

Documento di Piano
DP.D.02 – Schede normative ATU

Sindaco
Stefano Vavassori

Assessore all'Urbanistica
Massimiliano Meli

Responsabile Settore Tecnico e
Gestione del Territorio
Stefano Vavassori

Autorità Procedente per la VAS
dott. Davide Bellina

Autorità Competente per la VAS
Stefano Vavassori

Adozione:

...

Approvazione:

...



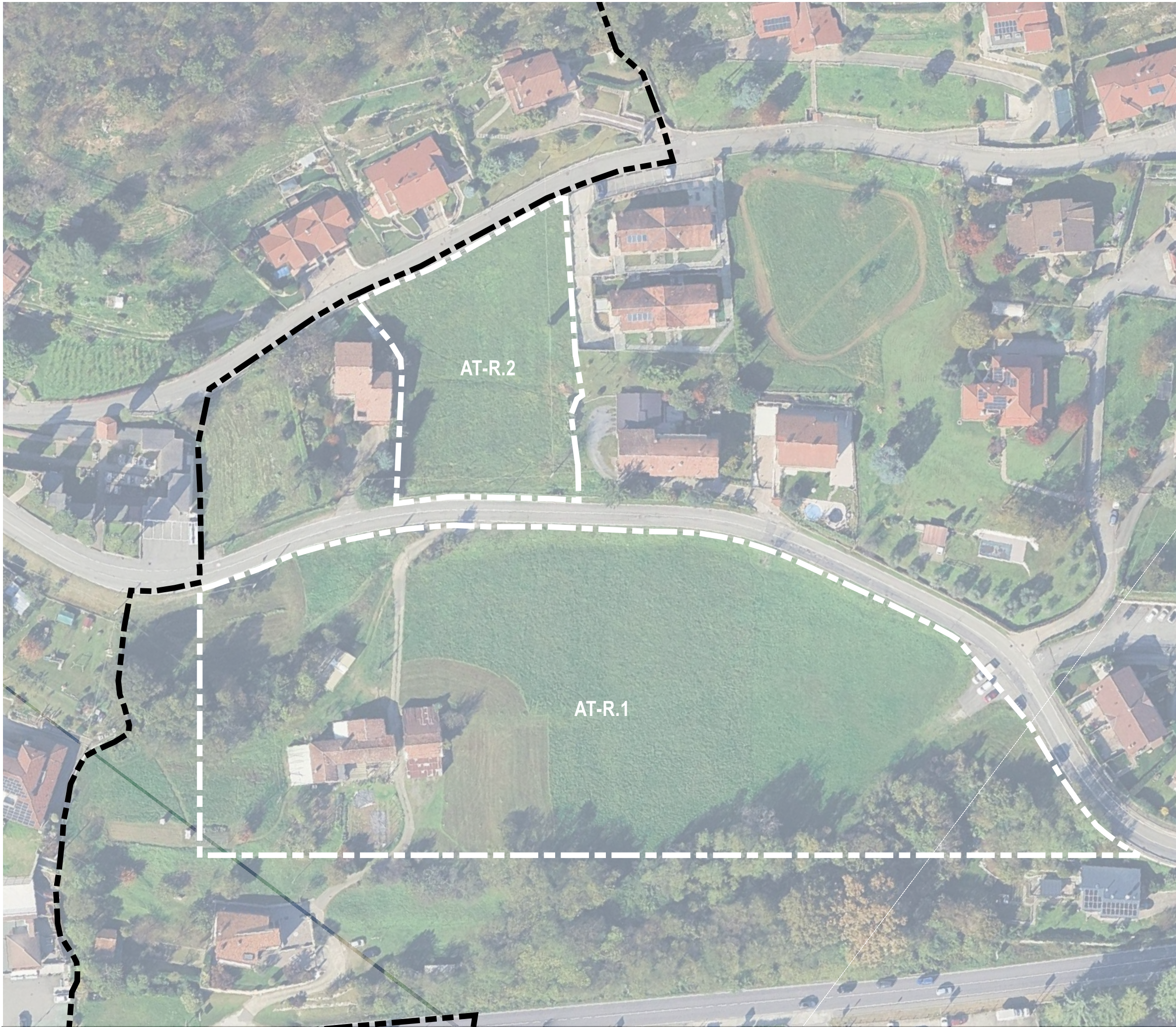
Masterplanstudio srl
Via G. C. Procaccini 23
20154 Milano

Marzo, 2026

DP 2025

Indice

| | |
|---------------------------|----|
| AT-R.1 "via Luzzana nord" | 3 |
| AT-R.2 "via Luzzana sud" | 3 |
| AT-R.3 "Tigli" | 10 |



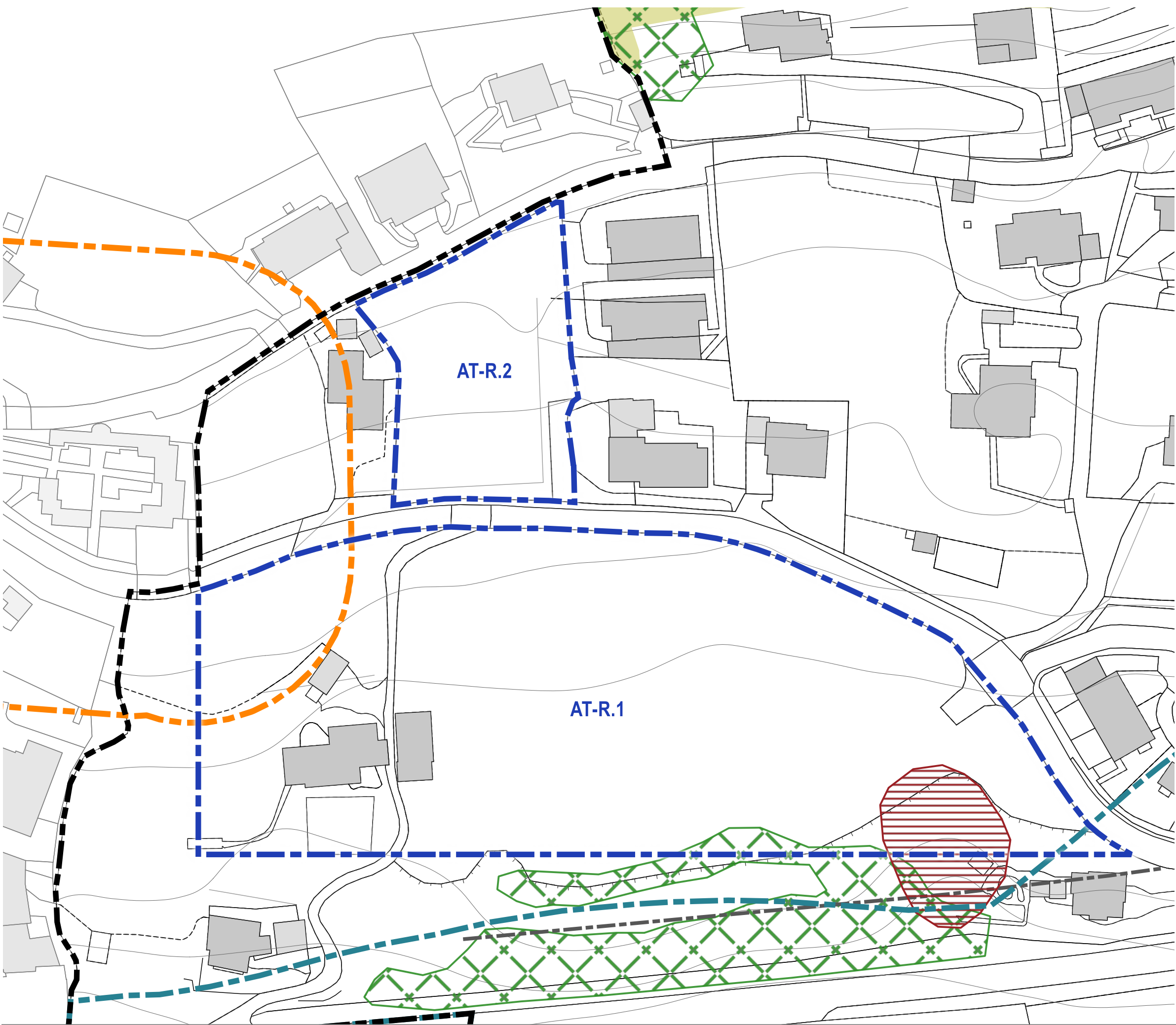
AT-R.1
"via Luzzana sud"

Si è proceduto ad un profondo ripensamento del ruolo e delle potenzialità dell'ex A.T.R.3.
Si tratta infatti di un'area di significativa rilevanza sia urbanistica sia paesaggistica; da un punto di vista localizzativo si colloca a confine comunale in prossimità di uno snodo principale della rete viabilistica; da quello paesaggistico si tratta di un'estesa balza orografica che lascia ampie vedute aperte.
Il ripensamento riguarda il ruolo potenziale dell'area nell'ambito del sistema delle attrezzature pubbliche, siano esse servizi che aree aperte a verde (variamente attrezzate).
La soluzione proposta, dunque, ha come finalità pubblica quella di preservare oltre il 60% dell'area dall'edificazione concertando nella parte sud, a confine comunale e in corrispondenza dell'esistente cascinale, le volumetrie residenziali ammesse.
Inoltre, viene identificata e ritenuta non derogabile, un'area di circa 2.000 mq da destinarsi a servizi di interesse comune, con specifica connotazione del settore socio-assistenziale; tale previsione costituisce finalità di interesse pubblico e generale. L'ulteriore area di concentrazione volumetrica residenziale assomma a 2.800 mq circa.

AT-R.2
"via Luzzana nord"

L'ambito (confermato dal PGT vigente) si presenta come completamente residenziale, trattandosi di un'area interclusa nell'edificato esistente.
Dal punto di vista urbanistico l'ambito non presenta particolari complessità.



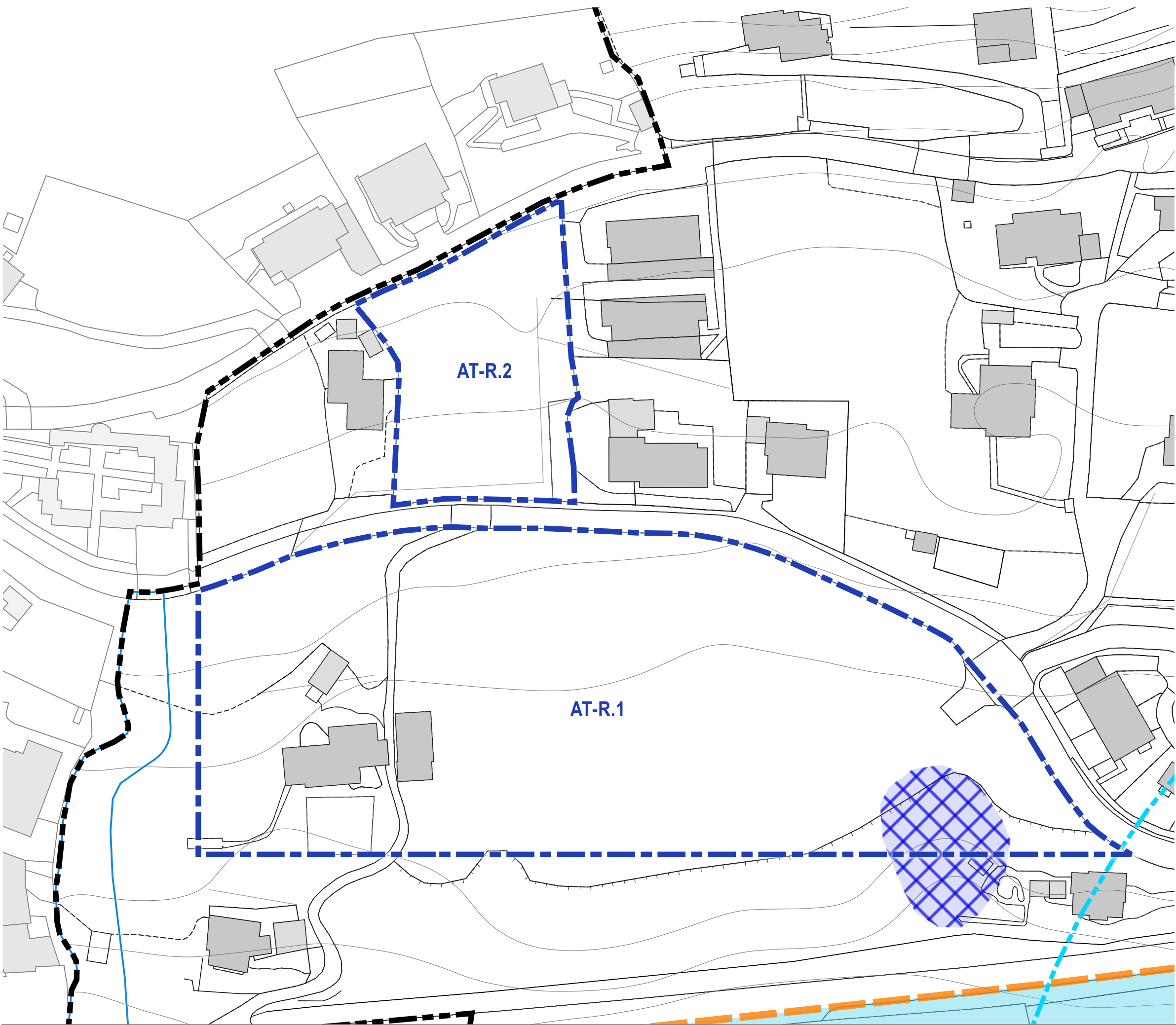


LEGENDA

- Vincoli amministrativi**
- Fascia di rispetto cimiteriale
 - Rete elettrodotto
 - Rete elettrodotto - Dpa
 - Fascia di rispetto stradale
- Vincoli di tutela e salvaguardia**
- Nuclei di Antica Formazione
 - Beni di interesse culturale dichiarato (art. 10 - D.Lgs. 42/2004)
 - Altri edifici di interesse storico ambientale
 - Fascia di attenzione paesaggistica degli edifici di interesse culturale
 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142 comma 1 lettera c - D.Lgs. 42/2004)
 - Territori coperti da foreste e da boschi (art. 142 comma 1 lettera g - D.Lgs. 42/2004)
 - Ambiti di elevata naturalità (PPR art. 17)
- Altri tipi di vincoli e limitazioni**
- Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
 - Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio
 - Ambiti agricoli strategici
 - Ritrovamenti archeologici
 - Fattibilità geologica Classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni (vigente)
 - Vincolo idrogeologico

NB:
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2

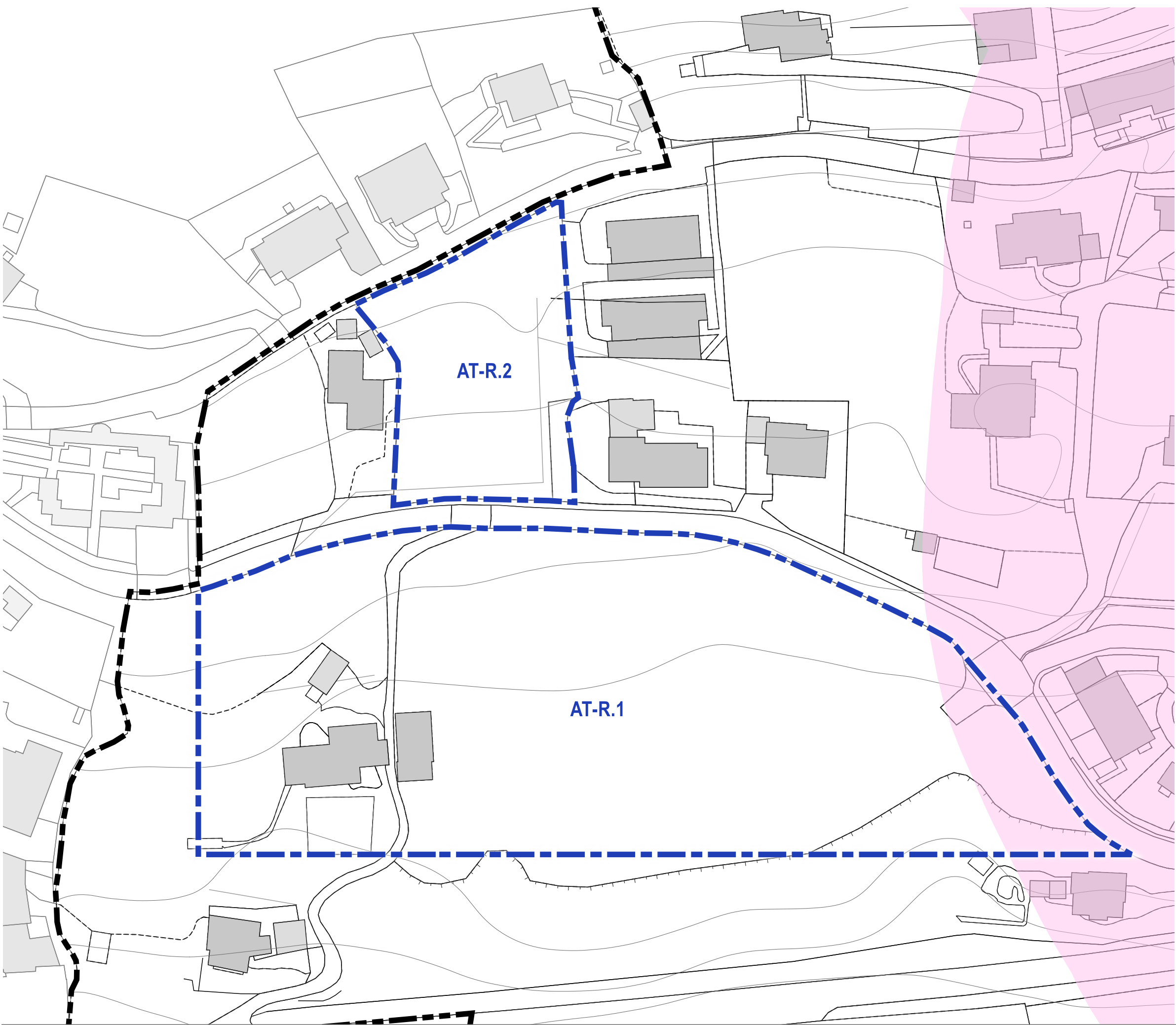




LEGENDA

- Vincoli di difesa del suolo**
- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico
 - Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
 - Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio
 - Zona di tutela assoluta delle captazioni a uso idropotabile
 - Zona di rispetto delle captazioni a uso idropotabile
 - Vincolo idrogeologico
- Diressi PAI**
- Area di frana attiva (Fa)
 - Area di frana quiescente (Fq)
 - Area di frana stabilizzata (Fs)
 - Area di conoide attivo non protetta (Ca)
 - Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
 - Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata (Ee)
 - Esondazioni: Area a pericolosità elevata (Eb)
 - Esondazioni: Area a pericolosità media o moderata (Em)
 - Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ee)
- Fasce PAI**
- Limite fascia A
 - Limite fascia B
 - Limite fascia C
 - Limite fascia B di progetto
- PGRA - RP (Variante in corso 2026)**
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L
- PGRA - RSCM (si veda scheda successiva)**
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L
- NB:**
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2





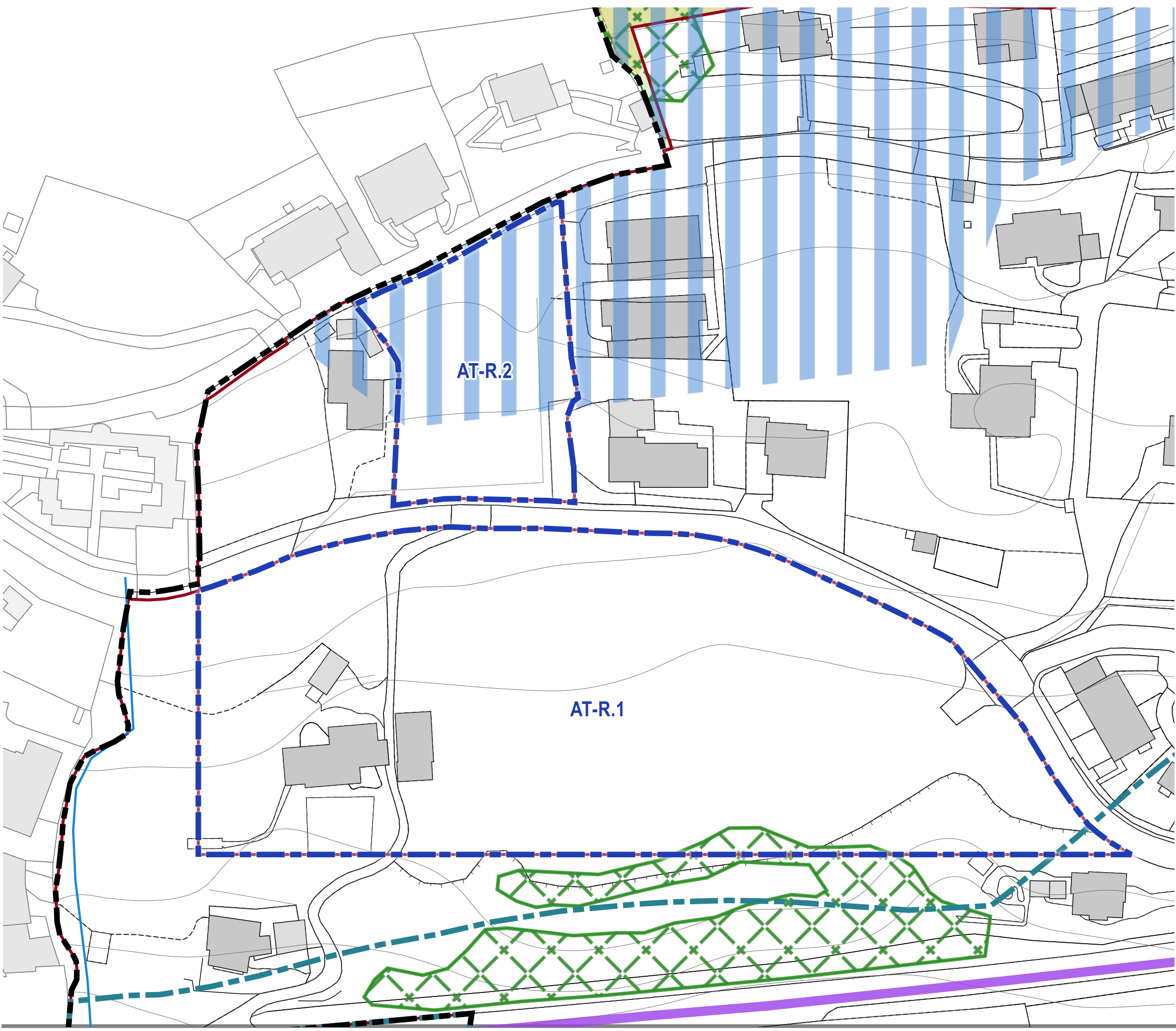
LEGENDA

PGRA - RSCM (Variante in corso 2026)

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L

NB:
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2



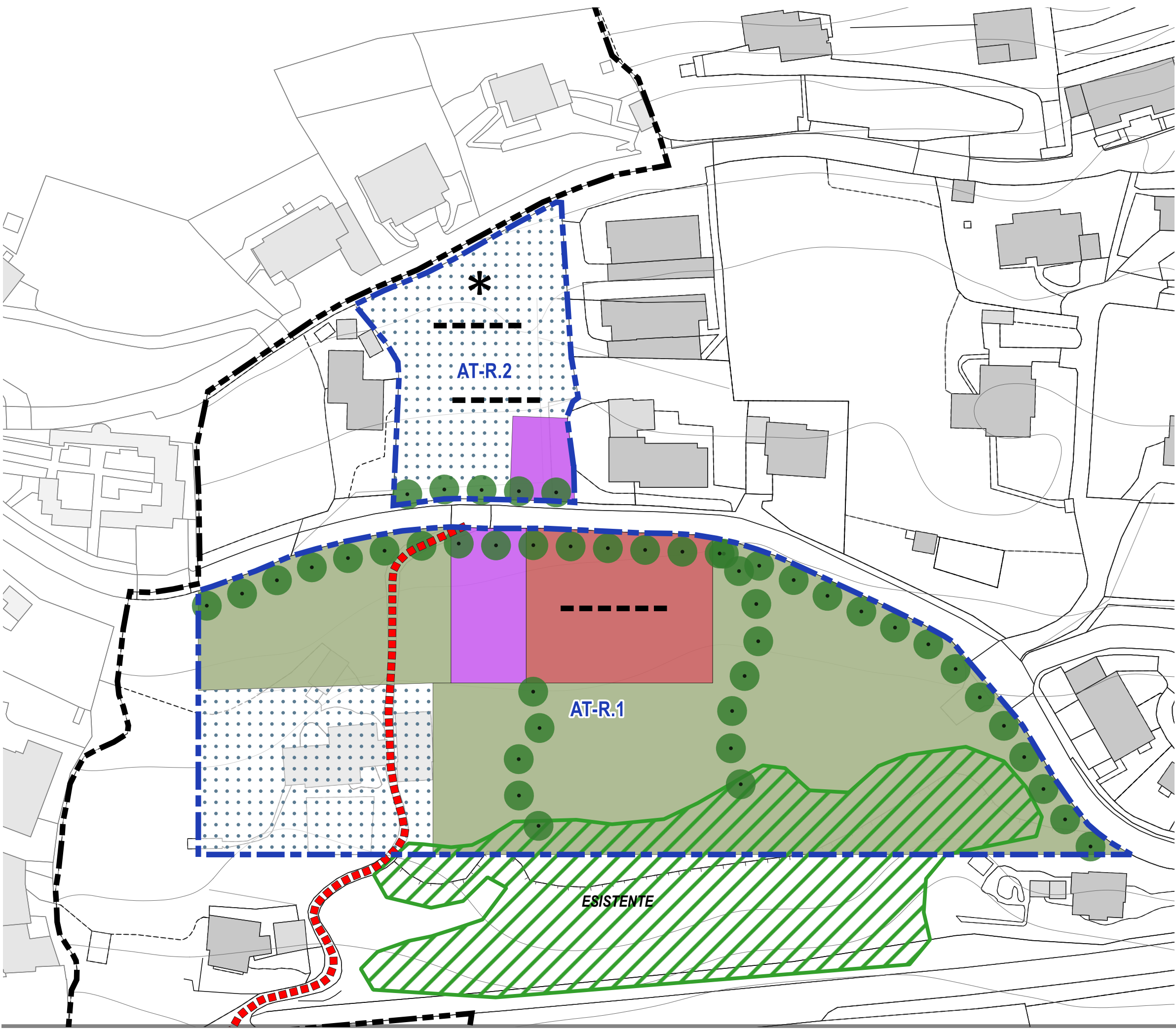


LEGENDA



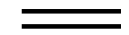
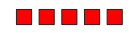







- Ambito urbanizzato**
- Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
- Aree tutelate e da preservare**
- Elementi di I livello della RER
- Elementi di II livello della RER
- Area di interesse paesaggistico di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
- Reticolo Idrico
- Ambiti di elevata naturalità (PPR art. 17)
- Tracciati guida paesaggistici (PPR)
- Rete Ecologica Comunale (REC)**
- Ambiti agricoli strategici
- Aree agricole
- Aree boschive (PIF Area Val Cavallina)
- Permeabilità naturalistica ed ecologica
- Elementi di supporto della REC**
- Verde urbano
- Sentieri della Rete Escursionistica Lombarda

NB:
 La presente legenda comprende gli elementi essenziali della Rete Ecologica che interessano gli Ambiti di Trasformazione. Per la rappresentazione completa della REC si veda l'elaborato grafico DP.04

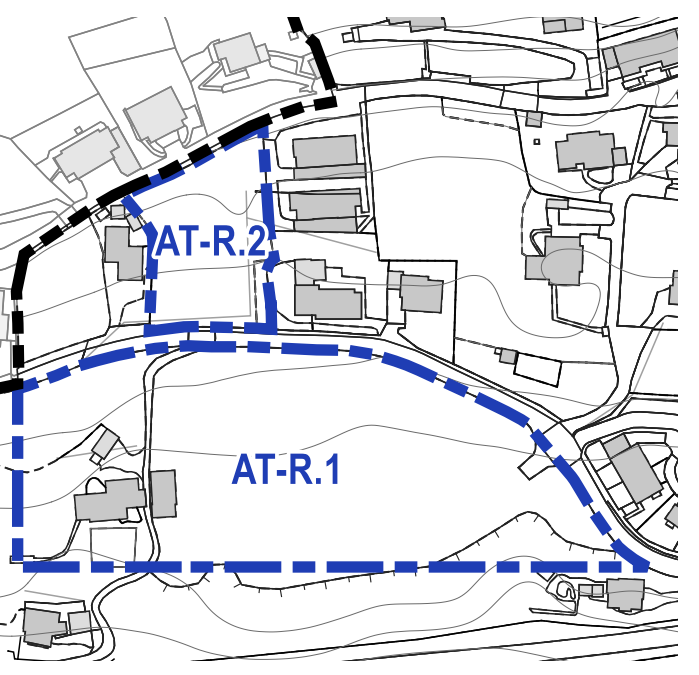


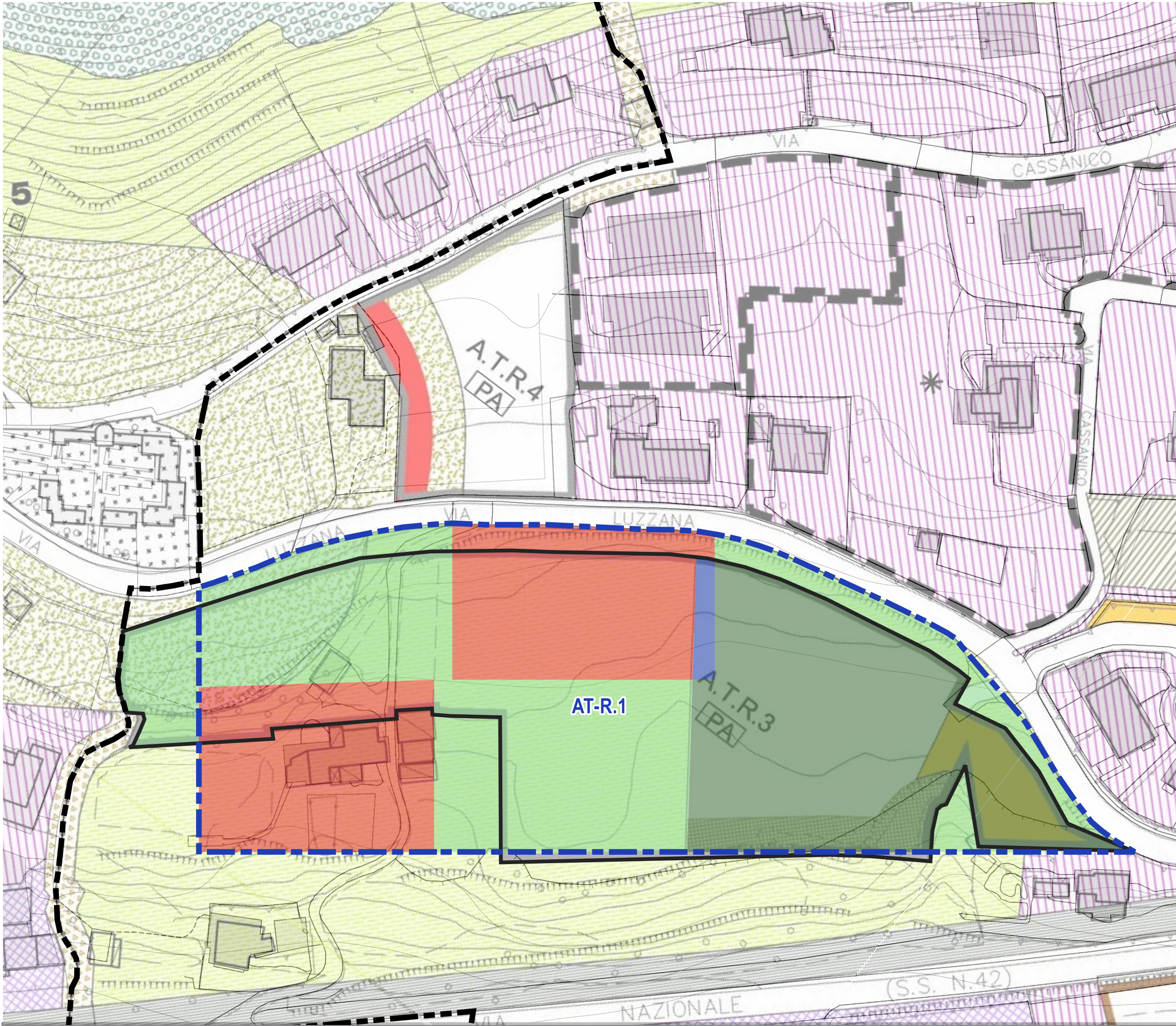


LEGENDA

-  St ambito
-  SF Ambito (indicativa)
- Prescrizioni di carattere urbanistico**
-  Strade pubbliche da realizzare
-  Connessioni ciclopedonali da garantire
- Prescrizioni di carattere ambientale**
-  Filari
-  Verde di filtro
- Dotazioni pubbliche**
-  Parcheggi
-  Interesse comune
-  Verde pubblico
- Indicazioni morfologiche**
-  Orientamento prevalente dei corpi edilizi
-  *Dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative degli strumenti urbanistici; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale*

Individuazione Unità Minime di Intervento (UMI)





LEGENDA

St ambito AT-R.1

St ex ambito A.T.R.3

Consumo di suolo

Conferma precedenti previsioni: sup. agricola/naturale (colonna "M" [mod. 2] matrice di verifica quantitativa PTCP)

Conferma precedenti previsioni: sup. urbanizzabile (colonna "M" [mod. 2] matrice di verifica quantitativa PTCP)

Nuova previsione: urbanizzabile (colonna "N" [mod. 2] matrice di verifica quantitativa PTCP)

Nuova previsione: verde pubblico >2.500 m2 (colonna "O" [mod. 2] matrice di verifica quantitativa PTCP)

Sovrapposizione con PGT (PR) 2010

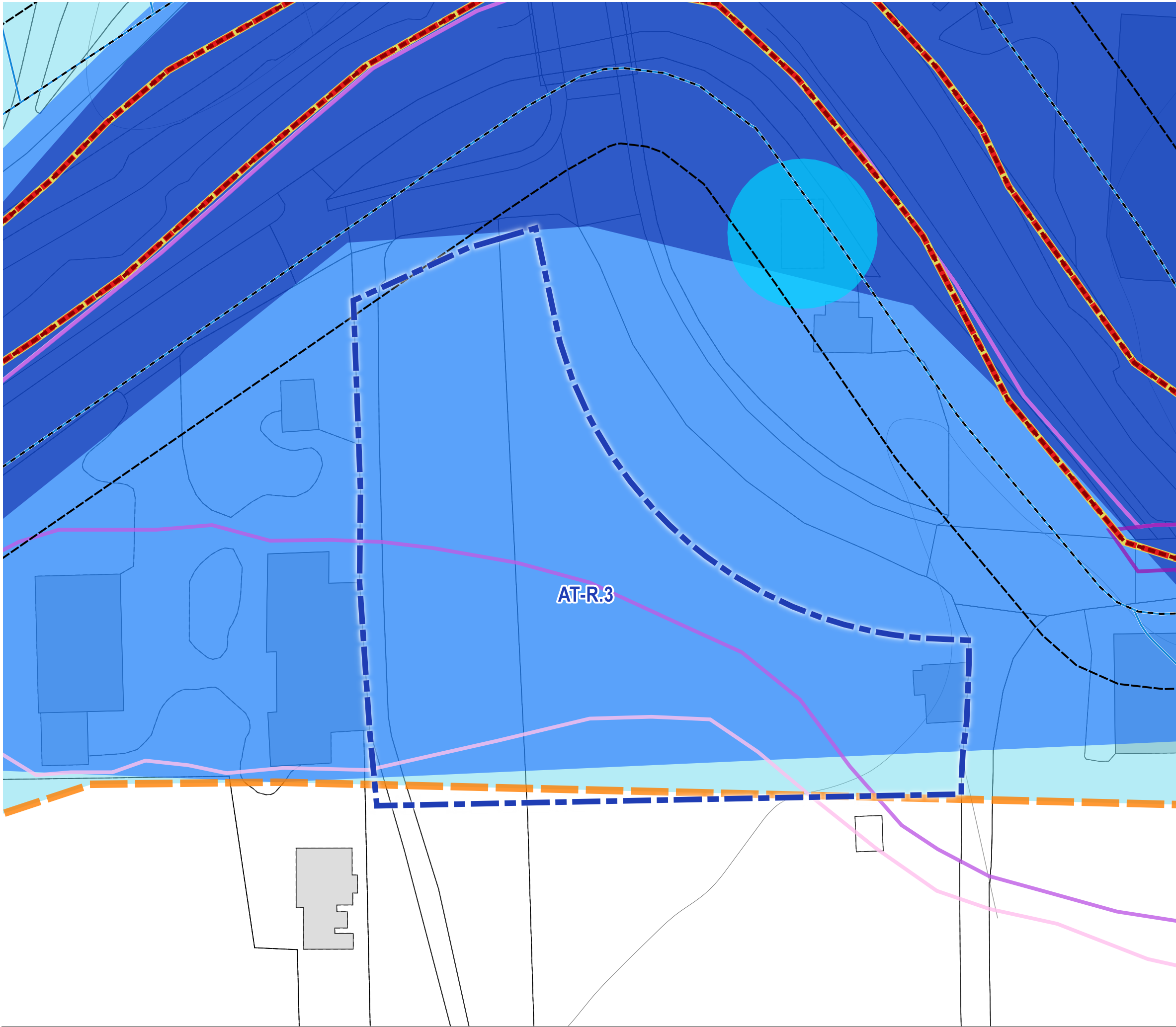




**AT-R.3
"Tigli"**







L'ambito raggruppa i vigenti A.T.R.8a, 8b e A.T.R.12.
Nella proposta di PGT si è previsto di confermare una edificabilità residenziale a bassa densità (in riduzione rispetto al PGT vigente).
È previsto il mantenimento delle UMI necessarie ad una attuazione flessibile delle diverse proprietà.
Si tratta di un'area di particolare complessità vincolistica, soprattutto con riferimento all'aggiornamento dello studio geologico comunale. Infatti, l'area è interferita dalle aree P2/M del RP e del RSCM (PGRA) tali da comportare una classe di fattibilità 3 con particolari limitazioni.
L'obiettivo di interesse pubblico del ATR è la realizzazione di misure di mitigazione paesaggistica lungo viale dei Tigli, con conservazione delle alberature esistenti.
L'attuale rilevato del raccordo viabilistico costituisce già misura di protezione idraulica (parziale), tuttavia in sede attuativa dovrà essere prodotto uno studio idraulico di dettaglio.














LEGENDA


Vincoli di difesa del suolo

-  Fascia di rispetto del Reticolo Idrico
-  Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
-  Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio
-  Zona di tutela assoluta delle captazioni a uso idropotabile
-  Zona di rispetto delle captazioni a uso idropotabile
-  Vincolo idrogeologico




Dissesti PAI

-  Area di frana attiva (Fa)
-  Area di frana quiescente (Fq)
-  Area di frana stabilizzata (Fs)
-  Area di conoide attivo non protetta (Ca)
-  Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
-  Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata (Ee)
-  Esondazioni: Area a pericolosità elevata (Eb)
-  Esondazioni: Area a pericolosità media o moderata (Em)
-  Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ee)




Fasce PAI

-  Limite fascia A
-  Limite fascia B
-  Limite fascia C
-  Limite fascia B di progetto

PGRA - RP (Variante in corso 2026)

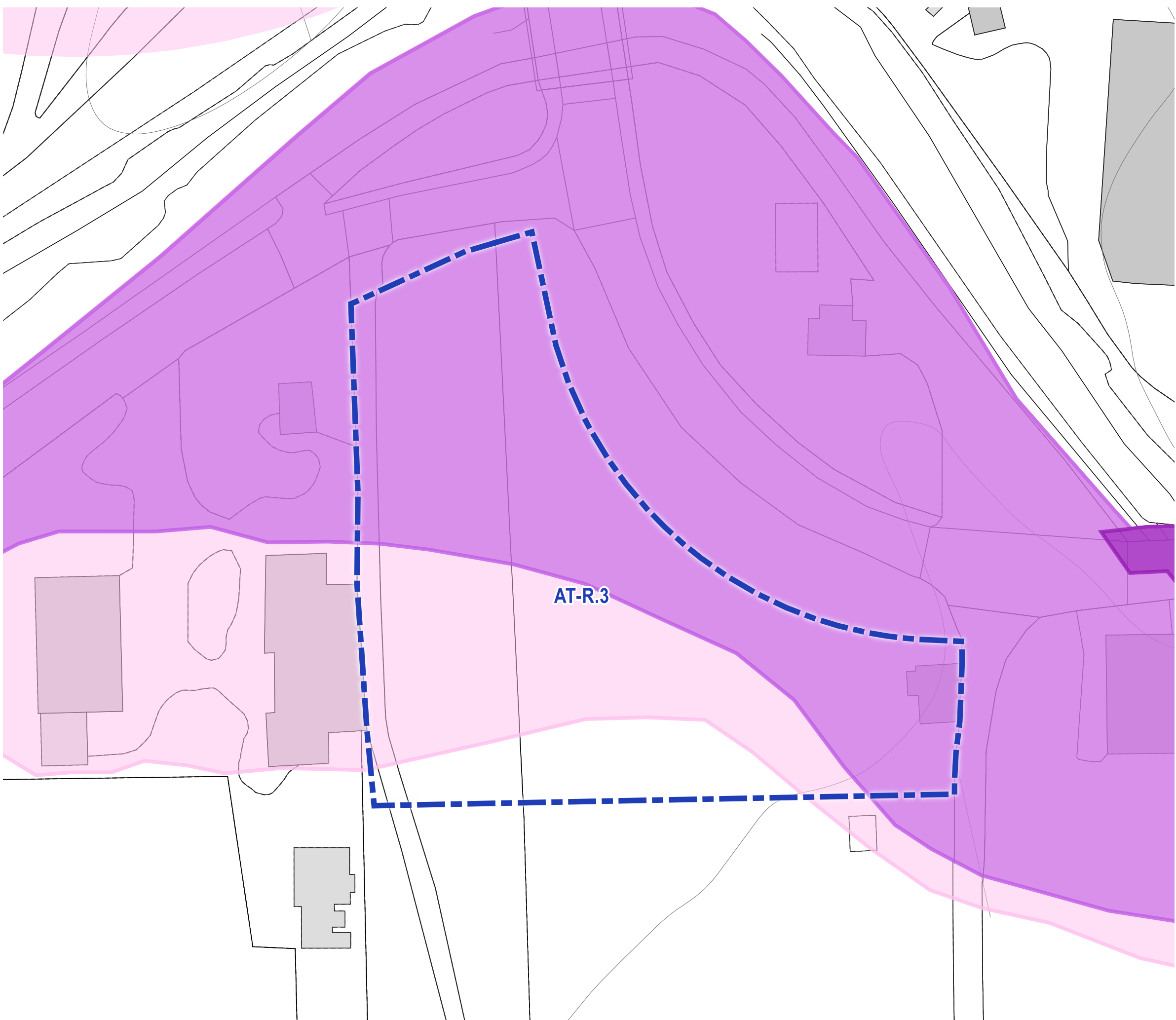
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L

PGRA - RSCM (si veda scheda successiva)

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L

NB:
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2





LEGENDA

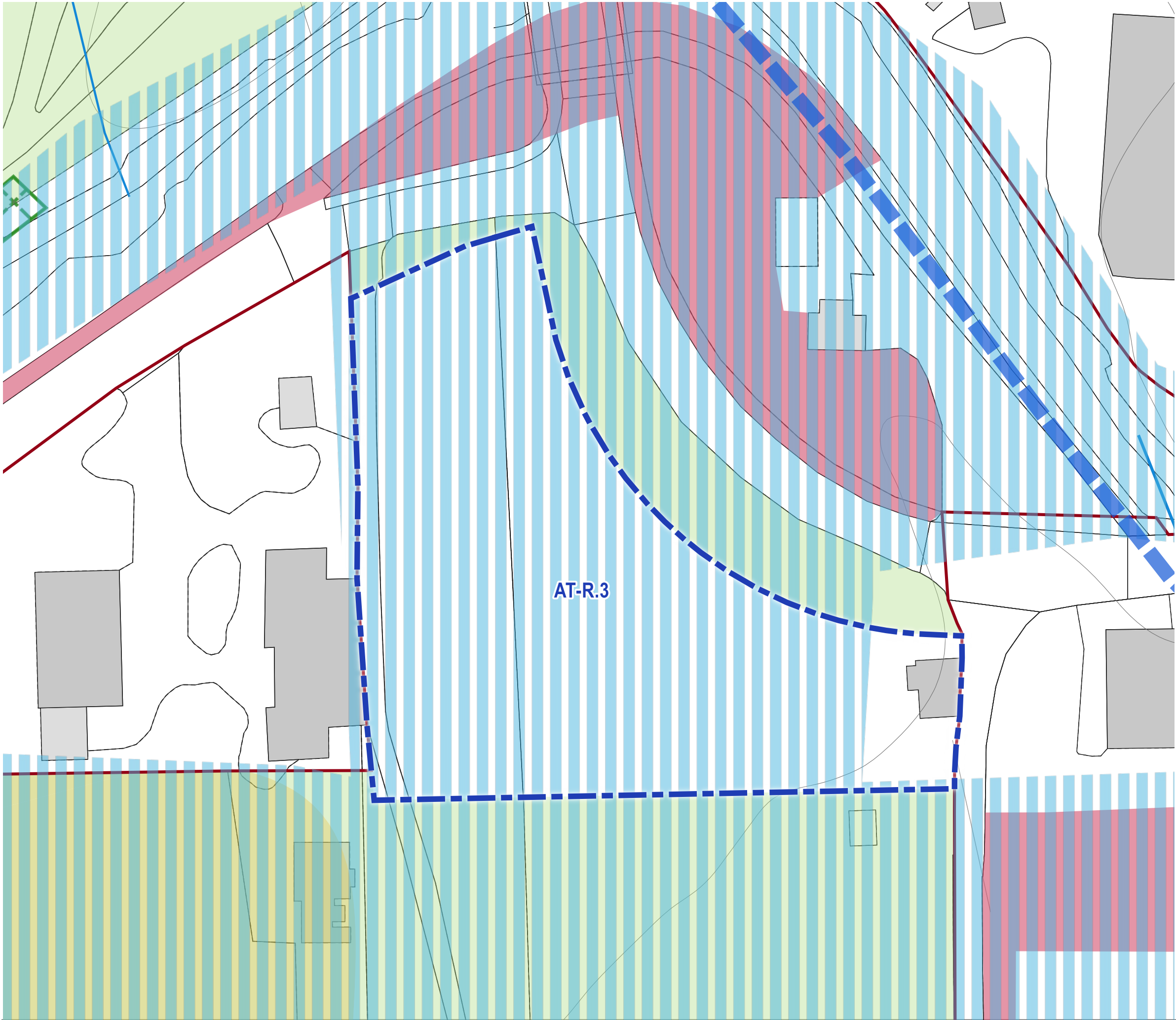
PGRA - RSCM (Variante in corso 2026)

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L

AT-R.3

NB:
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2





LEGENDA

- Ambito urbanizzato**
- Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
- Aree tutelate e da preservare**
- Elementi di I livello della RER
- Elementi di II livello della RER
- Area di interesse paesaggistico di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
- Reticolo Idrico
- Ambiti di elevata naturalità (PPR art. 17)
- Tracciati guida paesaggistici (PPR)
- Rete Ecologica Comunale (REC)**
- Ambiti agricoli strategici
- Aree agricole
- Aree boschive (PIF Area Val Cavallina)
- Permeabilità naturalistica ed ecologica
- Elementi di supporto della REC**
- Verde urbano
- Sentieri della Rete Escursionistica Lombarda

NB:
 La presente legenda comprende gli elementi essenziali della Rete Ecologica che interessano gli Ambiti di Trasformazione. Per la rappresentazione completa della REC si veda l'elaborato grafico DP.04





- LEGENDA**
-  St ambito
 -  SF Ambito (indicativa)
 - Prescrizioni di carattere urbanistico**
 -  Strade pubbliche da realizzare
 -  Connessioni ciclopedonali da garantire
 - Prescrizioni di carattere ambientale**
 -  Filari
 -  Verde di filtro
 -  Opere di protezione idraulica
 - Dotazioni pubbliche**
 -  Parcheggi
 -  Verde pubblico
 - Indicazioni morfologiche**
 -  Orientamento prevalente dei corpi edilizi

Individuazione Unità Minime di Intervento (UMI)

