

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

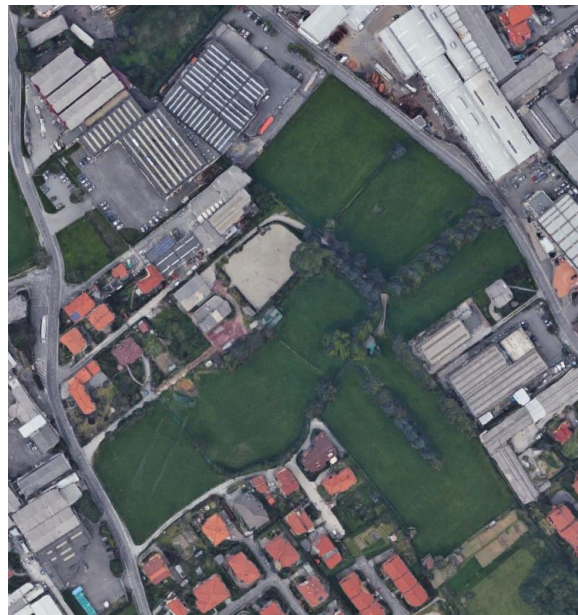
Viene introdotta una nuova scheda per un Ambito di Trasformazione a destinazione produttiva relativo ad un Piano di lottizzazione vigente ma con convenzione in scadenza. Con la Variante di piano si prevedono nuove indicazioni per l'area che entreranno in vigore in caso di scadenza e mancata attuazione 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.

AT 6 – Via Don Stucchi *area ex maneggio*



STRALCIO MAPPA

STATO DI FATTO

L'area è definita da un'unica proprietà, per la gran parte costituita da suolo libero a prati permanenti per un totale di mq 25.534. Su di una porzione del mappale 249 insiste un complesso originariamente destinato a centro ippico da tempo dismesso. Tale porzione si sviluppa su una superficie di mq 2.100 interessata dagli edifici e di mq 1700 ca per l'area di maneggio. I corpi edificati principali occupano una superficie coperta complessiva di mq 500 ca. e sono posizionati in prossimità di un settore urbano edificato con destinazioni in parte residenziali e in parte produttive o artigianali. L'area libera, unitamente ad un'altra porzione adiacente a meridione, costituisce un vasto polmone verde, residuo all'interno di un tessuto urbano variegato, che interessa anche il territorio del comune confinante di Olginate e si è sviluppato in modo disordinato e casuale. Da un lato destinazioni esclusivamente residenziali, dall'altro complessi produttivi di consistente dimensione ed aree artigianali o produttive minori alternate ad abitazioni. Il tutto privo di un ordine urbano riconoscibile e di un sistema di infrastrutture adeguate. La trama stradale è decisamente sottodimensionata rispetto all'intensità del tessuto edificato e tale situazione costituisce uno degli aspetti problematici rispetto alle potenzialità dell'area, che risulta "isolata" da possibili connessioni con le aree libere dei territori contermini e dai potenziali percorsi destinabili alla mobilità dolce.

DATI CATASTALI

Fg 902 mappali 248, 393, 249, 254, 278



VEDUTE DA VIA DON STUCCHI



VEDUTE DA VIA POSTALE VECCHIA

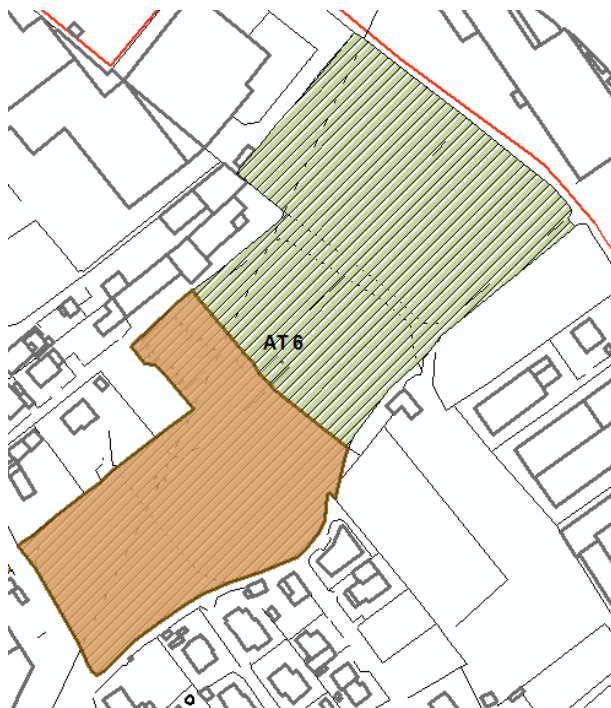
OBIETTIVI E INDICAZIONI

Lo stato di fatto sopra descritto evidenzia la difficile individuazione di una corretta pianificazione urbanistica per il caso specifico. La presente scheda di indirizzo non vuole precludere i possibili sviluppi di recupero e riqualificazione dell'area, se rivolti alla "riappropriazione" del valore che essa costituisce nell'interesse, non solo privato, ma anche collettivo. Detta difficoltà è confermata dalla situazione di stallo ed abbandono che da tempo si protrae. In questi casi non si determina solamente una svalutazione economica a scapito del soggetto privato, ma si toglie alla realtà locale una parte di territorio che, in qualche modo, può determinarne la qualità e quindi anche il valore in termini ambientali e paesaggistici, nel senso più ampio del termine. I presenti indirizzi si fondano quindi su alcuni obiettivi fondanti:

- Conservare la gran parte della superficie di suolo libero con destinazione di "*parco urbano*". Date le difficoltà di fruizione sopra descritte, con detta destinazione non si vuole solamente definire un'area a verde attrezzato che, se isolata e priva dei necessari collegamenti, potrebbe non ottenere un grado di fruizione sufficiente a garantirne l'adeguata frequentazione e di conseguenza manutenzione. Si intendono anche tutte le possibili funzioni che uno spazio verde ha in connessione con determinate attività sia sportive che di servizio sociale o anche a carattere agricolo, purché tali funzioni si inseriscano in un quadro socioeconomico di interesse per la collettività. In tal senso e solo a titolo esemplificativo si citano, oltre a possibili destinazioni per attività sportive nel verde, spazi verdi connessi a centri anche privati ma di attività assimilabili a servizi sociali (RSA, cure, ...), orti urbani a servizio della popolazione locale.
- Per quanto sopra ogni possibile progetto dovrà considerare in particolare la sistemazione dell'ambito contiguo destinato a servizi di cui al Comparto 75 del primo PGT vigente. Si dovranno inoltre valutare le possibili trasformazioni dell'Ambito della Rigenerazione Urbana di Via Don Stucchi AR 2 e la realizzazione di percorsi di collegamento con il tessuto limitrofo.
- Viene pertanto individuata un'area dell'Ambito AT 6 di mq 14.922 ca. sottoposta al suddetto vincolo di destinazione *parco urbano*. Tale area dovrà essere messa in relazione con l'area confinante destinata a servizi per parco urbano avente superficie di mq 19.854.
- La restante superficie dell'Ambito AT 6 pari a mq 10.659 è individuata quale potenziale area di ricaduta delle necessarie trasformazioni edilizie in relazione alla destinazione d'uso richiesta. In detta area devono comunque essere effettuate tutte le sistemazioni a verde necessarie a connettere i settori urbani circostanti con le aree di parco urbano.
- In tutto l'Ambito dovranno essere individuati i necessari percorsi e le infrastrutture che permettano la riqualificazione dell'accessibilità alle aree urbane contigue.
- In corrispondenza dei confini con le vie pubbliche e private si dovrà provvedere agli interventi di riqualificazione, allargamento e individuazione di percorsi ed aree di sosta funzionali ai diversi livelli di mobilità.
- Si auspicano destinazioni d'uso che possano essere riconosciute quali servizi in favore della popolazione locale, ai sensi della LR 12/05 e s.m.i., che dovranno essere regolamentati da apposita convenzione.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

	AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AT6	mq 25.534
	AMBITO DI RICADUTA E URBANIZZAZIONE		mq 10.611
	AMBITO A PARCO URBANO		mq 14.923



Nelle fasi di approvazione del piano e prima del rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione degli interventi edilizi previsti, dovrà essere acquisito il benestare del Gestore dell'elettrodotto ivi presente, in merito al rispetto della normativa vigente in materia di *protezione dall'esposizione dai campi magnetici* di cui al D.P.C.M. 08 luglio 2003, nonché ai fini della compatibilità dei futuri edifici con le fasce di rispetto dalle linee elettriche, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/05/08.

DESTINAZIONI D'USO

Le possibili destinazioni d'uso principali e complementari saranno individuate ai sensi dell'Art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i., esse dovranno avere funzione trainante rispetto alle aree verdi e viceversa. Il verde, infatti, dovrà essere funzionale alla destinazione e non collaterale; in quanto tale, ne potrà essere garantito il mantenimento e la qualità. Non è esclusa la destinazione residenziale purché esclusivamente complementare alla destinazione principale trainante. Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso:

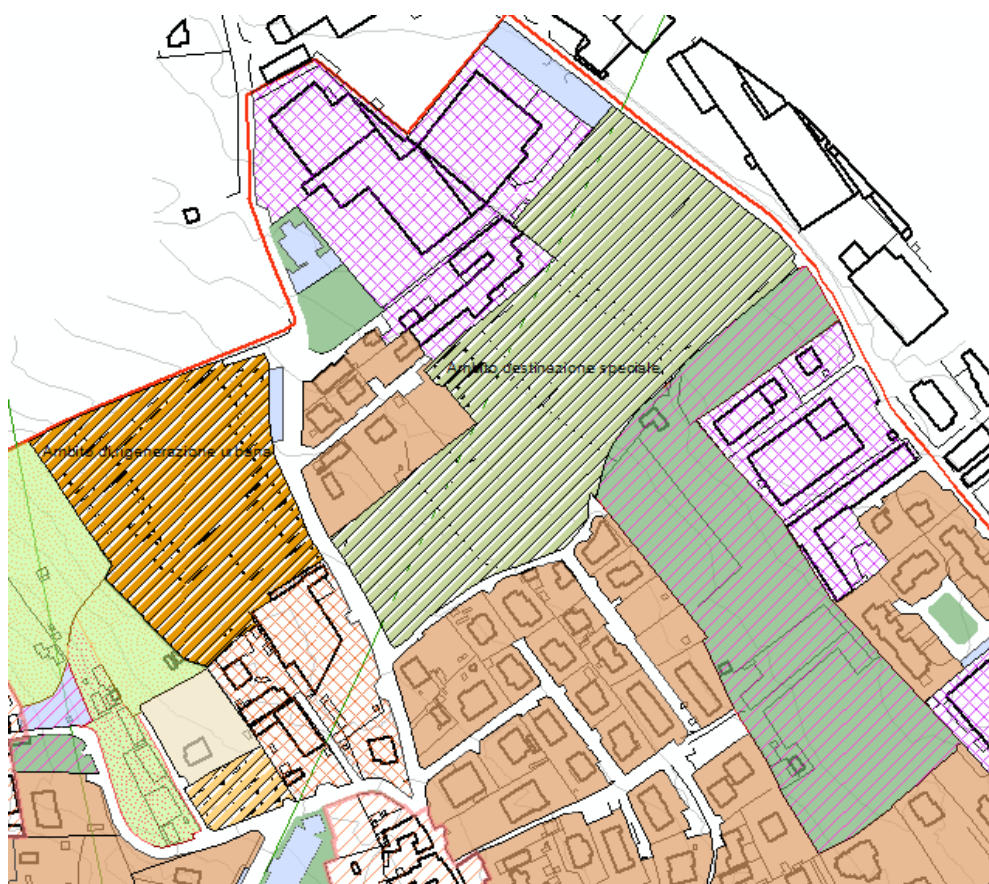
- Attività produttive in genere di cui alla Categoria Funzionale CF.3
- Depositi, autorimesse e similari.
- Attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.
- Grandi e medie strutture di vendita.
- Sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
- Attività agricole estensive o di allevamento intensivo.
- Attività non consentite nella zona dal Piano di Zonizzazione Acustica Comunale o incompatibili con le previsioni degli Enti sovraordinati.

INDICI URBANISTICI

Gli indici urbanistici potranno essere determinati in relazione alle destinazioni d'uso all'interno del processo di pianificazione partecipata previsto per le Aree della Rigenerazione Urbana. Si assumono comunque i seguenti valori di riferimento come limiti prescrittivi.

Superficie territoriale	ST	mq 25.534
Superficie fondiaria	SF	mq 10.611
Indice massimo di copertura	IC	20% di SF
Altezza massima	Hf	m 11,00
Altezza degli edifici per residenza	Hf	m 9,00 (AU 2 piani)
Distanza dai confini	Dc	HF x 2 salvo esistente

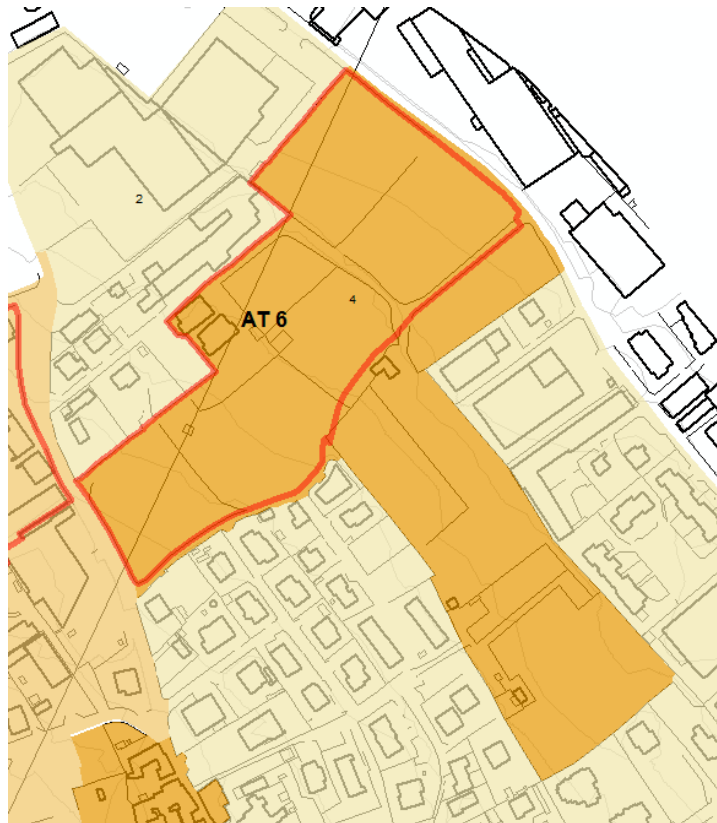
Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere corredato da un progetto specifico per le aree verdi.



Stralcio Tavola delle previsioni di piano

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

classe	sensibilità	mq	%
4	alta	25.534	100%



INTERFERENZE DI CARATTERE AMBIENTALE

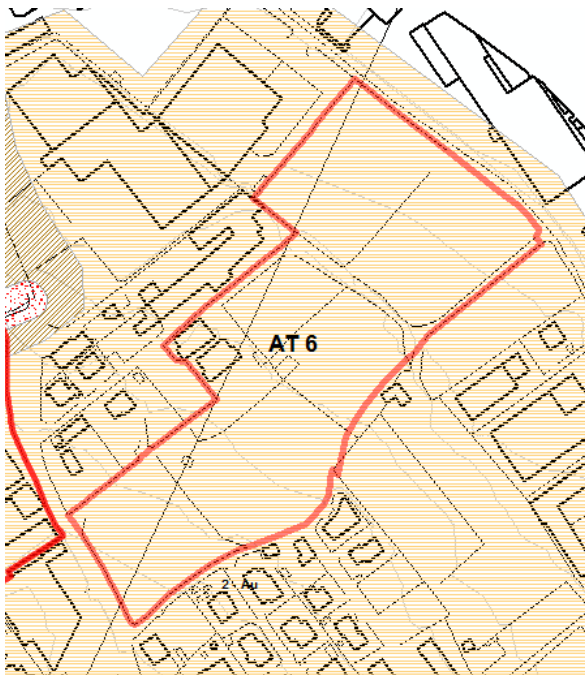


Stralcio Tavola dei Vincoli

Intersezione con aree sottoposte a vincoli

DPA distanza di prima approssimazione da elettrodotti - Art.45 c

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE
LIMITAZIONI
2 Au - Area urbana.