



COMUNE DI BESNATE

(Provincia di Varese)

Piano di Governo del Territorio

(ai sensi della Legge per il Governo del territorio del 11/03/2005 n°12)

Documento di Piano

Oggetto:

**SCHEDE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE
MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI**

Progettista incaricato:
Massimo Giuliani

Sindaco:
Donata Bordoni

Segretario Generale:
Angela Baio

Collaboratori:
Marco Cavallotti
Federica Rando
Rosaria Verardi
Marisa Zuzzaro

**Assessore all'Edilizia Privata
e Urbanistica:**
Franco Quadrelli

**Valutazione Ambientale
Strategica:**
Luca Bertagnon

**Responsabile
del procedimento:**
Domenico Tucci

Data:

Allegato:

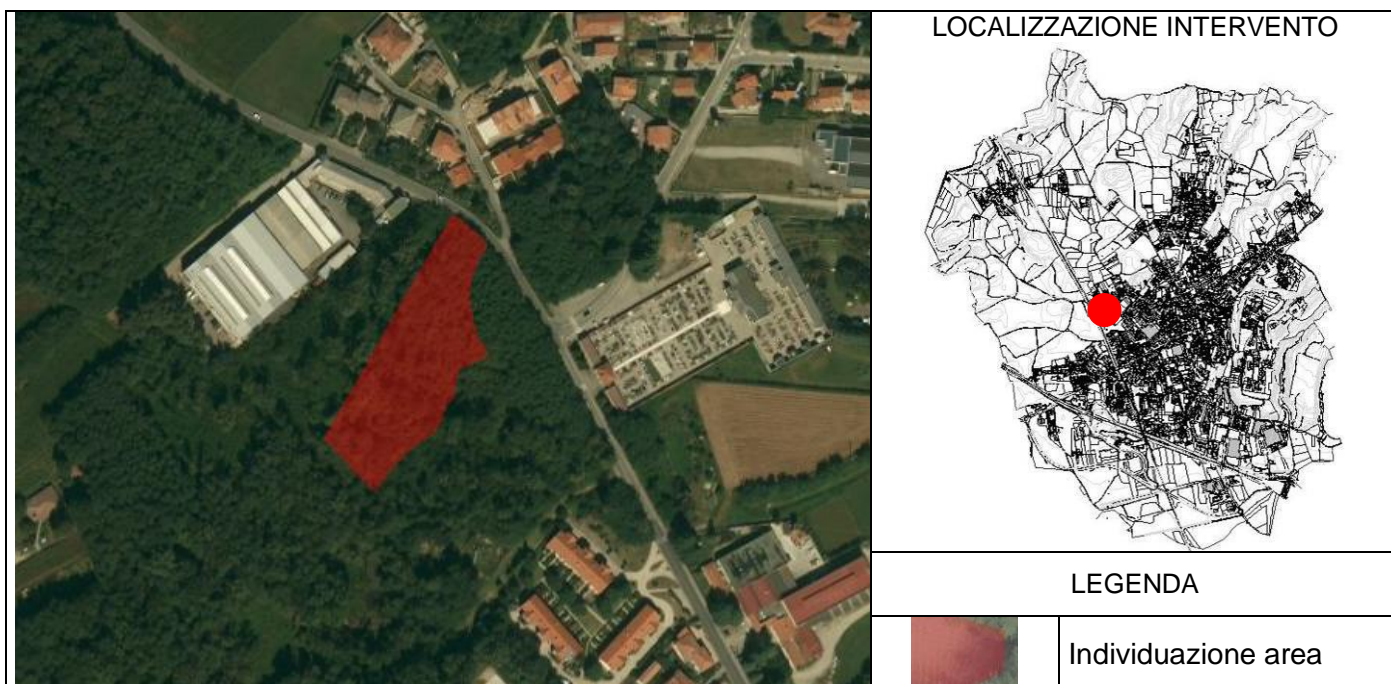
Dicembre, 2012

A.21

Indice

Nuove aree di trasformazione di interesse pubblico.....	5
TRP 1 - Area per servizi tecnologici	6
TRP 2 - Area per servizi tecnologici	7
TRP 3 - Area a servizi per la residenza.....	8
Aree a standard riconfermate.....	9
S 1 - Servizio residenziale.....	10
S 2 - Servizio residenziale.....	11
S 3 - Servizio residenziale.....	12
S 4 - Servizio produttivo.....	13
Nuove aree di trasformazione di iniziativa privata.....	14
TR 5 - Area residenziale di ricollocazione di volumetrie previste	15
TR 16 - Area residenziale	17
TR 14 - Area polifunzionale.....	18
Aree di trasformazione conformate con modifiche normative	20
TR 1 - Area di trasformazione residenziale	21
TR 2 - Area di trasformazione residenziale	22
TR 3 - Area di trasformazione residenziale	23
TR 10 - Area di trasformazione residenziale	24
TR 11 - Area di trasformazione residenziale	25
TR 17– Area di trasformazione residenziale mista	26
TR 4 - Area di trasformazione produttiva.....	27
TR 6 - Area di trasformazione produttiva.....	28
TR 15 - Area di trasformazione produttiva.....	29
TR 18 - Area di trasformazione produttiva.....	30
TR 9 - Area di trasformazione polifunzionale.....	31
TR 20 - Area di trasformazione polifunzionale.....	33
TR 12 - Ambito produttivo di iniziativa pubblico/privata	35
Ambiti di riorganizzazione del tessuto esistente e sottoutilizzato	37
TR 13 - Area di riorganizzazione commerciale.....	38
TR 7 - Area di trasformazione mista residenziale - commerciale.....	39
TR 8 - Area di trasformazione polifunzionale.....	40

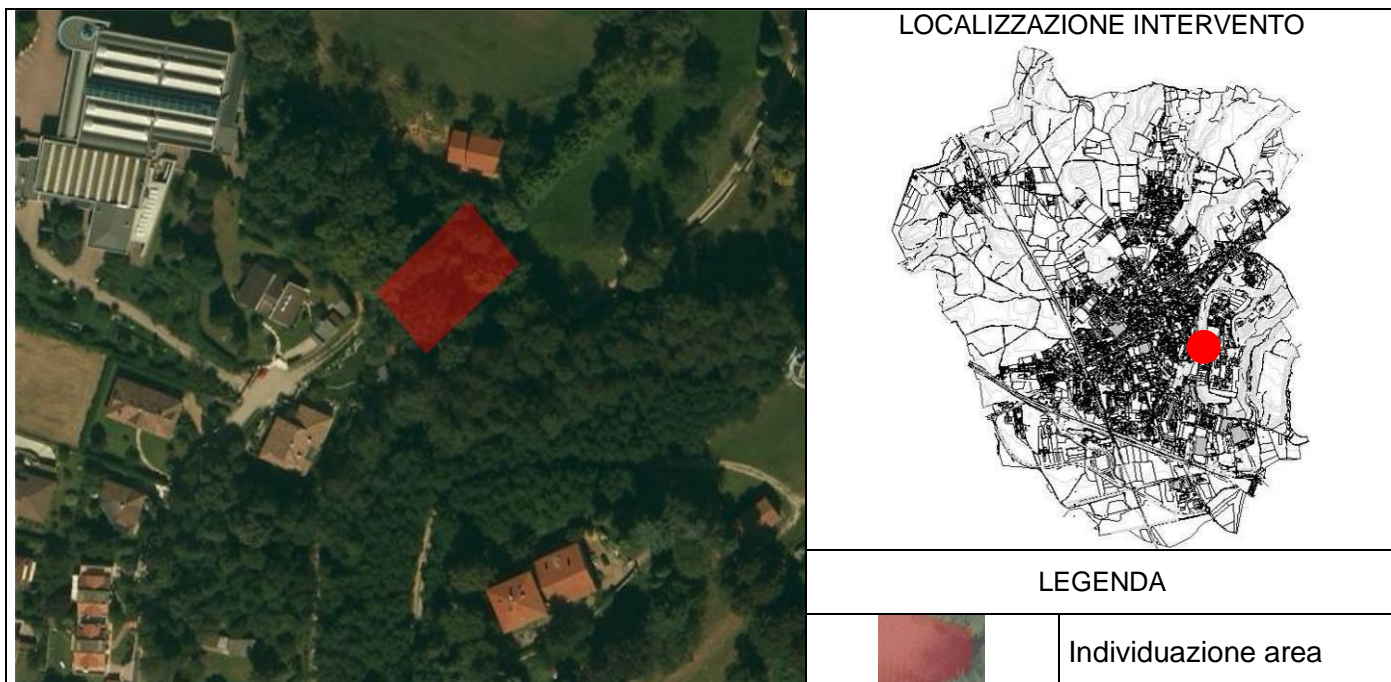
Nuove aree di trasformazione di interesse pubblico

TRP 1 - Area per servizi tecnologici**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

Superficie indicativa S_T	7.880 mq		
Destinazione d'uso	Piattaforma Ecologica		

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

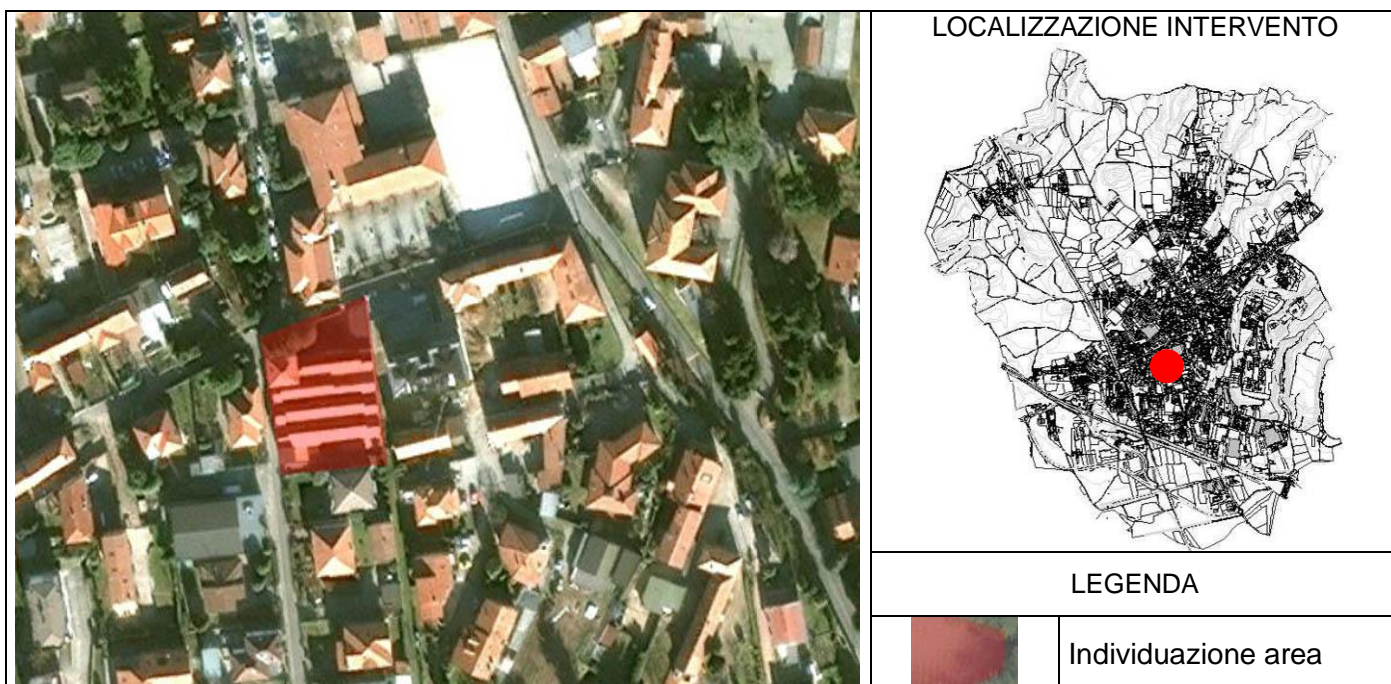
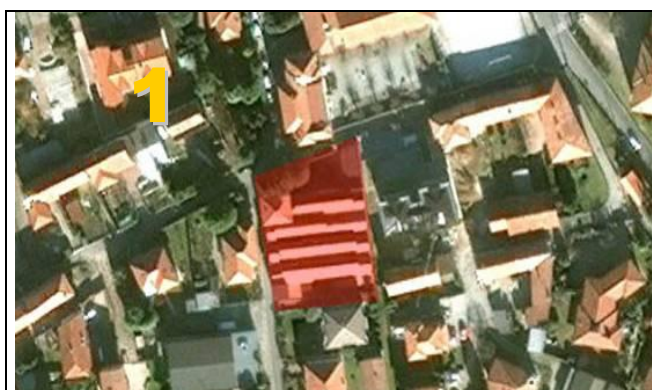
Impianto per il conferimento dei rifiuti privato d'uso pubblico.
 Limitatamente alla superficie massima di 4.500 mq, la restante parte dovrà essere mantenuta a verde alberato esistente e di nuovo impianto, e la specifica area d'intervento sarà dotata di una fascia alberata filtro, allo scopo di migliorarne l'integrazione paesistica.

TRP 2 - Area per servizi tecnologici**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

Superficie indicativa S_T	1.000 mq		
Destinazione d'uso	Pozzo per la captazione dell'acqua potabile		

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Le volumetrie residue che derivano dal previgente PRG, non ancora realizzate e comprese all'interno dell'area di rispetto del pozzo, sono di fatto trasferite all'interno dell'area TR5, con gli indici e le prescrizioni ivi indicate.

TRP 3 - Area a servizi per la residenza**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Zona residenziale - centro storico

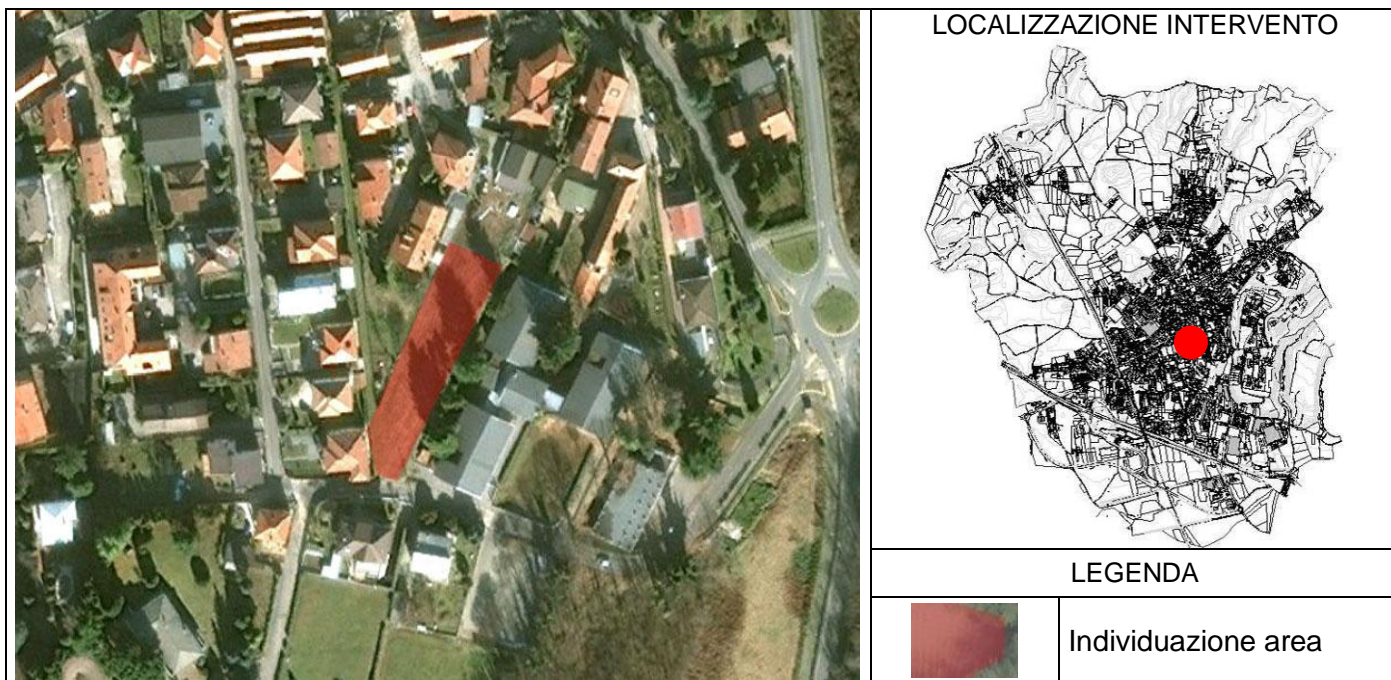
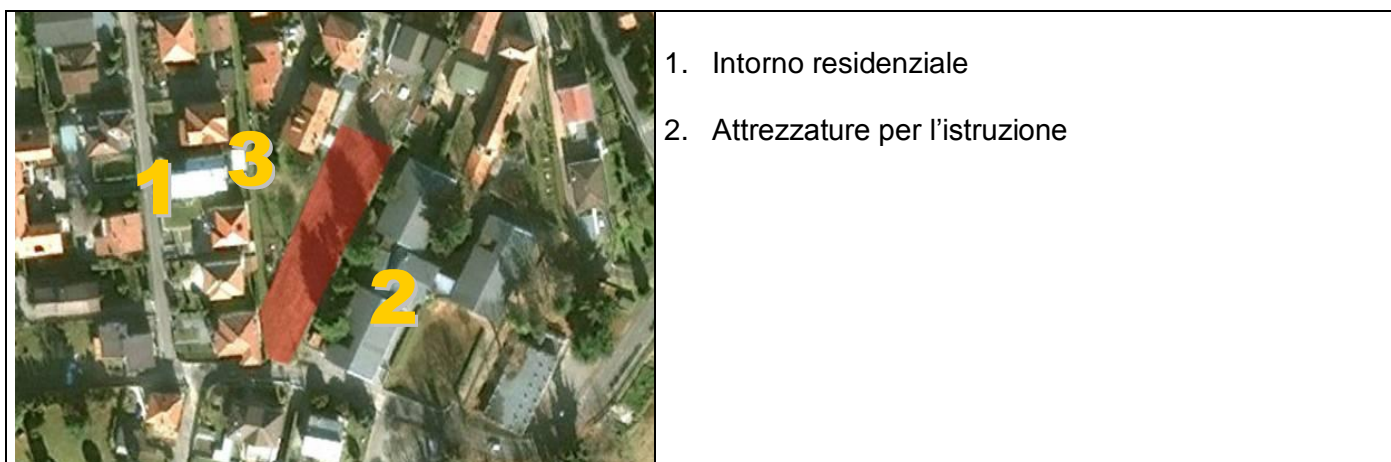
DATI PROGETTUALI

<i>Superficie indicativa S_T</i>	1.322 mq	<i>Indice IF</i>	4 mc/mq da trasferire in TR11
<i>Volume esistente indicativo V</i>	5.290 mc		
<i>Destinazione d'uso</i>	Parcheggio		

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Le volumetrie esistenti, corrispondenti a 4 mc/mq dovranno essere trasferite nell'area TR11 al momento della cessione dell'area stessa alla Pubblica Amministrazione. L'area dovrà essere ceduta avendo già effettuato la demolizione del capannone e la verifica circa la necessità di bonifica come previsto all'art. 4 delle norme del Documento di Piano, e con il parcheggio già realizzato secondo quanto definito dall'Amministrazione comunale. Dovranno essere previste alberature che consentano la formazione di ombrello arboreo. Sono consentite modeste costruzioni attinenti la funzione di parcheggio.

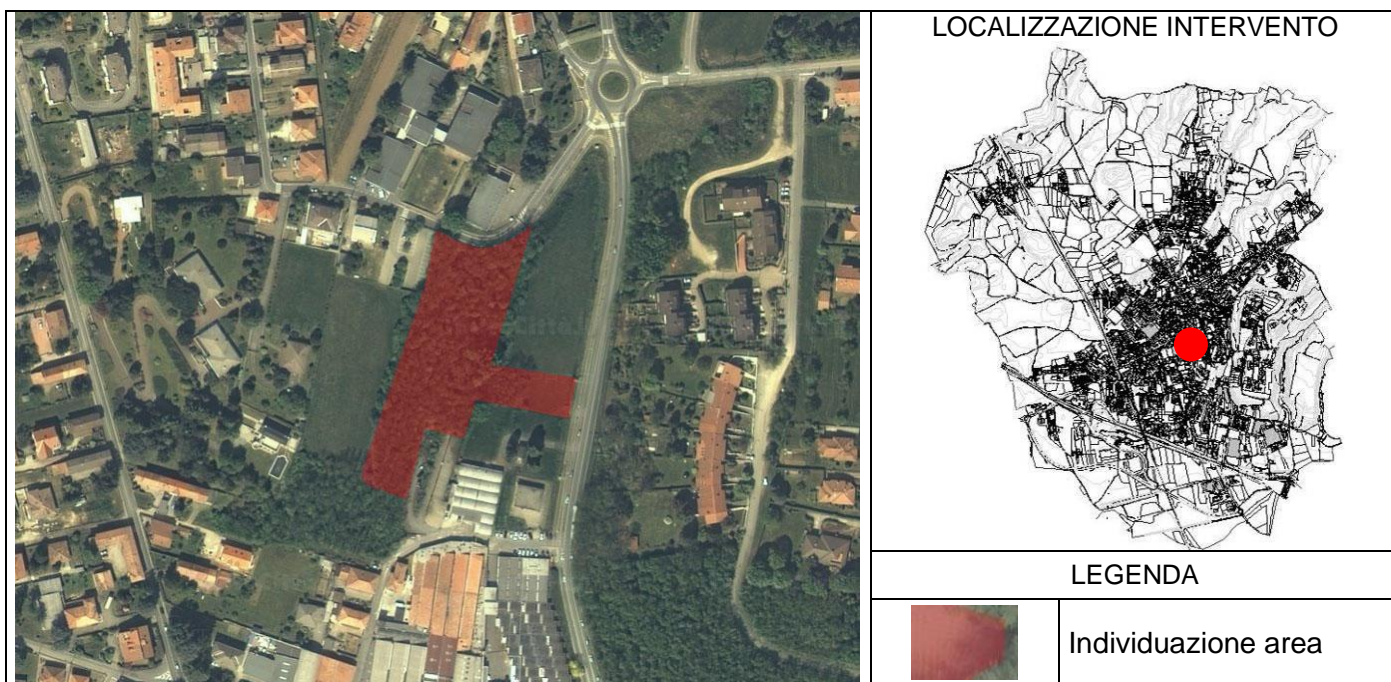
Aree a standard riconfermate

S 1 - Servizio residenziale**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa S_T</i>	2.040 mq		
<i>Destinazione d'uso</i>	Parcheggio		

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Dovranno essere previste alberature che consentano la formazione di ombrello arboreo. Sono consentite modeste costruzioni attinenti la funzione di parcheggio.

S 2 - Servizio residenziale**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Area di Trasformazione TR 11
2. Attrezzature tecnologiche

DATI PROGETTUALI

<i>Superficie indicativa S_T</i>	7.693 mq		
<i>Destinazione d'uso</i>	Istruzione	<i>Rapporto di copertura R_C</i>	Max 1/3

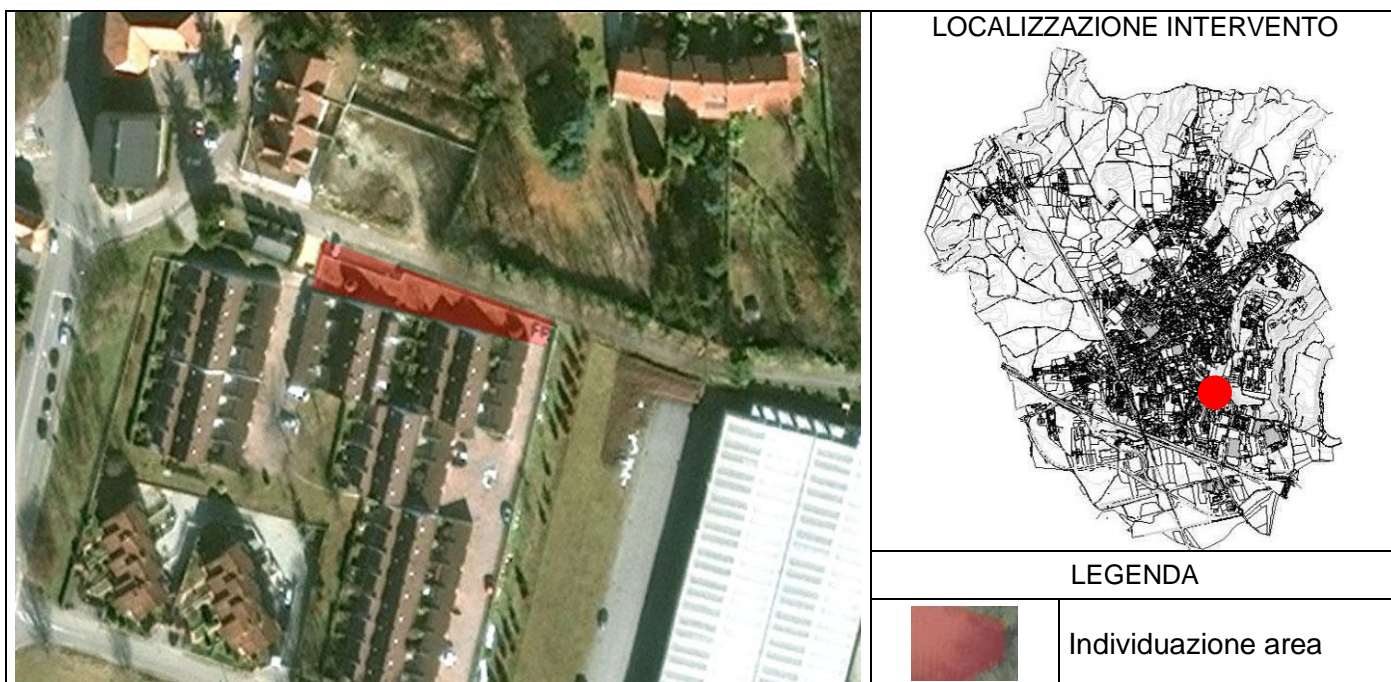
ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Le alberature esistenti dovranno essere il più possibile mantenute, tramite una corretta progettazione degli interventi, o compensate, con la creazione di nuove zone alberate composte da essenze autoctone. Il taglio degli alberi dovrà comunque essere autorizzato secondo quanto disposto dalla normativa forestale in vigore.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade per una piccola parte in classe di Fattibilità II, con modeste limitazioni, e per il resto in classe III, con consistenti limitazioni. Sono previsti interventi sistematori dei versanti instabili. L'utilizzo di queste zone è subordinato ad una adeguata conoscenza geotecnica ed idrogeologica mediante studi specifici.

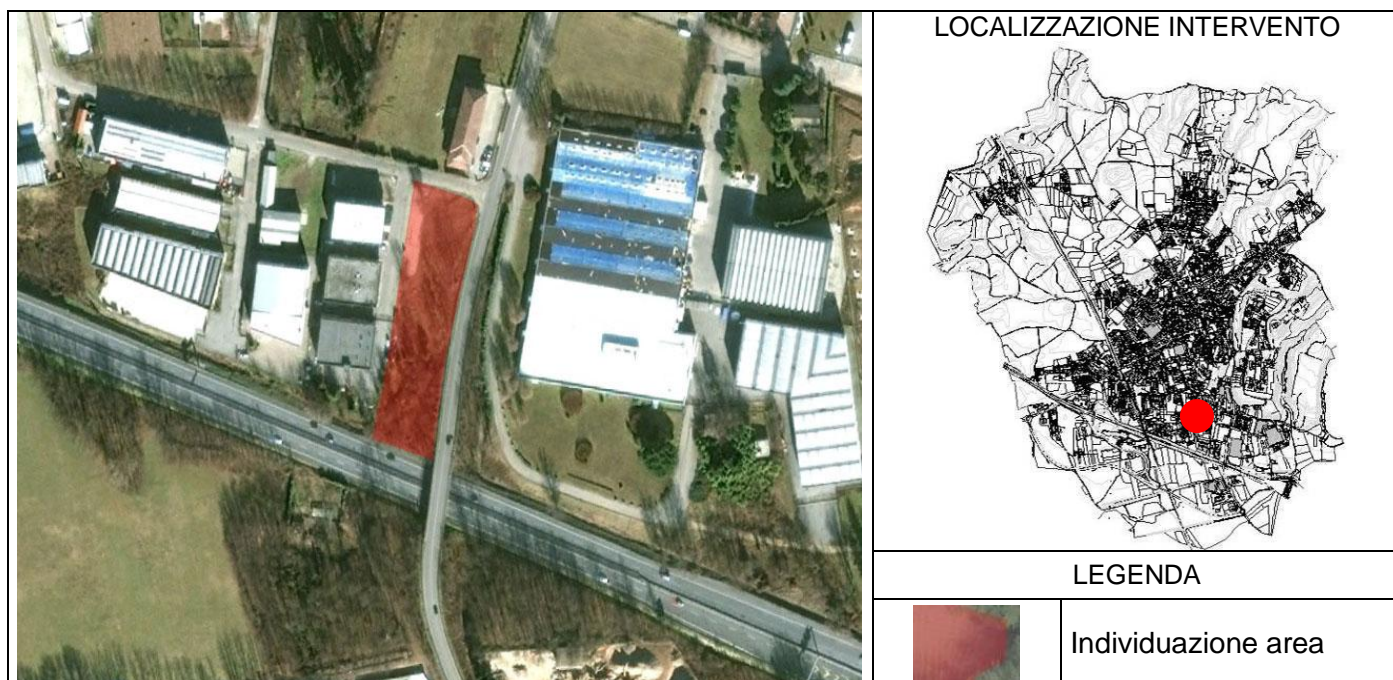
La parte in classe II è interessata dall'area di rispetto di un pozzo per la captazione dell'acqua potabile. In tali ambiti vige quanto disposto dalla DGR 12693 del 10.4.2003 per quanto riguarda la realizzazione di fognature e opere di urbanizzazione, e non sono consentiti pozzi perdenti e dispersione al suolo delle acque meteoriche provenienti da piazzali e strade.

S 3 - Servizio residenziale**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa S_T</i>	768 mq		
<i>Destinazione d'uso</i>	Parcheggio		

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Dovranno essere previste alberature che consentano la formazione di ombrello arboreo.

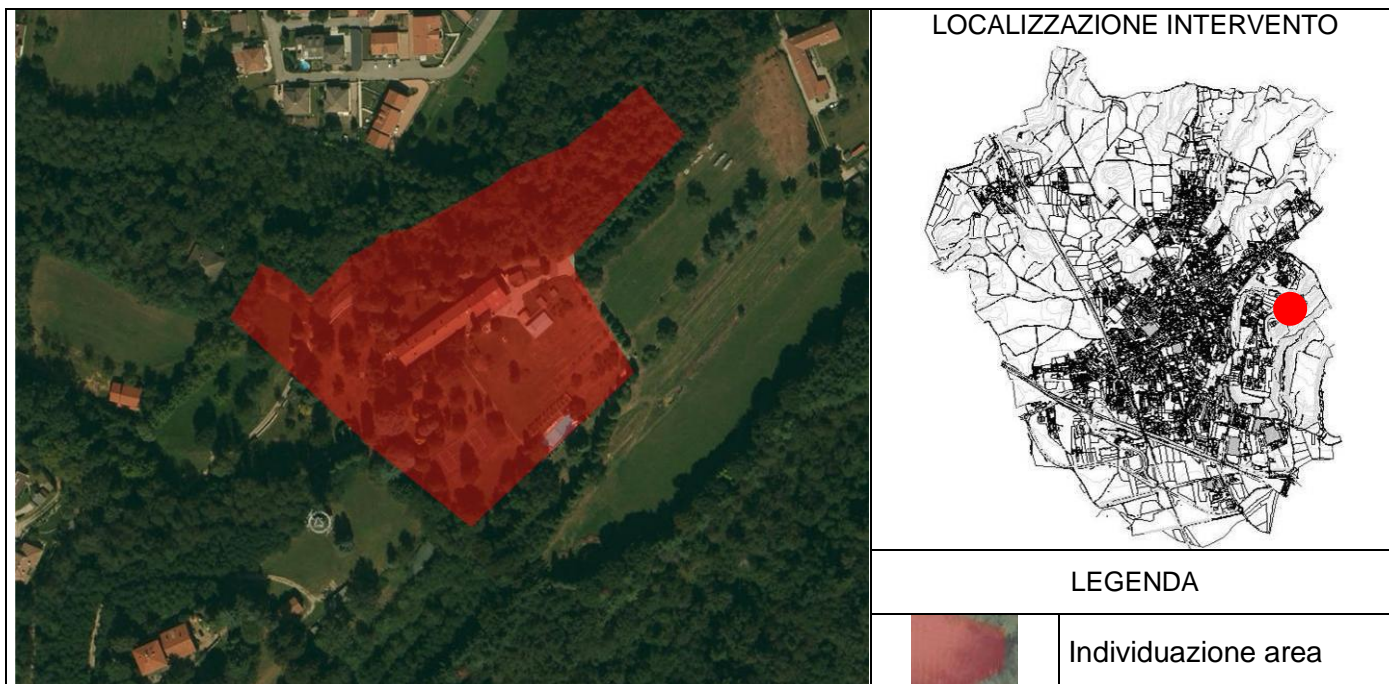
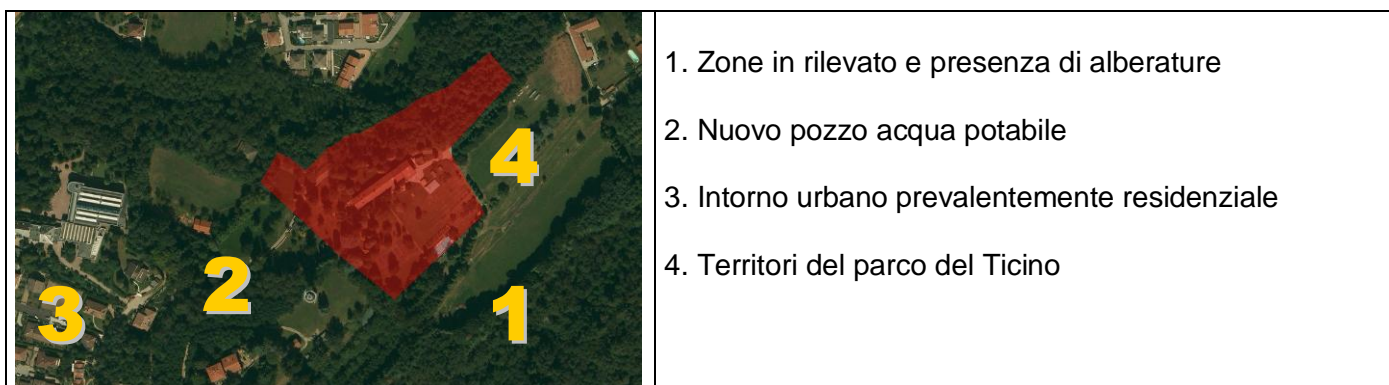
S 4 - Servizio produttivo**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

Superficie indicativa S_T	4.777 mq		
Destinazione d'uso	Verde e Parcheggi		

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Dovranno essere previste alberature che consentano la formazione di ombrello arboreo. In particolare dovranno essere realizzate cortine arboree su verde profondo lungo i confini adiacenti alle strade

Nuove aree di trasformazione di iniziativa privata

TR 5 - Area residenziale di ricollocazione di volumetrie previste**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa S_T</i>	24.610 mq	<i>Indice IF</i>	0,30 mc/mq
<i>Volume indicativo V</i>	7.383 mc	<i>H max degli edifici</i>	7,50 m
		<i>Rapporto di copertura R_C</i>	1/5 di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	Residenziale	<i>Superficie drenante</i>	1/2 di S_F

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Le volumetrie ammissibili nell'area derivano dalla ricollocazione delle volumetrie previste dal precedente PRG nell'area ora destinata a pozzo per l'acqua potabile e a verde privato vincolato.

Le alberature esistenti dovranno essere mantenute o compensate, con la creazione di nuove zone alberate composte da essenze autoctone. Il taglio degli alberi dovrà comunque essere autorizzato secondo quanto disposto dalla normativa forestale in vigore. La parte a Nord dell'area dovrà essere mantenuta a verde, con la conservazione delle alberature ivi presenti, in quanto compresa all'interno della Rete Ecologica provinciale - Zona Tampone di I livello - mentre la volumetria generata da tutta l'area TR5 dovrà essere realizzata nelle restanti zone, in larga parte localizzate a Sud, Sud-Ovest.

La vicinanza con stazioni radio base per telefonia cellulare, impone inoltre di analizzare, in sede di pianificazione esecutiva, l'impatto elettromagnetico generato dagli impianti, in relazione alle altezze e alle volumetrie dei nuovi edifici che potrebbero eventualmente interferire con i volumi di rispetto degli impianti stessi.

Indicazioni progettuali

Dovranno essere valutati con attenzione adeguati criteri di recupero degli edifici rurali storici esistenti.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade in classe II con modeste limitazioni e classe III con consistenti limitazioni. L'edificazione in quest'ultima zona è subordinata ad una maggiore conoscenza geotecnica ed idrogeologica mediante studi specifici.

Non è consentito realizzare interventi all'interno della zona di rispetto del pozzo idropotabile. In tali ambiti vige quanto disposto dalla DGR 12693 del 10.4.2003 per quanto riguarda la realizzazione di fognature e opere di urbanizzazione, e non sono consentiti pozzi perdenti e dispersione al suolo delle acque meteoriche provenienti da piazzali e strade.

TR 16 - Area residenziale**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

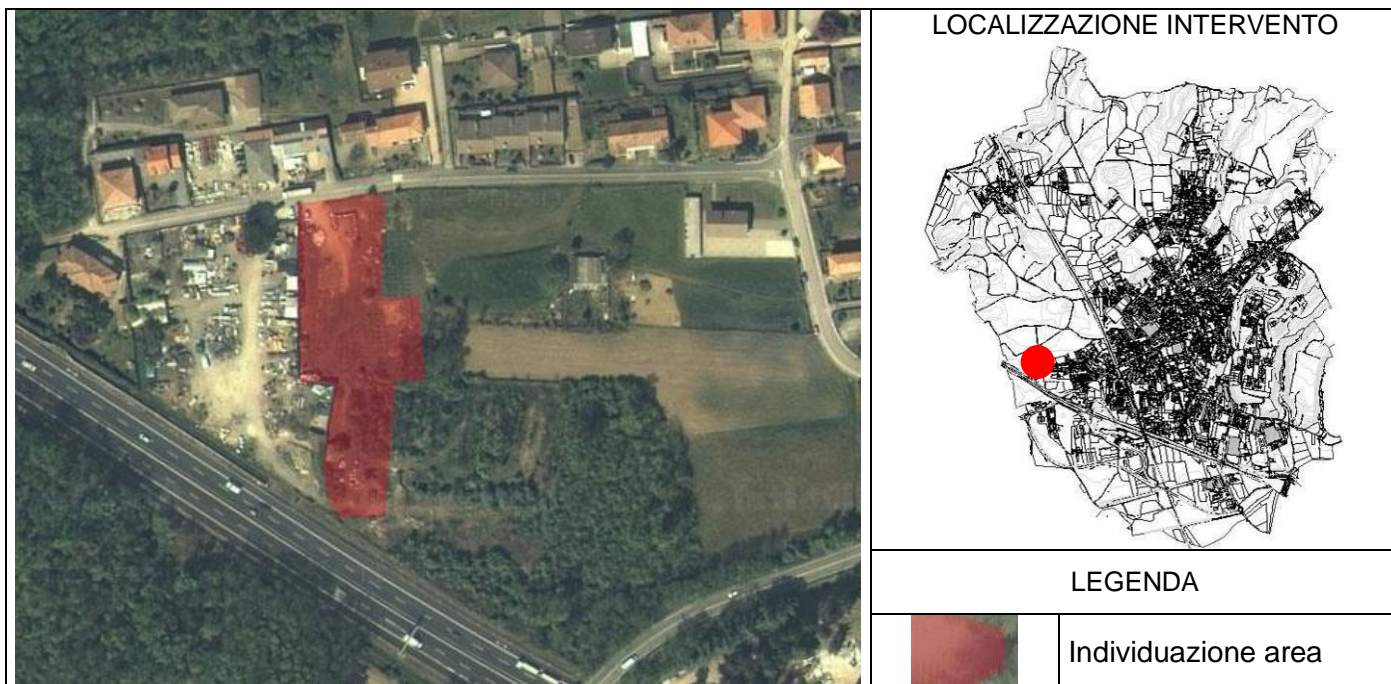
<i>Superficie indicativa S_T</i>	986 mq	<i>Indice IF</i>	0,80 mc/mq
<i>Volume indicativo V</i>	789 mc	<i>H max degli edifici</i>	9,50 m
		<i>Rapporto di copertura R_C</i>	1/3 di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	Residenziale	<i>Superficie drenante</i>	1/3 di S_F

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Le alberature esistenti dovranno essere il più possibile mantenute, tramite una corretta progettazione degli interventi, o compensate, con la creazione di nuove zone alberate composte da essenze autoctone. Il taglio degli alberi dovrà comunque essere autorizzato secondo quanto disposto dalla normativa forestale in vigore.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade in classe II con modeste limitazioni.

TR 14 - Area polifunzionale**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa S_T</i>	5.123 mq	<i>Indice UF</i>	0,80 mq/mq
<i>SLP indicativa</i>	4.098 mq	<i>H max degli edifici</i>	12,00 m
		<i>Rapporto di copertura R_C</i>	50% di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	Polifunzionale	<i>Superficie drenante</i>	15% di S_F

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Le alberature esistenti dovranno essere mantenute o compensate, con la creazione di nuove zone alberate composte da essenze autoctone. Il taglio degli alberi dovrà comunque essere autorizzato secondo quanto disposto dalla normativa forestale in vigore. In virtù della vicinanza della zona produttiva con le zone residenziali, dovrà essere realizzata una fascia verde alberata di mitigazione ambientale lungo il perimetro Nord e Est dell'area e verso l'autostrada.

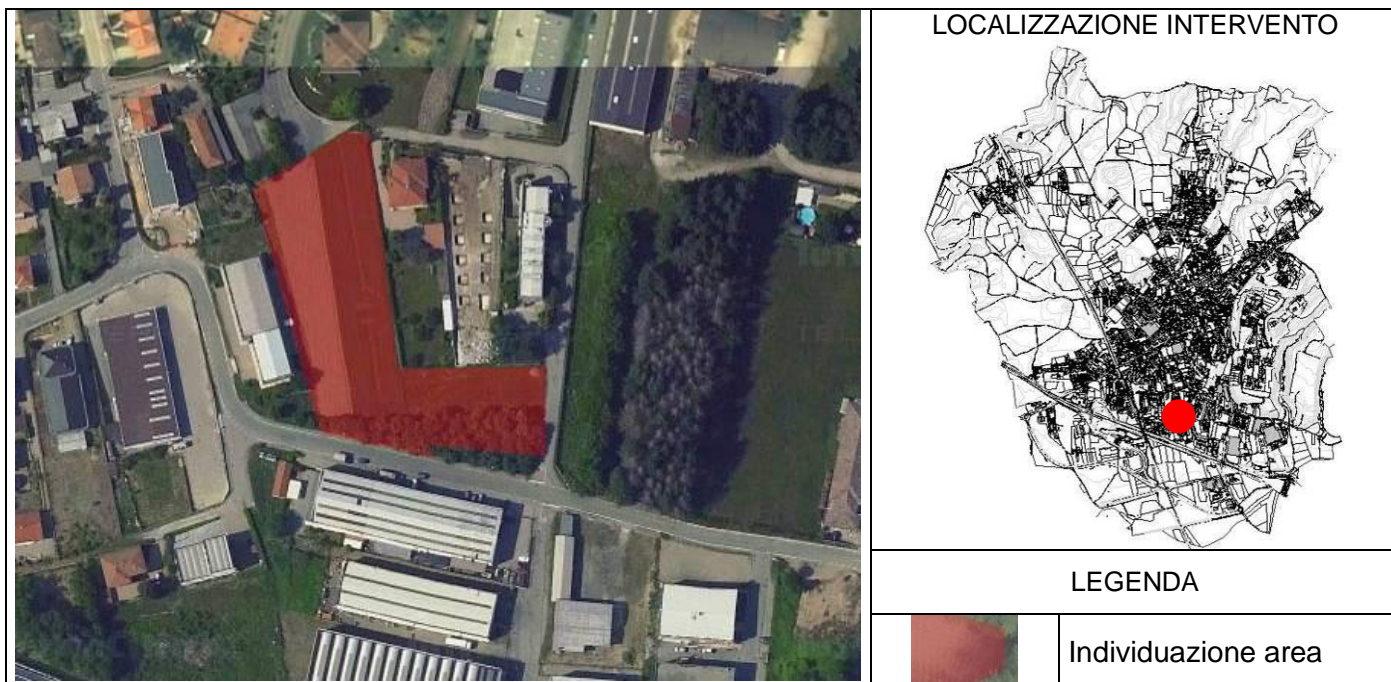
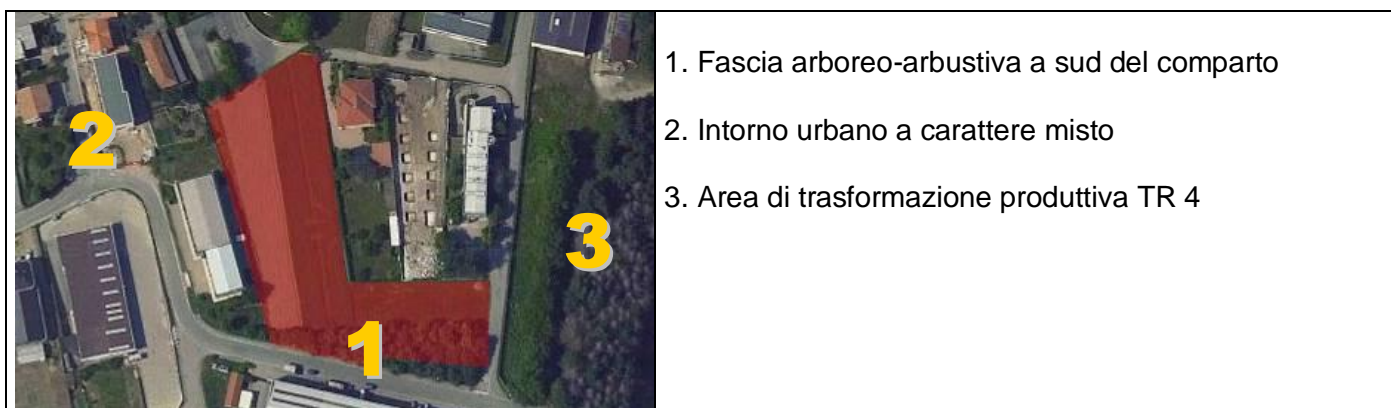
Indicazioni progettuali

In fase di convenzione dovranno essere dettagliati i criteri di scavo in modo che sia possibile effettuare una attenta verifica di una eventuale presenza di materiale di riporto, prevedendo in questo caso interventi di caratterizzazione del materiale stesso

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade in classe II con modeste limitazioni

Aree di trasformazione conformate con modifiche normative

TR 1 - Area di trasformazione residenziale**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa S_T</i>	5.090 mq	<i>Indice IF</i>	0,80 mc/mq
<i>Volume indicativo V</i>	4.072 mc	<i>H max degli edifici</i>	9,50 m
		<i>Rapporto di copertura R_C</i>	1/3 di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	Residenziale	<i>Superficie drenante</i>	1/3 di S_F

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Mantenere e riqualificare la fascia verde a sud del comparto e completarla verso Sud Est per separare la nuova residenza dalle funzioni industriali esistenti e previste con alberature autoctone e tipiche del luogo. Realizzare inoltre un'ulteriore zona alberata di mitigazione sul lato Ovest, adiacente alla zona produttiva esistente. Integrazione della viabilità di distribuzione dei lotti con le aree di completamento residenziale adiacenti.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade in classe di Fattibilità II.

TR 2 - Area di trasformazione residenziale**ANALISI TERRITORIALE**

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



LEGENDA



Individuazione area

DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI

3. Prossimità con i binari e vicinanza alla stazione. Fascia di rispetto ferroviaria
4. Passaggio dell'autostrada a Sud dell'area
5. Presenza di alberature all'interno dell'area
6. Intorno urbano prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia.

DATI PROGETTUALI

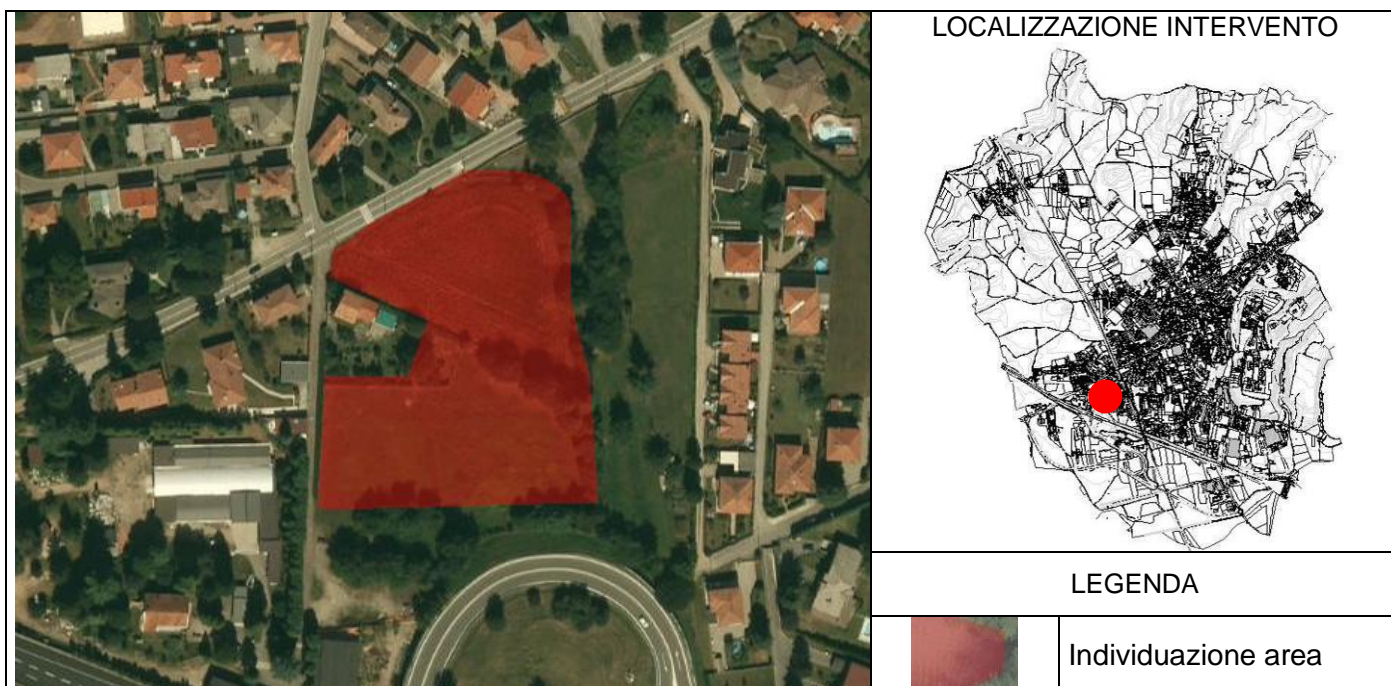
Superficie indicativa S_T	11.130 mq	Indice IF	0,8 mc/mq
Volume indicativo V	8.904 mc	H max degli edifici	9,50 m
		Rapporto di copertura R_C	1/3 di S_F
Destinazione d'uso	Residenziale	Superficie drenante	1/3 di S_F

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Realizzazione delle aree a standard (parcheggi e zone verdi) nella parte adiacente alla stazione e creazione di una fascia verde fra i binari e i volumi residenziali. Le alberature esistenti devono essere il più possibile mantenute o, se necessario, sostituite con alberature da concentrare sul limite Ovest per attenuare l'impatto della linea ferroviaria. In ogni caso non è ammesso realizzare edifici a destinazione residenziale all'interno della fascia di rispetto. Nel caso di indisponibilità al riutilizzo delle strutture esistenti di RFI, il 50% delle aree a standard sarà destinata alla realizzazione di una struttura commerciale polifunzionale finalizzata alla riqualificazione dell'area della stazione, come disciplinato nel Piano dei Servizi. Vedi anche scheda stazione Piano dei Servizi.

La vicinanza con stazioni radio base per telefonia cellulare, impone inoltre di analizzare, in sede di pianificazione esecutiva, l'impatto elettromagnetico generato dagli impianti, in relazione alle altezze e alle volumetrie dei nuovi edifici che potrebbero eventualmente interferire con i volumi di rispetto degli impianti stessi.

Vincoli e Fattibilità geologica - L'area ricade in classe di fattibilità II, con modeste limitazioni.

TR 3 - Area di trasformazione residenziale**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Strada Provinciale 49. via Libertà
2. Svincolo autostradale A8. Area di rispetto autostradale
3. Area libera con presenza di alberature
4. Edifici a carattere residenziale esclusi dal comparto

DATI PROGETTUALI

<i>Superficie indicativa S_T</i>	9.970 mq	<i>Indice IF</i>	1,2 mc/mq
<i>Volume indicativo V</i>	11.964 mc	<i>H max degli edifici</i>	10,50 m
		<i>Rapporto di copertura R_C</i>	1/3 di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	Residenziale	<i>Superficie drenante</i>	1/3 di S_F

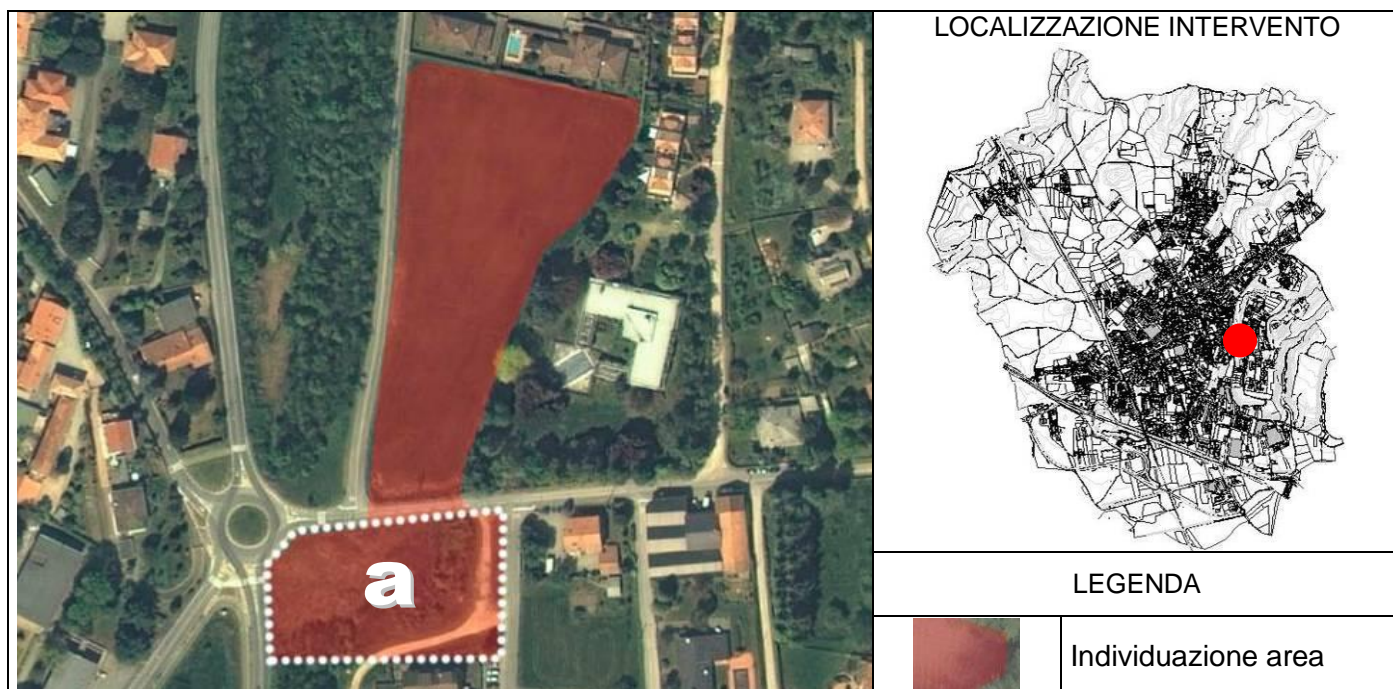
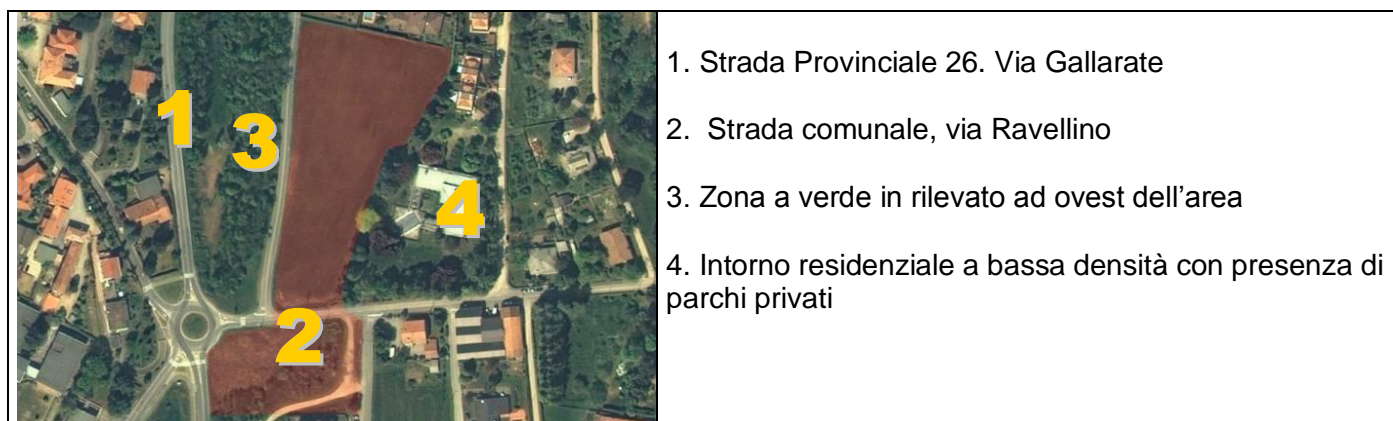
ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Mantenere nei limiti del possibile le alberature esistenti all'interno del comparto e creare una fascia arboreo-arbustiva di mitigazione verso lo svincolo autostradale. Le essenze dovranno essere scelte fra quelle autoctone e tipiche del luogo. Il taglio degli alberi è sottoposto a quanto stabilito dalla legge forestale vigente.

Mantenere libere da edificazioni le aree interessate dalla fascia di rispetto autostradale.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade in classe II con modeste limitazioni.

TR 10 - Area di trasformazione residenziale**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

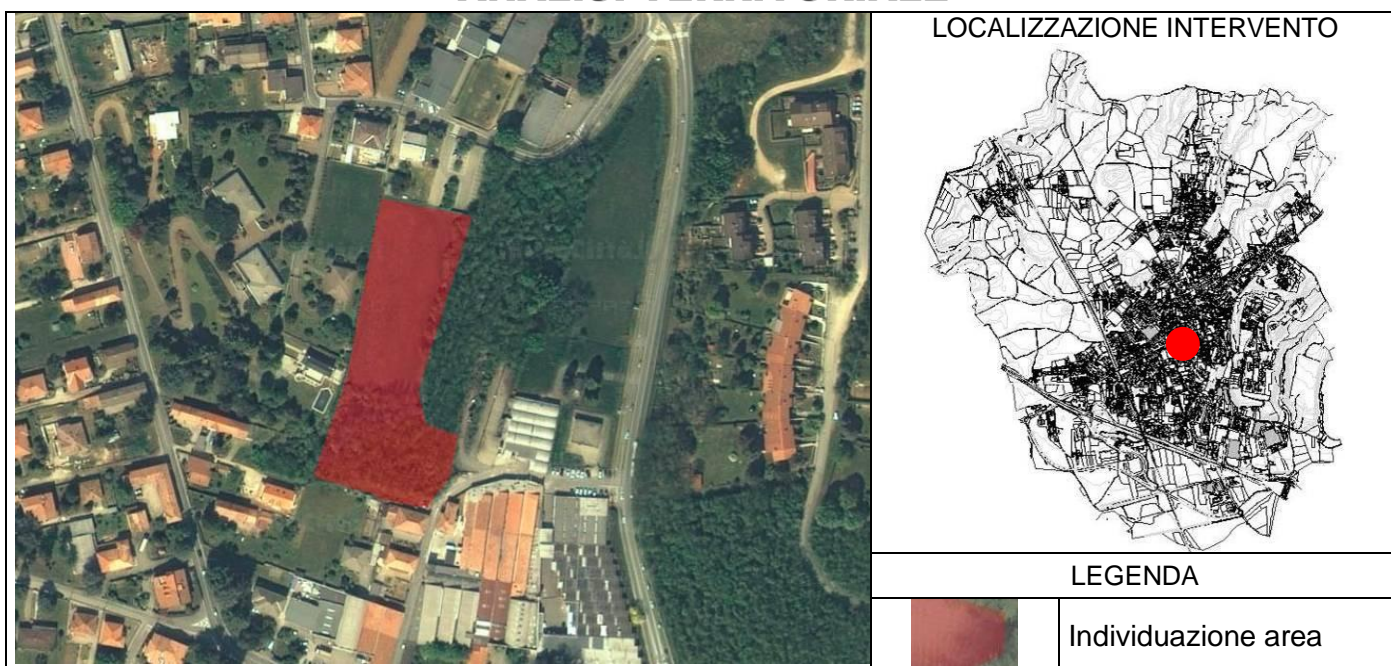
<i>Superficie indicativa S_T</i>	13.955 mq	<i>Indice IF</i>	0,30 mc/mq
<i>Volume indicativo V</i>	4.187 mc	<i>H max degli edifici</i>	7,50 m
		<i>Rapporto di copertura R_C</i>	1/5 di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	Residenziale	<i>Superficie drenante</i>	1/2 di S_F

ULTERIORI PRESCRIZIONI

Mantenimento delle presenze arboree esistenti e definizione progettuale in grado di garantire una buona qualità architettonica e l'inserimento paesistico nell'area. La realizzazione del P.A. è vincolata alla cessione all'Amministrazione dell'area identificata con la lettera "a", da destinare a servizi pubblici.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade in classe di Fattibilità II, con modeste limitazioni e, nella parte a Sud, di Fattibilità III con consistenti limitazioni. L'utilizzo di queste zone è subordinato ad una adeguata conoscenza geotecnica ed idrogeologica mediante studi specifici.

TR 11 - Area di trasformazione residenziale**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Attrezzature scolastiche di previsione
2. Aree alberate
3. Tessuto residenziale

DATI PROGETTUALI

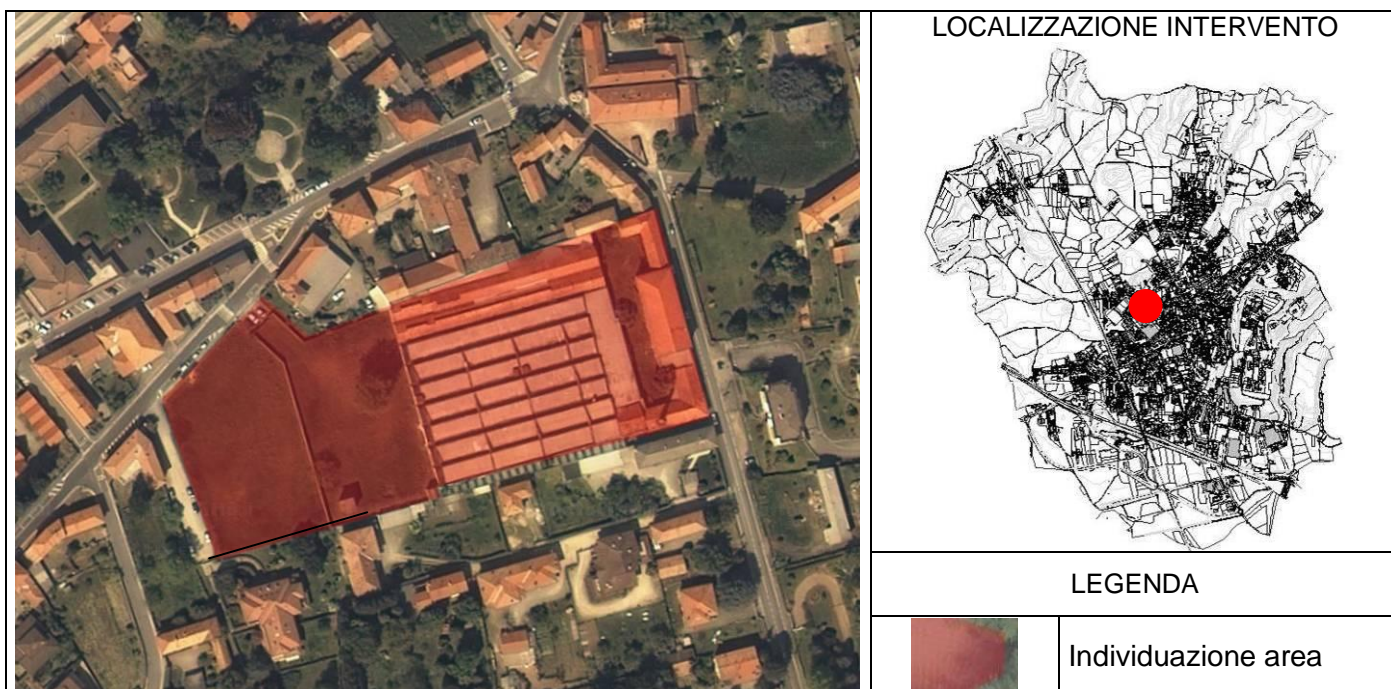
<i>Superficie indicativa S_T</i>	7.588 mq	<i>Indice IF</i>	0,8 mc/mq + 4 mc/mq di area TRP3 Indice Tot 1,4 mc/mq
<i>Volume indicativo V</i>	10.623 mc	<i>H max degli edifici</i>	9,50 m
		<i>Rapporto di copertura R_C</i>	1/3 di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	Residenziale	<i>Superficie drenante</i>	1/3 di S_F

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Nell'area dovranno essere ricollocate le volumetrie esistenti provenienti dall'area destinata a servizi posta a Nord (TRP 3) con indice pari a 4mc/mq. Ciò determina un incremento volumetrico che porta l'indice totale dell'area a 1,4 mc/mq. La traslazione della volumetria è resa possibile esclusivamente con la cessione dell'area TRP 3 al Comune. In assenza di tale trasferimento la volumetria dell'area TR 11 è quella determinata dall'applicazione dell'indice 0,8. Il Piano attuativo dovrà definire gli accessi all'area anche attraverso le aree pubbliche poste a Nord. Le alberature esistenti dovranno essere il più possibile salvaguardate attraverso scelte progettuali finalizzate a limitarne la perdita, tenendo comunque conto che il taglio degli alberi dovrà essere autorizzato secondo quanto disposto dalla normativa forestale in vigore e adeguatamente compensato.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade per la gran parte in classe di Fattibilità II, con modeste limitazioni, e per piccole porzioni a Est e Sud in classe III, con consistenti limitazioni. Sono previsti interventi sistematori dei versanti instabili. L'utilizzo di queste zone è subordinato ad una adeguata conoscenza geotecnica ed idrogeologica mediante studi specifici.

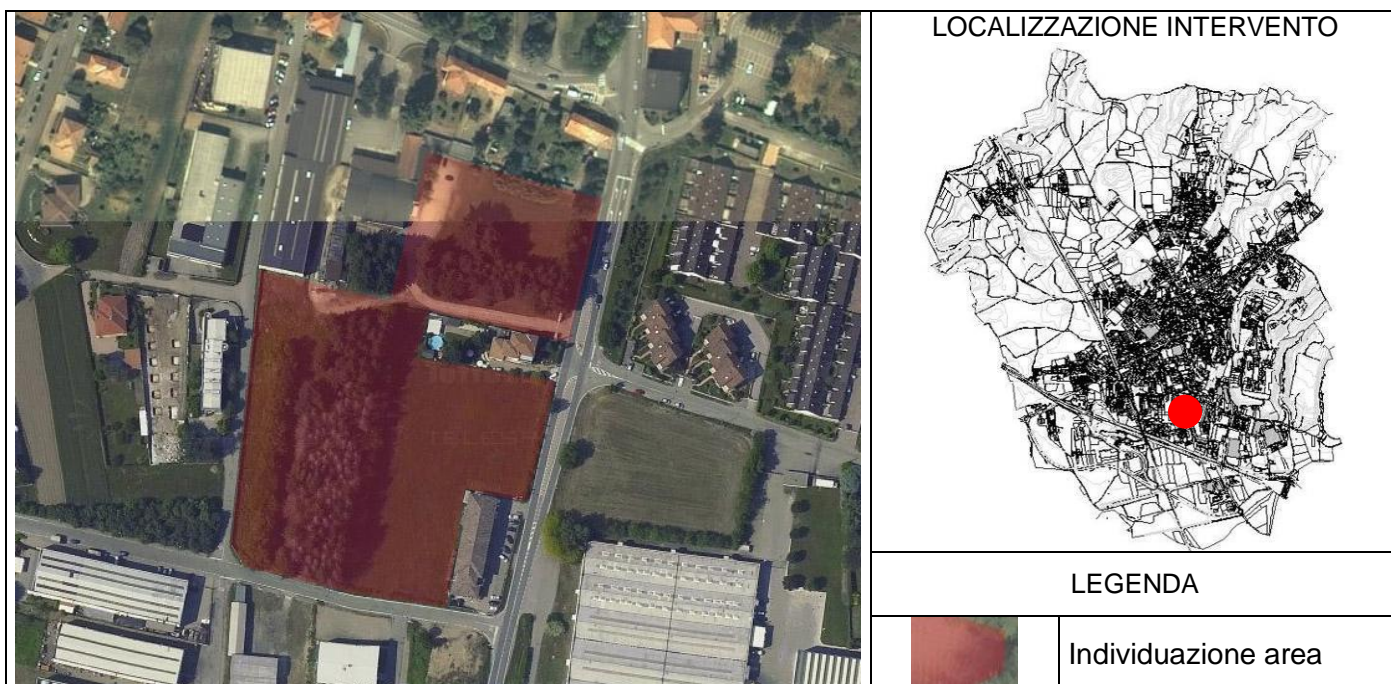
TR 17– Area di trasformazione residenziale mista**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa S_T</i>	13.211 mq		
<i>Volume indicativo V</i>	20.000 mc	<i>H max degli edifici</i>	16,00 m
		<i>Superficie drenante</i>	1/3 di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	Residenziale Commerciale con Media struttura di vendita <i>food</i> per un massimo di 1.000 mq di superficie di vendita		

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Integrare le nuove strutture e in particolare le parti a servizi con la città esistente e garantire la qualità architettonica ed energetica della Media Superficie di vendita. L'area a verde è già stata oggetto di cessione alla pubblica amministrazione dal PII vigente

La vicinanza con stazioni radio base per telefonia cellulare, impone inoltre di analizzare, in sede di pianificazione esecutiva, l'impatto elettromagnetico generato dagli impianti, in relazione alle altezze e alle volumetrie dei nuovi edifici che potrebbero eventualmente interferire con i volumi di rispetto degli impianti stessi.

TR 4 - Area di trasformazione produttiva**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Fascia a verde all'interno del comparto
2. Strada Provinciale 26. Via Gallarate
3. Presenza di edifici residenziali vicino al comparto

DATI PROGETTUALI

<i>Superficie indicativa S_T</i>	18.767 mq	<i>Indice UF</i>	1,00 mq/mq
<i>SLP indicativa</i>	18.767 mq	<i>H max degli edifici</i>	12,00 m
		<i>Rapporto di copertura R_C</i>	60% di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	Produttiva	<i>Superficie drenante</i>	15% di S_F

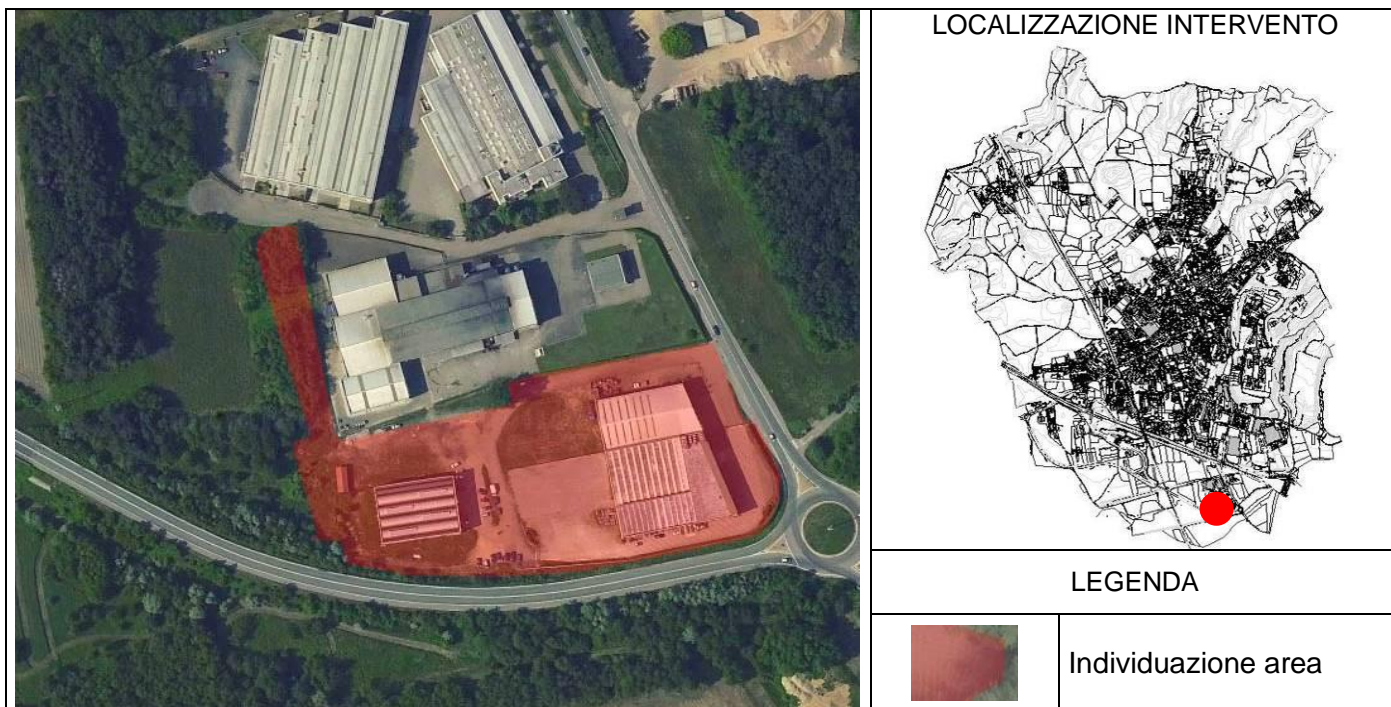
ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Salvaguardare il più possibile la fascia verde all'interno del comparto attraverso scelte progettuali finalizzate a limitarne la riduzione, tenendo comunque conto che il taglio degli alberi dovrà essere autorizzato secondo quanto disposto dalla normativa forestale in vigore e adeguatamente compensato.

Le nuove alberature, in parte compensative rispetto quanto sopra prescritto, dovranno essere concentrate in una fascia profonda almeno 5 metri lungo la viabilità principale a Est e Ovest, e in particolare in corrispondenza di insediamenti residenziali ad Ovest, Nord ed Est. Le essenze dovranno essere scelte fra quelle autoctone e tipiche del luogo.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade in classe di Fattibilità II con modeste limitazioni

TR 6 - Area di trasformazione produttiva**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

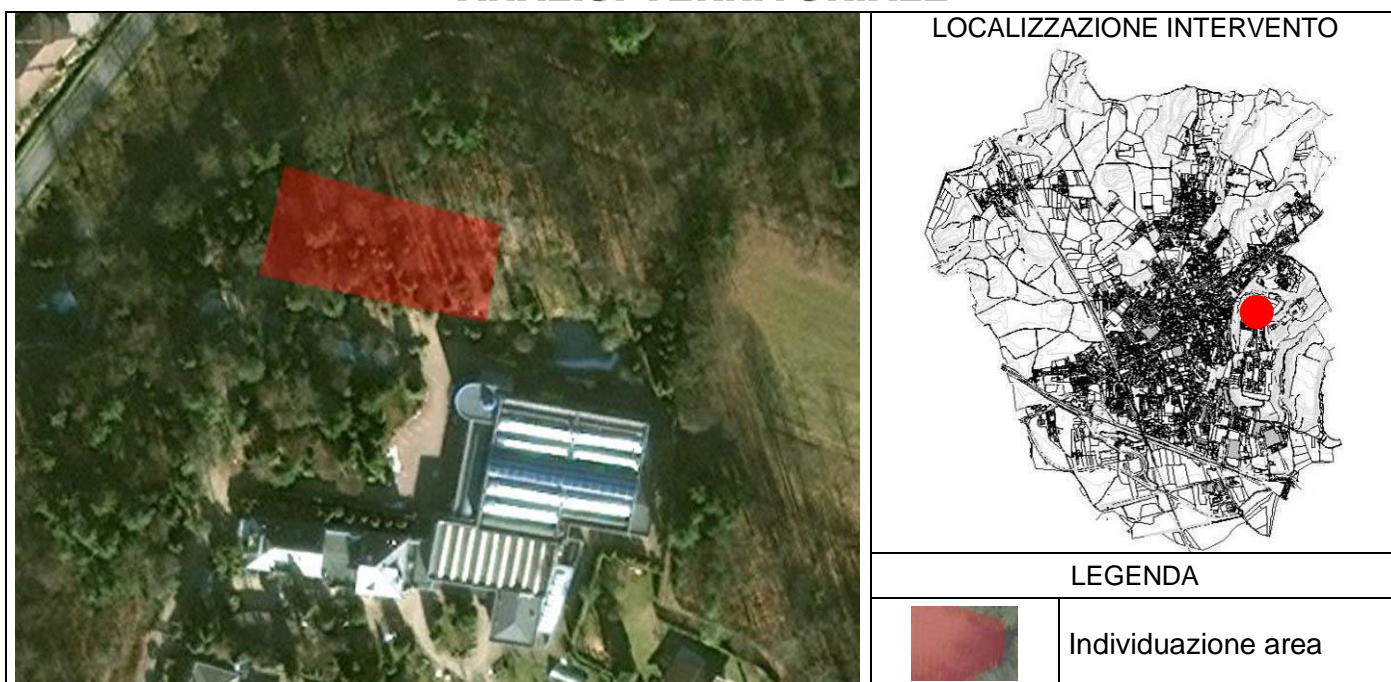
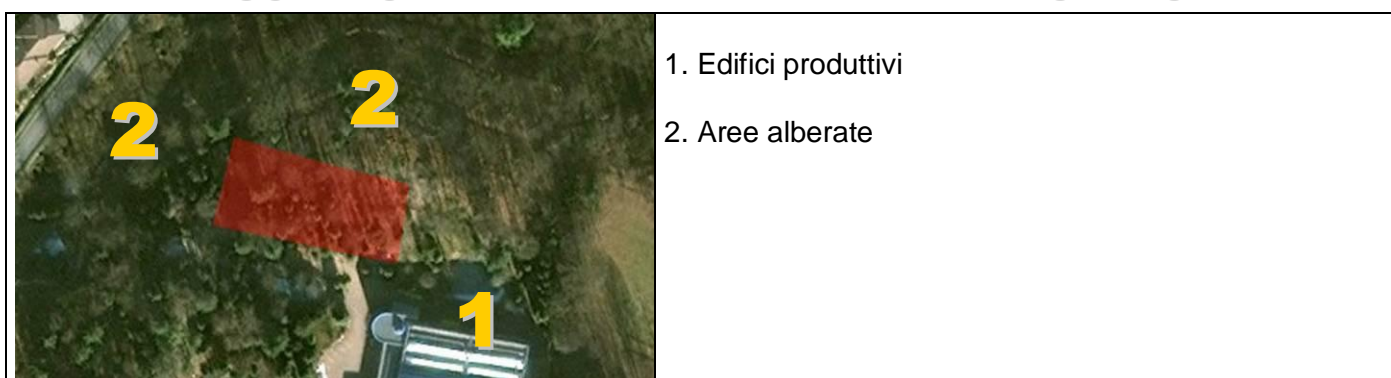
<i>Superficie indicativa S_T</i>	17.088 mq	<i>Indice UF</i>	1,00 mq/mq
<i>SLP indicativa</i>	17.088 mq	<i>H max degli edifici</i>	12,00 m
		<i>Rapporto di copertura R_C</i>	60% di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	Produttiva	<i>Superficie drenante</i>	15% di S_F

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Realizzare una fascia verde a tutela dell'area del Parco dei Fontanili con essenze arboree e arbustive da scegliere fra quelle autoctone e tipiche del luogo, e mantenere le zone alberate esistenti. Individuare misure di mitigazione dell'impatto sonoro e visivo verso l'area del Parco. Nell'area è presente una zona a standard già ceduta all'Amministrazione. La vicinanza con stazioni radio base per telefonia cellulare, impone inoltre di analizzare, in sede di pianificazione esecutiva, l'impatto elettromagnetico generato dagli impianti, in relazione alle altezze e alle volumetrie dei nuovi edifici che potrebbero eventualmente interferire con i volumi di rispetto degli impianti stessi.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade in classe di Fattibilità III con consistenti limitazioni. L'utilizzo di queste zone è subordinato ad una adeguata conoscenza geotecnica ed idrogeologica mediante studi specifici.

TR 15 - Area di trasformazione produttiva**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

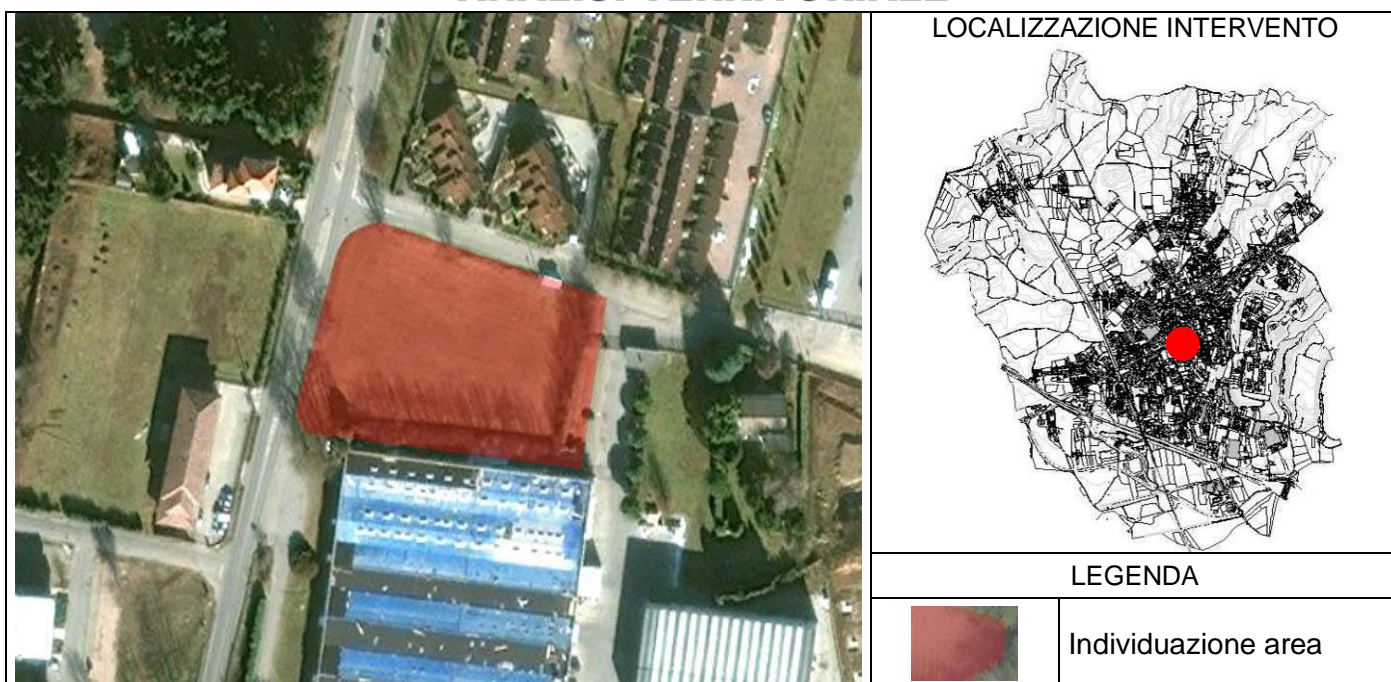
<i>Superficie indicativa S_T</i>	1.632 mq	<i>Indice UF</i>	0,60 mq/mq
<i>SLP indicativa</i>	979,2 mq	<i>H max degli edifici</i>	12,00 m
		<i>Rapporto di copertura R_C</i>	60% di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	produttiva	<i>Superficie drenante</i>	15% di S_F

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Le alberature esistenti dovranno essere il più possibile salvaguardate, in particolare quelle poste a Nord Nord/Ovest, attraverso scelte progettuali finalizzate a limitarne la perdita, o compensate, tenendo comunque conto che il taglio degli alberi dovrà essere autorizzato secondo quanto disposto dalla normativa forestale in vigore.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade in classe di Fattibilità II, con modeste limitazioni, e nella parte a Ovest in classe III, con consistenti limitazioni. In quest'ultimo caso sono previsti interventi sistematori dei versanti instabili. L'utilizzo di queste zone è subordinato ad una adeguata conoscenza geotecnica ed idrogeologica mediante studi specifici.

TR 18 - Area di trasformazione produttiva**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

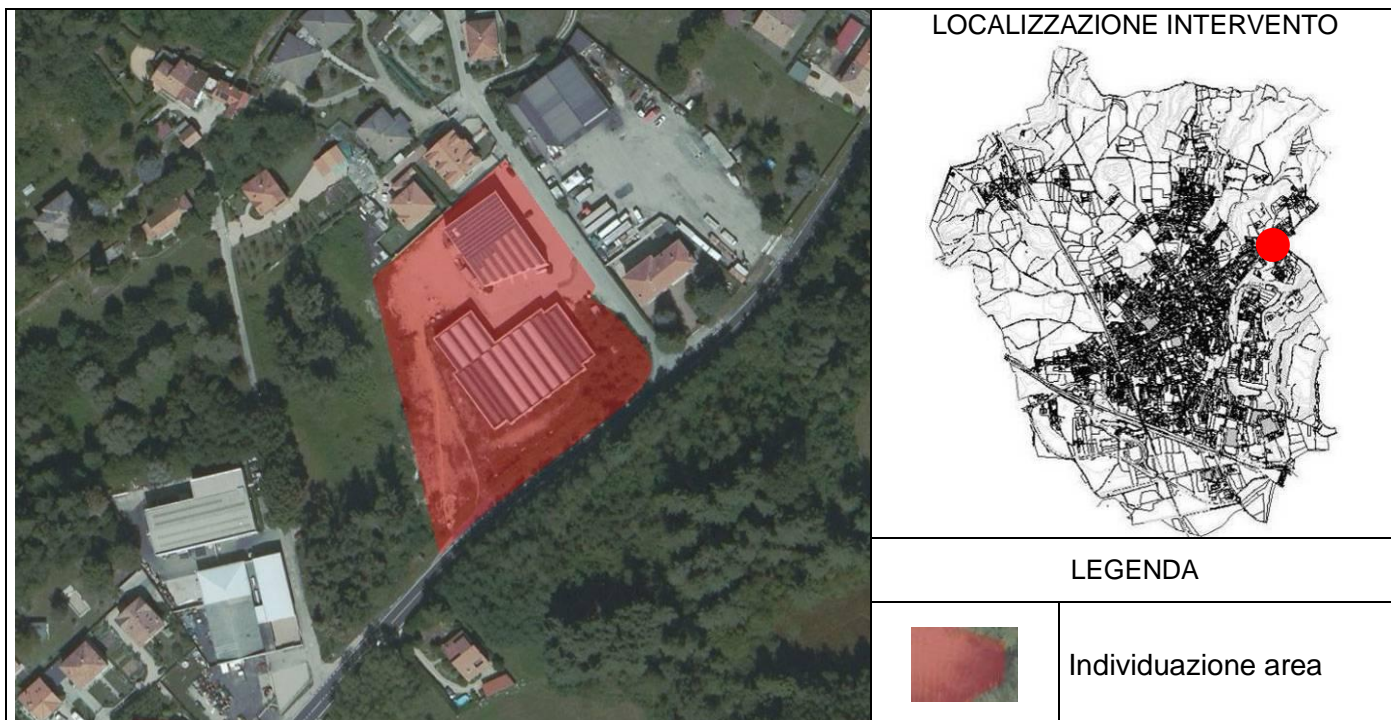
<i>Superficie indicativa S_T</i>	5.246 mq	<i>Indice UF</i>	1,0 mq/mq
<i>SLP Indicativa</i>	5.246 mq	<i>H max degli edifici</i>	12,00 m
		<i>Rapporto di copertura R_C</i>	60% di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	Produttiva	<i>Superficie drenante</i>	15% di S_F

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

La realizzazione dell'intervento è vincolata alla cessione del 50% dell'area nella porzione a Nord – Nord/Ovest verso le zone residenziali esistenti. L'area dovrà essere ceduta già alberata con essenze autoctone, allo scopo di formare una zona filtro di separazione con la parte produttiva.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade in classe di Fattibilità II, con modeste limitazioni.

TR 9 - Area di trasformazione polifunzionale**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa S_T</i>	8.579 mq	<i>Indice UF</i>	0,80 mq/mq
	6.863 mq	<i>H max degli edifici</i>	12,00 m
		<i>Rapporto di copertura</i>	50% di S_F
		<i>Superficie drenante</i>	15% di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	Produttiva e Commerciale Terziario e servizi di interesse pubblico Media struttura di vendita Food per un massimo di 1.000 mq di s.v.		

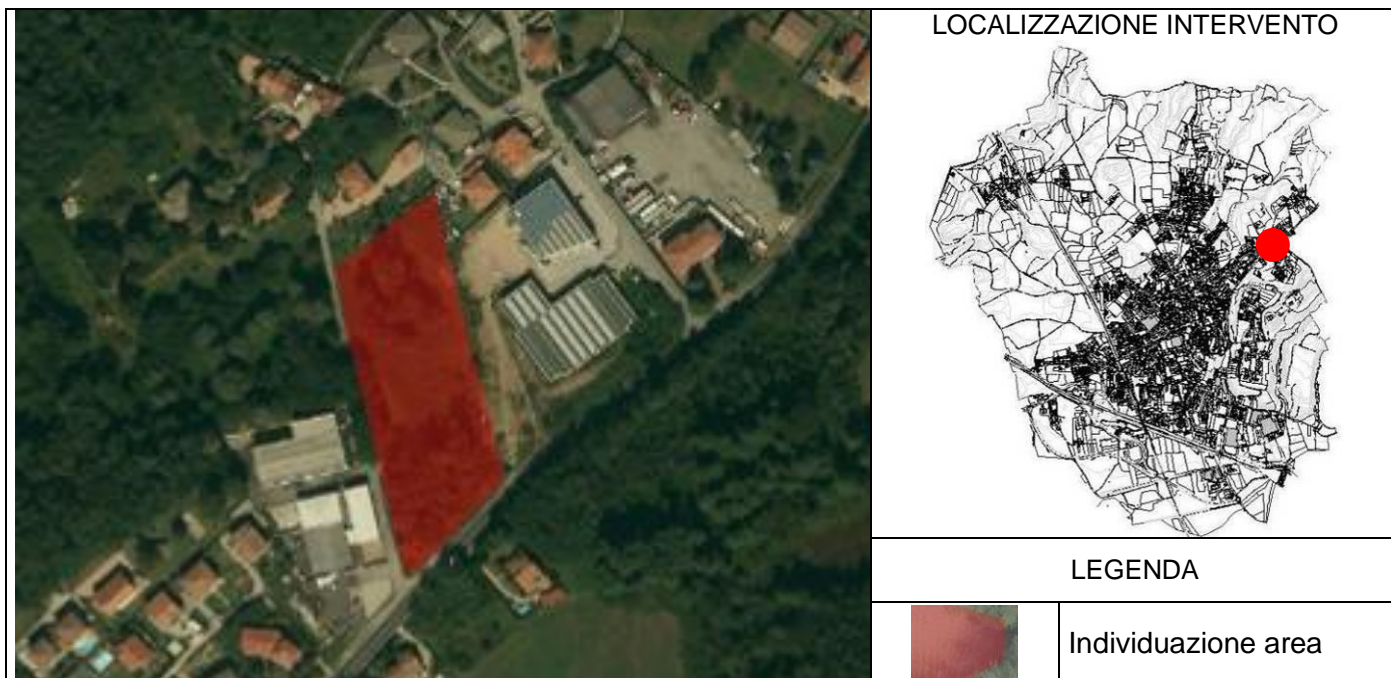
ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione, a cura e spese dell'interessato, di una pista ciclabile e siepi di m.3 lungo tutto il fronte della viabilità pubblica. A discrezione del privato può essere scelto di mantenere l'uso pubblico di tale opera in luogo della cessione dell'area e dell'opera in forma gratuita.

Dovrà inoltre essere realizzata una fascia alberata a confine con l'area TR20, da realizzarsi con l'utilizzo di essenze arboree autoctone. Dovrà essere garantita la qualità architettonica ed energetica della Media Superficie di vendita.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade in classe di Fattibilità II con modeste limitazioni

TR 20 - Area di trasformazione polifunzionale**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

Superficie indicativa S_T	7.790 mq	Indice UF		0,8 mq/mq	
SLP indicativa	6.232 mq	H max degli edifici		12,00 m	
		Rapporto di copertura	50% di S_F	Superficie drenante	15% di S_F
Destinazione d'uso	Produttiva e Commerciale Terziario e servizi di interesse pubblico				

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Dovrà essere garantito il mantenimento di una fascia verde collocata lungo la via Laghetto, perpendicolare alla strada provinciale 26, mantenendo le alberature esistenti eventualmente da completare e sostituire con essenze di nuovo impianto scelte fra le specie tipiche del luogo, integrate con siepi composte anch'esse da essenze autoctone.

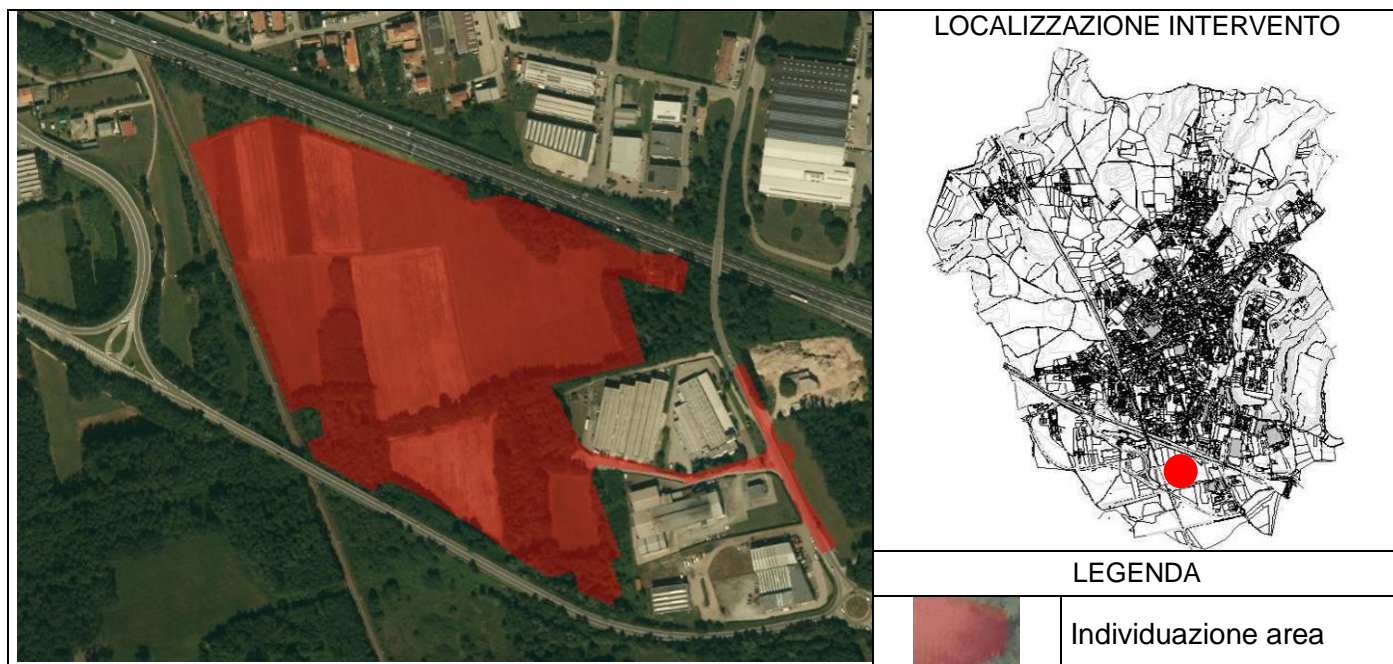
Detta fascia, funzionale al mantenimento di un varco inedificato, dovrà essere qualificata dal punto di vista ecosistemico per meglio rispondere alle esigenze di connessione ecologica, e dovrà essere lasciata libera priva di recinzioni o altri ostacoli che ne impediscano la continuità. La connessione fra l'area TR20 e le aree verdi in comune di Jerago dovrà inoltre prevedere modalità tecniche per il superamento della strada provinciale, che potranno essere realizzate solo con la diretta partecipazione degli enti competenti. In continuità e coerenza con le prescrizioni dell'area TR9, dovrà infine essere lasciata libera una fascia di almeno 3 metri di profondità lungo il fronte della viabilità pubblica (sp. 26), allo scopo di poter proseguire la pista ciclabile e realizzare il percorso verde urbano come indicato nella tavola A.15 modificata a seguito del recepimento delle osservazioni e dei pareri degli Enti.

Il progetto di connessione ecologica dovrà essere parte integrante del Piano Attuativo, da verificare con l'Amministrazione comunale in sede di negoziazione (art. 8 comma 2 lett. e. L.R. 12/2005) e da sottoporre al parere obbligatorio del Parco del Ticino.

Le alberature esistenti interne al resto del comparto dovranno essere mantenute o compensate, con la creazione di cortine verdi, con alberature composte da essenze autoctone, per separare le funzioni produttive dalla residenza e dalle aree del Parco. Il taglio degli alberi dovrà comunque essere autorizzato secondo quanto disposto dalla normativa forestale in vigore.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade in classe II con modeste limitazioni

TR 12 - Ambito produttivo di iniziativa pubblico/privata**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

Superficie indicativa S_T	128.360 mq	Indice UF	1,00 mq/mq
SLP indicativa	128.360 mq	H max degli edifici	12,00 m
		Rapporto di copertura R_C	60% di S_F
Destinazione d'uso	Produttiva	Superficie drenante	15% di S_F

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Mantenere i filari alberati all'interno dell'area e creare un'ampia fascia alberata lungo l'autostrada e verso Sud, lungo la SP 49, per contenere l'impatto delle attività industriali sulla zona del Parco del Fontanili. Le essenze di nuovo impianto dovranno essere scelte fra quelle autoctone e tipiche del luogo.

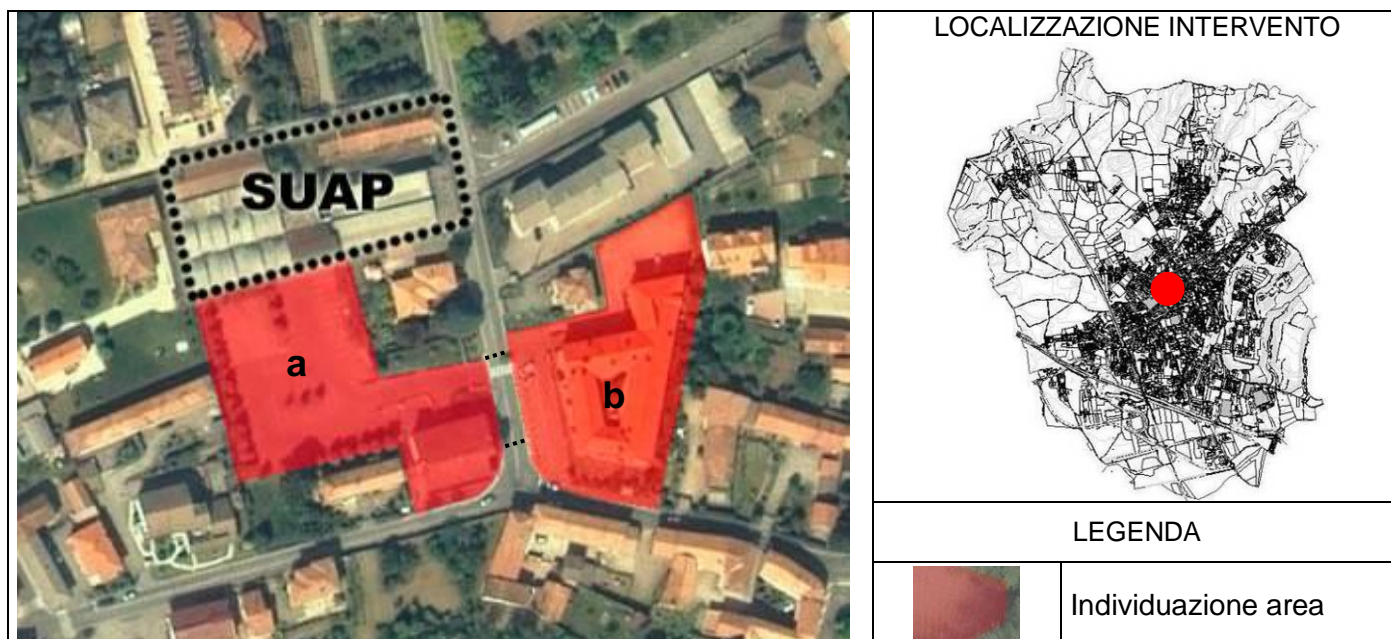
Il Piano Generale di iniziativa pubblica (art. 9 DdP), nel rispetto di quanto contenuto nel PIP approvato e convenzionato, dovrà meglio definire il progetto di salvaguardia ambientale nell'area, con particolare riguardo al rispetto di quanto contenuto nella Rete Ecologica Regionale e delle delibere regionali di attuazione della stessa, e di quanto previsto nella Rete Ecologica Comunale, come disciplinata nella normativa del Piano dei Servizi.

Dovrà in particolare valutare la disposizione ottimale degli spazi verdi, in modo che essi garantiscano la continuità del verde e la valorizzazione degli elementi di maggiore interesse, consentendo così la realizzazione del corridoio ecologico comunale di connessione fra le aree del Parco del Ticino a Ovest e con il parco della Valle del Boia a Est. Dovrà inoltre individuare, in forma compensativa, il superamento del nodo critico determinato dalla intersezione fra la provinciale e la ferrovia, ai fini del passaggio della fauna.

La vicinanza con stazioni radio base per telefonia cellulare, impone inoltre di analizzare, in sede di pianificazione esecutiva, l'impatto elettromagnetico generato dagli impianti, in relazione alle altezze e alle volumetrie dei nuovi edifici che potrebbero eventualmente interferire con i volumi di rispetto degli impianti stessi.

Vincoli e Fattibilità geologica - L'area ricade in classe di Fattibilità III con consistenti limitazioni. L'utilizzo di queste zone è subordinato ad una adeguata conoscenza geotecnica ed idrogeologica mediante studi specifici.

Ambiti di riorganizzazione del tessuto esistente e sottoutilizzato

TR 13 - Area di riorganizzazione commerciale**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa S_T</i>	3.800 (a) mq 2.900 (b) mq	<i>H max degli edifici</i>	12,00 m
<i>SLP indicativa</i>	100% slp esistente	<i>Rapporto di copertura R_C</i>	50% di S_F
		<i>Superficie drenante</i>	15% di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	Commerciale: esercizi di vicinato e MSV <i>no food</i>, completamente autonoma, per un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita Residenziale nei limiti di quanto già assentito alla data di approvazione del PGT		

In sede di adozione del Piano è stato deliberato lo stralcio dell'area relativa al SUAP in corso.

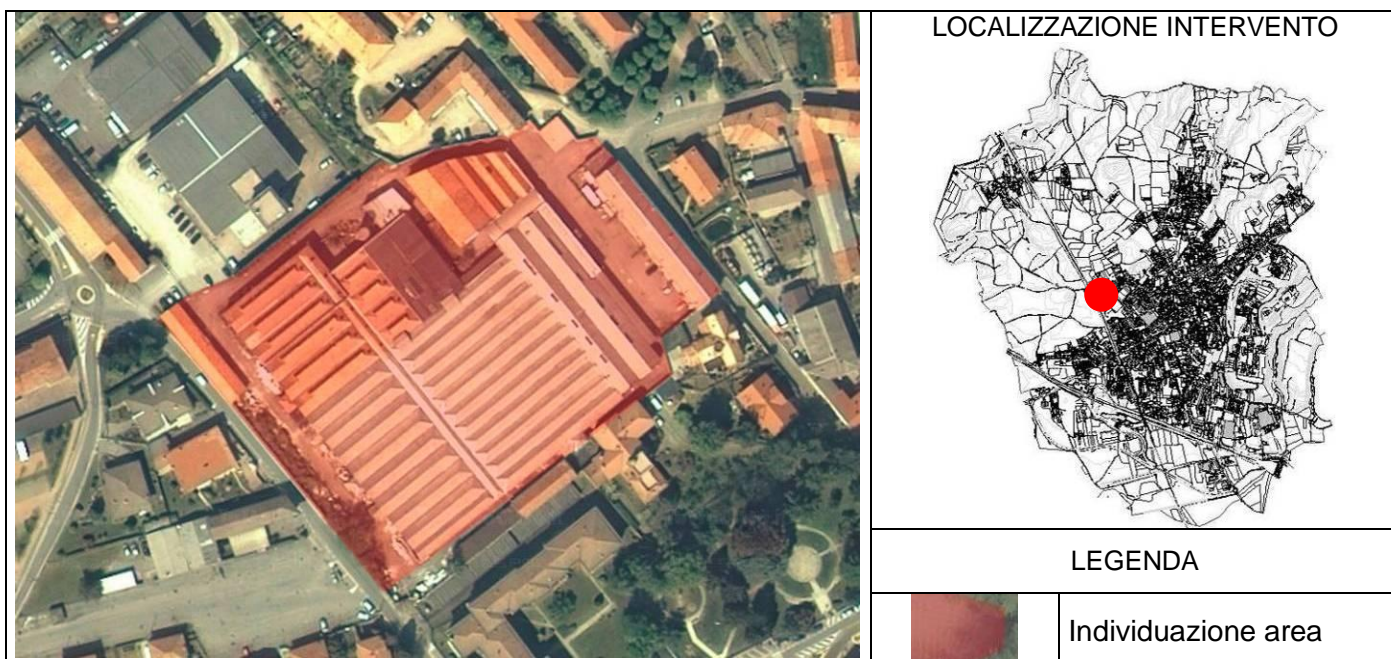
ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Gli spazi pubblici e d'uso pubblico dovranno essere progettati in modo da assicurare una buona fruibilità e contribuire a migliorare la qualità urbana dell'area per migliorarne l'attrattività. Gli interventi dovranno essere tali da garantire qualità architettonica ed energetica.

L'eventuale presenza contestuale di una media struttura di vendita e di esercizi di vicinato non dovrà dare luogo ad una struttura di vendita organizzata in forma unitaria, comunque denominata (centro commerciale, parco commerciale, outlet, ecc.) avente superficie di vendita superiore a mq. 1.500.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade in classe di fattibilità II, con modeste limitazioni

TR 7 - Area di trasformazione mista residenziale - commerciale**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

Superficie indicativa S_T	15.158 mq	H max degli edifici	10,50 m
Volume indicativo	15.219 mq	Rapporto di copertura R_C	1/3 di S_F
		Superficie drenante	1/3 di S_F
Destinazione d'uso	50% Residenziale 30% Commerciale 20% Terziaria e servizi di interesse pubblico		

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Mantenimento degli elementi architettonici industriali di rilievo.

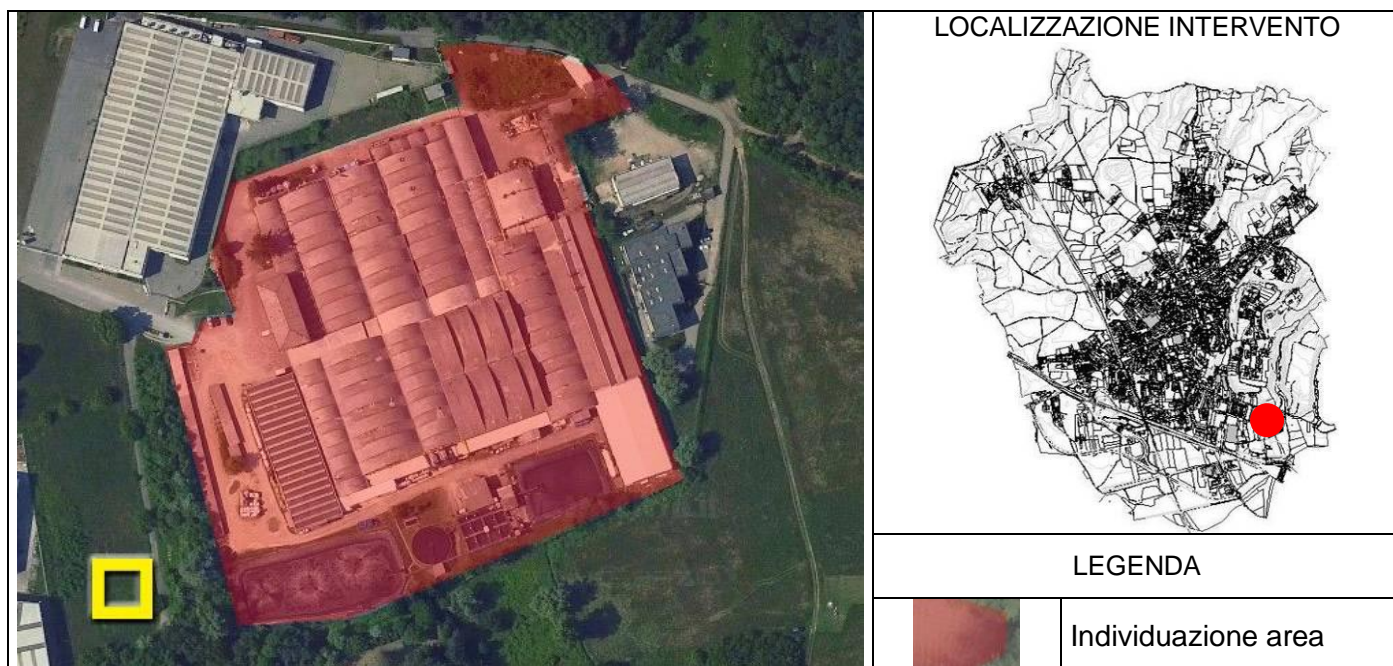
Creazione di un ambiente urbano integrato col contesto e fruibile nei nuovi spazi pubblici e d'uso pubblico

L'intervento dovrà garantire requisiti di qualità architettonica e risparmio energetico.

La vicinanza con stazioni radio base per telefonia cellulare, impone inoltre di analizzare, in sede di pianificazione esecutiva, l'impatto elettromagnetico generato dagli impianti, in relazione alle altezze e alle volumetrie dei nuovi edifici che potrebbero eventualmente interferire con i volumi di rispetto degli impianti stessi.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade in classe II con modeste limitazioni

TR 8 - Area di trasformazione polifunzionale**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa S_T</i>	32.810 mq	<i>H max degli edifici</i>	12,00 m
<i>SLP indicativa</i>	14.000 mq	<i>Superficie drenante</i>	15% di S_F
		<i>Superficie drenante</i>	15% di S_F
<i>Destinazione d'uso</i>	Produttiva e Commerciale - Terziaria e servizi di interesse pubblico		

ULTERIORI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Mantenimento e potenziamento delle fasce verdi alberate intorno al comparto per attenuare l'impatto dell'intervento sull'ambiente agricolo e sulle aree del Parco del Ticino attraverso la creazione di cortine alberate e una adeguata disposizione dei volumi.

Le previsioni della presente scheda si attuano tramite presentazione di Piano attuativo. Gli interventi sull'edificato esistente fino alla manutenzione straordinaria sono tuttavia realizzabili con titolo abilitativo diretto (DIA, Permesso di Costruire ecc..)

L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare la possibilità di insediamento di una Grande Struttura di Vendita e di promuovere, a riguardo un Piano Integrato di Intervento.

Vincoli e Fattibilità geologica

L'area ricade per la quasi totalità in classe III, con consistenti limitazioni e, per una porzione molto modesta al confine Est, in classe IV, con gravi limitazioni, all'interno della quale non è consentito alcun intervento edificatorio.

All'interno della classe III lo studio geologico prescrive che l'utilizzo di queste zone sia subordinato alla maggiore conoscenza geotecnica ed idrogeologica mediante studi specifici. Per l'edificato esistente dovranno essere previste indagini per la progettazione e realizzazione delle opere di difesa e sistemazione idrogeologica.

Qualora l'Amministrazione verificasse la fattibilità della realizzazione di una Grande Struttura di Vendita, da prevedere attraverso variante al Documento di Piano, in aggiunta alle aree a standard da cedere nella misura del 200% della SLP, la realizzazione degli interventi sarà vincolata all'acquisizione, e cessione al Comune, dei servizi S1, 2, 3, 4 previsti, tutti appartenenti al comparto in esame, allo scopo di meglio integrare l'insediamento con l'ambiente urbano esistente e col sistema della mobilità, creando adeguate opportunità di parcheggio e relative sistemazioni urbane. Le aree S 1, 3 e 4 saranno cedute già attrezzate, mentre l'area per l'istruzione S2, sarà esclusivamente acquisita e poi ceduta.

E' previsto inoltre che la realizzazione degli interventi sia connessa alla qualificazione delle zone centrali e al miglioramento del contesto per il piccolo commercio, e in particolare delle vie Matteotti, San Martino e Garibaldi, attraverso interventi di arredo urbano e di riqualificazione dei fronti, da concordare con l'amministrazione al momento della sottoscrizione della convenzione, così configurati:

- sistemazione degli attraversamenti;
- miglioramento della qualità energetica dell'illuminazione pubblica;
- contributo di 350.000 € che l'amministrazione potrà attribuire attraverso dei bandi a più soggetti proprietari di stabili in affaccio sulle vie sopradette per la ristrutturazione delle relative facciate.