF 4	COMMERCIALE/TERZIARIO		AL	
1a)	Esercizio di vicinato			NA
1c)	Grande struttura			NA
4.	Ricettivo alberghiero			NA
7.	Servizi privati diffusi			NA
9.	Carburanti			NA

A	ammessa
AL	ammessa con limitazioni
NA	non ammessa

Per la Categoria Funzionale C4 sono escluse le seguenti attività di cui all'Art. 1.4 del Titolo I del Piano delle Regole:

- Esercizi di vicinato
- Grandi strutture di vendita
- Attività ricettive
- Locali di intrattenimento
- Servizi privati strutturati
- Carburanti

INDICI URBANISTICI

SL mq	IC mq/mq	Hf m	IPF mq	Ds* m	Dc m	De m
SL=SCOPx1,5	0,40	11,00	0,15	20,00	½ Hf - min 5,00	10,00

- Distanza da Via A. Moro

Per i corpi di fabbrica interni all'Ambito sono ammesse distanze inferiori a m 10,00 purché, su entrambe le pareti, le aperture esistenti, non siano determinanti ai fini del calcolo dei rapporti aeroilluminanti dei vani.

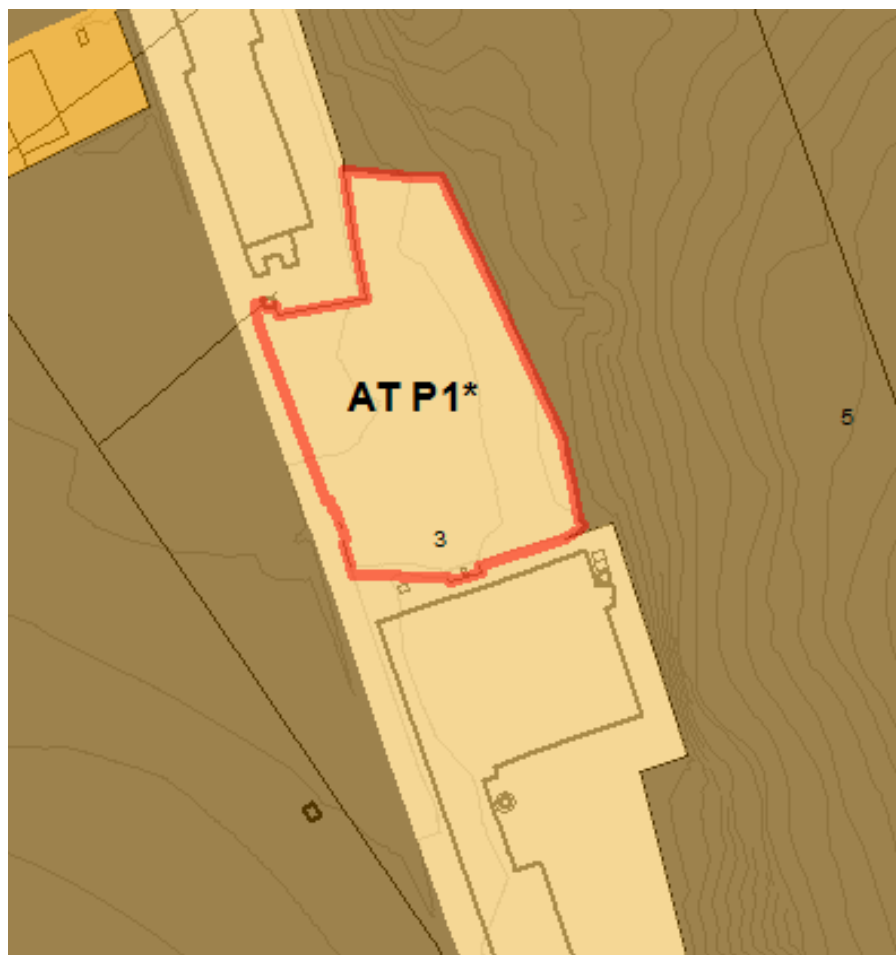
Ai fini del calcolo dell'indice di copertura IC non sono da computare gli impianti e le apparecchiature tecnologiche poste all'aperto, gli impianti e le vasche di depurazione e trattamento dei reflui, fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità IPF.

È ammessa una quota di SL destinata a residenza di custodi, amministratori, titolari o comunque addetti della unità produttiva, purché essa sia inferiore alla quota parte destinata alla produzione e, comunque non superiore a mq 150, salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del presente nuovo PGT, che si intendono confermate. L'abitazione dovrà essere asservita, con atto di vincolo unilaterale, all'edificio industriale, con divieto di vendita separata.

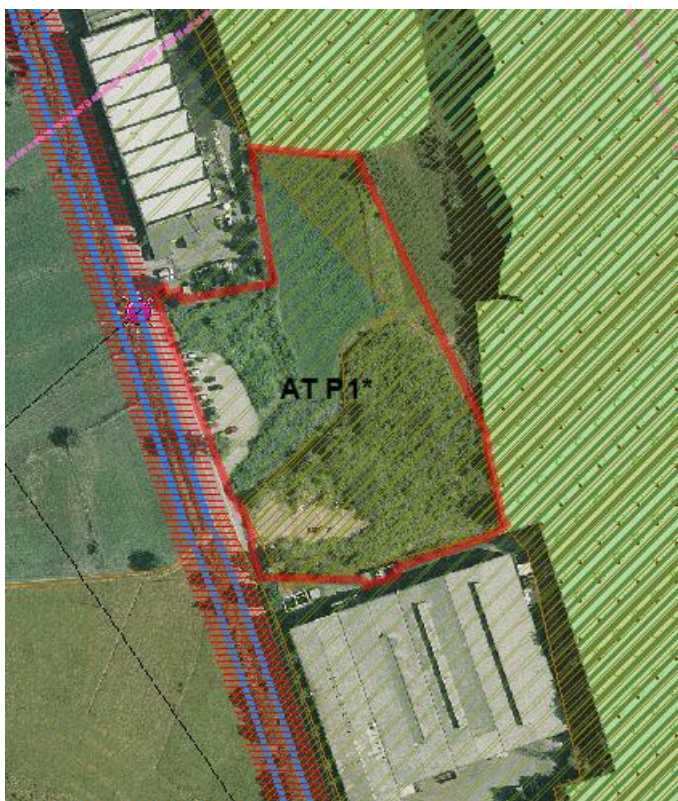
Dovrà essere reperito il parere di compatibilità dell'Ente gestore del PLIS sino alla sussistenza del vincolo.

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

classe	sensibilità	mq	%
3	media		100%



INTERFERENZE DI CARATTERE AMBIENTALE



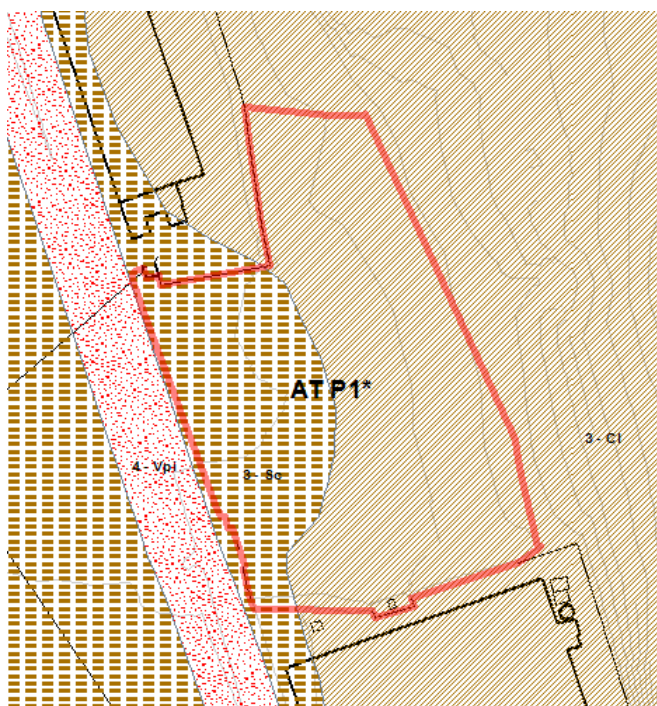
Stralcio Tavola dei Vincoli

Intersezione con aree sottoposte a vincoli

PLIS 65% dell'area (**NB:** in fase di definizione dell'ampliamento del Parco del Curone l'area risulterà esclusa dal relativo perimetro)

Aree soggette a mascheramento, mitigazione e compensazione paesaggistica Art. 2.31

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3 CI - Area interferente con aree a pericolosità elevata o con caratteristiche morfologiche, geomeccaniche o geostatiche tali da limitare l'utilizzo a scopi edificatori.

3 Sc - Terreni con limitata capacità portante o con bassa soggiacenza della falda acquifera.