COMUNE DI VANZAGHELLO
(Città metropolitana di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

DOCUMENTO DI PIANO

Oggetto: **SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**
Modificato a seguito delle controdeduzioni

Gruppo di lavoro PGT:

Urbanistica:
UrbanLab di Giovanni Sciuto
Licia Morenghi
con: Rasera Samuele

Valutazione Ambientale Strategica
Studio EMYS

Studio Geologico
Andrea Brambati

Sindaco
Arconte Gatti

Vicesindaco
Francesco Grigolon

Assessore all' urbanistica
Claudio Zara

Segretario comunale
Daniela Sacco

Responsabile Settore Area Tecnica
Carlo Maccauso

Gruppo di lavoro ufficio tenico
Monica Bernardinello

Scala

Data
Giugno 2022

Allegato:
DR03

AT 1 3

AT 2 8

AT 3 13

AT 4 18

AT 5 23

AT 6 28

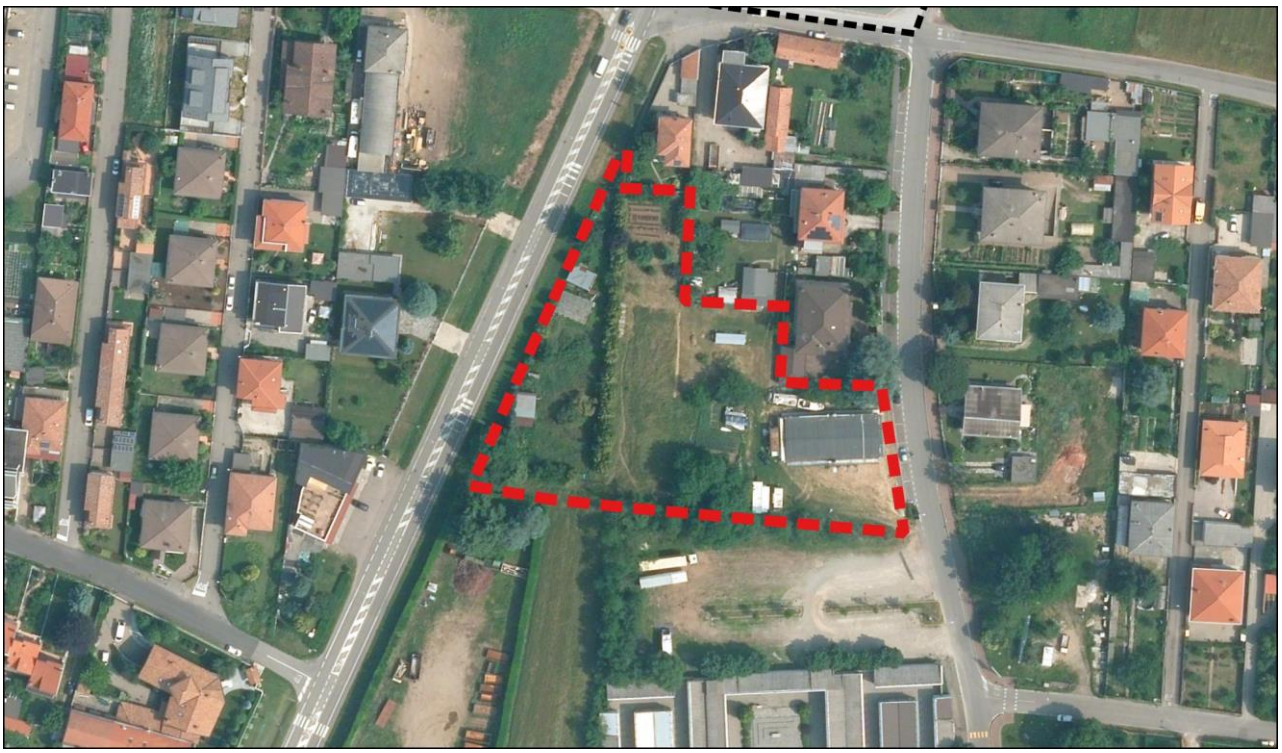
AT 7 33

AT 8 38

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 1

(VIA S. PELLICO, VIA MATTEOTTI)



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito si colloca nel quadrante settentrionale del nucleo urbano in prossimità dello svincolo di ingresso/uscita rispetto alla SS336 e adiacente a viale S. Pellico.

L'area interessa una porzione di territorio libero a nord del cimitero comunale, in un contesto prevalentemente residenziale caratterizzato da edificazioni a medio-bassa intensità, con un buon rapporto tra superfici costruite e spazi aperti. L'attuale uso delle aree è abbastanza informale, con la presenza di spazi accessori per le residenze adiacenti, depositi di attrezzature varie e usi agricolo familiare.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione
☐ Regolare
☒ Irregolare
☐ Compatta

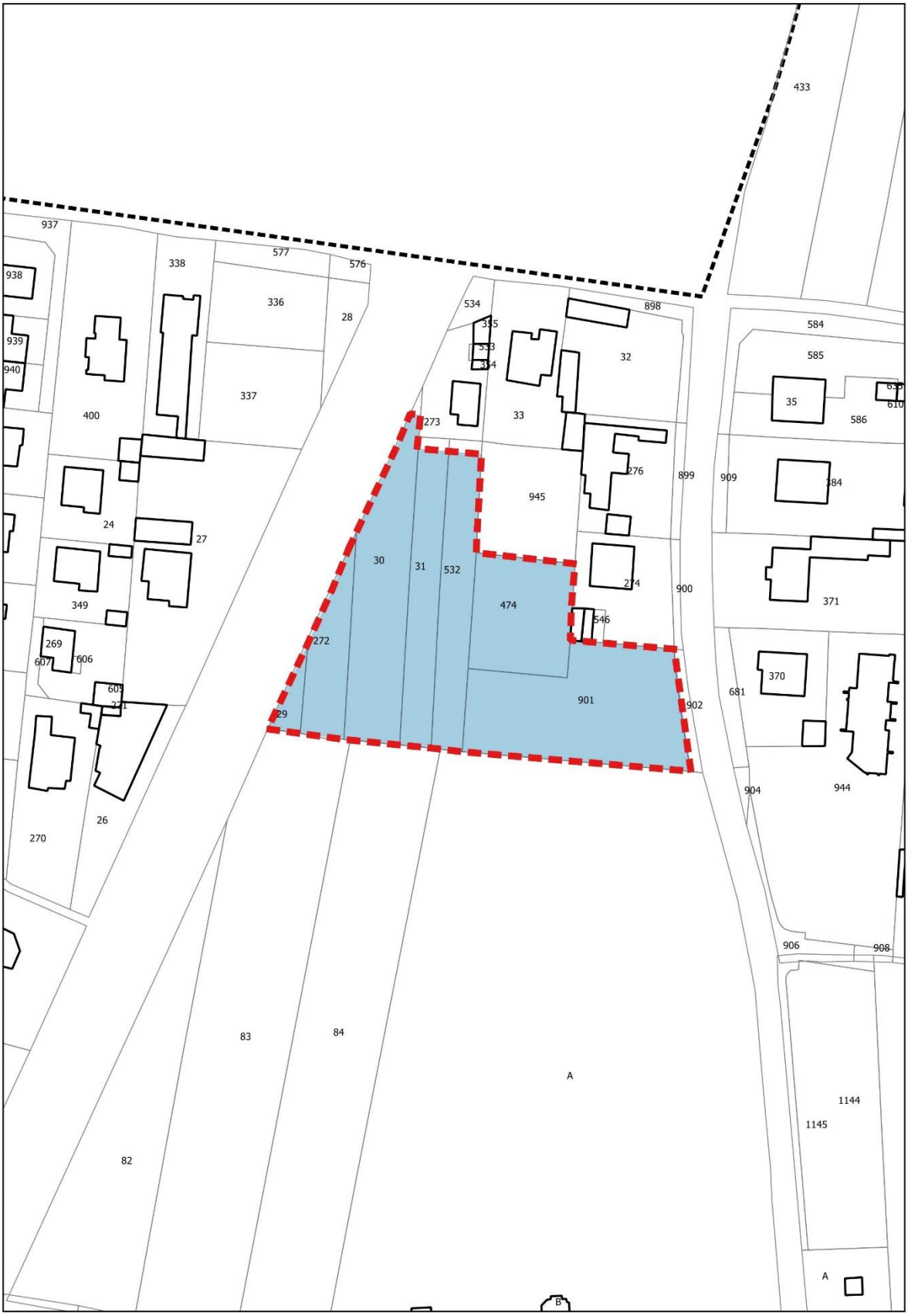
Uso del suolo
☒ Urbanizzato
☐ Incolto
☐ Seminativo

☐ Frutteto
☐ Arbusti
☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

☒ Compreso nel tessuto urbano consolidato
☐ In aderenza al tessuto urbano consolidato
☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE



Identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione rispetto al N.C.E.U.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
☒	☐	☒	☐	Residenziale	☐	☐	☐	☐	Aree extraurbane
☐	☐	☐	☐	Produttivo	☐	☐	☐	☐	Terziario
☐	☐	☒	☒	Viabilità pubblica	☐	☒	☐	☐	Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

1	☐	Molto bassa	2	☐	Bassa
3	☒	Media	4	☐	Alta
5	☐	Molto alta			

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2	☒	3a	☐	3c	☐
		3b	☐	3d	☐

INTERFERENZE

☐ Beni culturali	☐ Ambiti agricoli strategici	☒ Rispetto cimiteriale
☐ Bellezze individue	☐ Vincoli idrogeologici	☐ Elettrodotti
☐ Bellezze d'insieme	☐ Pozzi pubblici	☐ Infrastrutture sovracomunali
☐ Vincoli paesistici	☐ Depuratori	☐ Fasce rispetto strade
☐ Zone d'interesse archeologico	☐ Siti inquinati	☐ Reticolo Idrico Minore
☐ Parchi regionali, SIC ZPS		

INDICAZIONI PROGETTUALE

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è incentrata principalmente sul completamento del tessuto urbano residenziale e sulla creazione di un nuovo asse infrastrutturale est-ovest che permetta il collegamento viabilistico tra viale S. Pellico e via Matteotti.

Gli interventi devono mirare, infatti, alla realizzazione di una nuova viabilità locale nella parte meridionale, in adiacenza del parcheggio del cimitero, per costituire un nuovo ingresso al comparto orientale del comune (rispetto a viale S. Pellico) al fine di ovviare ai problemi dell'intersezione di via Gran Paradiso.

Le edificazioni private devono assumere, al pari degli obiettivi sottesi per gli Ambiti da rifunzionalizzare (in particolare l'ambito AR1), a qualificare il fronte urbano di via S. Pellico attraverso la creazione non solo di spazi residenziali ma anche prevedendo l'insediamento di attività economiche quali esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, artigianato di servizio … capaci di generare attrattività locale e migliorare la qualità urbana nel suo complesso.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 5.987 m^2 (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 2.400 m^2 (di cui min. 250 m^2 con destinazione dC 3.1 e dC 3.4)

IC = max. 40 % della ST

H = 10,0 m

SP = min. 30% della SF

Inserimento paesaggistico del progetto = min. 35 punti (rif. Art. 34 NdA PDR)

P = vedi art. 9 (NdA PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 NdA PDS, salvo indicazioni maggiori fornite dalle "Prescrizioni"

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.5, 2.6;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8;

dT – destinazione terziaria: da 4.1 a 4.7;

dRi – destinazione ricettiva: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

PRESCRIZIONI

Il Piano Attuativo dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

1. Una nuova viabilità pubblica sul lato meridionale dell'ambito, dotata di percorso ciclopedonale e opportunamente piantumata, che metta in collegamento via S. Pellico con via Matteotti;
2. La previsione di almeno 1.500 mq di aree a parcheggio pubblico al fine di garantire adeguata accessibilità e adeguati spazi di sosta anche per le attività commerciali da prevedere.

INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE

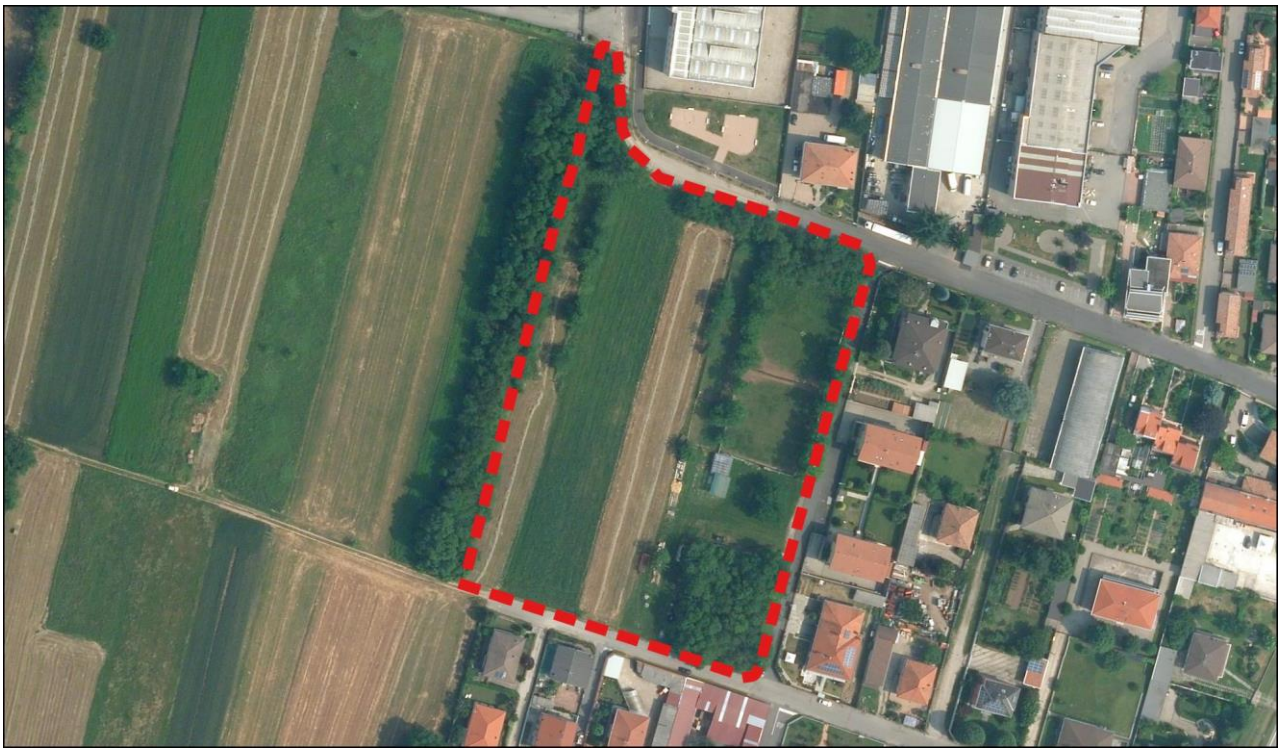
Valgono le prescrizioni della classe 2 contenute nel Paragrafo 3.3 della Normativa Geologica di Attuazione e, in tema di drenaggio urbano sostenibile, le regole e gli strumenti dell'invarianza idraulica di cui al Capitolo 7 delle norme.

All'interno dell'area di rispetto cimiteriale per limitare i volumi di acque meteoriche percolanti nel sottosuolo sarà necessario raccogliere, con un idoneo sistema di canalizzazioni, le acque piovane provenienti dai piazzali, dai viali e dai tetti dei fabbricati; il recapito delle acque meteoriche dovrà essere concordato con ARPA Lombardia. Sempre al fine di non incrementare localmente la ricarica della falda si suggerisce, qualora l'Ente sia d'accordo, il recapito in fognatura, evitando, per quanto possibile, le dispersioni nel sottosuolo.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 2

VIA GRAN SASSO, VIA SACRO MONTE DI VARESE



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area libera nella parte nord-occidentale del territorio costruito. Rappresenta un ampliamento dell'ambito urbano, in un contesto piuttosto variegato in prossimità di isolati prevalentemente residenziali, isolati misti ed aree prettamente industriali/artigianali.

Le aree sono attualmente adibite ad attività agricole e ad usi informali (attività orticole familiari).

STATO DEI LUOGHI

Conformazione
☒ Regolare
☐ Irregolare
☐ Compatta

Uso del suolo
☐ Urbanizzato
☒ Incolto
☒ Seminativo

☐ Frutteto
☒ Arbusti
☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato
☒ In aderenza al tessuto urbano consolidato
☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE

Identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione rispetto al N.C.E.U.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
☐	☒	☒	☐	Residenziale	☐	☐	☐	☒	Aree extraurbane
☒	☐	☐	☐	Produttivo	☐	☐	☐	☐	Terziario
☐	☐	☒	☐	Viabilità pubblica	☒	☐	☐	☐	Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

1	☐	Molto bassa	2	☐	Bassa
3	☒	Media	4	☐	Alta
5	☐	Molto alta			

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2	☒	3a	☐	3c	☐
		3b	☐	3d	☐

INTERFERENZE

☐ Beni culturali	☐ Ambiti agricoli strategici	☐ Rispetto cimiteriale
☐ Bellezze individue	☐ Vincoli idrogeologici	☐ Elettrodotti
☐ Bellezze d'insieme	☐ Pozzi pubblici	☐ Infrastrutture sovracomunali
☐ Vincoli paesistici	☐ Depuratori	☐ Fasce rispetto strade
☐ Zone d'interesse archeologico	☐ Siti inquinati	☐ Reticolo Idrico Minore
☐ Parchi regionali, SIC ZPS		

INDICAZIONI PROGETTUALI

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'obiettivo della trasformazione è l'ampliamento del tessuto urbano.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 15.808 m^2 (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 4.742 m^2

IC = max. 40 % della ST

H = 10,0 m

SP = min. 30% della SF

Inserimento paesaggistico del progetto = min. 35 punti (rif. Art. 34 NdA PDR)

P = vedi art. 9 (NdA PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 NdA PDS, salvo indicazioni maggiori fornite dalle "Prescrizioni"

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.5, 2.6;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8;

dT – destinazione terziaria: da 4.1 a 4.7;

dRi – destinazione ricettiva: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

PRESCRIZIONI

Al fine di mitigare i possibili impatti sulle residenze dell'attività industriale adiacente, è necessario dotare il confine del lato settentrionale dell'ambito con adeguate misure di protezione (siano esse barriere verdi opportunamente studiate e progettate o colline antirumore).

Al fine di segnare in maniera più marcata il nuovo margine urbano, è necessario che il confine con le aree agricole sia adeguatamente dotato di recinzioni naturaliformi (secondo le schede di cui all'elaborato DR02 Norme di Attuazione)

INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE

Valgono le prescrizioni della classe 2 contenute nel Paragrafo 3.3 della Normativa Geologica di Attuazione e, in tema di drenaggio urbano sostenibile, le regole e gli strumenti dell'invarianza idraulica di cui al Capitolo 7 delle norme.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 3

VIA MONTE BIANCO, VIA DON STURZO

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area libera a ovest, adiacente al territorio urbano e adibita ad usi prettamente agricoli.

STATO DEI LUOGHI

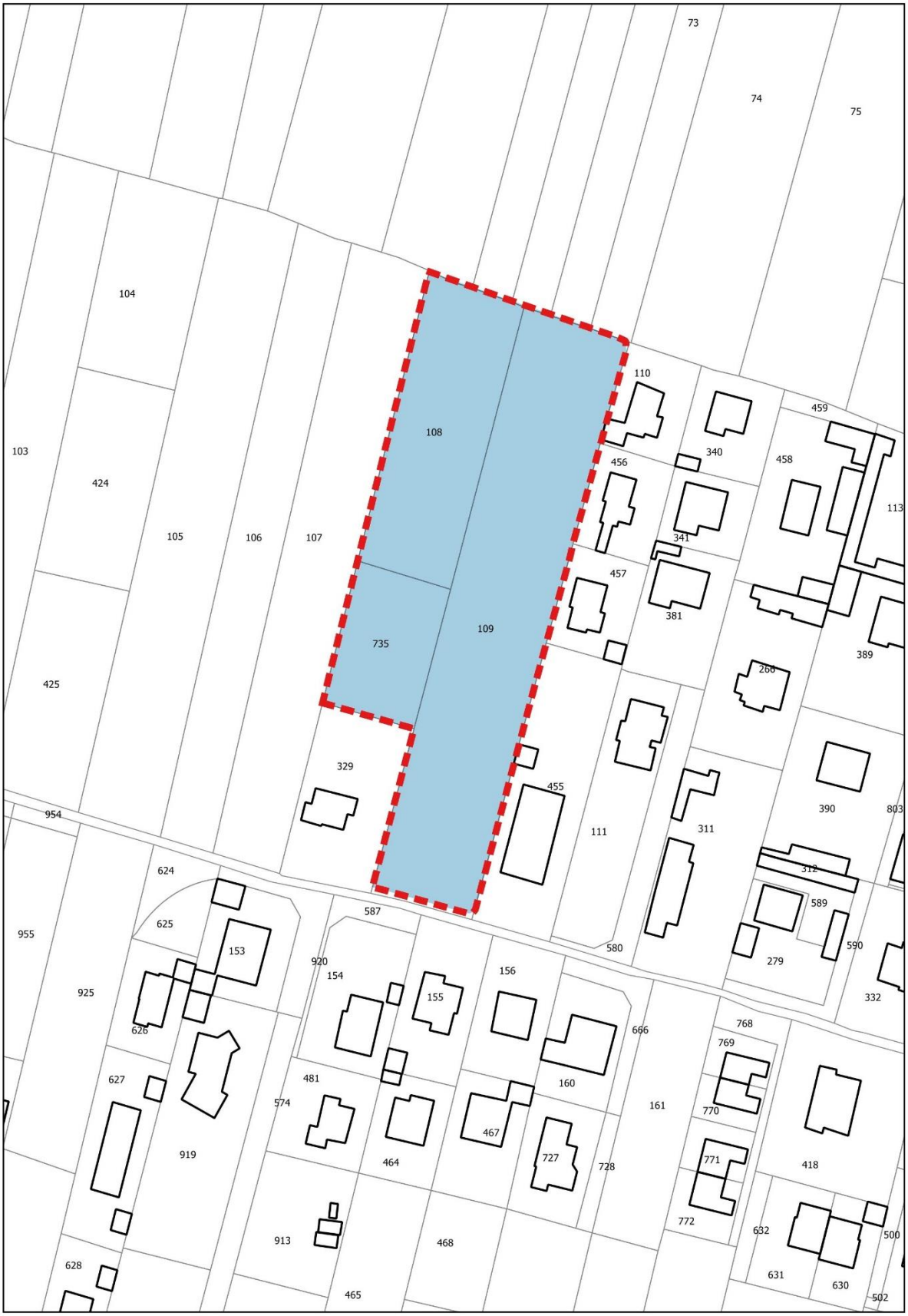
Conformazione
- ☐ Regolare
- ☒ Irregolare
- ☐ Compatta

Uso del suolo
- ☐ Urbanizzato
- ☐ Incolto
- ☒ Seminativo
- ☐ Frutteto
- ☐ Arbusti
- ☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

- ☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato
- ☒ In aderenza al tessuto urbano consolidato
- ☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE



Identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione rispetto al N.C.E.U.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
☐	☒	☒	☐	Residenziale	☒	☐	☒	☐	Aree extraurbane
☐	☐	☐	☐	Produttivo	☐	☐	☐	☐	Terziario
☐	☒	☐	☐	Viabilità pubblica	☐	☐	☐	☐	Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

1	☐	Molto bassa	2	☐	Bassa
3	☒	Media	4	☐	Alta
5	☐	Molto alta			

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2	☒	3a	☐	3c	☐
		3b	☐	3d	☐

INTERFERENZE

☐ Beni culturali	☐ Ambiti agricoli strategici	☐ Rispetto cimiteriale
☐ Bellezze individue	☐ Vincoli idrogeologici	☐ Elettrodotti
☐ Bellezze d'insieme	☐ Pozzi pubblici	☐ Infrastrutture sovracomunali
☐ Vincoli paesistici	☐ Depuratori	☐ Fasce rispetto strade
☐ Zone d'interesse archeologico	☐ Siti inquinati	☐ Reticolo Idrico Minore
☐ Parchi regionali, SIC ZPS		

INDICAZIONI PROGETTUALI

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'obiettivo della trasformazione è l'ampliamento del tessuto urbano.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 7.872 m^2 (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 2.361 m^2

IC = max. 40 % della ST

H = 10,0 m

SP = min. 30% della SF

Inserimento paesaggistico del progetto = min. 35 punti (rif. Art. 34 NdA PDR)

P = vedi art. 9 (NdA PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 NdA PDS, salvo indicazioni maggiori fornite dalle "Prescrizioni"

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.5, 2.6;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8;

dT – destinazione terziaria: da 4.1 a 4.7;

dRi – destinazione ricettiva: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

PRESCRIZIONI

Il Piano Attuativo dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

1. La nuova viabilità pubblica, necessaria per garantire un'adeguata accessibilità all'ambito, deve essere localizzata in adiacenza alle edificazioni esistenti, lungo il lato orientale dell'ambito, mettendo in collegamento diretto via Monte Bianco con via Don Sturzo.
2. Gli spazi adibiti alle attrezzature pubbliche (spazi di sosta e a verde) devono essere, preferibilmente, localizzati in linea lungo lo sviluppo della viabilità pubblica. In particolare, la porzione territoriale a sud, in corrispondenza dell'abitazione esistente a ovest, deve essere destinata a spazio aperto e, comunque, non edificata.
3. Al fine di segnare in maniera più marcata il nuovo margine urbano, è necessario che il confine con le aree agricole sia adeguatamente dotato di recinzioni naturaliformi (secondo le schede di cui all'elaborato DR02 Norme di Attuazione).

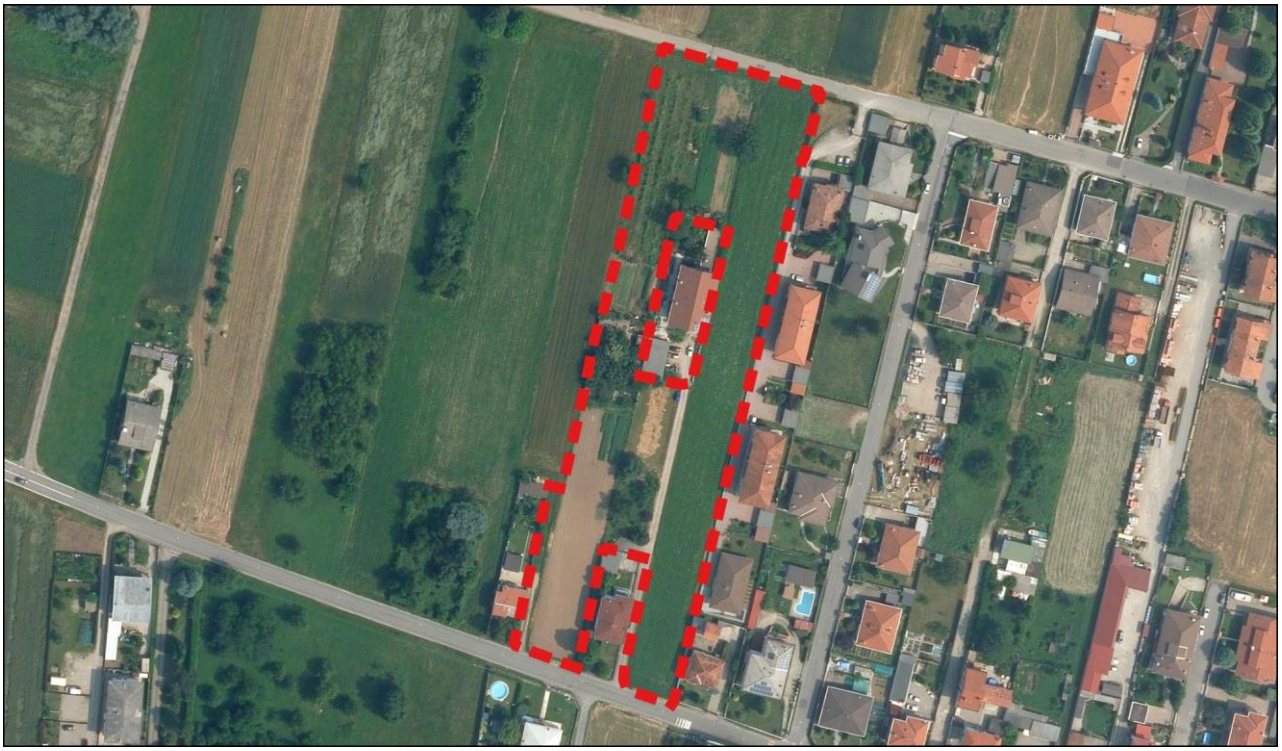
INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE

Valgono le prescrizioni della classe 2 contenute nel Paragrafo 3.3 della Normativa Geologica di Attuazione e, in tema di drenaggio urbano sostenibile, le regole e gli strumenti dell'invarianza idraulica di cui al Capitolo 7 delle norme.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 4

VIA VIRGILIO, VIA GIOVANNI XXIII



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area libera da edificazioni sul versante occidentale del nucleo urbano. In questo contesto il margine urbano risulta piuttosto irregolare e frastagliato, in cui alcune edificazioni residenziali sono sorte in maniera non coerente con una omogenea espansione della città.

Le aree sono oggi adibite per lo più ad attività agricole e ad usi informali (prevalentemente orti familiari)

STATO DEI LUOGHI

Conformazione
☐ Regolare
☒ Irregolare
☐ Compatta

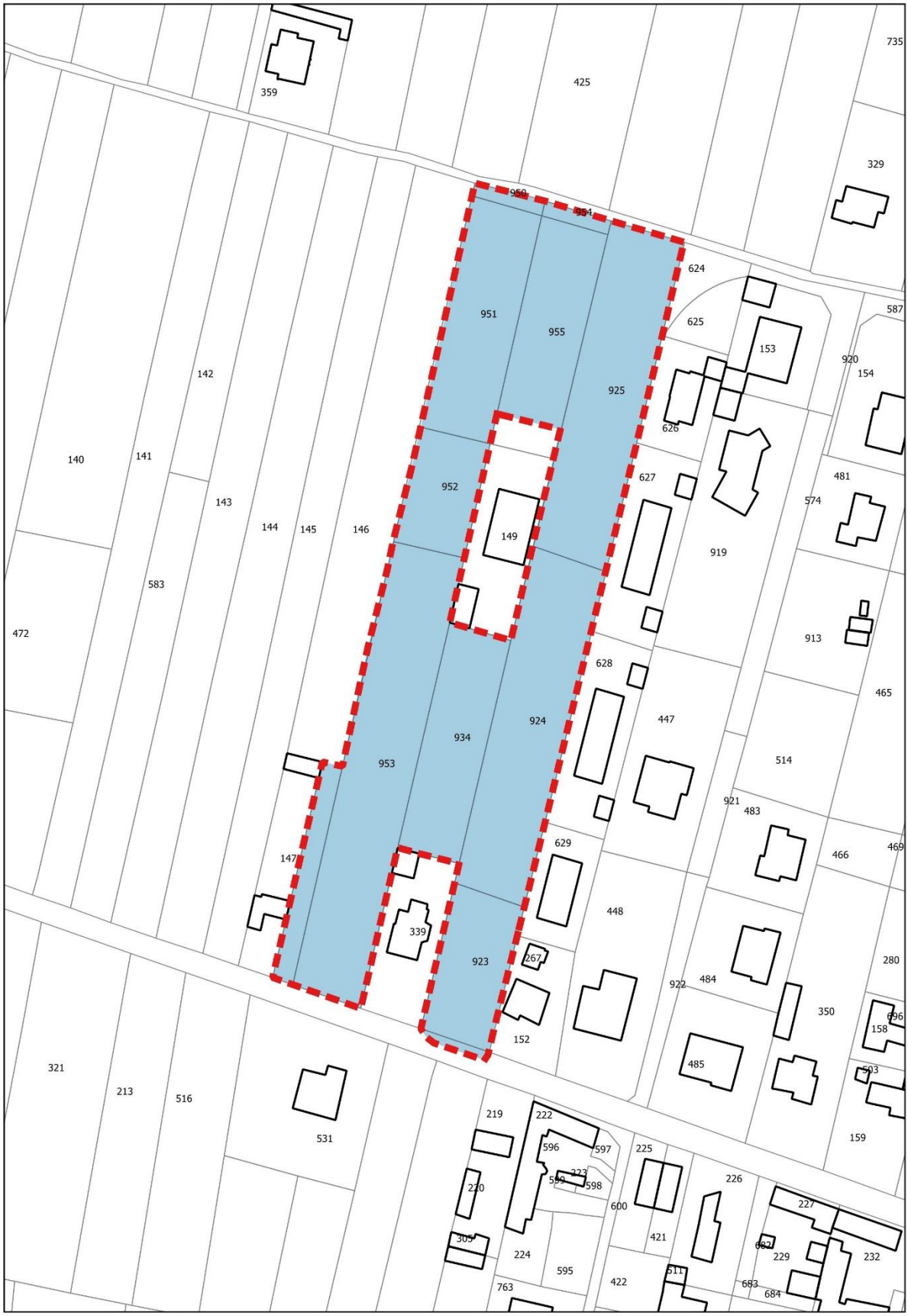
Uso del suolo
☐ Urbanizzato
☐ Incolto
☒ Seminativo

☐ Frutteto
☒ Arbusti
☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato
☒ In aderenza al tessuto urbano consolidato
☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE



Identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione rispetto al N.C.E.U.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
☐	☐	☒	☒	Residenziale	☒	☒	☐	☒	Aree extraurbane
☐	☐	☐	☐	Produttivo	☐	☐	☐	☐	Terziario
☒	☒	☐	☐	Viabilità pubblica	☐	☐	☐	☐	Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

1	☐	Molto bassa	2	☐	Bassa
3	☒	Media	4	☐	Alta
5	☐	Molto alta			

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2	☒	3a	☐	3c	☐
		3b	☐	3d	☐

INTERFERENZE

☐ Beni culturali	☐ Ambiti agricoli strategici	☐ Rispetto cimiteriale
☐ Bellezze individue	☐ Vincoli idrogeologici	☐ Elettrodotti
☐ Bellezze d'insieme	☐ Pozzi pubblici	☐ Infrastrutture sovracomunali
☐ Vincoli paesistici	☒ Oleodotti	☐ Fasce rispetto strade
☐ Zone d'interesse archeologico	☐ Siti inquinati	☐ Reticolo Idrico Minore
☐ Parchi regionali, SIC ZPS		

INDICAZIONI PROGETTUALI

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'obiettivo della trasformazione è l'ampliamento del tessuto urbano, promuovendo al contempo una miglior definizione del margine urbano verso il territorio agricolo.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 11.165 m^2 (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 3.350 m^2

IC = max. 40 % della ST

H = 10,0 m

SP = min. 30% della SF

Inserimento paesaggistico del progetto = min. 35 punti (rif. Art. 34 NdA PDR)

P = vedi art. 9 (NdA PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 NdA PDS, salvo indicazioni maggiori fornite dalle "Prescrizioni"

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.5, 2.6;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8;

dT – destinazione terziaria: da 4.1 a 4.7;

dRi – destinazione ricettiva: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

PRESCRIZIONI

Il Piano Attuativo dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

1. La nuova viabilità pubblica, necessaria per garantire un'adeguata accessibilità all'ambito, deve essere localizzata in adiacenza alle edificazioni esistenti, lungo il lato orientale dell'ambito, mettendo in collegamento diretto via Virgilio con via Giovanni XXIII.
2. Gli spazi adibiti alle attrezzature pubbliche (spazi di sosta e a verde) devono essere, preferibilmente, localizzati in linea lungo lo sviluppo della viabilità pubblica. In particolare, la porzione territoriale a sud e quella centrale, in corrispondenza delle abitazioni esistenti a ovest e al centro, deve essere destinata a spazio aperto e, comunque, non edificata.

3. Al fine di segnare in maniera più marcata il nuovo margine urbano, è necessario che il confine con le aree agricole sia adeguatamente dotato di recinzioni naturaliformi (secondo le schede di cui all'elaborato DR02 Norme di Attuazione) .

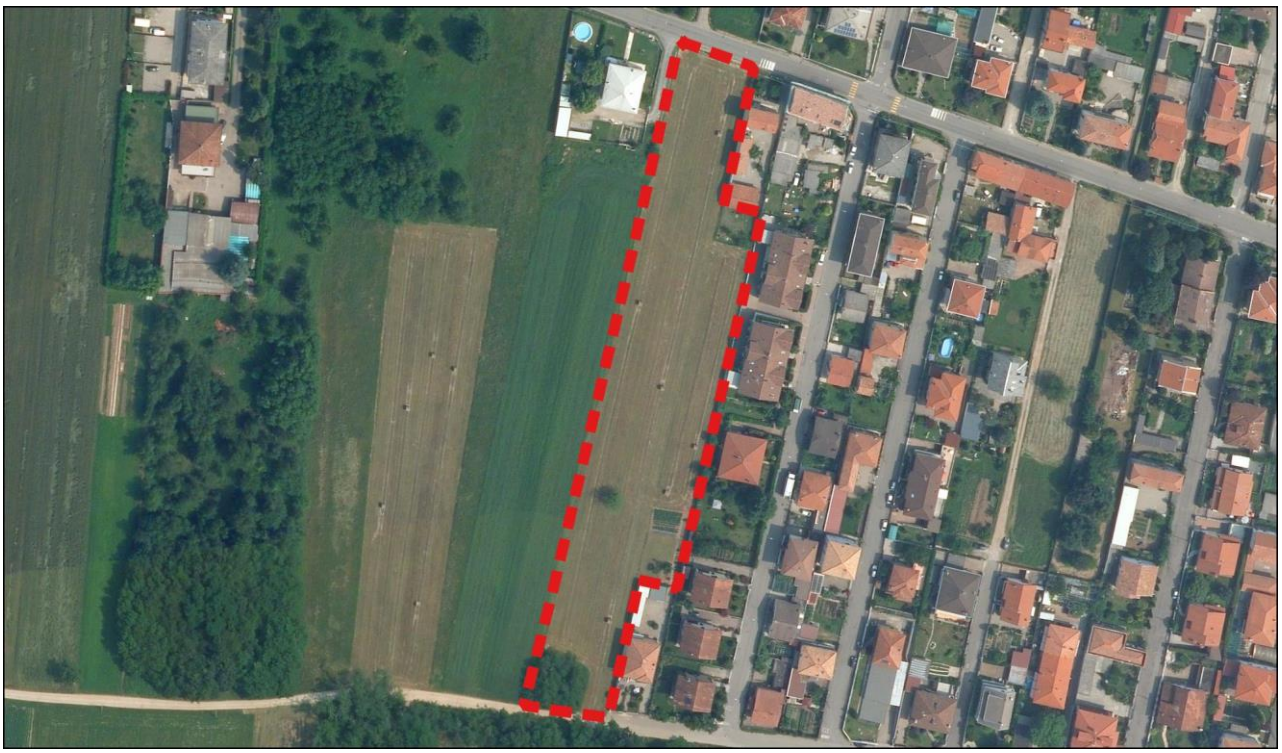
INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE

Valgono le prescrizioni della classe 2 contenute nel Paragrafo 3.3 della Normativa Geologica di Attuazione e, in tema di drenaggio urbano sostenibile, le regole e gli strumenti dell'invarianza idraulica di cui al Capitolo 7 delle norme.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 5

VIA GIOVANNI XXIII, VIA DEI MULINI



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area libera da edificazioni sul versante occidentale del nucleo urbano. In questo contesto il margine urbano risulta piuttosto irregolare e frastagliato, in cui alcune edificazioni residenziali sono sorte in maniera non coerente con una omogenea espansione della città.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

☐ Regolare
☒ Irregolare
☒ Compatta

Uso del suolo

☐ Urbanizzato
☐ Incolto
☒ Seminativo

☐ Frutteto
☐ Arbusti
☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato
☒ In aderenza al tessuto urbano consolidato
☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE

Identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione rispetto al N.C.E.U.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
☒	☒	☒	☐	Residenziale	☐	☐	☐	☒	Aree extraurbane
☐	☐	☐	☐	Produttivo	☐	☐	☐	☐	Terziario
☒	☒	☐	☐	Viabilità pubblica	☐	☐	☐	☐	Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

1	☐	Molto bassa	2	☐	Bassa
3	☒	Media	4	☐	Alta
5	☐	Molto alta			

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2	☒	3a	☐	3c	☐
		3b	☐	3d	☐

INTERFERENZE

☐ Beni culturali	☐ Ambiti agricoli strategici	☐ Rispetto cimiteriale
☐ Bellezze individue	☐ Vincoli idrogeologici	☐ Elettrodotti
☐ Bellezze d'insieme	☐ Pozzi pubblici	☐ Infrastrutture sovracomunali
☐ Vincoli paesistici	☒ Oleodotti	☐ Fasce rispetto strade
☐ Zone d'interesse archeologico	☐ Siti inquinati	☐ Reticolo Idrico Minore
☐ Parchi regionali, SIC ZPS		

INDICAZIONI PROGETTUALI

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'obiettivo della trasformazione è l'ampliamento del tessuto urbano, promuovendo al contempo una miglior definizione del margine urbano verso il territorio agricolo.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 8.928 m^2 (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 2.678 m^2

IC = max. 40 % della ST

H = 10,0 m

SP = min. 30% della SF

Inserimento paesaggistico del progetto = min. 35 punti (rif. Art. 34 NdA PDR)

P = vedi art. 9 (NdA PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 NdA PDS, salvo indicazioni maggiori fornite dalle "Prescrizioni"

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.5, 2.6;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8;

dT – destinazione terziaria: da 4.1 a 4.7;

dRi – destinazione ricettiva: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

PRESCRIZIONI

Il Piano Attuativo dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

1. La nuova viabilità pubblica, necessaria per garantire un'adeguata accessibilità all'ambito, deve essere localizzata in adiacenza alle edificazioni esistenti, lungo il lato orientale dell'ambito, mettendo in collegamento diretto via Dei mulini con via Giovanni XXIII.
2. Gli spazi adibiti alle attrezzature pubbliche (spazi di sosta e a verde) devono essere, preferibilmente, localizzati in linea lungo lo sviluppo della viabilità pubblica. In particolare, la porzione territoriale a est, ricompresa tra la nuova strada e le abitazioni esistenti, dovrà essere opportunamente adibita ad attrezzature pubbliche, con quantità da valutare in sede di definizione del Piano Attuativo.

3. Al fine di segnare in maniera più marcata il nuovo margine urbano, è necessario che il confine con le aree agricole sia adeguatamente dotato di recinzioni naturaliformi (secondo le schede di cui all'elaborato DR02 Norme di Attuazione).

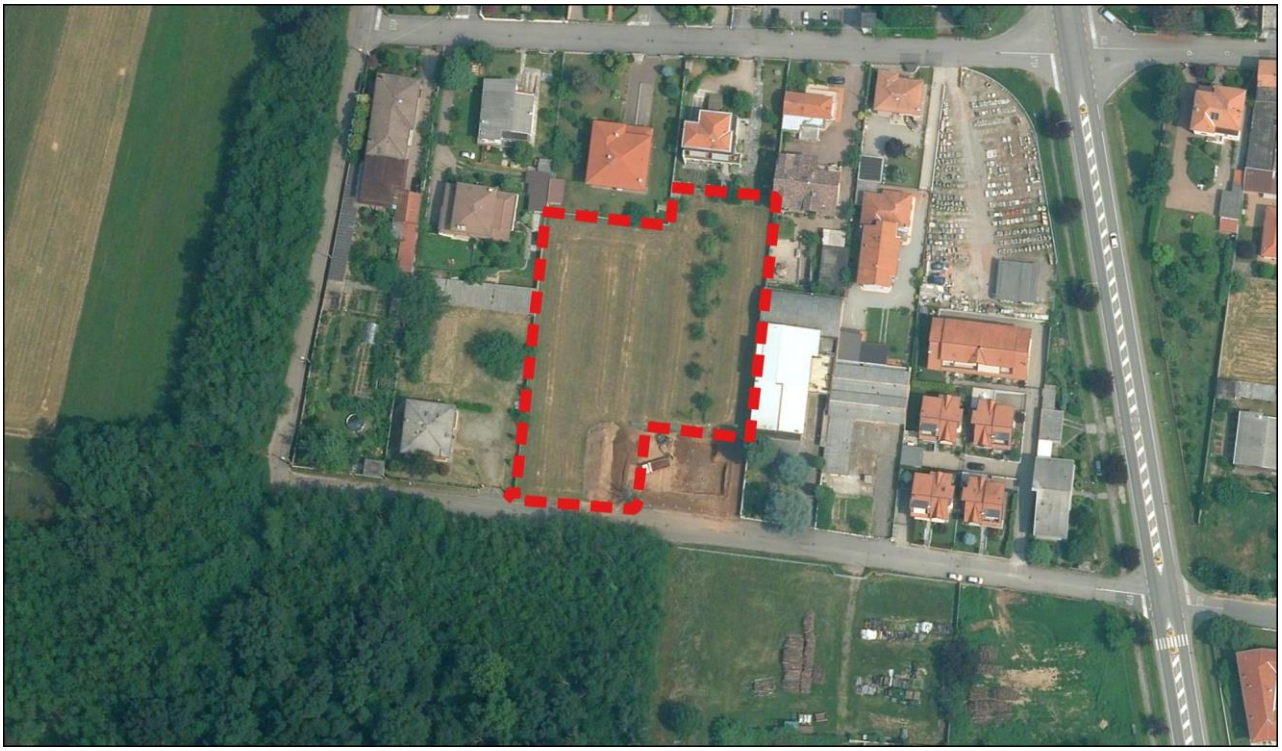
INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE

Valgono le prescrizioni della classe 2 contenute nel Paragrafo 3.3 della Normativa Geologica di Attuazione e, in tema di drenaggio urbano sostenibile, le regole e gli strumenti dell'invarianza idraulica di cui al Capitolo 7 delle norme.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 6

VIA O. MALPIGHI



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area libera ai margini del tessuto consolidato urbano. L'ambito confina a nord e a ovest con un tessuto prevalentemente residenziale mentre, a est, con il comparto misto che vede la presenza si di abitazioni sia di attività industriali/artigianali.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

☐ Regolare
☒ Irregolare
☒ Compatta

Uso del suolo

☐ Urbanizzato
☐ Incolto
☒ Seminativo

☐ Frutteto
☐ Arbusti
☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato
☒ In aderenza al tessuto urbano consolidato
☒ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE

Identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione rispetto al N.C.E.U.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
☒	☒	☐	☒	Residenziale	☐	☒	☐	☐	Aree extraurbane
☐	☐	☒	☐	Produttivo	☐	☐	☐	☐	Terziario
☐	☒	☐	☐	Viabilità pubblica	☐	☐	☐	☐	Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

1	☐	Molto bassa	2	☐	Bassa
3	☒	Media	4	☐	Alta
5	☐	Molto alta			

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2	☒	3a	☐	3c	☐
		3b	☐	3d	☐

INTERFERENZE

☐ Beni culturali	☐ Ambiti agricoli strategici	☐ Rispetto cimiteriale
☐ Bellezze individue	☐ Vincoli idrogeologici	☐ Elettrodotti
☐ Bellezze d'insieme	☐ Pozzi pubblici	☐ Infrastrutture sovracomunali
☐ Vincoli paesistici	☐ Depuratori	☐ Fasce rispetto strade
☐ Zone d'interesse archeologico	☐ Siti inquinati	☐ Reticolo Idrico Minore
☐ Parchi regionali, SIC ZPS		

INDICAZIONI PROGETTUALI

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è volta principalmente al completamento del tessuto residenziale.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 4.275 m^2 (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 1.282 m^2

IC = max. 40 % della ST

H = 10,0 m

SP = min. 30% della SF

Inserimento paesaggistico del progetto = min. 35 punti (rif. Art. 34 NdA PDR)

P = vedi art. 9 (NdA PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 NdA PDS, salvo indicazioni maggiori fornite dalle "Prescrizioni"

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.5, 2.6;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8;

dT – destinazione terziaria: da 4.1 a 4.7;

dRi – destinazione ricettiva: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

PRESCRIZIONI

INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE

Valgono le prescrizioni della classe 2 contenute nel Paragrafo 3.3 della Normativa Geologica di Attuazione e, in tema di drenaggio urbano sostenibile, le regole e gli strumenti dell'invarianza idraulica di cui al Capitolo 7 delle norme.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 7

VIA O. MALPIGHI

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area libera ai margini del tessuto consolidato urbano. L'ambito confina a nord e a est con un tessuto prevalentemente residenziale, a ovest con il territorio agricolo (con la presenza di un'ampia area boscata), mentre a sud si è una vasta area industriale esistente e le previsioni di completamento industriale del tessuto urbano.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione
☒ Regolare
☐ Irregolare
☒ Compatta

Uso del suolo
☐ Urbanizzato
☒ Incolto
☐ Seminativo

☐ Frutteto
☐ Arbusti
☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato
☐ In aderenza al tessuto urbano consolidato
☒ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE

Identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione rispetto al N.C.E.U.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
☒	☐	☐	☒	Residenziale	☐	☐	☒	☐	Aree extraurbane
☐	☒	☐	☐	Produttivo	☐	☐	☐	☐	Terziario
☒	☐	☐	☒	Viabilità pubblica	☐	☐	☐	☐	Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

1	☐	Molto bassa	2	☐	Bassa
3	☒	Media	4	☐	Alta
5	☐	Molto alta			

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2	☒	3a	☐	3c	☐
		3b	☐	3d	☐

INTERFERENZE

☐ Beni culturali	☐ Ambiti agricoli strategici	☐ Rispetto cimiteriale
☐ Bellezze individue	☐ Vincoli idrogeologici	☐ Elettrodotti
☐ Bellezze d'insieme	☐ Pozzi pubblici	☐ Infrastrutture sovracomunali
☐ Vincoli paesistici	☐ Depuratori	☐ Fasce rispetto strade
☐ Zone d'interesse archeologico	☐ Siti inquinati	☐ Reticolo Idrico Minore
☐ Parchi regionali, SIC ZPS		

INDICAZIONI PROGETTUALI

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è volta principalmente al completamento del tessuto residenziale.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 5.661 m^2 (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 1.700 m^2

IC = max. 40 % della ST

H = 10,0 m

SP = min. 30% della SF

Inserimento paesaggistico del progetto = min. 35 punti (rif. Art. 34 NdA PDR)

P = vedi art. 9 (NdA PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 NdA PDS, salvo indicazioni maggiori fornite dalle "Prescrizioni"

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.5, 2.6;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8;

dT – destinazione terziaria: da 4.1 a 4.7;

dRi – destinazione ricettiva: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

PRESCRIZIONI

Nel rispetto della rete ecologica comunale si deve privilegiare la concentrazione delle edificazioni lungo il lato settentrionale dell'ambito, interponendo rispetto alla viabilità pubblica una adeguata fascia di parcheggi pubblici.

Al fine di mitigare i possibili impatti sulle residenze dell'attività industriale adiacente, è necessario dotare il confine del lato meridionale dell'ambito con adeguate misure di protezione (siano esse barriere verdi opportunamente studiate e progettate o colline antirumore).

INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE

Valgono le prescrizioni della classe 2 contenute nel Paragrafo 3.3 della Normativa Geologica di Attuazione e, in tema di drenaggio urbano sostenibile, le regole e gli strumenti dell'invarianza idraulica di cui al Capitolo 7 delle norme.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 8

VIALE MILANO

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area libera ai margini del tessuto consolidato urbano. L'ambito confina a sud e a est con un tessuto prevalentemente residenziale, a ovest con il territorio agricolo (con la presenza di un'ampia area boscata), mentre a nord si è un'ampia area industriale esistente.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione
☐ Regolare
☒ Irregolare
☐ Compatta

Uso del suolo
☐ Urbanizzato
☒ Incolto
☐ Seminativo

☐ Frutteto
☐ Arbusti
☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato
☐ In aderenza al tessuto urbano consolidato
☒ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE

Identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione rispetto al N.C.E.U.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
☐	☒	☐	☒	Residenziale	☐	☐	☒	☐	Aree extraurbane
☒	☐	☐	☐	Produttivo	☐	☐	☐	☐	Terziario
☐	☐	☐	☒	Viabilità pubblica	☐	☐	☐	☐	Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

1	☐	Molto bassa	2	☐	Bassa
3	☒	Media	4	☐	Alta
5	☐	Molto alta			

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2	☒	3a	☐	3c	☐
		3b	☐	3d	☐

INTERFERENZE

☐ Beni culturali	☐ Ambiti agricoli strategici	☐ Rispetto cimiteriale
☐ Bellezze individue	☐ Vincoli idrogeologici	☐ Elettrodotti
☐ Bellezze d'insieme	☐ Pozzi pubblici	☐ Infrastrutture sovracomunali
☐ Vincoli paesistici	☐ Depuratori	☐ Fasce rispetto strade
☐ Zone d'interesse archeologico	☐ Siti inquinati	☐ Reticolo Idrico Minore
☐ Parchi regionali, SIC ZPS		

INDICAZIONI PROGETTUALI

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è volta principalmente al completamento del tessuto artigianale e produttivo.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 14.739 m^2 (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 11.790 m^2

IC = max. 60 % della ST

H = 15,0 m

SP = min. 15% della SF

Inserimento paesaggistico del progetto = min. 30 punti (rif. Art. 34 NdA PDR)

P = vedi art. 9 (NdA PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 NdA PDS, salvo indicazioni maggiori fornite dalle "Prescrizioni"

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dP – destinazione produttiva;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8, 3.9;

dT – destinazione terziaria;

dRi – destinazione ricettiva: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

PRESCRIZIONI

Nel rispetto della rete ecologica comunale si deve privilegiare la concentrazione delle edificazioni lungo il lato settentrionale ed orientale dell'ambito, interponendo rispetto alla viabilità pubblica una adeguata fascia di parcheggi pubblici.

Al fine di mitigare i possibili impatti dell'attività industriale sulle residenze adiacente, è necessario dotare il confine del lato meridionale dell'ambito con adeguate misure di protezione (siano esse barriere verdi opportunamente studiate e progettate o colline antirumore), parte ricadente su aree private e parte su area pubblica in cessione.

INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE

Valgono le prescrizioni della classe 2 contenute nel Paragrafo 3.3 della Normativa Geologica di Attuazione e, in tema di drenaggio urbano sostenibile, le regole e gli strumenti dell'invarianza idraulica di cui al Capitolo 7 delle norme.