



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Documento di Piano

DP.08 Criteri tecnici di attuazione

modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

18 febbraio 2011

Adottato con delibera del C.C.	n° 37	del 23/09/2010
Publicato	Il.....	
Approvato dal C.C. con delibera	n° 7	del 28/02/2011
Publicata sul BURL	n°	del.....

I progettisti:

Il responsabile del procedimento

Il Sindaco

Indice

Art. 1	Contenuto e finalità del Documento di Piano	pag	1
Art. 2	Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe	pag	1
Art. 3	Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi	pag	1
Art. 4	Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi	pag	2
Art. 5	Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi	pag	2
Art. 6	Componente geologica, idrogeologica e sismica	pag	3
Art. 7	Valenza paesistica del Documento di Piano	pag	3
Art. 8	Disposizioni generali per gli ambiti di trasformazione	pag	3
Art. 9	Ambiti di trasformazione a vocazione terziaria e produttiva	pag.	4
Art. 10	Ambiti di trasformazione di riorganizzazione urbana	pag.	5
Art. 11	Ambiti di trasformazione di trasferimento volumetrico	pag.	6
Art. 12	Perequazione negli ambiti di trasformazione	pag	7
Art. 13	Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti	pag	7
Art. 14	Programmi Integrati di Intervento (PII)	pag	8
Art. 15	Destinazioni d'uso	pag	8
Art. 16	Parametri ed indici per l'edificazione	pag	9
Appendice 1 - Classificazione delle destinazioni d'uso		pag	10
Appendice 2 - Definizione dei parametri e degli indici		pag	13
Appendice 3 - Norme geologiche di Piano (Componente geologica, idrogeologica e sismica)		pag.	16
Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione		pag	21

Art. 1 Contenuto e finalità del Documento di Piano

- 1.1** Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definisce le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.
A tale scopo il presente articolato contiene:
* disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;
* disposizioni per l'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.
- 1.2** Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli. Le indicazioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ovvero dei piani attuativi, o degli strumenti a questi assimilabili, individuati dallo stesso Documento di Piano.

Art. 2 Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe

- 2.1** Per tutte le materie non trattate dal presente articolato si rimanda, nell'ordine:
a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, compresi gli eventuali piani di settore, per le materie di loro specifica competenza;
c) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
- 2.2** In caso di difformità fra i contenuti delle tavole di piano e le indicazioni contenute nel presente articolato, prevalgono queste ultime.
In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, prevalgono nell'ordine:
a) prescrizioni;
b) indirizzi.
In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.
- Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente Documento di Piano soltanto nei casi e con le modalità previste dalla legge.

Art. 3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

- 3.1** Costituiscono “**prescrizioni**” tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nel presente articolato.
La modifica di una prescrizione in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.
Hanno valore di “prescrizioni”:
* l'individuazione degli ambiti di trasformazione e la capacità edificatoria attribuita a ciascuno, come indicato ai successivi articoli 8 e seguenti;

- * la successione delle fasi attuative indicata per gli Ambiti di Trasformazione dei gruppi n° 4 e 5;
- * l'individuazione delle aree verdi di interposizione e di connessione indicate negli Ambiti di Trasformazione.

3.2 Sono “**indirizzi**” tutte le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, volte ad orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori con particolare riferimento alle indicazioni per redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Art. 4 Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi.

4.1 In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:

1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
3. Disposizioni contenute nel Documento di Piano.

4.2 Il Documento di Piano recepisce la classificazione delle destinazioni d'uso e la definizione dei parametri e degli indici edilizi dettate dal Piano delle Regole, riportandole in appendice al presente articolato.

Art. 5 Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi
--

5.1 Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- * recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli Ambiti di Trasformazione di cui al successivo art. 8;
- * precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell'ambito del tessuto urbano consolidato;
- * definire gli interventi per la qualificazione delle reti infrastrutturali.

5.2 Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- * recepire le indicazioni contenute nella “Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi”;
- * dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio dei centri storici e dei complessi edilizi storici isolati;
- * recepire la disciplina dettata per gli Ambiti di Trasformazione una volta completata l'attuazione degli interventi previsti dai relativi piani attuativi.

Art. 6 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Documento di piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale.

Le disposizioni che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica sono recepite dal presente Documento di Piano, al quale vengono associate riportandole in Appendice (Appendice 3), e sono integrate nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

Art. 7 Valenza paesistica del Documento di Piano

7.1 Il Documento di Piano individua con appositi elaborati grafici i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP.

7.2 A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, espresso dalla Provincia di Milano ai sensi dell'art. 6, comma 4, della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale vigente, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.

7.3 Alle componenti paesistiche ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano, in quanto coerenti e compatibili, le disposizioni di tutela contenute nel PTCP.

Art. 8 Disposizioni generali per gli Ambiti di trasformazione

8.1 Generalità

Il Documento di Piano individua con appositi perimetri nella "Tavola delle Previsioni di Piano" gli Ambiti di Trasformazione.

Le disposizioni specificamente riferite a ciascun ambito, quanto a destinazioni d'uso, capacità edificatoria, pianificazione attuativa, aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito, sono definite nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".

8.2 Modalità di intervento

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Ciascun ambito può essere oggetto di uno o più piani attuativi. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

* ciascun piano attuativo dovrà riguardare una superficie non inferiore a quella minima prescritta per ciascun Ambito di Trasformazione nelle schede contenute nell'Allegato 1;

- * la conformazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- * le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito;
- * i comparti di pianificazione attuativa devono essere composti in maniera da non produrre reliquati.

8.3 Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione

In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono assentiti con titolo abilitativo semplice e possono consistere solamente nella manutenzione straordinaria di un singolo fabbricato, senza modificarne la destinazione d'uso, salvo più specifiche indicazioni contenute nelle schede riportate nell'Allegato 1.

Rimane salva la facoltà per le attività agricole eventualmente presenti all'interno degli ambiti di trasformazione di realizzare le edificazioni a fini agricoli contemplate dal Titolo III della LR 12/05.

8.4 Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

I piani attuativi dovranno prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie individuate nelle schede contenute nell'Allegato 1. La quantità minima di aree per urbanizzazioni secondarie da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal Piano dei Servizi. Ove tale quota ecceda la superficie individuata nelle schede sopra citate, la parte restante potrà essere monetizzata, come disposto dallo stesso Piano dei Servizi, salvo diversa indicazione contenuta nell'Allegato 1.

8.5 Orientamenti per la sostenibilità ambientale

In sede di pianificazione attuativa dovranno essere assunti i provvedimenti idonei a garantire il rispetto e la qualificazione dell'ambiente ed il contenimento dei consumi delle risorse naturali ed energetiche con particolare riferimento a:

- * il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel paesaggio urbano e rurale prevedendo opportune fasce alberate secondo quanto specificato nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione riportate nell'Allegato 1;
- * il contenimento dei consumi idrici, adottando provvedimenti volti all'impiego di acqua non potabile per tutti gli usi che lo consentono;
- * la protezione dal rumore, sulla base della zonizzazione acustica;
- * il contenimento dei consumi energetici, garantendo in ogni caso prestazioni energetiche dei fabbricati migliori di quelle minime richieste dalla normativa nazionale e regionale in materia.

Art. 9 Ambiti di trasformazione a vocazione terziaria e produttiva
--

9.1 Il Documento di Piano individua tre Ambiti di Trasformazione finalizzati alla localizzazione di attività di produzione di beni, servizi ed attività commerciali, secondo quanto disposto per ciascun Ambito nelle schede contenute nell'Allegato 1.

9.2 Capacità edificatoria

A ciascun ambito è attribuita una capacità edificatoria composta da due fattori:

- * una **capacità propria**, direttamente assegnata alle aree comprese all'interno del perimetro;
- * una **capacità aggiuntiva**, finalizzata al conseguimento degli obiettivi pubblici e di qualificazione urbanistica ed ambientale del territorio comunale.

La misura della capacità propria è stabilita per ciascun Ambito nelle schede riportate nell'Allegato 1.

9.3 Capacità edificatoria aggiuntiva

L'indice aggiuntivo è finalizzato al conseguimento degli obiettivi fissati dal Piano dei Servizi. A tale scopo, alla cessione gratuita al Comune delle aree individuate con diverse finalità pubbliche dallo stesso Piano dei Servizi, corrisponde l'attribuzione agli Ambiti di Trasformazione di una capacità edificatoria aggiuntiva commisurata a:

- * 0,30 mq/mq, per ciascun mq di superficie vincolata per infrastrutture, spazi e servizi pubblici;
- * 0,25 mq/mq, per ciascun mq di "Aree agricole infraurbane di equilibrio ecologico e territoriale".

Il tutto come precisato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

La capacità edificatoria aggiuntiva è sommata alla capacità propria assegnata a ciascun ambito fino al raggiungimento dell'indice massimo.

9.4 Avvalimento della capacità aggiuntiva

La capacità edificatoria aggiuntiva viene assegnata all'Ambito di Trasformazione in ragione della cessione gratuita al Comune di aree esterne al perimetro dell'Ambito stesso necessarie al conseguimento degli obiettivi di Piano, indicate dal presente Documento ed individuate dal Piano dei Servizi.

La facoltà di avvalersi della capacità aggiuntiva è attribuita ai proprietari delle aree comprese all'interno dell'Ambito di Trasformazione ed ai loro aventi titolo. La misura dello sfruttamento della capacità edificatoria, fino al raggiungimento dell'indice massimo attribuito a ciascun Ambito, verrà determinata in sede di presentazione dei piani attuativi, in accordo fra i proponenti e l'Amministrazione Comunale.

In alternativa alla cessione delle aree esterne all'ambito sopra descritte, finalizzate al conseguimento della capacità aggiuntiva, il Comune può richiedere il versamento del corrispettivo di acquisizione delle aree stesse, sulla base di perizie estimative dell'Ufficio Tecnico Comunale o di altri istituti pubblici allo scopo individuati.

Detti proventi possono essere utilizzati per l'acquisizione delle aree a destinazione pubblica ovvero per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, in analogia a quanto disposto all'art. 46, comma 1 della LR 12/05 per le monetizzazioni.

Art. 10 Ambiti di trasformazione di riorganizzazione urbana
--

10.1 Generalità

Il Documento di Piano individua gli ambiti occupati da impianti produttivi dismessi collocati in prossimità dei centri, che presentano problemi di intervento per la particolarità della collocazione e le possibili implicazioni ambientali.

10.2 Capacità edificatoria per le aree occupate da impianti produttivi dismessi

La capacità edificatoria attribuita a questi ambiti è ripartita in due componenti:

Ut 0,45 mq/mq indice proprio o tetto insediativo
L'applicazione dell'indice determina la capacità edificatoria realizzabile sull'area già occupata dagli impianti produttivi dismessi, una volta liberati dalle costruzioni che li occupano.

Ut 0,20 mq/mq indice aggiuntivo
L'applicazione dell'indice determina l'entità dei diritti volumetrici che saranno trasferiti sulle aree allo scopo individuate dal Documento di Piano (Art. 11) ovvero ceduti alle aree individuate dal Piano delle Regole per il raggiungimento dell'indice massimo a queste assegnato.

Lo sfruttamento dell'indice aggiuntivo può avvenire solo successivamente alla stipula della convenzione del piano attuativo approvato per la trasformazione dell'area occupata da impianti produttivi dismessi ed all'assolvimento degli impegni stabiliti dalla convenzione stessa.

Detta convenzione deve prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti e la bonifica dei siti a termini di legge.

La superficie lorda di pavimento dei fabbricati esistenti eventualmente non soggetti a demolizione dovrà essere scomputata dalla capacità edificatoria ammessa sull'area.

L'approvazione del piano attuativo o il rilascio del titolo abilitativo per lo sfruttamento della capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice aggiuntivo Ut = 0,20 mq/mq devono intervenire prima dello scadere del quinto anno dalla stipula della convenzione in base alla quale detta capacità edificatoria viene generata.

Art. 11 Ambiti di trasformazione di trasferimento volumetrico

11.1 Generalità

Il Documento di Piano individua gli ambiti nei quali sarà realizzata la capacità edificatoria aggiuntiva attribuita agli ambiti di trasformazione di riorganizzazione urbana; al precedente art. 10.

11.2 Capacità edificatoria delle aree per il trasferimento dei diritti volumetrici

La capacità edificatoria attribuita a questi ambiti è ripartita in due componenti:

Ut 0,10 mq/mq indice proprio
È l'indice assegnato alle aree individuate dal Documento di Piano.

Ut 0,20 mq/mq indice aggiuntivo
Rappresenta la capacità edificatoria da acquisire tramite il trasferimento della capacità aggiuntiva assegnata alle aree di cui al precedente 10.2.

La capacità edificatoria sulle aree di trasferimento può essere realizzata alle seguenti condizioni:

- a) Ove i proprietari delle aree intendano avvalersi del solo indice proprio senza attendere il verificarsi delle condizioni per l'avvalimento degli indici aggiuntivi, potrà essere presentato un piano attuativo ovvero una domanda di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione della capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'indice proprio (0,10 mq/mq) all'intera area perimetrata. In

tal caso detta capacità dovrà essere realizzata sulla quota della superficie territoriale corrispondente all'applicazione di un indice di 0,30 mq/mq mentre la restante parte della superficie perimetrata mantenuta a verde privato e rimarrà libera da edificazioni in vista dei possibili successivi trasferimenti di capacità edificatoria generati dal procedimento più sopra descritto.

- b) Analogamente si procederà ove gli operatori dell'Ambito intendano avvalersi degli indici aggiuntivi solamente in quota parte. Anche in questo caso la capacità edificatoria sarà realizzata su una superficie territoriale corrispondente all'applicazione di un indice di 0,30 mq/mq mentre la restante parte della superficie perimetrata sarà mantenuta come descritto al precedente paragrafo a).

Il tutto come esemplificativamente rappresentato per una superficie perimetrata di mq 1.000 nella tabella di seguito riportata:

		Ut proprio	Ut aggiuntivo parziale	Ut massimo
		0,10	0,10	0,30
1	Superficie perimetrata dell'Ambito di Trasformazione	mq	1000	1000
2	SLP generata dall'applicazione dell'indice prescelto	mq	100	300
3	Estensione del comparto di Piano Attuativo necessaria alla realizzazione delle SLP sopra indicate, commisurata all'applicazione di un Ut = 0,30 mq/mq	mq	333	667
4	Restante area da mantenere a verde privato in vista della collocazione delle capacità edificatorie di trasferimento (1-3)	mq	867	333
				1000
				0

Art. 12 Perequazione negli ambiti di trasformazione

Salvo diversa indicazione contenuta nell'Allegato 1, la capacità edificatoria attribuita a ciascun ambito di trasformazione, eventualmente incrementata con l'applicazione degli indici aggiuntivi, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra i diversi comparti di pianificazione attuativa ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

Non partecipano alla ripartizione della capacità volumetrica attribuita dal piano le superfici delle strade pubbliche e delle relative pertinenze eventualmente ricadenti all'interno dei perimetri degli Ambiti, esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano.

Art. 13 Pianificazione attuativa

13.1 Individuazione dei piani attuativi

Le previsioni del Documento di Piano si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale ovvero tramite Programmi Integrati di Intervento.

I tipi di piano attuativo da adottare negli ambiti di trasformazione sono indicati nelle schede relative a ciascun ambito, raccolte nell'Allegato 1.

13.2 Modalità di presentazione

Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le superfici lorde di pavimento che intendono realizzare in base all'applicazione dei presenti Criteri Tecnici per l'Attuazione e segnalando in quale misura intendono avvalersi degli indici aggiuntivi, secondo quanto stabilito ai precedenti artt. 9 e seguenti.

La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti di pianificazione attuativa.

Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di 120 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva la capacità edificatoria del comparto di piano attuativo, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, la perimetrazione del piano attuativo.

Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato con l'applicazione dell'indice corrispondente alla capacità edificatoria propria assegnata a ciascun ambito, riportata nell'Allegato 1.

13.3 Documentazione a corredo dei pian attuativi

La documentazione da presentare a corredo dei piani attuativi o dei Programmi Integrati di Intervento è definita dal Piano delle Regole.

Art. 14 Programmi Integrati di Intervento (PII)
--

14.1 PII all'interno degli Ambiti di Trasformazione

Per l'attuazione degli interventi in sostituzione dei piani attuativi ordinari potrà essere proposta l'adozione di Programmi Integrati di Intervento.

I PII verranno considerati in variante del Documento di Piano solamente ove prevedano un incremento volumetrico rispetto alla capacità edificatoria massima assegnata a ciascun ambito superiore al 10%.

14.2 PII nel tessuto edilizio consolidato

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento.

Spetta al Piano delle Regole dettare più precise disposizioni per la promozione di detti PII e stabilire criteri per la conduzione delle relative negoziazioni.

Art. 15 Destinazioni d'uso

Il Documento di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse, riportandole nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione, raccolte nell'Allegato 1.

Per la definizione delle destinazioni d'uso, il Documento di Piano assume la classificazione operata dal Piano delle Regole, riportata in appendice al presente articolato (Appendice 1).

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto delle destinazioni d'uso indicate nell'Allegato 1.

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.

Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 16 Parametri ed indici per l'edificazione

L'edificazione dei suoli è regolata in base alla definizione e dei parametri e degli indici edilizi per la quale il Documento di Piano assume quanto disposto dal Piano delle Regole. La definizione dei parametri e degli indici dettata dal Piano delle Regole e recepita nel Piano dei Servizi, viene riportata in appendice al presente articolato (Appendice 2).

APPENDICE 1 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Disposizione di coordinamento con il Piano delle Regole

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto.

Gf 1 Residenza	<p>Abitazioni:</p> <p>Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.</p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.</p>
-------------------------------------	---

Gf 2 Settore secondario	<p>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</p> <p>Per ogni unità locale possono essere realizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per le sottoclassi 21., 2.2 e 2.3, una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale. - Una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP oggetto dell'istanza di permesso di costruire. <p>Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p>
--	--

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf2 le seguenti attività:

Gf 2.1	<p>Attività industriali e artigianali:</p> <p>attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.</p>
---------------	--

Gf 2.2	<p>Attività di magazzinaggio e autotrasporto:</p> <p>attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.</p>
---------------	---

Gf 2.3	<p>Attività logistica:</p> <p>attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.</p>
---------------	--

Gf 2.4	Attività artigianale di servizio Sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1 ^a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.
---------------	---

Gf.2.5	Attività di commercio all'ingrosso come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98.
---------------	---

Gf 2.6	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
---------------	---

Gf 3 Settore terziario	Attività terziarie di produzione di servizi , escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.
---	--

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf3 le seguenti attività:

Gf 3.1	Unità immobiliari aventi SLP \leq mq 150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per le aree agricole.
---------------	---

Gf 3.2	Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150 e ≤ 500 mq
---------------	---

Gf 3.3	Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP >500 mq
---------------	---

Gf 3.4	Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.
---------------	--

Gf 4 Pubblici esercizi	Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.
---	---

Gf 5 Commercio	<p>Commercio al dettaglio.</p> <p>Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentare; - non alimentare.
-------------------------------------	---

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf5 le seguenti attività:

Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
---------------	--

Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600.
---------------	--

Gf 5.3	<p>Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500.</p> <p>Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.</p>
---------------	---

Gf 5.4	Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500.
---------------	---

Gf 6 Agricoltura	<p>Attività del settore primario (agricoltura):</p> <p>attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.</p> <p>E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005</p>
---------------------------------------	--

APPENDICE 2 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI

Disposizione di coordinamento con il Piano delle Regole

1 **St (mq) - Superficie territoriale**

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di prima adozione degli atti di PGT, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

2 **Sf (mq) - Superficie fondiaria**

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

3 **SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento**

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ovvero dei manufatti di tamponamento ad esse assimilabili, calcolata in conformità con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di risparmio energetico.

Fanno parte della SLP. anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone.

Sono computate nella SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'abitabilità, oppure siano oggettivamente preordinate all'abitabilità, potendo conseguire i requisiti necessari all'ottenimento di questa con interventi realizzabili senza necessità di titolo abilitativo (manutenzioni ordinarie, installazione di impianti e simili).

3.1 Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici dei volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta;
- b) le superfici destinate ad autorimessa e locali di servizio con altezza interna non superiore a mt. 2,50;
- b) le superfici destinate ad autorimessa e locali di servizio, interrate o seminterrate, di altezza interna non superiore a m. 2,50, qualora sottostanti l'edificio principale, purché non emergenti dal suolo oltre la sporgenza massima di m. 1,50 misurati all'intradosso del solaio del piano soprastante;
- c) i cantinati senza permanenza di persone purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,50;
- d) le superfici dei porticati, delle logge, dei balconi, dei ballatoi e dei terrazzi confinati dall'esterno su non più di tre lati;
- e) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso.

3.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali, oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1,

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, realizzati al piano interrato sottostante tali locali e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m. 2,50.

3.3 Sottotetti

La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando i vani sottotetto presentano un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20, una altezza media ponderale interna inferiore a m. 1,80, una

altezza interna massima misurata sotto il colmo di m. 2,70 e risultano accessibili solamente dall'unità immobiliare della quale costituiscono pertinenza.

3.4 Vani scala e ascensori

Negli edifici residenziali pluripiano realizzati successivamente all'approvazione del PGT, composti da più appartamenti la verifica della SLP di progetto potrà essere effettuata calcolando la SLP delle unità immobiliari al netto della superficie dei vani scala, dei relativi impianti di sollevamento e pianerottoli di sbarco ai diversi piani. A tal fine la SLP delle unità immobiliari comprenderà anche la superficie dei muri di confine con il vano scala e ascensore.

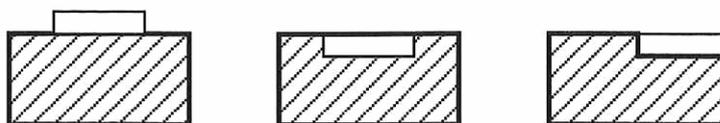
La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove tale verifica risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

4 **Sc (mq) - Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della **Sc**:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m. 1,60, come indicato nello schema che segue:



———— delimitazione della superficie coperta

- b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- c) le tettoie realizzate in connessione con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m. 2,50.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;

5 **SV (mq) - Superficie di vendita**

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

6 **V (mc) - Volume**

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali e dalla destinazione d'uso.

La modalità di calcolo del volume sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della volumetria preesistente per i casi di ristrutturazione o riedificazione anche con riutilizzo a fini residenziali di edifici destinati in precedenza ad usi diversi.

7 **H (ml) - Altezza dei fabbricati**

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale lungo il fronte principale dell'edificio all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; in assenza di marciapiede la quota del medesimo è convenzionalmente fissata a cm 20 al di sopra della quota della strada antistante il fronte principale dell'edificio. Ove il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fosse inclinato, l'altezza interna netta dei locali sottostanti si assume convenzionalmente come rapporto tra volume e area relativi.

Negli edifici industriali con copertura a solai inclinati su capriate o simili si assume per intradosso la quota "sottotrave".

8 Distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, ivi comprese le parti aggettanti chiuse e gli elementi costruttivi verticali, al netto dei corpi aggettanti aperti e dei balconi aventi una sporgenza massima di m. 1,60, e detti riferimenti.

8.1 Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

8.2 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.

8.3 Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D.lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

9 Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

10 It (mc/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce il massimo Volume (V) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

11 Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

12 If (mc/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce il massimo Volume (V) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

13 Rc (%) - Rapporto di copertura

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.

APPENDICE 3 – Norme geologiche di Piano

Sono di seguito riportati integralmente i contenuti normativi della componente geologica, idrogeologica e sismica.

1 Norme generali

Le Norme Geologiche di Piano contengono la normativa d'uso della Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano e riportano, per ciascuna classe, precise indicazioni sulle indagini di approfondimento da effettuarsi prima degli eventuali interventi urbanistici. Copia della Relazione Geologica e della Relazione Geotecnica devono essere consegnate, congiuntamente alla restante documentazione di progetto, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/2005, art. 38).

La normativa di riferimento, per le indagini geologiche e per le relazioni geologica e geotecnica da allegare ai Piani Attuativi ed ai progetti delle costruzioni, è contenuta nel Decreto Ministeriale 14.01.2008 "**Norme Tecniche per le Costruzioni**" e nella successiva Circolare applicativa del Consiglio Superiore LL. PP. 26.02.2009 n. 617 "**Istruzioni per l'applicazione delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008**".

Relativamente alle problematiche sismiche si ricorda che oltre al sopracitato D.M. (nello specifico nell'Allegato A), rimane comunque in vigore l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003.

La Relazione geologica comprende lo studio geologico per la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito, per una zona adeguata al tipo di opera ed al contesto geologico locale; pertanto illustra i lineamenti geomorfologici, stratigrafici, litologici, idrografici, idrogeologici e sismici locali.

La Relazione geotecnica comprende:

- l'illustrazione delle prove geotecniche (e delle prove geofisiche, quando è richiesto dalle norme vigenti) eseguite in sito e/o in laboratorio per la caratterizzazione e la modellazione geotecnica dell'area; le indagini, commisurate alle dimensioni ed al tipo di opera, devono permettere una adeguata caratterizzazione geotecnica del "volume significativo" del terreno inteso come parte del sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione dell'opera e che influenza l'opera stessa;
- l'identificazione dei parametri geotecnici appropriati ai fini progettuali;
- la determinazione dei valori caratteristici dei parametri geotecnici da utilizzare nelle diverse verifiche;
- le verifiche di sicurezza dell'opera in relazione al tipo di costruzione, in condizioni statiche e, quando richiesto dalla normativa vigente, in condizioni dinamiche.

In generale le Norme Tecniche per le Costruzioni impongono di adottare per le verifiche il metodo agli stati limite; fanno eccezione le costruzioni di tipo 1 e 2 e Classe d'uso I e II limitatamente ai siti ricadenti in zona sismica 4 (come il Comune di Robecchetto con Induno), dove è ammesso il metodo di verifica alle tensioni ammissibili (Norme Tecniche per le Costruzioni, par. 2.7).

Le norme tecniche del D.M. 14.01.2008 riguardano tutte le costruzioni. Comunque nel caso di costruzioni o interventi di modesta rilevanza, che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili,

ferma restando la piena responsabilità del progettista sulle ipotesi e sulle scelte progettuali (Norme Tecniche per le Costruzioni, paragrafo 6.2.2).

Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale del territorio comunale, è stato individuato, con il 1° Livello di approfondimento, unicamente lo scenario di pericolosità sismica locale Z4a cartografato su **TAVOLA A – CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**.

Nelle aree di scenario Z4a, a seguito dell'applicazione del 2° Livello di approfondimento previsto dalla D.G.R. 7374/2008, valgono le seguenti indicazioni:

- nell'intervallo $T = 0,1 - 0,5$ secondi il valore di F_a risulta inferiore al corrispondente valore di soglia.
La normativa vigente è pertanto sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica e quindi è ammissibile, in fase di progettazione edilizia, usare lo spettro di normativa vigente;
- nell'intervallo $T = 0,5 - 1,5$ secondi il valore di F_a risulta inferiore al corrispondente valore di soglia.

La normativa vigente è pertanto sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica e quindi è ammissibile, in fase di progettazione edilizia, usare lo spettro di normativa vigente.

Si sottolinea infine che le indagini effettuate per il PGT e per i Piani Attuativi non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste per le singole costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008 “*Norme Tecniche per le Costruzioni*”.

2 Norme specifiche

Nel Comune di Robecchetto con Induno, oltre alle norme generali sopra richiamate, vigono le seguenti Norme Specifiche relative a ciascuna Classe di Fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio.

□ CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Nelle aree ricomprese nella Classe 2 di fattibilità (Aree a vulnerabilità idrogeologica e rischio idrogeologico da medio ad elevato), cartografate su **Tavola B - Nuova Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano**, i progetti per le nuove costruzioni dovranno essere dotati delle indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche commisurate all'importanza ed alla estensione dell'opera, così come previsto dal Decreto Ministeriale 14.01.2008 “*Norme Tecniche delle Costruzioni*”.

Tenuto conto di quanto disposto dal sopracitato D. M., le indagini di approfondimento devono raggiungere i seguenti risultati:

- valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione (Metodo delle tensioni ammissibili);
- verifica della sicurezza allo stato limite ultimo (SLU) e allo stato limite di esercizio (SLE), quando previsto e/o richiesto (Metodo agli stati limite);
- valutazione della soggiacenza della falda in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa;

- indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda;
- indicazioni sulle metodologie di prevenzione dall'inquinamento del livello acquifero superficiale non protetto.

□ **CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni**

Nelle aree ricomprese in Classe 3 di fattibilità geologica e delle azioni di piano valgono le seguenti prescrizioni.

Sottoclasse 3a

Nelle fasce di rispetto dei pozzi pubblici A e B, ai sensi del D.Lvo 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e della D.G.R. n.6/15137 del 27/06/96, valgono i seguenti divieti:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame.

Sottoclasse 3b

Nelle aree con vulnerabilità e rischio idrogeologico estremamente elevato vanno applicate le norme previste dal Decreto Ministeriale 14.01.2008 "*Norme Tecniche per le Costruzioni*" e nella successiva Circolare 26.02.2009 n. 617 del Consiglio Superiore dei lavori Pubblici "*Istruzioni per l'applicazione delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008*", con particolare riferimento alle idonee indagini geognostiche e geotecniche per la corretta progettazione di nuovi interventi edificatori, in presenza di falda a ridotta soggiacenza.

Tenuto conto di quanto disposto dal sopracitato D. M., le indagini di approfondimento devono raggiungere i seguenti risultati:

- valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione (Metodo delle tensioni ammissibili);
- verifica della sicurezza allo stato limite ultimo (SLU) e allo stato limite di esercizio (SLE), quando previsto e/o richiesto (Metodo agli stati limite);
- valutazione della soggiacenza della falda in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa;
- indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda;
- indicazioni sulle metodologie di prevenzione dall'inquinamento del livello acquifero

superficiale non protetto.

Sui corsi d'acqua del reticolo idrico principale, del reticolo di bonifica e delle loro relative fasce di rispetto, gli interventi consentiti e regolati dal R.D. 523/1904, dal R.D. 368/1904, dalla D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e dalla D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950, devono dimostrare la loro compatibilità con la situazione di rischio potenziale presente.

Pertanto le indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e idrauliche devono essere commisurate all'entità dell'intervento e raggiungere i seguenti risultati:

- verifica idraulica della portata del corso d'acqua e attestazione che gli interventi non comportino conseguenze negative sul regime delle acque;
- verifica di compatibilità ambientale con particolare riferimento alla possibilità di accesso, per i lavori di manutenzione, nel tratto del corso d'acqua interessato dagli interventi previsti;
- verifica di stabilità delle opere previste.

Sottoclasse 3c

Nelle aree con elevata acclività vanno applicate le norme previste nel Decreto Ministeriale 14.01.2008 "*Norme Tecniche per le Costruzioni*" e nella successiva Circolare 26.02.2009 n. 617 del Consiglio Superiore dei lavori Pubblici "*Istruzioni per l'applicazione delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008*", con particolare riferimento alle idonee indagini geognostiche e geotecniche per la corretta progettazione di nuovi interventi edificatori, in aree caratterizzate da elevata acclività.

Pertanto le indagini di approfondimento, tenuto conto di quanto disposto dal sopracitato D.M., devono raggiungere i seguenti risultati:

- valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione (Metodo delle tensioni ammissibili);
- verifica della sicurezza allo stato limite ultimo (SLU) e allo stato limite di esercizio (SLE), quando previsto e/o richiesto (Metodo agli stati limite);
- verifica di stabilità delle scarpate naturali e artificiali;
- valutazione delle opere necessarie per la regimazione delle acque superficiali.

□ CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

Nelle aree ricomprese in Classe 4 di fattibilità, sono escluse nuove edificazioni ad eccezione delle opere tese al consolidamento od alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili. A tal fine, alle istanze per l'approvazione di tali opere da parte dell'Autorità Comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica, geotecnica, idrogeologica e idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

Sottoclasse 4a

Nella fascia di tutela assoluta per pozzi ad uso idropotabile si applicano le prescrizioni di cui al D.Lvo 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i.; essa deve avere una estensione di almeno dieci metri di raggio

dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa ad infrastrutture di servizio.

Sottoclasse 4b

Nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore di pertinenza comunale valgono le prescrizioni previste dalla D.G.R. 25 Gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i.. Per la definizione degli interventi vietati e ammessi previa autorizzazione si dovrà fare riferimento al documento “ *Individuazione del Reticolo Idrico Minore – Dicembre 2004*”.

Sottoclasse 4c

Nelle aree interessate da attività estrattive pregresse e con falda affiorante, unitamente al vincolo di inedificabilità sono da escludersi: dispersioni di acque reflue sul suolo e sottosuolo anche se depurate, stoccaggio rifiuti e sostanze chimiche di qualsiasi natura, pozzi perdenti.

Sottoclasse 4d

Per gli interventi consentiti dalle normativa vigente ed in particolare dalle Norme di Attuazione del PAI nelle Fasce Fluviali A e B del fiume Ticino, agli Artt. 29 - 30 - 32 - 38 - 38 bis - 38 ter e 39 per le Fasce A e B, sono previste le seguenti indagini di approfondimento:

- indagine geologica, geotecnica, idrogeologica e idraulica per la valutazione degli effetti dei nuovi interventi sulla situazione esistente e sull'ambiente e della compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

L'ambito, localizzato a sud della strada statale 341 e a ovest di via Arese, comprende aree in parte coltivate. Nell'area perimetrata sono presenti i fabbricati di un impianto florovivaistico attualmente dismesso.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Rafforzare il carattere urbano e commerciale della SS341, come prosecuzione della via Vittorio Veneto in Castano.
- 2.2 Valorizzare il carattere urbano del luogo, adottando una distribuzione planivolumetrica che ne accentui il ruolo di ingresso alla città da nord evitando al contempo la completa saldatura della conurbazione con Castano Primo.
- 2.3 Migliorare l'accesso al centro di Robecchetto dalla SS341, realizzando migliori condizioni di sicurezza ed una maggiore coerenza col nuovo assetto viabilistico che verrà conseguito con l'attuazione degli interventi connessi alla riqualificazione della linea ferroviaria delle FNM.

3. Superficie perimetrata mq. 49.700

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Vocazione funzionale

Le destinazioni d'uso principali sono le attività del settore terziario (gruppo funzionale Gf 3) e quelle del settore commerciale (Gruppo funzionale Gf 5). In particolare è previsto l'insediamento nell'Ambito di una media struttura di vendita di 2° livello (MS'' – Gf 5.3) del settore non alimentare.

Sono inoltre considerate compatibili le attività ricettive (Gruppo funzionale Gf 3.4), le attività di pubblico esercizio ed i locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4).

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gruppo funzionale Gf 1), con la sola eccezione della residenza pertinenziale, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva
- * ogni attività lavorativa che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni;
- * le grandi strutture di vendita (Gf 5.4);
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione.

2. Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un proprio indice di utilizzazione territoriale

Ut 0,20 mq/mq

ed un indice aggiuntivo finalizzato al conseguimento delle utilità pubbliche

Ut 0,15 mq/mq

L'indice aggiuntivo è finalizzato alla realizzazione delle opere contenute nel Piano dei Servizi oltre che alla acquisizione delle aree indicate come "Aree agricole infraurbane di equilibrio ecologico e territoriale" come stabilito negli articoli 8 e 9 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione.

2.2 Altri parametri

Rc = 50%

H = m 10

Deve inoltre essere garantita la permanenza di terreni permeabili in modo profondo pari ad una quota della superficie dell'Ambito non inferiore al 30%.

3. Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato:

- a) Superficie minima di ciascun comparto: mq 10.000
- b) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Programma Integrato di Intervento

4 Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito

Strade:

Opere complementari alla ridefinizione dell'accesso dalla SS341, sulla base dello schema di seguito riportato:



Sono inoltre destinate alla realizzazione delle nuove strade di interesse sovracomunale e delle opere di mitigazione delle stesse le aree indicate come "Aree oggetto di interventi legati alla viabilità" nello schema di distribuzione riportato nella Sezione 3 della presente scheda.

Altre aree pubbliche: Dovrà essere prevista una adeguata dotazione di parcheggi pubblici sia a servizio delle nuove attività da insediare nell'Ambito sia a servizio delle attività presenti al contorno. dette aree saranno rese accessibili dalle vie Arese ed Einaudi.

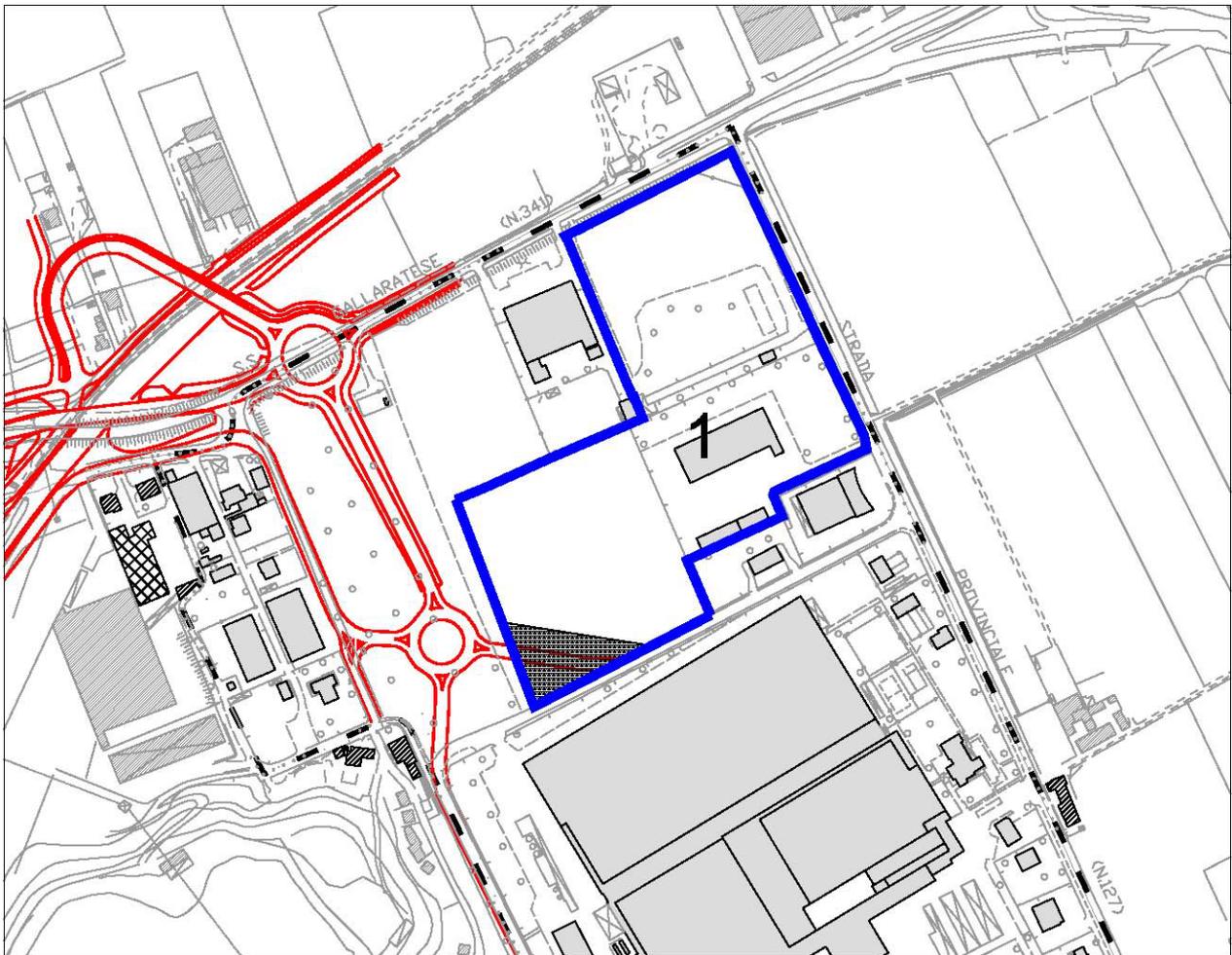
5 Indicazioni particolari

La demolizione dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro dell'ambito è condizione preliminare per l'attuazione degli interventi nel comparto di piano attuativo all'interno del quale ricadono.

L'approvazione dei piani attuativi è subordinata alla definizione di un accordo col Comune di Castano Primo, il Parco del Ticino e la Provincia di Milano in riferimento alla realizzazione del corridoio ecologico. I piani stessi devono prevedere l'adozione di adeguate misure di mitigazione e l'orientamento della progettazione verso il miglior inserimento ecologico – ambientale delle opere.

Dovrà essere obbligatoriamente realizzata una fascia arborea-arbustiva autoctona larga almeno 30metri, lungo il lato orientale dell'ambito in oggetto.

Sezione 3 - Distribuzione planimetrica (Scala 1/5.000)



LEGENDA



Aree oggetto di interventi legati alla mobilità

Dati urbanistici indicativi

Superficie Territoriale	mq	49.700
Sup. per strade sovracomunali	mq	2.740
Sup. per spazi pubblici		
SLP massima (Ut 0,35 mq/mq)	mq	17.395

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

L'ambito è collocato all'estremo margine Est dell'abitato, all'esterno del perimetro "IC" del quale viene richiesto l'ampliamento con la presente individuazione.

Le aree perimetrate sono coltivate vi è presente la sede di una azienda agricola in attività della quale è prevista la rilocalizzazione in altra parte del territorio comunale.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Rendere disponibili spazi estesi e compatti idonei all'insediamento di nuove consistenti attività produttive.
- 2.2 Completare la connessione viaria del comparto produttivo di Malvaglio coi tracciati della grande viabilità regionale.

3. Superficie perimetrata mq. 93.750

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2) con l'esclusione dell'attività logistica (Gf 2.3); le destinazioni compatibili sono le attività terziarie (Gruppo funzionale Gf 3).

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gruppo funzionale Gf 1), con la sola eccezione della residenza pertinenziale, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva;
- * l'attività logistica (Gf 2.3)
- * le attività di commercio all'ingrosso (Gf 2.5)
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione.

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un proprio indice di utilizzazione territoriale

Ut 0,40 mq/mq

ed un indice aggiuntivo finalizzato al conseguimento di importanti utilità pubbliche

Ut 0,15 mq/mq

L'indice aggiuntivo è finalizzato alla realizzazione delle opere contenute nel Piano dei Servizi oltre che alla acquisizione delle aree indicate come "Aree agricole infraurbane di equilibrio ecologico e territoriale" come stabilito negli articoli 8 e 9 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione.

2.2 Altri parametri

Rc = 50%

H = m 12

Deve inoltre essere garantita la permanenza di terreni permeabili in modo profondo pari ad una quota della superficie dell'Ambito non inferiore al 30%.

3 Pianificazione attuativa

Poiché la salvaguardia delle attività agricole rappresenta un obiettivo prioritario del PGT, la realizzazione delle condizioni per la prosecuzione dell'attività dell'azienda agricola presente all'interno dell'area perimetrata costituisce condizione preliminare per l'approvazione dei piani attuativi. Tale condizione dovrà essere pertanto verificata contestualmente alla presentazione del primo piano attuativo e dovrà essere sancita dalla relativa convenzione.

Poiché l'individuazione dell'Ambito è finalizzata ad attrarre insediamenti produttivi di consistente dimensione, almeno uno dei comparti di piano attuativo dovrà essere esteso al 50% dell'area perimetrata. Il restante 50% potrà essere oggetto di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato:

a) Superficie minima di ciascun comparto: mq 10.000

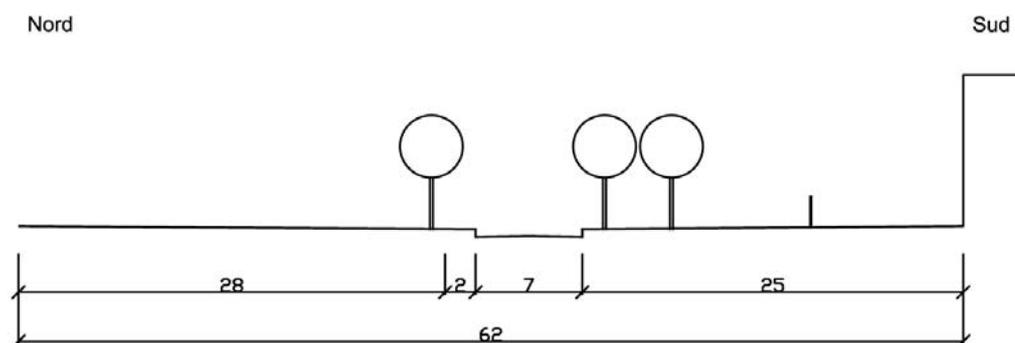
b) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Programma Integrato di Intervento, Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Potrà essere ammessa anche l'attuazione per stralci di minore estensione ove l'intero processo attuativo venga controllato attraverso la preventiva sottoscrizione da parte dei soggetti attuatori di un "master plan" esteso all'intero ambito contenente una stima documentata dei costi da sostenere per il trasferimento dell'attività agricola e per le opere di infrastrutturazione.

4 Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito e opere connesse all'attuazione

Strade: Condizione imprescindibile per l'insediamento delle nuove attività produttive è la riqualificazione di via Don Pozzi, garantendo una sezione adeguata alla circolazione dei mezzi pesanti, compreso il tratto esterno al territorio comunale fino all'intersezione col tracciato della vecchia strada provinciale parallela alla SS 336, da ristrutturare in forma di rotonda.

Altre aree pubbliche: Lungo tutto il fronte dell'ambito affacciato su via Don Pozzi dovrà essere realizzata un'area a parcheggio pubblico, della profondità di m 30, commisurata alle esigenze di stazionamento dei mezzi operativi, degli addetti ed in genere dei frequentatori delle nuove attività insediate. L'area dovrà essere adeguatamente alberata in modo da presentare un fronte urbano gradevole lungo via Don Pozzi



5 Indicazioni particolari

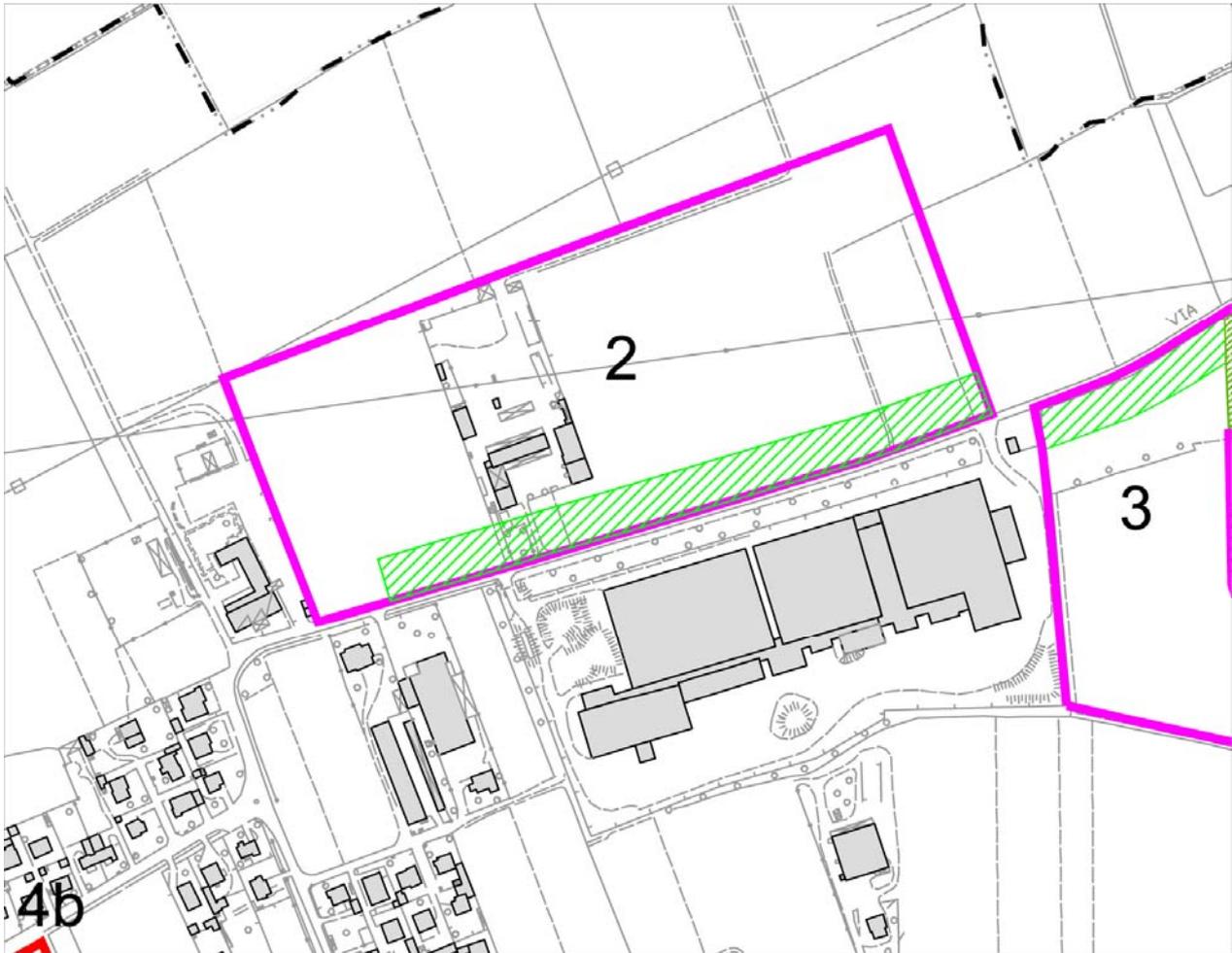
Dovranno essere previste adeguate aree di interposizione e sistemazione paesaggistica sia verso la campagna (lati nord ed est) sia a separazione dei nuovi insediamenti produttivi dalla struttura ricettiva esistente (ovest). Dette aree contribuiscono alla formazione della capacità edificatoria ma sono inedificabili.

Per la sistemazione a verde delle aree di mitigazione lungo il margine verso la campagna dovranno essere utilizzate specie arboree e arbustive di provenienza locale, quali ad esempio biancospino, ciliegio selvatico, pado, corniolo, evonimo.

La definizione di dettaglio delle misure di mitigazione e inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati dovrà essere oggetto di specifici approfondimenti in sede di pianificazione attuativa e dovrà essere concordata con il Parco del Ticino.

Il progetto di sistemazione delle aree inedificate dovrà essere prodotto in sede di presentazione dei piani attuativi. Le aree rimarranno di proprietà privata e potranno essere racchiuse entro le recinzioni dei lotti.

Sezione 3 - Distribuzione planivolumetrica (Scala 1/500)



LEGENDA



Aree per parcheggi pubblici da cedere all'interno del perimetro dell'Ambito.

Dati urbanistici indicativi

Superficie Territoriale	mq	93.750
Sup. per strade	mq -	
Sup. per spazi pubblici	mq	8.500
SLP massima (Ut 0,55 mq/mq)	mq	51.563

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

L'ambito è collocato all'estremo margine Est dell'abitato, in adiacenza all'area di più recente insediamento produttivo ed in posizione distante dalle residenze. L'area si trova all'esterno del perimetro "IC", individuato dal PTC del Parco del Ticino, del quale viene richiesto l'ampliamento con la presente individuazione, L'area è servita da una strada di calibro coerente con l'attività produttiva esistente, direttamente collegabile ai tracciati della grande distribuzione territoriale.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Rendere disponibili spazi per l'insediamento di nuove attività produttive o per l'ampliamento di quelle già insediate.
- 2.2 Migliorare e completare la rete infrastrutturale ed in particolare la connessione viaria del nuovo comparto produttivo di Malvaglio coi tracciati della viabilità di scala regionale.

3. Superficie perimetrata mq. 40.150

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2); le destinazioni compatibili sono le attività terziaria (Gruppo funzionale Gf 3).

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gruppo funzionale Gf 1), con la sola eccezione della residenza pertinenziale, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva;
- * l'attività logistica (Gf 2.3)
- * le attività di commercio all'ingrosso (Gf 2.5)
- * l'attività ricettiva (Gf 3.4);

- * le medie strutture commerciali (Gf 5.3);
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione.

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un proprio indice di utilizzazione territoriale

Ut 0,40 mq/mq

ed un indice aggiuntivo finalizzato al conseguimento di importanti utilità pubbliche

Ut 0,15 mq/mq

L'indice aggiuntivo è finalizzato alla realizzazione delle opere contenute nel Piano dei Servizi oltre che alla acquisizione delle aree indicate come "Aree agricole infraurbane di equilibrio ecologico e territoriale" come stabilito negli articoli 8 e 9 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione.

2.2 Altri parametri

Rc = 50%

H = m 12

Deve inoltre essere garantita la permanenza di terreni permeabili in modo profondo pari ad una quota della superficie dell'Ambito non inferiore al 30%.

3 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato:

a) Superficie minima di ciascun comparto: mq 15.000

c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Programma Integrato di Intervento, Piano per gli Insediamenti Produttivi.

4 Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito e opere connesse

Strade: Riqualficazione di via Don Pozzi, garantendo una sezione adeguata alla circolazione dei mezzi pesanti e la realizzazione di una intersezione a rotatoria in corrispondenza col cavalcavia per Buscate.

Altre aree pubbliche: Fascia di terreno lungo il lato sud della via Don Pozzi per il prolungamento dell'attuale sistemazione a verde e parcheggi lungo il fronte dei nuovi insediamenti industriali.

5 Indicazioni particolari

Dovranno essere previsti opportuni interventi di mitigazione e di inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati industriali. In particolare dovranno essere sistemate a verde aree per una profondità minima di m. 20 sui lati sud ed est dell'ambito. La definizione di dettaglio delle misure di mitigazione e inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati dovrà essere oggetto di specifici approfondimenti in sede di pianificazione attuativa e dovrà essere concordata con il Parco del Ticino.

La propaggine orientale, per una estensione di circa 11.000 mq, dovrà essere sistemata interamente a bosco, o in altra forma concordata col Comune e col Parco del Ticino, a titolo di compensazione ambientale. La convenzione annessa al Piano Attuativo dovrà prevedere le modalità di gestione del bosco che dovrà rimanere all'esterno della recinzione dell'area fondiaria e potrà, se richiesto, essere ceduto gratuitamente al Comune o al Parco del Ticino

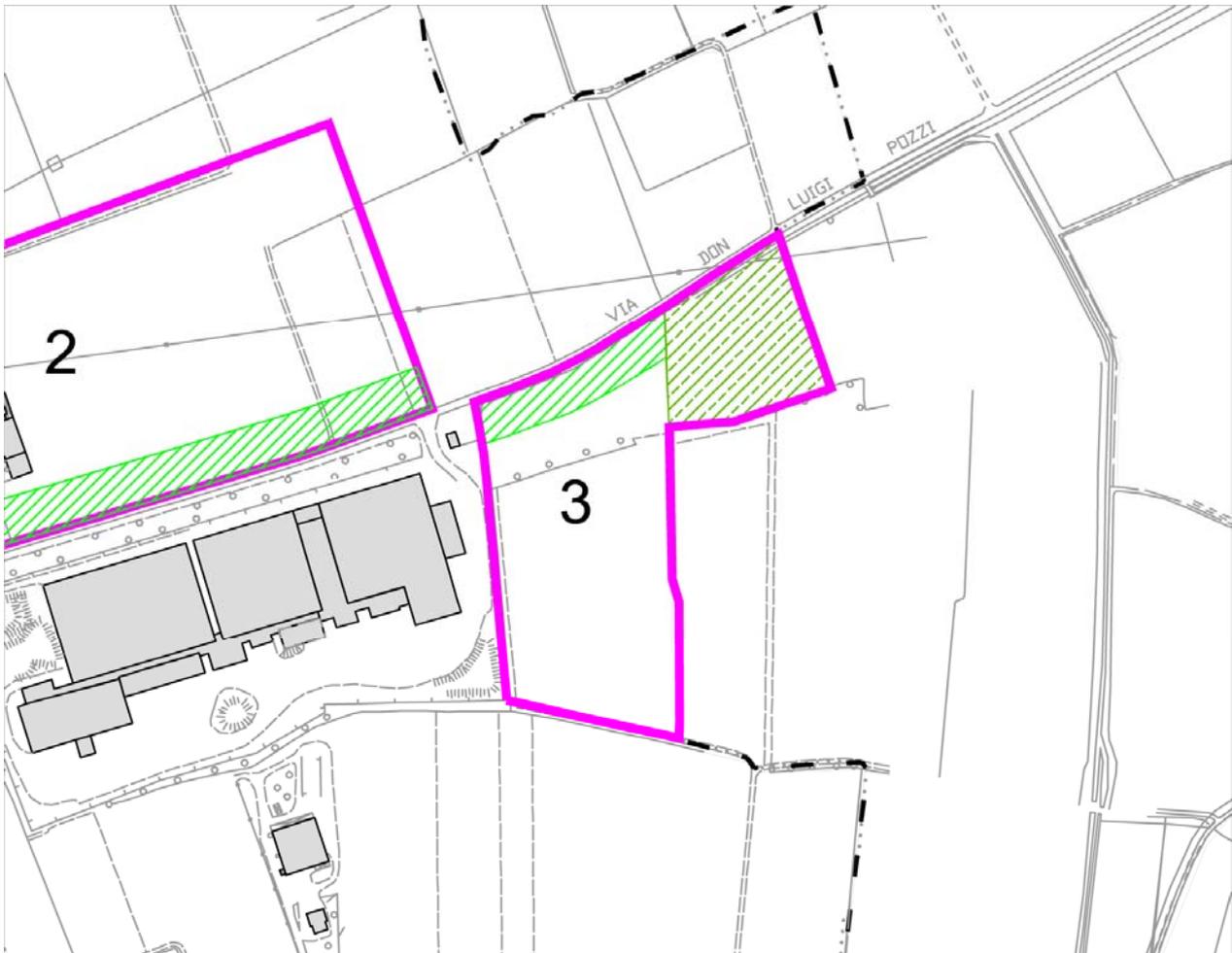
In generale per la sistemazione a verde delle aree di mitigazione lungo il margine verso la campagna dovranno essere utilizzate specie arboree e arbustive di provenienza locale, quali ad esempio biancospino, ciliegio selvatico, pado, corniolo, evonimo.

Ambito 3 – Aree industriali a Malvaglio - Est

Le aree di mitigazione e di inserimento paesaggistico contribuiscono alla formazione della capacità edificatoria ma sono inedificabili. Il progetto di sistemazione delle aree inedificate dovrà essere prodotto in sede di presentazione dei piani attuativi. Le aree rimarranno di proprietà privata e potranno essere racchiuse entro le recinzioni dei lotti.

Sezione 3 - Distribuzione planivolumetrica

(Scala 1/500)



LEGENDA



Aree per attrezzature pubbliche da cedere all'interno del perimetro degli ambiti



Aree a bosco di compensazione ambientale

Dati urbanistici indicativi

Superficie Territoriale	mq	40.150
Sup. per strade	mq -	
Sup. per spazi pubblici	mq	4.750
SLP massima (Ut 0,50 mq/mq)	mq	22.083

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

L'ambito è costituito da due unità distinte, occupate da insediamenti produttivi.

Le aree sono inserite in un tessuto edilizio a destinazione quasi esclusivamente residenziale e sono collocate l'una all'interno del nucleo storico di Robecchetto e l'altra in adiacenza al centro di Malvaglio.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Recuperare e bonificare i siti occupati da impianti conciarci dismessi inseriti nel tessuto residenziale dei centri.
- 2.2 Qualificare le aree centrali con interventi coerenti col valore dei luoghi, con le densità edilizie della zona e con i caratteri morfologici e tipologici del tessuto edilizio dei centri.
- 2.3 Estendere e qualificare il sistema degli spazi pubblici centrali.

3. Superficie perimetrata mq. 13.250

4a	mq	6.800
4b	mq	6.450

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf1).

Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;

- * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- * le attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato (Gruppo funzionale Gf 5.1);
- * le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4).

Sono espressamente escluse:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali ad eccezione di quelle del gruppo Gf 2.4;
- * le attività di commercio al dettaglio delle medie e grandi strutture (gruppi funzionali Gf 5.2, Gf 5.3)
- * le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria per le aree occupate da impianti produttivi dismessi 4a e 4b

In applicazione delle disposizioni contenute all'art. 10 dei CTA, la capacità edificatoria è ripartita in due componenti:

Ut 0,45 mq/mq indice proprio o tetto insediativo
L'applicazione dell'indice determina la capacità edificatoria realizzabile sull'area già impegnata dagli impianti produttivi dismessi, una volta liberati dalle costruzioni che li occupano e realizzati gli interventi di bonifica.

Ut 0,20 mq/mq indice aggiuntivo
L'applicazione dell'indice determina l'entità dei diritti volumetrici che potranno essere trasferiti sulle aree individuate come "Ambiti di trasferimento volumetrico" ovvero ceduti alle aree individuate dal Piano delle Regole per il raggiungimento dell'indice massimo a queste assegnato.

2.2 Altri parametri

Rc = 60%
H = 8

3 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo, preferibilmente nella forma del Programma Integrato di Intervento, per ciascuna delle unità 4° e 4b, eventualmente ripartito in più unità minime di intervento. L'approvazione del piano attuativo o il rilascio del titolo abilitativo per lo sfruttamento della capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice aggiuntivo $Ut = 0,20$ mq/mq devono intervenire prima dello scadere del quinto anno dalla stipula della convenzione in base alla quale detta capacità edificatoria viene generata.

4 Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito

Altre aree pubbliche: 4a : realizzazione di una piazza pubblica con parcheggio di circa 700 mq

5 Indicazioni particolari

Il piano attuativo dovrà essere corredato da dalla descrizione delle condizioni di contaminazione del suolo e dai provvedimenti necessari alla bonifica redatti in conformità alle disposizioni di legge. La convenzione dovrà subordinare la realizzazione degli interventi edilizi all'assolvimento degli obblighi di bonifica.

Sezione 3 - Distribuzione planimetrica

(Scala 1/5000)



Dati urbanistici indicativi

Superficie territoriale	mq 6.800
Superficie strade	
Sup. spazi pubblici	mq 700
SLP massima	mq 3.060

Superficie territoriale	mq 6.450
Superficie strade	
Sup. spazi pubblici	
SLP massima	mq 2.903

LEGENDA



Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da cedere all'interno del perimetro degli ambiti



Aree oggetto di interventi legati alla mobilità

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

L'ambito è costituito da due unità distinte, libere da edificazioni ed attualmente coltivate.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Recuperare e bonificare i siti occupati da impianti conciarci dismessi inseriti nel tessuto residenziale dei centri.
- 2.2 Qualificare le aree centrali con interventi coerenti col valore dei luoghi, con le densità edilizie della zona e con i caratteri morfologici e tipologici del tessuto edilizio dei centri.

3. Superficie perimetrata mq. 29.600

5a	mq	16.400
5b	mq	13.200

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf1).

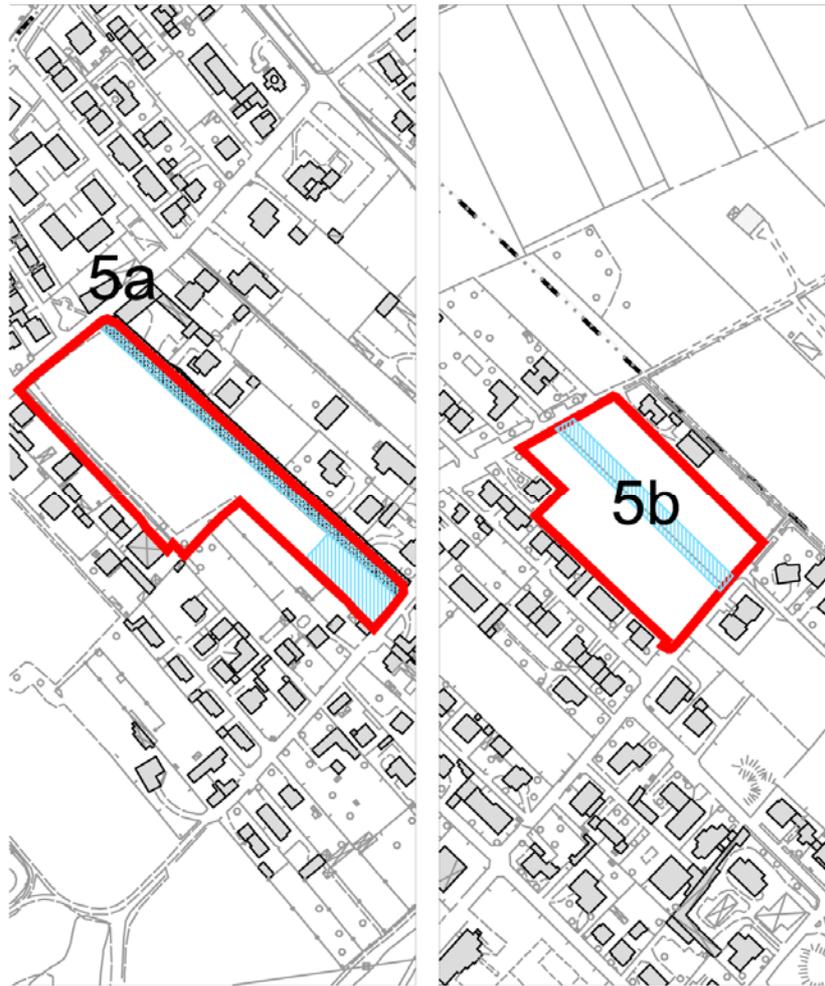
Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- * le attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato (Gruppo funzionale Gf 5.1);
- * le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4).

Sono espressamente escluse:

Sezione 3 - Distribuzione planimetrica

(Scala 1/5000)



Dati urbanistici indicativi

Superficie territoriale	mq 16.400	Superficie territoriale	mq 13.200
Superficie strade	mq 2.500	Superficie strade	mq 1950
Sup. spazi pubblici	mq 1.600	Sup. spazi pubblici	-
SLP massima *	mq 4.020	SLP massima *	mq 3.960

* La SLP indicata risulta dall'applicazione dell'indice massimo di 0,30 mq/mq che potrà essere conseguito esclusivamente attraverso il trasferimento dei diritti volumetrici generati negli Ambiti di Trasformazione n° 5, come indicato agli artt. 10 e 11 dei CTA.

LEGENDA



Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da cedere all'interno del perimetro degli ambiti



Aree oggetto di interventi legati alla mobilità