



---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

### Documento di Piano

# DP04 Criteri Tecnici per l'Attuazione

Modificato a seguito delle controdeduzioni





## Indice

---

|  |   |      |    |
|--|---|------|----|
| <b>Art. 1</b>  | Contenuto e finalità del Documento di Piano   | pag  | 1  |
| <b>Art. 2</b>  | Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe | pag  | 1  |
| <b>Art. 3</b>  | Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi                               | pag  | 1  |
| <b>Art. 4</b>  | Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi        | pag  | 1  |
| <b>Art. 5</b>  | Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi                          | pag  | 2  |
| <b>Art. 6</b>  | Componente geologica, idrogeologica e sismica   | pag  | 2  |
| <b>Art. 7</b>  | Valenza paesistica del Documento di Piano   | pag  | 2  |
| <b>Art. 8</b>  | Ambiti di trasformazione  | pag  | 2  |
| <b>Art. 9</b>  | Perequazione negli ambiti di trasformazione   | pag  | 3  |
| <b>Art. 10</b>   | Pianificazione attuativa  | pag  | 4  |
| <b>Art. 11</b>   | Programmi Integrati di Intervento (PII)   | pag  | 4  |
| <b>Art. 12</b>   | Destinazioni d'uso  | pag  | 4  |
| <b>Art. 13</b>   | Parametri ed indici per l'edificazione  | pag. | 5  |
| <b>Art. 14</b>   | Tutela dell'ambiente e risparmio energetico   | pag. | 5  |
| <b>Appendice 1</b> - Classificazione delle destinazioni d'uso                  |   | pag  | 6  |
| <b>Appendice 2</b> - Definizione dei parametri e degli indici                  |   | pag  | 9  |
| <b>Allegato 1</b> - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione |   | pag  | 13 |



|               |   |
|---------------|---|
| <b>Art. 1</b> | 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;  
\* indirizzi 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.

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Art. 2</b> | 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, 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.

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Art. 3</b> | 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.
- 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 a:  
\* le altre indicazioni relative agli Ambiti di Trasformazione riguardanti la distribuzione planivolumetrica contenute nell'Allegato 1 - “Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione”;  
\* le indicazioni per redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Art. 4</b> | 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 di valore storico culturale paesaggistico.

**Art. 6** Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Documento di piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale, descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico.  
Le disposizioni che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano 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 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, 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** Ambiti di trasformazione

**8.1** Generalità

Il Documento di Piano individua sei Ambiti di Trasformazione. Gli ambiti sono individuati con appositi perimetri nella "Tavola delle Previsioni di Piano" (DP02).  
Le disposizioni riferite a ciascun ambito, quanto a destinazioni d'uso, capacità edificatoria, pianificazione attuativa, aree pubbliche da riservare all'esterno o all'interno dell'ambito, sono indicate nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".

**8.2** Capacità edificatoria

A tutti gli Ambiti di Trasformazione è assegnata una identica capacità edificatoria di base pari ad un indice di utilizzazione territoriale:  
 $Ut = 0,20$  mq/mq.

- 8.2.1 Per gli Ambiti di Trasformazione a vocazione prevalentemente residenziale, fatta eccezione per l'Ambito n. 4, il Documento di Piano consente di sommare all'indice di base sopra indicato un indice aggiuntivo:

Ut = 0,10 mq/mq  
conseguendo l'indice massimo  
Ut = 0,30

Fatta eccezione per l'Ambito contrassegnato col n° 5, per il quale si rimanda alla scheda contenuta all'Allegato 1, la facoltà di avvalersi dell'indice aggiuntivo è subordinata alla cessione gratuita al Comune di aree per servizi e spazi pubblici, da reperirsi all'esterno dell'Ambito, pari al 150% della SLP realizzabile con l'applicazione dell'indice aggiuntivo.

8.2.2 Per gli Ambiti di Trasformazione a vocazione prevalentemente produttiva il Documento di Piano consente di sommare all'indice di base sopra indicato un indice aggiuntivo:

Ut = 0,20 mq/mq  
conseguendo l'indice massimo  
Ut = 0,40

La facoltà di avvalersi dell'indice aggiuntivo è subordinata alla cessione gratuita al Comune di aree per servizi e spazi pubblici, da reperirsi all'esterno dell'Ambito, pari al:

- \* 50% della SLP realizzabile con l'applicazione dell'indice aggiuntivo con destinazione ad attività produttive manifatturiere;
- \* 200% della SLP realizzabile con l'applicazione dell'indice aggiuntivo con destinazione ad attività terziarie e commerciali.

### 8.3 Modalità di intervento

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Salvo diversa indicazione contenuta nell'Allegato 1, 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:

- \* 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.

Nell'Allegato 1 è inoltre prescritta per ciascun Ambito l'estensione minima di ogni comparto di piano attuativo.

### 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.

La quantità minima di aree per urbanizzazioni secondarie da cedere nel contesto dell'attuazione di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal Piano dei Servizi e precisata nelle schede relative a ciascun ambito, riportate nell'Allegato 1.

Salvo quanto specificato nelle citate schede, in alternativa alla cessione delle aree esterne all'ambito, tanto quelle dovute per la realizzazione della capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice di base quanto quelle dovute per l'avvalimento dell'indice aggiuntivo, i soggetti attuatori potranno assumere l'impegno di versare al Comune il corrispettivo di acquisizione delle aree tramite procedura espropriativa. Detti proventi sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di aree, in analogia a quanto disposto all'art. 46, comma 1 della LR 12/05 per le monetizzazioni.

Quando in un Ambito di Trasformazione sono previsti tratti di strada pubblica destinati a svolgere un ruolo non limitato alla distribuzione dei nuovi fabbricati, la loro realizzazione deve essere contemplata nel contesto dell'attuazione del primo piano attuativo proposto per l'Ambito in questione.

|               |  |
|---------------|--|
| <b>Art. 9</b> | <b>Perequazione negli ambiti di trasformazione</b> |
|---------------|--|

Salvo diversa indicazione contenuta nell'Allegato 1, la capacità edificatoria attribuita a ciascun ambito 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 edificatoria le superfici delle strade pubbliche e delle relative pertinenze, esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano, eventualmente ricadenti all'interno dei perimetri degli Ambiti.

**Art. 10** Pianificazione attuativa

**10.1** 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.

La documentazione da presentare a corredo dei piani attuativi è elencata nell'Appendice 1 alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

**10.2** Modalità di presentazione

Gli operatori che intendono dare attuazione ai Piani Attuativi 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, specificando in quale misura intendono avvalersi dell'indice aggiuntivo. A tale scopo dovranno essere indicate le aree vincolate dal Piano dei Servizi che si propone di cedere gratuitamente al Comune per l'avvalimento della capacità aggiuntiva.

La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le 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 90 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature e 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 di base e l'individuazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune in rapporto alla capacità edificatoria così determinata.

**Art. 11** Programmi Integrati di Intervento (PII)

**11.1** PII per l'attuazione 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 nel rispetto delle seguenti condizioni:

- \* conferma del raggiungimento degli obiettivi già individuati nelle schede d'ambito dell'allegato 1, in particolare tramite la realizzazione dell'indice massimo;
- \* individuazione di ulteriori obiettivi pubblici coerenti con il Piano dei Servizi e con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

I PII verranno considerati in variante del Documento di Piano ove prevedano un incremento volumetrico rispetto alla capacità edificatoria massima indicata per ciascun Ambito superiore al 20%.

**11.2** PII nel tessuto edilizio consolidato

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi da quelli stabiliti dal Piano delle Regole.

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

**Art. 12** 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 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.

|                |  |
|----------------|--|
| <b>Art. 13</b> | 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).

|                |   |
|----------------|---|
| <b>Art. 14</b> | Tutela dell'ambiente e risparmio energetico |
|----------------|---|

**14.1** Nei processi di attuazione del Documento di Piano trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione ambientale.

**14.2** Il Documento di Piano demanda al Regolamento Edilizio comunale il compito di orientare gli interventi al rispetto dell'ambiente ed al risparmio del consumo di energia e delle risorse naturali, sulla base dei seguenti orientamenti generali:

- \* 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.



**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.

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Gf 1</b><br><br><b>Residenza</b> | <p><b>Abitazioni:</b></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> |
|-------------------------------------|---|

|  |  |
|--|--|
| <b>Gf 2</b><br><br><b>Settore secondario</b> | <p><b>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</b></p> <p>Attività manifatturiere del settore secondario o a queste assimilabili. Rientrano in questa destinazione funzionale anche le residenze e gli uffici pertinenziali come di seguito specificato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per le sottoclassi 2.1, 2.2 e 2.3, una SLP massima di mq 150 per ogni attività produttiva con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 25% della superficie dell'unità produttiva stessa.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente 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:

|               |  |
|---------------|--|
| <b>Gf 2.1</b> | <p><b>Attività industriali e artigianali:</b></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> |
|---------------|--|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf 2.2</b> | <p><b>Attività di magazzinaggio e autotrasporto:</b></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> |
|---------------|---|

|               |  |
|---------------|--|
| <b>Gf 2.3</b> | <p><b>Attività logistica:</b></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> |
|---------------|--|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf 2.4</b> | <b>Attività artigianale di servizio</b><br>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. |
|---------------|---|

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

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

|   |  |
|---|--|
| <b>Gf 3</b><br><br><b>Settore terziario</b> | <b>Attività terziarie di produzione di servizi</b> , escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5. |
|---|--|

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf3 le seguenti attività:

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf 3.1</b> | Gli uffici aventi $SLP \leq mq 150$ : sono considerati come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, e pertanto non sono assoggettati ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per le aree agricole. |
|---------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf 3.2</b> | Medie attività: unità immobiliari aventi $SLP >150$ e $\leq 500$ mq |
|---------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf 3.3</b> | Grandi attività: unità immobiliari aventi $SLP >500$ mq |
|---------------|---|

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

|   |   |
|---|---|
| <b>Gf 4</b><br><br><b>Pubblici esercizi</b> | <b>Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, attrezzature per il tempo libero</b> |
|---|---|

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf4 le seguenti attività:

|               |  |
|---------------|--|
| <b>Gf 4.1</b> | Bar, ristoranti e locali di intrattenimento e svago. |
|---------------|--|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf 4.2</b> | Attrezzature private di carattere ludico e sportivo, di qualunque genere e disciplina, con o senza accesso di spettatori, anche convenzionate per l'uso pubblico. |
|---------------|---|

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Gf 5</b>      | <b>Commercio al dettaglio.</b>  |
| <b>Commercio</b> | <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"> <li>- alimentare;</li> <li>- non alimentare.</li> </ul> <p>Rientra in questa destinazione funzionale anche la residenza pertinenziale per la sola sottoclasse 5.3, per una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale.</p> |

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf5 le seguenti attività:

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

|               |  |
|---------------|--|
| <b>Gf 5.2</b> | Medie strutture di vendita di prossimità ( <b>MS1</b> ), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600. |
|---------------|--|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf 5.3</b> | <p>Medie strutture di vendita di rilevanza locale medie (<b>MS2</b>), 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> |
|---------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf 5.4</b> | Grandi Strutture di vendita ( <b>GS</b> ) aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500. |
|---------------|---|

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Gf 6</b>        | <b>Attività del settore primario (agricoltura):</b>   |
| <b>Agricoltura</b> | <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 previste all'interno del comparto 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.
- 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:
- le superfici dei volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta;
  - le superfici destinate ad autorimessa e locali di servizio di altezza interna non superiore a m. 2,40;
  - per i soli fabbricati di nuova costruzione i locali di servizio interrati per almeno 2/3 dell'altezza e purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,40; per gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente Piano, i locali di servizio interrati o seminterrati che non abbiano le caratteristiche per essere considerati locali abitabili;
  - spazi aperti realizzati in forma di porticati, logge, balconi, ballatoi, terrazzi, purché confinati dall'esterno su non più di due lati, cavedi e androni;
  - 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 ed in generale degli impianti tecnologici connessi all'attività produttiva;
  - 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;
- 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 1/12, una altezza media ponderale interna inferiore a m. 1,80, altezza minima inferiore a m 1,20.

### 3.4 Vani scala e ascensori

Negli edifici pluripiano 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 realizzati a servizio di più unità immobiliari, 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 questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

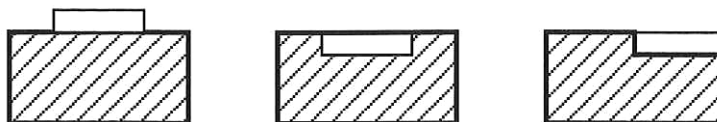
### 4 **Sc (mq) - Superficie coperta**

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, autorimesse).

Le costruzioni sottostanti il piano di campagna non rientrano nel calcolo della Sc purché non sporgano dal piano originario del terreno.

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. 1,50, come indicato nello schema che segue:



———— delimitazione della superficie coperta

quando l'aggetto supera i m 1,50 viene calcolata agli effetti della verifica dell'Rc solamente la parte eccedente detta misura;

- 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 3,00.
- 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. Tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00, a prescindere dalla destinazione d'uso e dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali.

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

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

L'altezza massima si misura a partire dalla quota media del terreno naturale - cioè dell'andamento del terreno come si presenta prima dell'intervento edilizio - corrispondente al sedime del fabbricato, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.



Ove tale solaio fosse inclinato, l'altezza interna netta dei locali sottostanti si assume convenzionalmente come rapporto tra volume, calcolato senza considerare la presenza di eventuali controsoffitti e comprendendo gli eventuali abbaini, e l' area relativa.

Per i fabbricati esistenti l'altezza si misura dalla quota media dell'attacco al suolo del fabbricato, con esclusione dell'eventuale corsello di distribuzione delle autorimesse interrato o seminterrato.

Per i fabbricati industriali l'altezza si misura a partire dalla quota inferiore come sopra descritta all'intradosso della trave di appoggio della via di corsa del carropono o, in assenza di questa, della trave di copertura.

Per le residenze, ai fini della determinazione dello sviluppo in altezza dei fabbricati, al parametro dell'altezza massima (H) è associato o sostituito il parametro del numero massimo di piani fuori terra.

## **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, al netto dei corpi aggettanti aperti e dei balconi.

Non rientrano nella verifica delle distanze i volumi realizzati sottosuolo e le parti aggettanti aperte dei fabbricati purché non sporgano dal fabbricato più di m 1,50. Quando la sporgenza supera la misura di m 1,50, viene considerata agli effetti della verifica delle distanze solamente la parte eccedente detta misura.

Per le tettoie, i porticati ed in generale le parti aperte dei fabbricati le distanze si misurano a partire dal punto più esterno degli elementi verticali della struttura portante.

### **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.

È ammessa la costruzione a confine di fabbricati accessori di altezza non superiore a m 2,50 misurati sul punto più alto della sagoma esterna del fabbricato. Altezze superiori a m. 2,50 sono consentite solamente previa convenzione con la proprietà dei lotti confinanti, trascritta nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura abilitativa.

### **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.

Ferma restando l'osservanza della distanza minima di m 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, di cui all'art. 103, comma 1bis, della LR 12/05, non sono da verificare le distanze minime fra i fabbricati principali e quelli accessori insistenti sullo stesso lotto pertinenziale.

### **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, esclusa la superficie relativa alle opere di urbanizzazione.

## **10 Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**

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

## **11 Rc (%) - Rapporto di copertura**

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



## Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione

### Quadro riepilogativo degli Ambiti di Trasformazione

| <b>Adt</b> | Sup. territoriale<br>St mq | SLP massima<br>mq | Sup. strade<br>mq | Spazi pubblici<br>mq |  |
|------------|----------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|--|
| <b>1</b>   | 12.600                     | 3.780             |                   | 1.550                | Ambiti di<br>trasformazione a<br>vocazione<br>residenziale |
| <b>2</b>   | 34.300                     | 10.290            | 1.800             | 4.400                |  |
| <b>3a</b>  | 7.050                      | 2.115             |                   | 350                  |  |
| <b>3b</b>  | 6.200                      | 1.860             |                   | 350                  |  |
| <b>4</b>   | 28.600                     | 5.720             |                   | 2.550                |  |
| <b>5a</b>  | 17.500                     | 5.200             | 1.100             | 4.000                |  |
| <b>5b</b>  | 31.000                     | 12.400            | 1.100             | 1.000                | Ambiti a vocazione<br>produttiva                           |
| <b>6</b>   | 22.300                     | 8.920             |                   | 4.500                |  |

Dati urbanistici indicativi misurati in cartografia, da verificare in sede di pianificazione attuativa



**Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO**



**1. Stato attuale**

Si tratta dell'area ineditata situata ad est, ai margini dell'abitato, strettamente connessa alla rotonda posta all'intersezione tra la SP 49 e la strada tangenziale destinata a connettersi alla Statale del Sempione ed alla circonvallazione di Somma Lombardo.

L'area è marginalmente interessata dalla presenza di bosco ceduo.

Lungo il margine ovest è presente all'interno del perimetro una striscia di terreno adibita ad orti famigliari.

**2. Obiettivi di intervento**

2.1 Avviare la realizzazione della strada di accesso al tessuto residenziale posto a Nord dell'abitato.

2.2 Consolidare il margine Est dell'abitato qualificando il rapporto con le aree boschive circostanti.

**3. Superficie perimetrata            mq    12.600**

### Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

#### 1. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è costituita dalla 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 ( Artigianato di servizio - 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 3.1) con SLP < 150 mq..

Sono espressamente escluse:

- \* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione delle attività classificate come Gf 2.4;
- \* l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;

#### 2. Capacità edificatoria

2.1 All'Ambito di Trasformazione sono attribuiti due distinti indici di utilizzazione territoriale:

Indice proprio Ut 0,20 mq/mq

Indice aggiuntivo Ut 0,10 mq/mq

applicabili secondo le disposizioni contenute all'art. 8.2.1 dei Criteri tecnici di Attuazione.

2.2 Altri parametri

Rc = 30%

H = 3 piani fuori terra

#### 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) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
- b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 5.000
- c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare.

#### 4. Aree pubbliche da cedere al Comune

La superficie minima per urbanizzazioni secondarie da cedere all'interno del perimetro dell'ambito dovrà essere pari a mq 1.550, da distribuire come indicativamente rappresentato nella Sezione 3.

Nel contesto dei piani attuativi dovrà inoltre essere ceduta, all'esterno dell'Ambito, l'area necessaria alla realizzazione della nuova strada di margine nord est, per una superficie di mq 3.150 circa, prevista dal Piano dei Servizi, per tutto il tratto dalla rotonda sulla SP 49 fino all'innesto con via Veneto.

#### 5. Indicazioni particolari

La strada di margine dovrà essere resa agibile anche in pendenza della realizzazione del tratto settentrionale, corrispondente all'Ambito di Trasformazione n° 2.

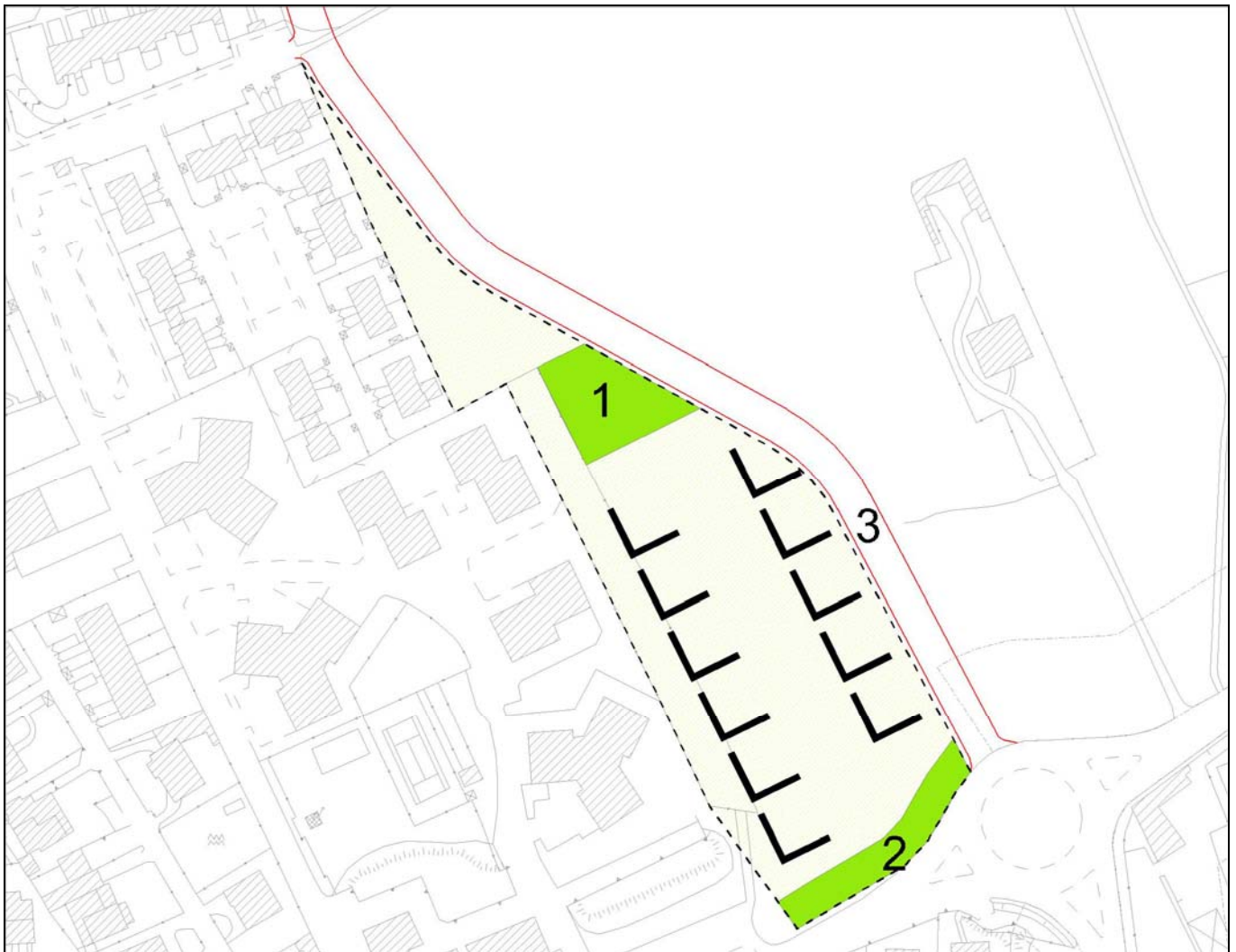
Al fine di tutelare le eventuali presenze archeologiche, la documentazione presentata a corredo dei piani attuativi dovrà essere integrata da una valutazione del rischio archeologico. Inoltre la data di inizio dei lavori di scavo dovrà essere tempestivamente comunicata alla competente Soprintendenza.

Il taglio di boschi, filari e siepi dovrà essere preventivamente autorizzato dal Parco e adeguatamente compensato.

Le modalità di mitigazione e compensazione dovranno essere concordate con l'Ente parco; nelle opere a verde dovrà essere privilegiato l'utilizzo di specie autoctone.

I piani attuativi dovranno essere corredati dalla verifica preliminare del clima acustico.

Sezione 3 – DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMENTRICA



Scala 1/2.000

- 1 Parcheggio pubblico di quartiere;
- 2 Area fronte strada per verde e parcheggi, profondità m. 6 circa;
- 3 Area per la strada di margine dalla SP 49 a via Veneto, da cedere all'esterno del perimetro dell'Ambito.

**Dati urbanistici indicativi**

|  |     |        |
|--|-----|--------|
| Superficie Territoriale                                    | mq. | 12.600 |
| Superficie per servizi e spazi pubblici interni all'Ambito | mq  | 1.550  |
| SLP massima (Ut 0,30 mq/mq)                                | mq  | 3.780  |

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo.





**Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO**



**1. Stato attuale**

Si tratta dell'area ineditata situata a nord-est, ai margini dell'abitato, già in larga misura destinata dal PRG all'edificazione. Ricadono all'interno dell'area già individuata dal PRG anche alcuni lotti coperti da bosco ceduo prossimi all'edificato.

**2. Obiettivi di intervento**

- 2.1 Completare la realizzazione della strada di accesso al tessuto residenziale posto a Nord dell'abitato
- 2.2 Completare il tessuto urbano della parte nord-est dell'abitato qualificando il rapporto con le aree boschive circostanti.

**3. Superficie perimetrata            mq    34.300**

**Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE****1. Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso principale è costituita dalla 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 ( Artigianato di servizio - 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 3.1) con SLP < 150 mq..

Sono espressamente escluse:

- \* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione delle attività classificate come Gf 2.4;
- \* l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione.

**2. Capacità edificatoria**

2.1 All'Ambito di Trasformazione sono attribuiti due distinti indici di utilizzazione territoriale:

Indice proprio Ut 0,20 mq/mq

Indice aggiuntivo Ut 0,10 mq/mq

applicabili secondo le disposizioni contenute all'art. 8.2.1 dei Criteri tecnici di Attuazione.

2.2 Altri parametri

Rc = 30%

H = 3 piani fuori terra

**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) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 3
- b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 10.000
- c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare.

**4. Aree pubbliche da cedere al Comune**

La superficie minima per urbanizzazioni secondarie da cedere all'interno del perimetro dell'ambito dovrà essere pari a mq 4.450, da distribuire come indicativamente rappresentato nella Sezione 3.

Le aree per la realizzazione delle strade da cedere nel contesto dell'attuazione dell'Ambito riguardano:

- \* una superficie di mq 1.800 circa all'interno del perimetro dell'Ambito per la formazione di una nuova strada pubblica sul prolungamento della via Neruda;
- \* una superficie di mq 5.500 circa all'esterno del perimetro dell'Ambito per la formazione della nuova strada di margine, dall'innesto con via Veneto fino al collegamento col prolungamento di via Genova.

**6. Indicazioni particolari**

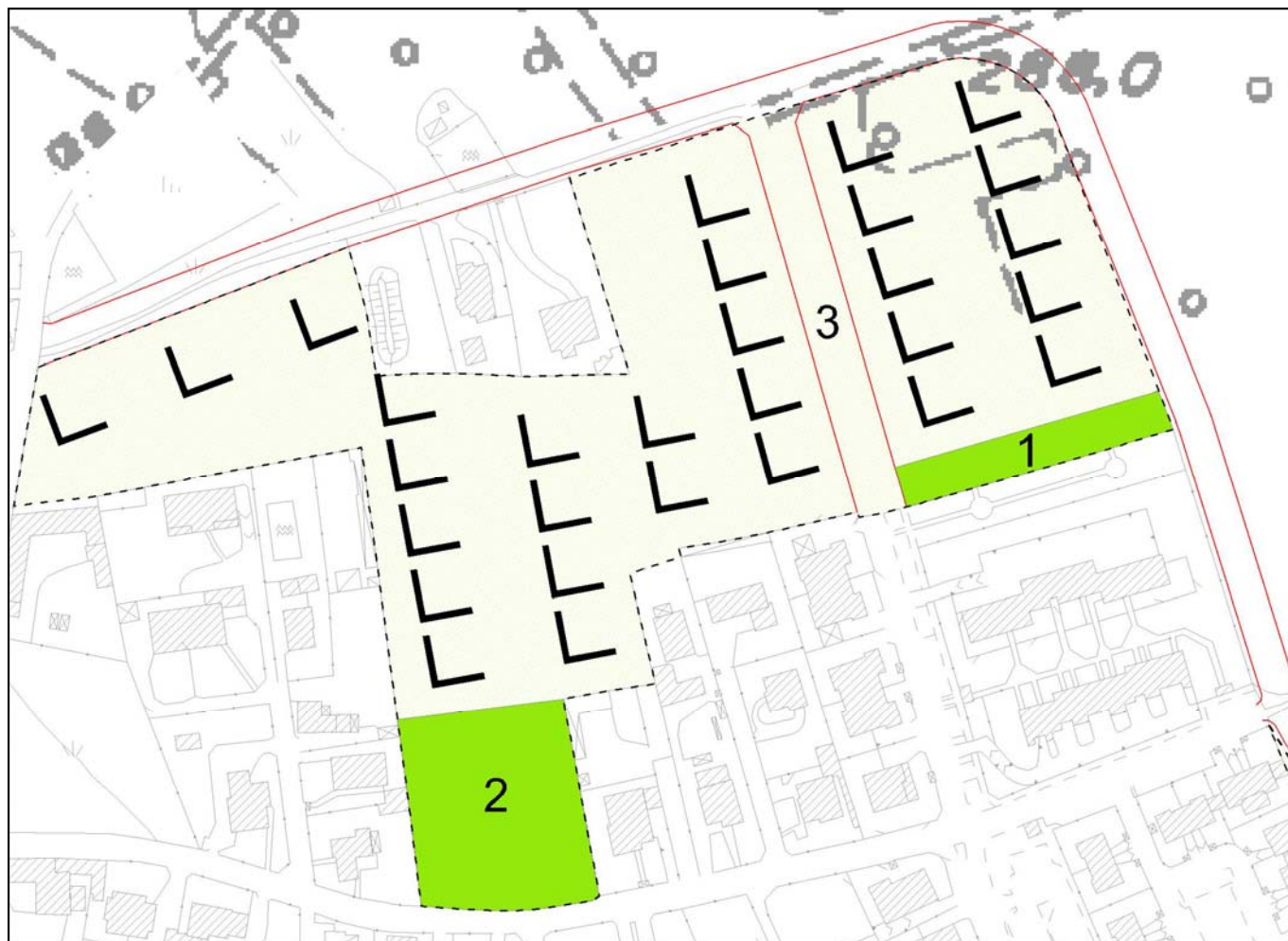
La strada di margine dovrà essere resa agibile anche in pendenza della realizzazione del tratto meridionale, corrispondente all'Ambito di Trasformazione n° 1.

Al fine di tutelare le eventuali presenze archeologiche, la documentazione presentata a corredo dei piani attuativi dovrà essere integrata da una valutazione del rischio archeologico. Inoltre la data di inizio dei lavori di scavo dovrà essere tempestivamente comunicata alla competente Soprintendenza.

Il taglio di boschi, filari e siepi dovrà essere preventivamente autorizzato dal Parco e adeguatamente compensato.

Le modalità di mitigazione e compensazione dovranno essere concordate con l'Ente parco; nelle opere a verde dovrà essere privilegiato l'utilizzo di specie autoctone.

## Sezione 3 - DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMENTRICA



(Scala 1/2.000)

- 1 Area per l'ampliamento del giardino pubblico esistente su via Neruda;
- 2 Area per formazione di piazzale a verde e parcheggi pubblici;
- 3 Area per il prolungamento della via Neruda fino all'innesto con la nuova strada di margine adottando una sezione identica a quella del tratto esistente;
- 4 Area per la realizzazione della strada di margine da via Veneto a via Genova, da cedere all'esterno del perimetro dell'Ambito.

**Dati urbanistici indicativi**

|  |     |        |
|--|-----|--------|
| Superficie Territoriale                                    | mq. | 34.300 |
| Superficie per servizi e spazi pubblici interni all'Ambito | mq  | 4.400  |
| Superficie strade pubbliche (interne all'Ambito)           | mq  | 1.800  |
| SLP massima (Ut 0,30 mq/mq)                                | mq  | 10.290 |

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo.



**Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO****1. Stato attuale**

L'Ambito di Trasformazione comprende due sub ambiti entrambi racchiusi nel tessuto edilizio consolidato nella parte nord dell'abitato. La conformazione irregolare e frastagliata delle due aree è determinata dai caratteri dell'edificazione che le circonda, sviluppatasi lungo le piccole strade a fondo cieco perpendicolari ai tracciati urbani che delimitano il grande isolato.

**2. Obiettivi di intervento**

- 2.1 Completare e qualificare il tessuto edilizio residenziale esistente.
- 2.2 Mantenere la forte connotazione a verde di questa parte dell'edificato prevedendo edificazioni rade e con altezze contenute.

|                                   |                 |           |              |
|-----------------------------------|-----------------|-----------|--------------|
| <b>3. Superficie perimetrata:</b> | <b>A (nord)</b> | <b>mq</b> | <b>7.050</b> |
|                                   | <b>B (sud)</b>  | <b>mq</b> | <b>6.200</b> |

**Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE****1. Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso principale è costituita dalla 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 ( Artigianato di servizio - 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 3.1) con SLP < 150 mq..

Sono espressamente escluse:

- \* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione delle attività classificate come Gf 2.4;
- \* l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione.

**2. Capacità edificatoria**

2.1 All'Ambito di Trasformazione sono attribuiti due distinti indici di utilizzazione territoriale:

Indice proprio Ut 0,20 mq/mq

Indice aggiuntivo Ut 0,10 mq/mq

applicabili secondo le disposizioni contenute all'art. 8.2.1 dei Criteri tecnici di Attuazione.

2.2 Altri parametri

Rc = 25%

H = 2 piani fuori terra

**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) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
- b) Superficie minima di ciascun comparto: vedi punto 5
- c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione.

**4. Aree pubbliche da cedere al Comune**

La superficie minima per urbanizzazioni secondarie da cedere all'interno del perimetro dell'ambito dovrà essere indicativamente pari a:

sub Ambito **a** mq 300

sub Ambito **b** mq 350

da destinare a parcheggi pubblici.

**5. Indicazioni particolari**

Ciascun sub ambito dovrà essere oggetto di un singolo piano attuativo unitario.

Al fine di tutelare le eventuali presenze archeologiche, la documentazione presentata a corredo dei piani attuativi dovrà essere integrata da una valutazione del rischio archeologico. Inoltre la data di inizio dei lavori di scavo dovrà essere tempestivamente comunicata alla competente Soprintendenza.

## Sezione 3 - DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA



(Scala 1/2000)

- 1** Aree per parcheggi pubblici da realizzare in corrispondenza degli accessi ai quartieri residenziali.

## Dati urbanistici indicativi

|  |     | <b>a</b> | <b>b</b> |
|--|-----|----------|----------|
| Superficie Territoriale                                    | mq. | 7.050    | 6.200    |
| Superficie per servizi e spazi pubblici interni all'Ambito | mq  | 350      | 350      |
| SLP massima (Ut 0,30 mq/mq)                                | mq  | 2.115    | 1.860    |

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo.





Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



**1. Stato attuale**

Si tratta dell'area ineditata situata a nord-ovest dell'abitato, completamente circondata da edificazioni prevalentemente residenziali.

L'area, caratterizzata dalla presenza di fenomeni di ristagno connessi al sistema delle acque superficiali e sotterranee, presenta una conformazione irregolare determinata dallo sviluppo dell'edificazione ai suoi margini, attestata lungo l'ampio quadrilatero formato dalle vie Macchi, ad ovest, Verdi, a nord, Beltrami ad est e Pellico, a sud.

**2. Obiettivi di intervento**

- 2.1 Completare e qualificare il tessuto edilizio residenziale esistente.
- 2.3 Portare a la soluzione i problemi idrogeologici dell'area.

**3. Superficie perimetrata            mq    28.600**

## **Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE**

### **1. Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso principale è costituita dalla 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 ( Artigianato di servizio - 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 3.1) con SLP < 150 mq..

Sono espressamente escluse:

- \* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione delle attività classificate come Gf 2.4;
- \* l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;

### **2. Capacità edificatoria**

2.1 All'Ambito di Trasformazione è attribuito il seguente indice:

Ut 0,20 mq/mq

2.2 Altri parametri

Rc = 25%

H = 2 piani fuori terra

### **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) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 3
- b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 6.000
- c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione

La presentazione dei Piani di Lottizzazione previsti è subordinata ad uno studio unitario di approfondimento delle caratteristiche idrogeologiche dell'intera area, volto alla soluzione dei problemi connessi al sistema delle acque superficiali e sotterranee.

Lo studio dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari delle aree interessate dall'Ambito di Trasformazione, redatto da un tecnico geologo iscritto all'Albo Professionale dei Geologi.

Lo studio dovrà essere allegato alla proposta di Piano Attuativo unitario esteso all'intero Ambito di Trasformazione oppure contestualmente alla prima proposta di Piano Attuativo inerente uno dei comparti.

### **4. Aree pubbliche da cedere al Comune**

La superficie minima per urbanizzazioni secondarie da cedere all'interno del perimetro dell'ambito dovrà essere indicativamente pari mq 2.550, da adibire a parcheggi pubblici e verde.

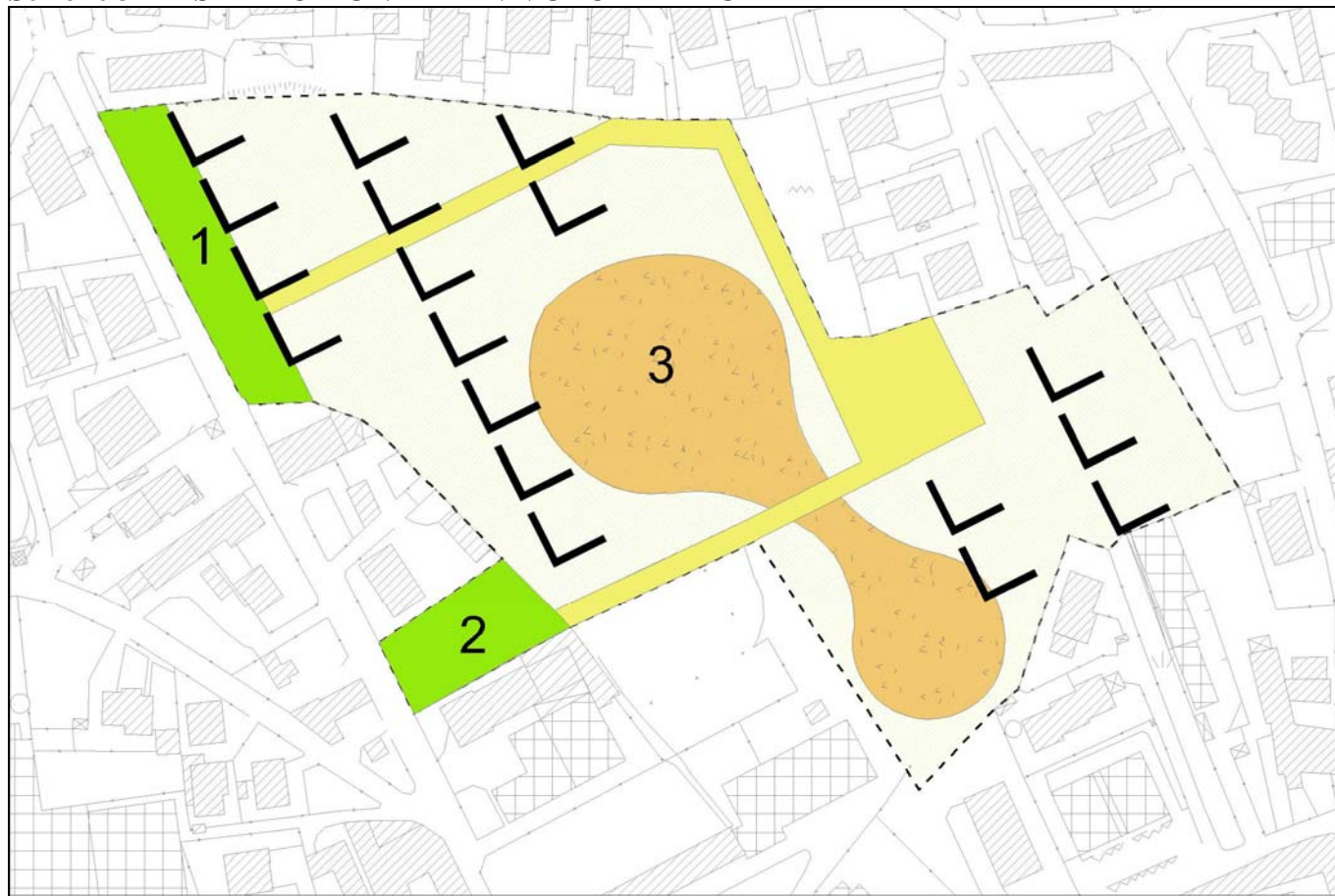
### **5. Indicazioni particolari**

In considerazione della particolare conformazione dell'area e dei problemi di ristagno delle acque, deve rimanere inedita una superficie non inferiore al 20%, come indicativamente rappresentato nella Sezione 3. dell'area perimetrata, che sarà sistemata a verde privato. Lo studio geologico destinato ad accompagnare i piani attuativi potrà proporre soluzioni alternative, ferma restando la capacità edificatoria complessiva assegnata all'Ambito.

Al fine di tutelare le eventuali presenze archeologiche, la documentazione presentata a corredo dei piani attuativi dovrà essere integrata da una valutazione del rischio archeologico. Inoltre la data di inizio dei lavori di scavo dovrà essere tempestivamente comunicata alla competente Soprintendenza.

Le strade da realizzare all'interno dell'Ambito potranno essere mantenute come strade private di uso pubblico

## Sezione 3 - DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA



(Scala 1/2000)

- 1 Area a parcheggi pubblici e verde su via Macchi;
- 2 Area a parcheggi pubblici e verde in corrispondenza dell'accesso sud al quartiere residenziale, sempre su via Macchi;
- 3 Rappresentazione simbolica dell'area da mantenere a verde privato al centro dell'Ambito.

**Dati urbanistici indicativi**

|  |     |        |
|--|-----|--------|
| Superficie Territoriale                                    | mq. | 28.600 |
| Superficie per servizi e spazi pubblici interni all'Ambito | mq  | 2.550  |
| SLP massima (Ut 0,20 mq/mq)                                | mq  | 5.720  |

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo.



**Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO****1. Stato attuale**

Si tratta dell'area ineditata collocata in adiacenza al comparto industriale sud est, delimitata dal tracciato della tangenziale e, verso ovest, dalle espansioni residenziali.

La conformazione irregolare dell'area è determinata dalla presenza di alcuni lotti edificati lungo via Dante.

**2. Obiettivi di intervento**

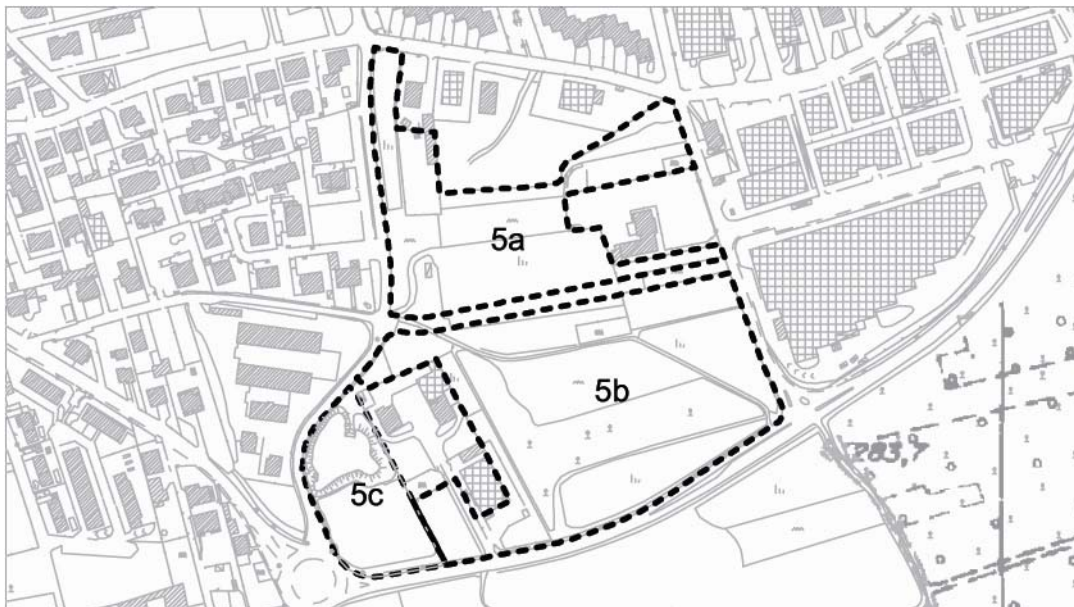
- 2.1 Favorire l'insediamento di nuove attività produttive.
- 2.2 Favorire la rilocalizzazione delle attività produttive inserite nel tessuto residenziale e con questo incompatibili.
- 2.3 Realizzare una fascia verde a separazione delle aree industriali dal tessuto residenziale esistente e previsto.
- 2.4 Ampliare il sistema delle aree lungo via Dante.
- 2.5 Ampliamento dorsale ciclabile Arsago-Besnate

**3. Superficie perimetrata            mq    55.000**

**Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE**

Per la sua particolare conformazione e localizzazione l'Ambito viene suddiviso in tre sub ambiti dotati di diversa vocazione funzionale e differente capacità edificatoria:

- 5a** occupa la parte settentrionale dell'ambito e presenta vocazione prevalentemente residenziale (St mq 17.500);
- 5b** occupa la parte meridionale dell'ambito e presenta vocazione prevalentemente produttiva (St mq 31.000).
- 5c** occupa la parte occidentale dell'ambito ed è destinata interamente a servizi e spazi pubblici (St mq 6.500)



**1. Destinazioni d'uso**

1.1 Per il Sub Ambito 5a la destinazione principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1).

Le destinazioni escluse sono:

- \* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione delle attività classificate come Gf 2.4;
- \* le funzioni attinenti le attività di produzione di servizi (Gruppo funzionale Gf 3) ad eccezione di quelle classificate come Gf 3.1, con SLP < 150 mq;
- \* l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione.

1.2 Per il Sub Ambito 5b la destinazione d'uso principale è l'attività del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2).

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 agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;

1.3 Per il Sub Ambito 5c la destinazione esclusiva è quella dei servizi e spazi pubblici.

**2. Capacità edificatoria**

2.1 Sub Ambito 5a

Indice proprio Ut 0,20 mq/mq

Indice aggiuntivo Ut 0,10 mq/mq

applicabili secondo le disposizioni contenute all'art. 8.2.1 dei Criteri tecnici di Attuazione.

Altri parametri      Rc = 25%  
                                 H = 2 piani fuori terra

### 2.2 Sub Ambito 5b

Indice proprio      Ut      0,20 mq/mq

Indice aggiuntivo      Ut      0,20 mq/mq

applicabili secondo le disposizioni contenute all'art. 8.2.2 dei Criteri tecnici di Attuazione.

Altri parametri      Rc = 50%  
                                 H = m 8

### 2.3 Sub Ambito 5c

Al sub ambito **5c** è attribuita una capacità edificatoria pari all'applicazione di un indice:

Ut      0,20 mq/mq

La SLP derivante dall'applicazione di tale indice deve essere sommata alla capacità edificatoria propria dei sub ambiti **5a** e **5b** per il raggiungimento dell'indice massimo previsto.

## 3. Pianificazione attuativa

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

### 3.1 Sub Ambito 5a

a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2

b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 10.000

c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione.

### 3.2 Sub Ambito 5b

a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2

b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 10.000

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

## 4. Aree pubbliche da cedere al Comune

L'area individuata come sub ambito **5c** deve essere ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi e spazi pubblici, di massima in misura proporzionale alla superficie territoriale di ciascun piano attuativo.

Inoltre la superficie minima per urbanizzazioni secondarie da cedere all'interno del perimetro dell'ambito dovrà essere indicativamente pari a:

sub Ambito **5a**      mq      4.000

sub Ambito **5b**      mq      1.000

Dovrà inoltre essere ceduta al Comune la superficie necessaria alla realizzazione della nuova strada di attraversamento dell'isolato indicativamente rappresentata nella Sezione 3 (superficie mq 2.200 circa), ripartita in parti uguali fra i sub ambiti 5a e 5b.

## 5. Indicazioni particolari

L'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva dovrà avvenire prioritariamente attraverso la cessione al Comune delle aree del sub ambito **5c**.

Al fine di tutelare le eventuali presenze archeologiche, la documentazione presentata a corredo dei piani attuativi dovrà essere integrata da una valutazione del rischio archeologico. Inoltre la data di inizio dei lavori di scavo dovrà essere tempestivamente comunicata alla competente Soprintendenza.

Il taglio di boschi, filari e siepi dovrà essere preventivamente autorizzato dal Parco e adeguatamente compensato.

Dovrà essere proseguita la dorsale ciclabile di collegamento tra Arsago e Besnate lungo la tangenziale est.

Le modalità di mitigazione e compensazione dovranno essere concordate con l'Ente parco; nelle opere a verde dovrà essere privilegiato l'utilizzo di specie autoctone.

Nella disposizione dei fabbricati e delle alberature si dovrà curare la separazione fra i nuovi edifici e l'insediamento presente sul margine est dell'Ambito, affacciato su via Boscaccio.

I piani attuativi dovranno essere corredati dalla verifica preliminare del clima acustico.

## Sezione 3 - DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA



- 1 Aree per servizi e spazi pubblici da sistemare decorosamente quale porta sud della città e destinare a verde ed allo svolgimento di attività all'aperto, comprese eventuali manifestazioni periodiche;
- 2 fasce a verde lungo la strada centrale da sistemare a verde e parcheggi con funzione di separazione delle residenze dagli insediamenti produttivi;
- 3 Spazio lungo via Dante da sistemare a passeggiata pubblica per garantire la continuità del sistema del verde urbano.

|  |    | <b>5a</b> | <b>5b</b> |
|--|----|-----------|-----------|
| Superficie Territoriale                                    | mq | 17.500    | 31.000    |
| Superficie per servizi e spazi pubblici interni all'Ambito | mq | 4.000     | 1.000     |
| Superficie strade pubbliche (interne all'Ambito)           | mq | 1.100     | 1.100     |
| SLP massima  | mq | 5.200     | 12.400    |

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo.



**Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO**



**1. Stato attuale**

Si tratta di un'area rimasta ineditata, in parte interessata da impianti di lavaggio auto, posta lungo l'asse del Sempione. L'area è delimitata dal tracciato stradale e dalla barriera della ferrovia e confina con altre aree a destinazione commerciale e terziaria affacciate sulla Statale.

Il sito presenta tutte le caratteristiche di un'area a vocazione di produttiva (commerciale o direzionale) tenuto conto dell'elevato livello di accessibilità e di visibilità, e delle caratteristiche di "strada mercato" già attualmente svolte dall'asse del Sempione.

**2. Obiettivi di intervento**

- 2.1 Consolidare la vocazione di "strada mercato" dell'asse del Sempione
- 2.2 Garantire un corretto inserimento paesaggistico degli insediamenti nuovi e di quelli recenti.

**3. Superficie perimetrata      mq    22.300**

### Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

#### 1. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è l'attività commerciale costituita da medie strutture di vendita di primo livello (Gruppo funzionale Gf 5.2) afferenti al settore non alimentare, dalle attività ricettive (gruppo funzionale Gf 3.4) e dalle attività di pubblico esercizio e dai locali di intrattenimento e spettacolo.

Le destinazioni escluse sono:

- \* la residenza (Gruppo funzionale Gf 1), salvo quella di pertinenza o custodia dell'attività insediata;
- \* l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione.

#### 2. Capacità edificatoria

2.1 All'Ambito di Trasformazione sono attribuiti due distinti indici di utilizzazione territoriale:

Indice proprio Ut 0,20 mq/mq

Indice aggiuntivo Ut 0,20 mq/mq

applicabili secondo le disposizioni contenute all'art. 8.2.2 dei Criteri tecnici di Attuazione.

2.3 Altri parametri

Rc = 40%

H = m 10

#### 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) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
- b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 6.000
- c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione.

#### 4. Aree pubbliche da cedere al Comune

All'interno dell'Ambito deve essere garantito il reperimento delle superfici minime di parcheggio pubblico stabilite dal Piano dei Servizi. Dette aree non possono essere monetizzate.

#### 5. Indicazioni particolari

Dovranno essere previste aree per parcheggio pubblico, connesse alla Statale del Sempione, di dimensione coerente con la prevalente destinazione commerciale dei fabbricati previsti.

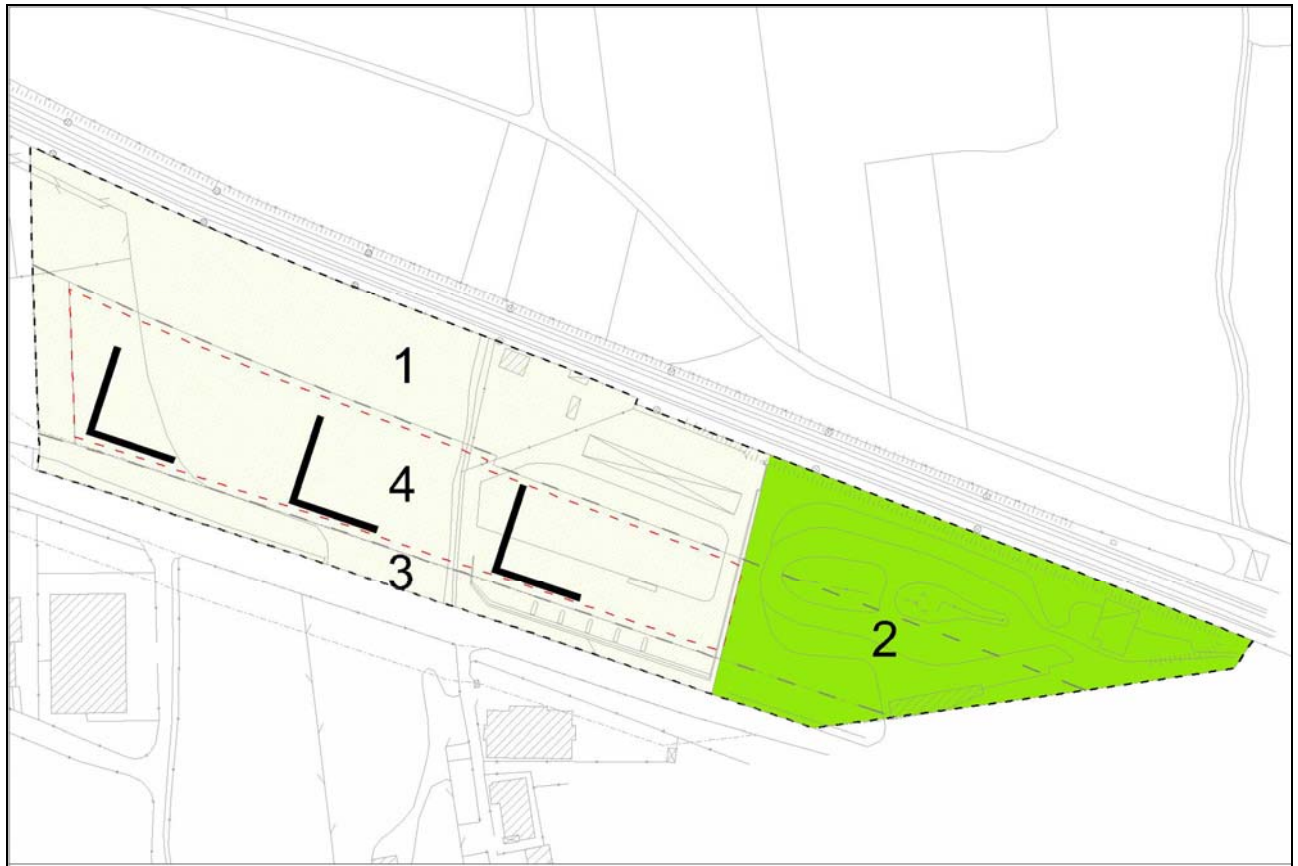
Dovrà essere realizzato un adeguato inserimento paesaggistico delle nuove strutture in rapporto alla ferrovia, alla strada ed agli insediamenti adiacenti.

Per l'inserimento delle medie strutture di vendita dovrà essere prodotto, in sede di piano attuativo, uno studio sulle condizioni del traffico veicolare che dimostri la sostenibilità dei nuovi insediamenti e la sicurezza degli accessi.

Nella disposizione dei fabbricati ad uso commerciale e nella distribuzione dei relativi accessi si dovrà curare che non venga dato luogo alla formazione di centri o parchi commerciali che configurino una grande struttura di vendita.

Al fine di tutelare le eventuali presenze archeologiche, la documentazione presentata a corredo dei piani attuativi dovrà essere integrata da una valutazione del rischio archeologico. Inoltre la data di inizio dei lavori di scavo dovrà essere tempestivamente comunicata alla competente Soprintendenza.

Sezione 3 - DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA



(Scala 1/2000)

- 1** Fascia di rispetto ferroviario da sistemare a verde con funzione paesaggistica e di mitigazione della ferrovia;
- 2** Localizzazione preferibile per i parcheggi privati di uso pubblico a servizio delle strutture commerciali;
- 3** Fascia di rispetto stradale da sistemare preferibilmente a verde; **4.** Perimetro di concentrazione delle edificazioni.

**Dati urbanistici indicativi**

|  |     |        |
|--|-----|--------|
| Superficie Territoriale                                    | mq. | 22.300 |
| Superficie per servizi e spazi pubblici interni all'Ambito | mq  | 4.500  |
| SLP massima (Ut 0,40 mq/mq)                                | mq  | 8.920  |

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo.