COMUNE DI

SANTA CRISTINA E BISSONE

PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE 2021

10

DdP

Documento di Piano

Fascicolo

SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

SINDACO
Elio Giovanni Grossi

PROGETTISTI
dott. arch. Mario Mossolani
dott. ing. Marcello Mossolani

SEGRETARIO COMUNALE
dott. Massimo Sfondrini

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano

TECNICO COMUNALE
dott. arch. Paolo Bersani

STUDIO MOSSOLANI
Urbanistica Architettura Ingegneria
Via della Pace 14 – 27045 Casteggio (Pavia) - Tel. 0383-890096 – E-mail: info@studiomossolani.it

COMUNE DI SANTA CRISTINA E BISSONE
Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio
VARIANTE 2021
DOCUMENTO DI PIANO

SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INDICE

1. GUIDA ALLA LETTURA E ALL'ATTUAZIONE DELLE SCHEDE D'AMBITO DEL DOCUMENTO DI PIANO 3
1.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE 3
1.1.1. GENERALITÀ 3
1.1.2. PARAMETRAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E MONETIZZAZIONE 5
2. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI: PL-ATR 6
2.1. INDICAZIONI GENERALI 6
2.1.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO 6
2.1.2. PEREQUAZIONE 7
2.1.3. CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE PL-ATR 8
Tabella 1 Ambiti di trasformazione residenziali PL-ATR: capacità edificatoria 8
2.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI PL-ATR 9
2.2.1. PL-ATR 3 10
2.2.2. PL-ATR 5 13
3. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO: PII-ATR 16
3.1. INDICAZIONI GENERALI 16
3.1.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO 16
3.1.2. PEREQUAZIONE 17
3.1.3. EDIFICABILITÀ 17
Tabella 2 Ambiti di trasformazione residenziale PII-ATR: capacità edificatoria 17
3.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO: PII-ATR 18
3.2.1. PII-ATR 6 19
3.2.2. PII-ATR 7 22
3.2.3. PII-ATR 8 25
3.2.4. PII-ATR 9 28
3.2.5. PII-ATR 10 31
4. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO: PR-ATR 34

4.1. INDICAZIONI GENERALI 34
4.1.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO 34
4.1.2. PEREQUAZIONE 35
4.1.3. EDIFICABILITÀ 35
Tabella 3 Ambiti di trasformazione residenziale PR-ATR: capacità edificatoria 35
4.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO PR ATR 36
4.2.1. PR-ATR 12 37
4.2.2. PR-ATR 13 40
4.2.3. PR-ATR 14 43
4.2.4. PR-ATR 15 46
4.2.5. PR-ATR 16 49
4.2.6. PR-ATR 17 52
5. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI: PL-ATP 55
5.1. INDICAZIONI GENERALI 55
5.1.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO 55
5.1.2. PEREQUAZIONE 56
5.1.3. EDIFICABILITÀ 56
Tabella 4 Ambiti di trasformazione PL-ATP: capacità edificatoria 57
5.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI: PL-ATP 58
5.2.1. PL-ATP 5 59
5.2.2. PL-ATP 7 62
5.2.3. PL-ATP 8 65
6. ALLEGATO 1: ELENCO DELLE TIPOLOGIE 68
6.1. TIPOLOGIE RESIDENZIALI 68
6.1.1. EDIFICI PRINCIPALI 68
6.1.2. BOX AUTO ED ACCESSORI 68
6.2. TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI 69
6.2.1. ELENCO DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI 69
6.2.2. SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI 70
Figura 1. Schema dei prospetti delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati 70
Figura 2. Schema delle sezioni delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati 70
Figura 3. Schema dei prospetti delle tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati 70
Figura 4. TIPOLOGIA B – Capannoni+uffici (e/o abitazione) separati: SEZIONI 70
7. ALLEGATO 2: SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI 71
7.1. SEZIONI A DUE E TRE PIANI FUORI TERRA 71
7.2. SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA 72
7.3. SEZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA 74
8. ALLEGATO 3: CLASSI DI SENSIBILITÀ ACUSTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 75
Tabella 5. Legenda delle classi di sensibilità acustica 75
Figura 5. Classi di sensibilità acustica: centro abitato di Santa Cristina 75
Figura 6. Classi di sensibilità acustica: centro abitato di Bissone 76
9. ALLEGATO 4: CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 78
9.1. CLASSE 1: FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI 78
9.2. CLASSE 2: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI 78
9.3. CLASSE 3: FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI 78
Figura 7. Classi di fattibilità geologica a Santa Cristina e Bissone 79
10. ALLEGATO 5: VINCOLI PAESAGGISTICI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 82
11. ALLEGATO 6: VALORE AGRICOLO DEI SUOLI 84

1. GUIDA ALLA LETTURA E ALL'ATTUAZIONE DELLE SCHEDE D'AMBITO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1.1.1. GENERALITÀ

Il Documento di Piano individua gli «ambiti di trasformazione», costituiti da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata.

Ciascun ambito è perimetrato con apposita simbologia nella Tavola: "Carta delle Previsioni di Piano" e numerato nella "Carta degli ambiti di trasformazione".

1. Perimetro degli ambito di trasformazione

Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nel Documento di Piano, vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.

2. Modalità di attuazione, contenuti e procedure

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

La procedura per la loro approvazione è definita dalle norme statali e regionali in materia, in conformità alle quali il regolamento edilizio definirà la documentazione di corredo ed i contenuti delle relative convenzioni.

Le opere di urbanizzazione primaria di ciascun piano attuativo devono essere realizzate prima delle opere private di cui sono al servizio, al netto di eventuali finiture che saranno specificate dalle convenzioni.

3. Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione

Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nel Documento di Piano, vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.

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

- la forma o la dimensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP e del presente fascicolo, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento fa parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.

4. Programma pluriennale di attuazione

Ai fini di un corretto rapporto tra sviluppo della città e disponibilità di servizi, il comune, con provvedimento di consiglio comunale, dovrà predisporre un programma pluriennale, di durata massima di cinque anni, per l'attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal DdP, che conterrà l'elenco degli ambiti e delle possibilità edificatorie di ciascuno di essi.

5. Gradualità di attuazione

5.1. Programma pluriennale di attuazione

Ai fini di un corretto rapporto tra sviluppo della città e disponibilità di servizi, il comune, con provvedimento di consiglio comunale, dovrà predisporre un programma pluriennale, di durata massima di cinque anni, per l'attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal DdP, che conterrà l'elenco degli ambiti e delle possibilità edificatorie di ciascuno di essi.

5.2. Realizzazione di un ambito di trasformazione in più parti e fasi

La suddivisione di un ambito in più piani attuativi è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:
- la forma o la dimensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

  La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP e del presente fascicolo, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento deve far parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.

5.3. Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, che individua le seguenti distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliaie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1ª classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.:
- cavalli, cani, bovini, ovini: minimo m 100
- maiali, polli e conigli: minimo m 200

Pertanto, l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione disciplinati dal presente documento, deve tenere conto degli allevamenti di animali eventualmente presenti non solo nell'ambito interessato, ma anche nel contesto territoriale ed osservare le distanze sopra indicate.

6. Indicazioni del presente fascicolo

Il presente fascicolo fornisce il supporto normativo per la redazione dei attuativi e si aggiunge a quanto contenuto nelle norme tecniche del DdP. Esso è così articolato:
- Il presente capitolo contiene le indicazioni generali ed i richiami relativi alle definizioni contenute nelle norme del Documento di Piano
- I capitoli relativi alle diverse tipologie di ambito (residenziale, produttivo, ecc.) contengono a loro volta le indicazioni generali e le «schede per l'attuazione» di ciascun ambito
- infine, ciascuna «scheda per l'attuazione» contiene le indicazioni di dettaglio dell'ambito interessato.

Gli Ambiti di Trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano sono classificati come segue:

PL-ATR	Ambiti della città da trasformare residenziali soggetti a piano di lottizzazione
PII-ATR	Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali soggetti a programma integrato di intervento
PR-ATR	Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali soggetti a piano di recupero
PL-ATP	Ambiti della città da trasformare produttivi soggetti a piano di lottizzazione

1.1.2. PARAMETRAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E MONETIZZAZIONE

Come indicato dalle Norme Tecniche del Documento di Piano, le quantità minime parametriche di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico S, rapportate alle diverse destinazioni d'uso di ciascun ambito di trasformazione, dovranno rispettare i seguenti valori minimi parametrici:

Attività residenziali:	m² 26,50 per abitante, ossia ogni 150 m³ di volume di progetto
Attività produttive:	m² 20 ogni 100 m² di SLP produttiva di progetto
Attività commerciali, direzionali e terziarie	m² 100 ogni 100 m² di SLP commerciale di progetto

Le suddette quantità non valgono per gli ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC), che sono disciplinati dal Piano delle Regole.

In ottemperanza a quanto indicato dal comma 3 dell'articolo 9 della LR 12/2005, nei piani attuativi è ammessa la monetizzazione di parte delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, sub a) della LR 12/2005.

Per gli ambiti di trasformazione soggetti a piano di lottizzazione (PL), la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere corrisponde alle aree da destinare a parcheggio e a verde, ed è pari a:

Attività residenziali:	m² 12,00 per abitante, ossia ogni 150 m³ di volume di progetto
Attività produttive:	m² 10 ogni 100 m² di SLP produttiva di progetto
Attività commerciali, direzionali e terziarie	m² 100 ogni 100 m² di SLP commerciale di progetto

Per gli ambiti di trasformazione soggetti a programma integrato di intervento (PII) e a piano di recupero (PR), la superficie minima di aree per servizi da cedere è variabile da ambito ad ambito ed è indicata nelle presenti schede.

2. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI: PL-ATR

2.1. INDICAZIONI GENERALI

2.1.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO

1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Piano di Lottizzazione (PL) di iniziativa privata.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m² 600		
	MS 2	Medie strutture < m² 1500		
	GS	Grandi strutture > m² 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

2.1.2. PEREQUAZIONE

1. Perequazione

I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la «perequazione di ambito», che è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso .

Ciascun piano attuativo dovrà comprendere tutte le aree contenute nel perimetro di ciascun ambito di trasformazione, così come indicato dagli elaborati del Documento di Piano.

I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di perequazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree dei "servizi strategici di comparto" per la realizzazione dei servizi pubblici a cui sono destinate, oltre a tutti gli impegni che la convenzione del piano attuativo dovrà prevedere in base alle vigenti leggi.

2. INCENTIVI EDIFICATORI

2.1. Incentivi edificatori

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale e alla edilizia bioclimatica

2.2. Incentivi per edilizia bioclimatica

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica realizzata nel piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It_1, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

L'applicazione di questo incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal regolamento edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

2.3. Incentivi per edilizia residenziale sociale

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo legato alla quota di edilizia residenziale sociale prevista dal piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It_2, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano interventi di edilizia residenziale sociale.

L'edilizia residenziale sociale si riferisce ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

2.4. Quantificazione degli incentivi edificatori

L'indice minimo It_min attribuito a ciascun ambito può essere pertanto incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi descritti e quantificati nel seguito.

It_1: indice per edilizia bioclimatica: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.

It_1 = 15% It

It_2: indice per edilizia residenziale sociale: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che prevedono una quota di edilizia residenziale sociale. Corrisponde alla quota di edilizia sociale prevista dal piano attuativo, con un massimo del 10% dell'indice ammesso, fatta salva la possibilità di realizzare una quota maggiore di edilizia residenziale sociale.

It_2 = 10% It

2.1.3. CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE PL-ATR

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziali PL-ATR è riportata nella seguente tabella.

Localizzazione	Sigla ambito	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale				Volume		Abitanti	
			Indice minimo	Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)		Indice totale	Volume minimo	Volume totale	m³/abit 150	
				Edilizia bioclimatica	Edilizia residenziale sociale				Max	Min
		St	It_min	It_1 15%	It_2 10%	It_tot	V_min	V_tot		
		m²	m³/m²	m³/m²	m³/m²	m³/m²	m³	m³	n	n
Santa Cristina, via Roma	**PL-ATR 3**	4.500	0,80	0,12	0,08	1,00	3.600	4.500	30	24
Bissone, via Molino	**PL-ATR 5**	4.481	0,80	0,12	0,08	1,00	3.585	4.481	30	24
TOTALE		**8.981**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7.185**	**8.981**	**60**	**48**

Tabella 1 Ambiti di trasformazione residenziali PL-ATR: capacità edificatoria

2.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI PL-ATR

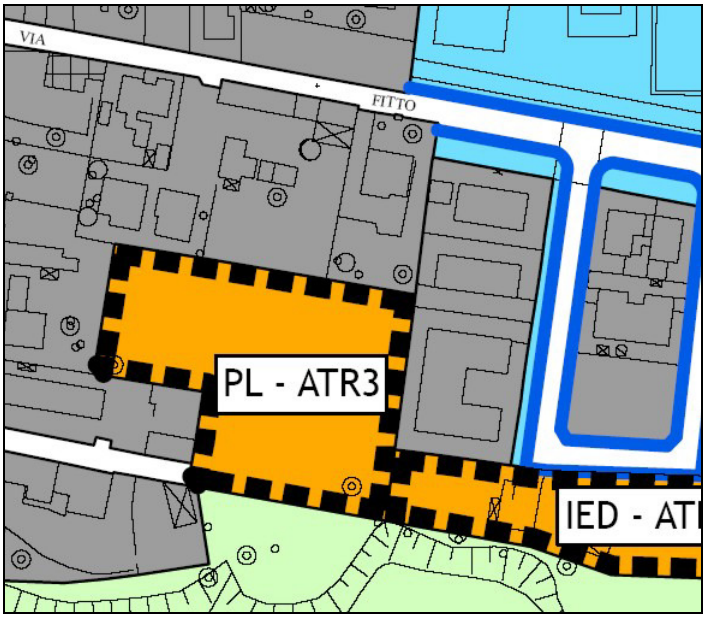
Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale PL-ATR.

SCHEDA AMBITO PL-ATR 3

2.2.1. PL-ATR 3

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca nel capoluogo, ai margini meridionali dell'abitato.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

3. Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale, per favorirne un armonico sviluppo.
- Riqualificazione della frazione, mediante la dotazione di servizi interni al piano di lottizzazione.
- Miglioramento del sistema della viabilità locale, mediante prolungamento delle strade a fondo cieco esistenti.

4. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente.

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne derivazione e in prolungamento delle strade esistenti, con sbocco verso le aree libere;
- parcheggio pubblico;
- verde di quartiere.

6. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

7. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

8. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

9. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edifico principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

10. Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di aree per servizi S

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m²	4.500

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	4.500

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m³/m²	0,80		
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)					
Edilizia bioclimatica	It_1	m³/m²	0,12	15%	di It_min
Edilizia residenziale sociale	It_2	m³/m²	0,08	10%	di It_min
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,00		

4 Volume edificabile

Volume minimo	V_min	m³	3.600		
Volume edilizia bioclimatica	V_bioc	m³	540	15%	di V_min
Volume edilizia residenziale sociale	V_res	m³	360	10%	di V_min
Volume totale	V_tot	m³	4.500		

5 Abitanti teorici

5.a	minimo	n.	24	5.b	massimo	n.	30

6 Aree per servizi pubblici

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Dotazione parametrica complessiva	m²/abit	26,50	= m²	795
Aree per servizi da cedere	m²/abit	12,00	= m²	360
Aree per servizi monetizzabili	m²/abit	14,50	= m²	435

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m²/abit	abitanti n	superficie m²
Scuole	0,00	30	0
Interesse comune	0,00	30	0
Verde attrezzato	6,00	30	180
Parcheggio	6,00	30	180
Totale	12,00	30	360

11. Obiettivi qualitativi

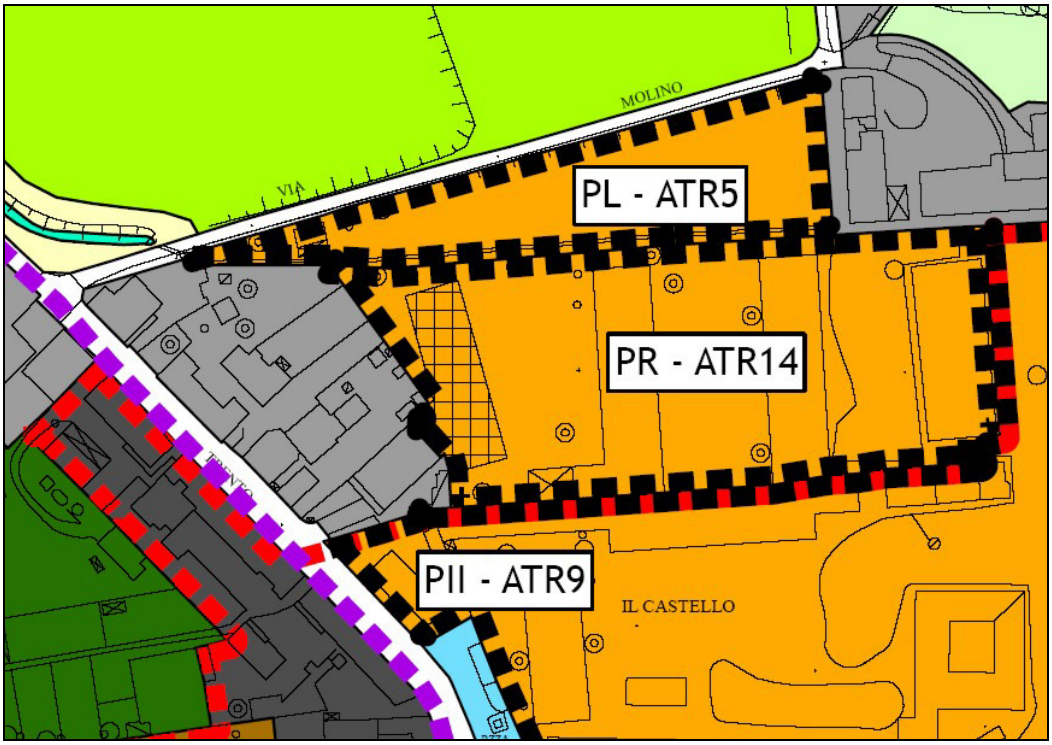
L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

SCHEDA AMBITO PL-ATR 5

2.2.2. PL-ATR 5

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca a Bissone, all'ingresso del paese, lato nord, lungo via Molino.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

3. Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale della frazione di Bissone, per favorirne un armonico sviluppo.

4. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo, inteso come scelta di tipologie a medio-bassa densità e non a bassa densità;
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente, a completamento dei programmi integrati di intervento e dei piani di lottizzazione in corso.

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne quartiere al servizio dei lotti e strada di gronda di livello comunale;
- parcheggio pubblico;
- verde attrezzato.

6. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

7. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

8. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

9. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edifico principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

10. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

11. Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di aree per servizi S

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m²	4.481		

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	4.481		

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m³/m²	0,80		
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)					
Edilizia bioclimatica	It_1	m³/m²	0,12	15%	di It_min
Edilizia residenziale sociale	It_2	m³/m²	0,08	10%	di It_min
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,00		

4 Volume edificabile

Volume minimo	V_min	m³	3.585		
Volume edilizia bioclimatica	V_bioc	m³	538	15%	di V_min
Volume edilizia residenziale sociale	V_res	m³	358	10%	di V_min
Volume totale	V_tot	m³	4.481		

5 Abitanti teorici

5.a	minimo	n.	24	5.b	massimo	n.	30

6 Aree per servizi pubblici

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Dotazione parametrica complessiva	m²/abit	26,50	= m²	792
Aree per servizi da cedere	m²/abit	12,00	= m²	358
Aree per servizi monetizzabili	m²/abit	14,50	= m²	433

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m²/abit	abitanti n	superficie m²
Scuole	0,00	30	0
Interesse comune	0,00	30	0
Verde attrezzato	6,00	30	179
Parcheggio	6,00	30	179
Totale	12,00	30	358

3. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO: PII-ATR

3.1. INDICAZIONI GENERALI

3.1.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO

1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Programma Integrato di Intervento (PII) di iniziativa privata.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m² 600		
	MS 2	Medie strutture < m² 1500		
	GS	Grandi strutture > m² 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

3.1.2. PEREQUAZIONE

I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la modalità della "Perequazione di ambito", ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso.

Trattandosi di interventi all'interno della città storica e della città consolidata, non sono previsti incentivi edificatori, ad eccezione di quelli eventualmente consentiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nella disciplina degli interventi nel centro storico.

3.1.3. EDIFICABILITÀ

1.1. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione PII-ATR

Gli ambiti di trasformazione PII-ATR sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici di edificabilità It.

Localizzazione	Sigla ambito	Numero isolato	Tipologia di intervento edilizio	Superficie territoriale St m²	Volume esistente V m³	Indice di edificabilità territoriale It m³/m²	Volume massimo ammesso Vmax m³	Abitanti teorici m³/ab 200 N.
Santa Cristina, via Roma	**PII-ATR 6**	17	Recupero	1.570	4.614	Esistente	4.614	23
		111	Nuova costruzione	1.995	-	1,50	2.993	15
Santa Cristina, via Roma	**PII-ATR 7**	17	Recupero	3.293	9.678	Esistente	9.678	48
		112	Nuova costruzione	2.673	-	1,50	4.010	20
Santa Cristina, via Italia	**PII-ATR 8**	113	Recupero	1.455	2.775	Esistente	2.775	14
Bissone, via Castello	**PII-ATR 9**	114	Recupero	24.209	26.481	Esistente	26.481	132
Santa Cristina, via Italia	**PII-ATR 10**	115	Recupero	1.956	6.033	Esistente	6.033	30
Sommano				**37.151**	**49.581**		**56.583**	**283**

Tabella 2 Ambiti di trasformazione residenziale PII-ATR: capacità edificatoria

3.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO: PII-ATR

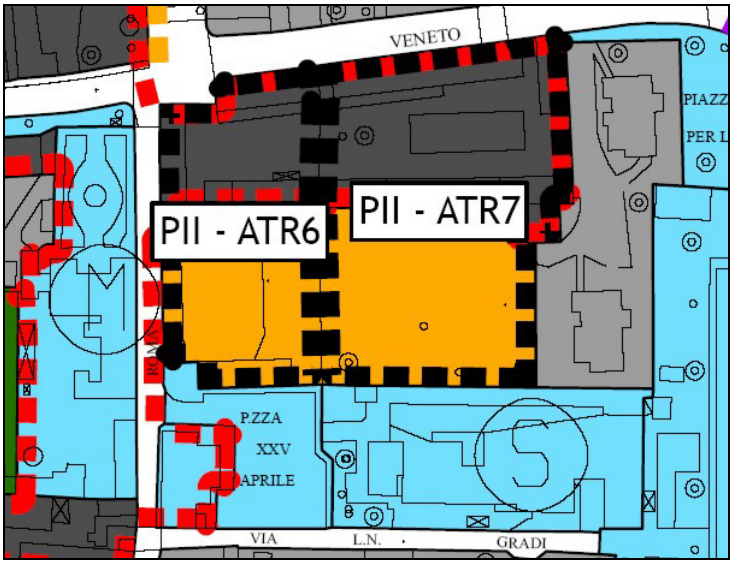
Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale PII-ATR.

SCHEDA AMBITO PII-ATR 6

3.2.1. PII-ATR 6

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca a Santa Cristina, lungo via V. Veneto, angolo via Roma, in parte compresa nella città storica ed in parte nella città consolidata.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

La porzione sita nella città storica è costituita dalle strutture edilizie di una vecchia cascina sotto utilizzata.

La porzione sita nella città consolidata è libera.

3. Obiettivi

- Recupero funzionale degli edifici esistenti, con nuova destinazione residenziale (o compatibile);
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello cittadino, mediante la realizzazione di aree a verde e a parcheggio all'interno dell'ambito.

4. Criteri generali di progettazione

Progetto del programma integrato di intervento secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- di un corretto metodo di recupero architettonico degli edifici

Si dovrà operare nel modo seguente:

- gli edifici compresi nella città storica saranno oggetto di interventi di recupero secondo le indicazioni della Tavola 29 (CARTA DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DELLA CITTA' STORICA E DELLE CASCINE STORICHE);
- l'area libera della città consolidata potrà ospitare nuovi edifici, in applicazione degli indici indicati nella presente scheda.

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

6. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m²	3.565

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	-

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità recupero	It	m³/m²	Esistente
Indice di edificabilità nuova costruzione	It	m³/m²	1,50

4 Volume edificabile

Volume interventi di recupero	V_rec	m³	4.614
Volume interventi di nuova costruzione	V_nc	m³	2.993
totale	V_tot	m³	7.607

5 Abitanti

5.a	Volume pro-capite	m³/abit.	200	5.b	Abitanti teorici	38

6 Aree per servizi pubblici

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Dotazione parametrica complessiva	m²/abit	26,50	= m²	1.008
Aree per servizi da cedere	m²/abit	0,00	= m²	-
Aree per servizi monetizzabili	m²/abit	26,50	= m²	1.008

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m²/abit	abitanti n	superficie m²
Scuole	0,00	38	0
Interesse comune	0,00	38	0
Verde attrezzato	0,00	38	0
Parcheggio	0,00	38	0
Totale	0,00	38	0

7. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

8. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

9. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m² di Af

10. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edifico principale, sono consentiti i seguenti casi:

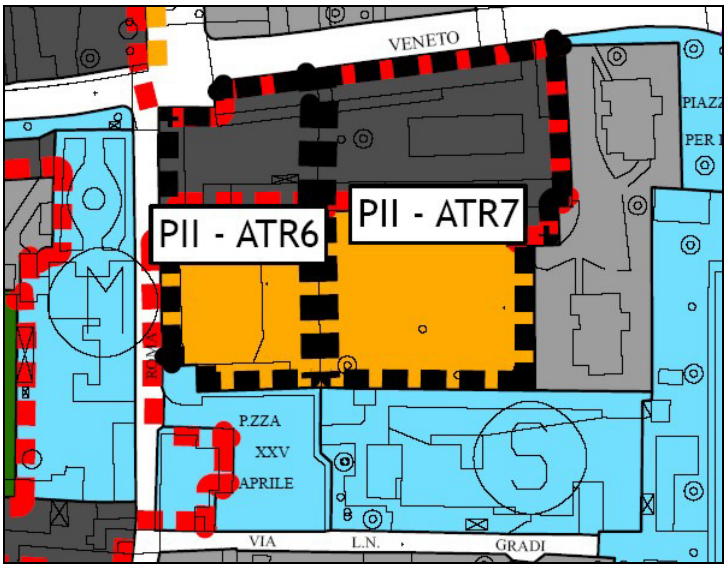
COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

SCHEDA AMBITO PII-ATR 7

3.2.2. PII-ATR 7

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca a Santa Cristina, lungo via V. Veneto, in parte compresa nella città storica ed in parte nella città consolidata.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

La porzione sita nella città storica è costituita dalle strutture edilizie di una vecchia cascina sotto utilizzata.

La porzione sita nella città consolidata è libera.

3. Obiettivi

- Recupero funzionale degli edifici esistenti, con nuova destinazione residenziale (o compatibile);
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello cittadino, mediante la realizzazione di aree a verde e a parcheggio all'interno dell'ambito.

4. Criteri generali di progettazione

Progetto del programma integrato di intervento secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- di un corretto metodo di recupero architettonico degli edifici.

Si dovrà operare nel modo seguente:

- gli edifici compresi nella città storica saranno oggetto di interventi di recupero secondo le indicazioni della Tavola 29 (CARTA DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DELLA CITTÀ STORICA E DELLE CASCINE STORICHE);
- l'area libera della città consolidata potrà ospitare nuovi edifici, in applicazione degli indici indicati nella presente scheda.

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

6. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m²	5.966

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	-

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità recupero	It	m³/m²	Esistente
Indice di edificabilità nuova costruzione	It	m³/m²	1,50

4 Volume edificabile

Volume interventi di recupero	V_rec	m³	9.678
Volume interventi di nuova costruzione	V_nc	m³	4.010
totale	V_tot	m³	13.687

5 Abitanti

5.a	Volume pro-capite	m³/abit.	200

5.b	Abitanti teorici	68

6 Aree per servizi pubblici

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Dotazione parametrica complessiva	m²/abit	26,50	= m²	1.814
Aree per servizi da cedere	m²/abit	0,00	= m²	-
Aree per servizi monetizzabili	m²/abit	26,50	= m²	1.814

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m²/abit	abitanti n	superficie m²
Scuole	0,00	68	0
Interesse comune	0,00	68	0
Verde attrezzato	0,00	68	0
Parcheggio	0,00	68	0
Totale	0,00	68	0

7. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

8. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

9. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m² di Af

10. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edifico principale, sono consentiti i seguenti casi:

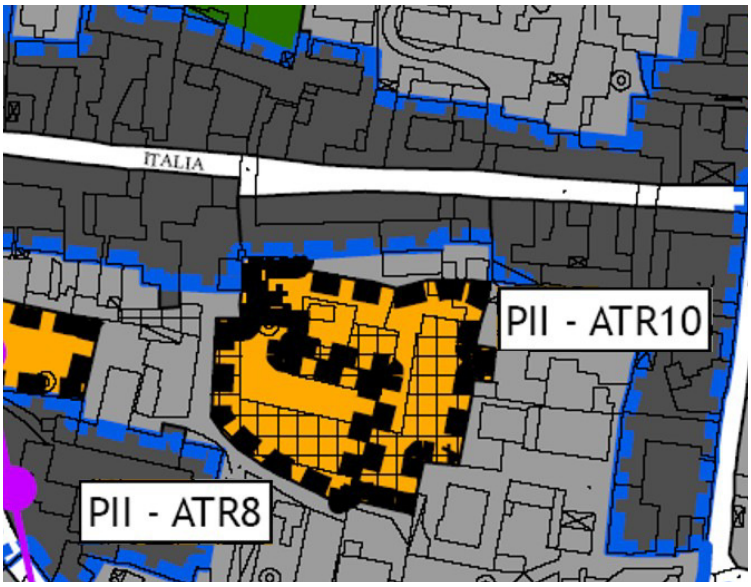
COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

SCHEDA AMBITO PII-ATR 8

3.2.3. PII-ATR 8

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca nel capoluogo, in comparto posto all'interno di via Italia, inserita nel tessuto consolidato.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

Si stratta di edifici esistenti, costituiti da strutture ormai obsolete di vecchie attività commerciali e di deposito.

3. Obiettivi

- Riorganizzazione dei volumi esistenti, con nuova destinazione residenziale (o compatibile).

4. Criteri generali di progettazione

Progetto del programma integrato di intervento secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- di un corretto metodo di recupero architettonico degli edifici.

Si dovrà operare nel modo seguente:

- gli edifici della città consolidata potranno essere demoliti e sostituiti da nuovi volumi, da realizzare con l'applicazione dell'indice di edificabilità riportato nella presente scheda.

Si ricorda che deve essere effettuata una verifica sulle eventuali attività di bonifica da attivare e/o realizzare, ai sensi dei commi 1-2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In particolare, si raccomanda di effettuare un'indagine preliminare finalizzata a verificare la sussistenza di eventuali contaminazioni delle matrici ambientali, in considerazione della specifica attività svolta all'interno del sito in questione negli anni passati.

5. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m²	1.455

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	-

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità recupero	It	m³/m²	Esistente

4 Volume edificabile

Volume interventi di recupero	V_rec	m³	2.775
Volume interventi di nuova costruzione	V_nc	m³	-
totale	V_tot	m³	2.775

5 Abitanti

5.a	Volume pro-capite	m³/abit.	200

5.b	Abitanti teorici	14

6 Aree per servizi pubblici

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Dotazione parametrica complessiva	m²/abit	26,50	= m²	368
Aree per servizi da cedere	m²/abit	0,00	= m²	-
Aree per servizi monetizzabili	m²/abit	26,50	= m²	368

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m²/abit	abitanti n	superficie m²
Scuole	0,00	14	0
Interesse comune	0,00	14	0
Verde attrezzato	0,00	14	0
Parcheggio	0,00	14	0
Totale	0,00	14	0

6. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

7. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m² di Af

8. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edifico principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

9. Obiettivi qualitativi

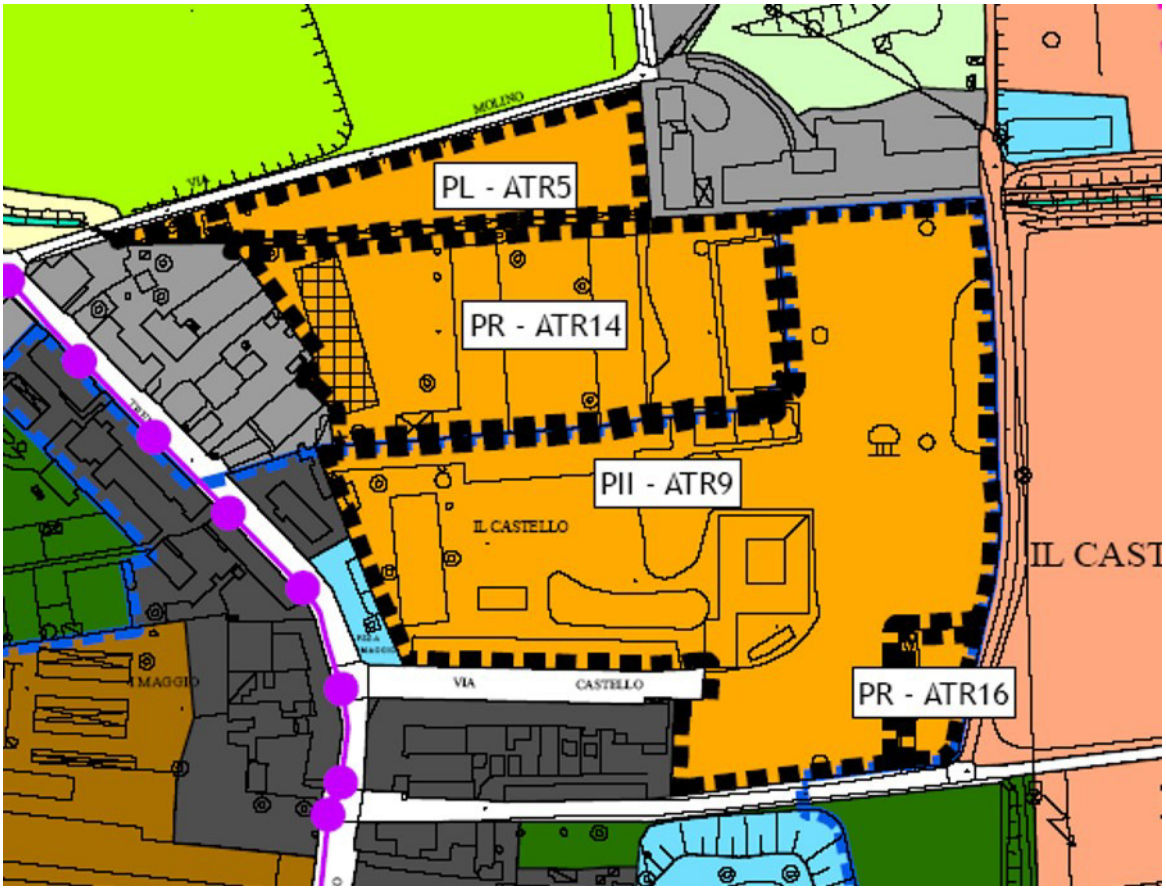
L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

SCHEDA AMBITO PII-ATR 9

3.2.4. PII-ATR 9

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca a Bissone, Esso costituisce il complesso dell'antico castello di Bissone.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

L'ambito è costituito da:

- nobili strutture del castello, che si trova in cattivo stato di conservazione e non è utilizzato;
- vecchie strutture di manufatti ex agricoli dismessi.

L'area è in stato di forte degrado.

3. Obiettivi

L'ambito è completamente compreso entro la città storica.

Il progetto del programma integrato di intervento dovrà seguire i principi di un corretto metodo di recupero architettonico degli edifici e di conservazione dei valori storici ed ambientali presenti.

4. Criteri generali di progettazione

Si dovrà operare nel modo seguente:

- gli edifici saranno oggetto di interventi di recupero secondo le indicazioni della Tavola 29 (CARTA DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DELLA CITTÀ STORICA E DELLE CASCINE STORICHE);

- è consentita la riorganizzazione planovolumetrica degli edifici non soggetti a restauro e risanamento conservativo;
- è fatto obbligo di conservazione della vasta area a bosco compresa nell'ambito.

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- area verde;
- parcheggio.

6. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m²	24.209

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	-

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità recupero	It	m³/m²	Esistente

4 Volume edificabile

Volume interventi di recupero	V_rec	m³	26.481
Volume interventi di nuova costruzione	V_nc	m³	-
totale	V_tot	m³	26.481

5 Abitanti

5.a	Volume pro-capite	m³/abit.	200

5.b	Abitanti teorici	132

6 Aree per servizi pubblici

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Dotazione parametrica complessiva	m²/abit	26,50	= m²	3.509
Aree per servizi da cedere	m²/abit	12,00	= m²	1.589
Aree per servizi monetizzabili	m²/abit	14,50	= m²	1.920

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m²/abit	abitanti n	superficie m²
Scuole	0,00	132	0
Interesse comune	0,00	132	0
Verde attrezzato	6,00	132	794
Parcheggio	6,00	132	794
Totale	12,00	132	1.589

7. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

8. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

9. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m² di Af

10. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edifico principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

11. Vincoli paesaggistici

Dall'analisi delle foto aree, si evince la presenza nell'ambito in oggetto di un bosco, secondo la definizione della LR 31/2008 e s.m.i. La presenza del bosco dovrà essere verificata prima di procedere all'attuazione degli interventi previsti nell'ambito.

I boschi costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), art. 142, comma 1, lett. g).

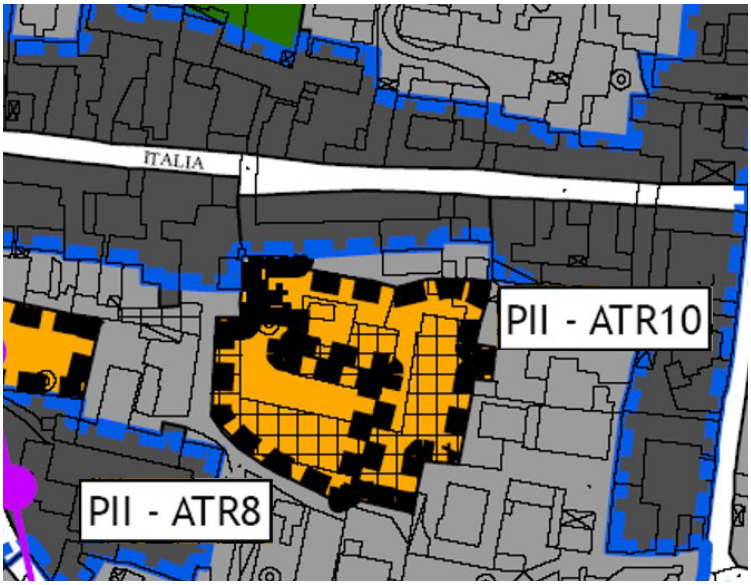
Qualora il bosco fosse effettivamente presente, si ricorda che l'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale.

SCHEDA AMBITO PII-ATR 10

3.2.5. PII-ATR 10

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca nel capoluogo,all'interno di via Italia, all'interno della città consolidata.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

Si tratta di edifici con tipologia in parte a capannone ed in parte tradizionale, già destinati ad attività di deposito, ora sotto utilizzati.

3. Obiettivi

- Recupero funzionale degli edifici esistenti, con nuova destinazione residenziale (o compatibile).

4. Criteri generali di progettazione

Progetto del programma integrato di intervento secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- di un corretto metodo di recupero architettonico degli edifici.

Si dovrà operare nel modo seguente:

- gli edifici potranno essere demoliti e sostituiti da nuovi volumi, da realizzare con l'applicazione dell'indice di edificabilità riportato nella presente scheda.

Si ricorda che deve essere effettuata una verifica sulle eventuali attività di bonifica da attivare e/o realizzare, ai sensi dei commi 1-2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In particolare, si raccomanda di effettuare un'indagine preliminare finalizzata a verificare la sussistenza di eventuali contaminazioni delle matrici ambientali, in considerazione della specifica attività svolta all'interno del sito in questione negli anni passati.

5. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m²	1.956

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	-

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità recupero	It	m³/m²	Esistente

4 Volume edificabile

Volume interventi di recupero	V_rec	m³	6.033
Volume interventi di nuova costruzione	V_nc	m³	-
totale	V_tot	m³	6.033

5 Abitanti

5.a	Volume pro-capite	m³/abit.	200

5.b	Abitanti teorici	30

6 Aree per servizi pubblici

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Dotazione parametrica complessiva	m²/abit	26,50	= m²	799
Aree per servizi da cedere	m²/abit	0,00	= m²	-
Aree per servizi monetizzabili	m²/abit	26,50	= m²	799

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m²/abit	abitanti n	superficie m²
Scuole	0,00	30	0
Interesse comune	0,00	30	0
Verde attrezzato	0,00	30	0
Parcheggio	0,00	30	0
Totale	0,00	30	0

6. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

7. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m² di Af

8. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edifico principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

9. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

4. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO: PR-ATR

4.1. INDICAZIONI GENERALI

4.1.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO

1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Piano di Recupero (PR) di iniziativa privata.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m² 600		
	MS 2	Medie strutture < m² 1500		
	GS	Grandi strutture > m² 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

4.1.2. PEREQUAZIONE

I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la modalità della "Perequazione di ambito", ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso .

Trattandosi di interventi all'interno della città consolidata, non sono previsti incentivi edificatori.

4.1.3. EDIFICABILITÀ

1.1. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione PR-ATR

Gli ambiti di trasformazione PR-ATR sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici di edificabilità It.

Localizzazione	Sigla ambito	Superficie territoriale St m²	Volume residenziale Vres m³	Volume non residenziale Vnres m³	Volume totale Vtot m³	Indice di edificabilità territoriale It m³/m²	Volume massimo ammesso Vmax m³	Incremento volume residenziale ΔV m³ ± m³	Incremento di abitanti m³/abit 200 n.
Santa Cristina, via Italia	**PR-ATR 12**	2.985	2.112	8.010	10.122	Esistente	10.122	8.010	40
Santa Cristina, via Italia	**PR-ATR 13**	4.868	6.408	9.246	15.654	Esistente	15.654	9.246	46
Bissone, via Trento	**PR-ATR 14**	10.775	0	8.271	8.271	Esistente	8.271	8.271	41
Santa Cristina, via Cremona	**PR-ATR 15**	6.039	0	8.946	8.946	Esistente	8.946	8.946	45
Bissone, via Castello	**PR-ATR 16**	1.061	0	0	0	1,00	1.061	1.061	5
Santa Cristina, via Cremona	**PR-ATR 17**	2.924	294	4.017	4.311	Esistente	4.311	4.017	20
Totale		**28.652**	**8.814**	**38.490**	**47.304**	**-**	**48.365**	**39.551**	**198**

Tabella 3 Ambiti di trasformazione residenziale PR-ATR: capacità edificatoria

4.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO PR ATR

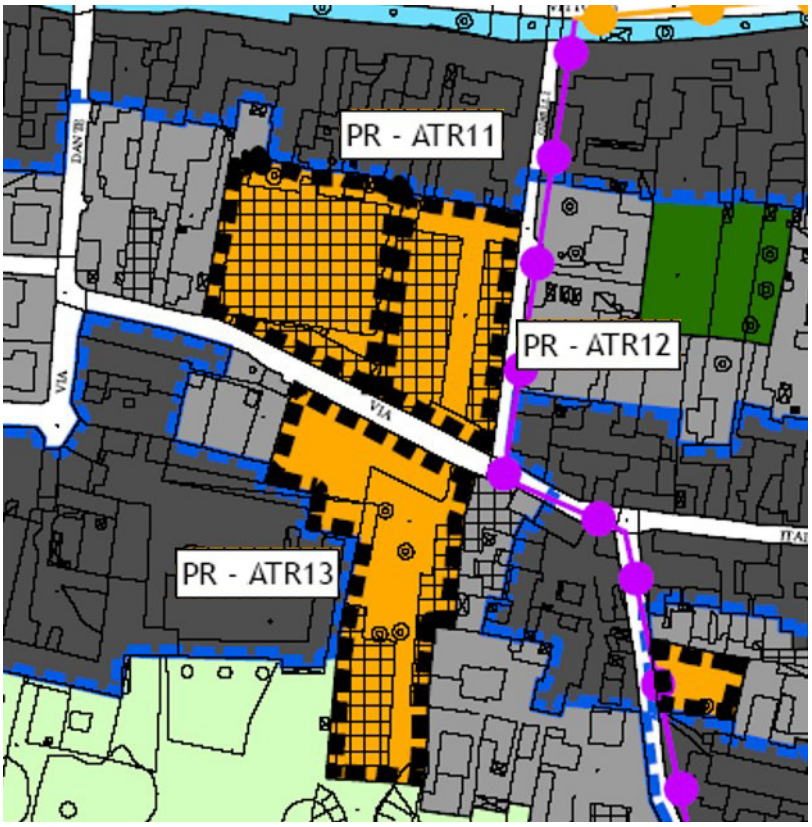
Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione soggetti a Piano di Recupero PR-ATR.

SCHEDA AMBITO PR-ATR 12

4.2.1. PR-ATR 12

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca a Santa Cristina, lungo via Italia, angolo via Gibelli.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

L'ambito è costituito dalle strutture edilizie obsolete di attività produttive incompatibili con il contesto urbano, che è opportuno rilocalizzare.

3. Obiettivi

- Recupero quantitativo dei volumi esistenti, con riorganizzazione planovolumetrica;
- Nuova destinazione completamente residenziale (o compatibile);
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello cittadino, mediante la realizzazione di parcheggio all'interno dell'ambito;
- allargamento di via Gibelli.

4. Criteri generali di progettazione

Progetto del Piano di Recupero secondo i principi:

- del minor consumo di suolo (conferma dei volumi esistenti);
- di un corretto metodo di recupero architettonico degli edifici;
- Si ricorda che deve essere effettuata una verifica sulle eventuali attività di bonifica da attivare e/o realizzare, ai sensi dei commi 1-2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In particolare, si raccomanda di effettuare un'indagine preliminare finalizzata a verificare la sussistenza di

eventuali contaminazioni delle matrici ambientali, in considerazione della specifica attività svolta all'interno del sito in questione negli anni passati.

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- parcheggio;
- allargamento di via Gibelli.

6. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m²	2.985

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	-

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m³/m²	Esistente

4 Volume massimo ammesso

Volume massimo ammesso da riorganizzare	Vmax	m³	Esistente	10.122

5 Abitanti

5.a	Volume pro-capite	m³/abit.	200

5.b	Abitanti di piano di recupero	51

6 Aree per servizi

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Aree parametriche complessive	m²/abit	26,50	= m²	1.341
Aree da cedere	m²/abit	3,00	= m²	152
Aree monetizzabili	m²/abit	23,50	= m²	1.189

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m²/abit	abitanti n	superficie m²
Scuole	0,00	51	0
Interesse comune	0,00	51	0
Verde attrezzato	0,00	51	0
Parcheggio	3,00	51	152
Totale	3,00	51	152

7. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

8. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	esistente
Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m² di Af

9. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edifico principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

10. Tutela degli edifici di archeologia industriale

L'edificio dismesso attestato su via Gibelli costituisce un esempio di archeologia industriale.

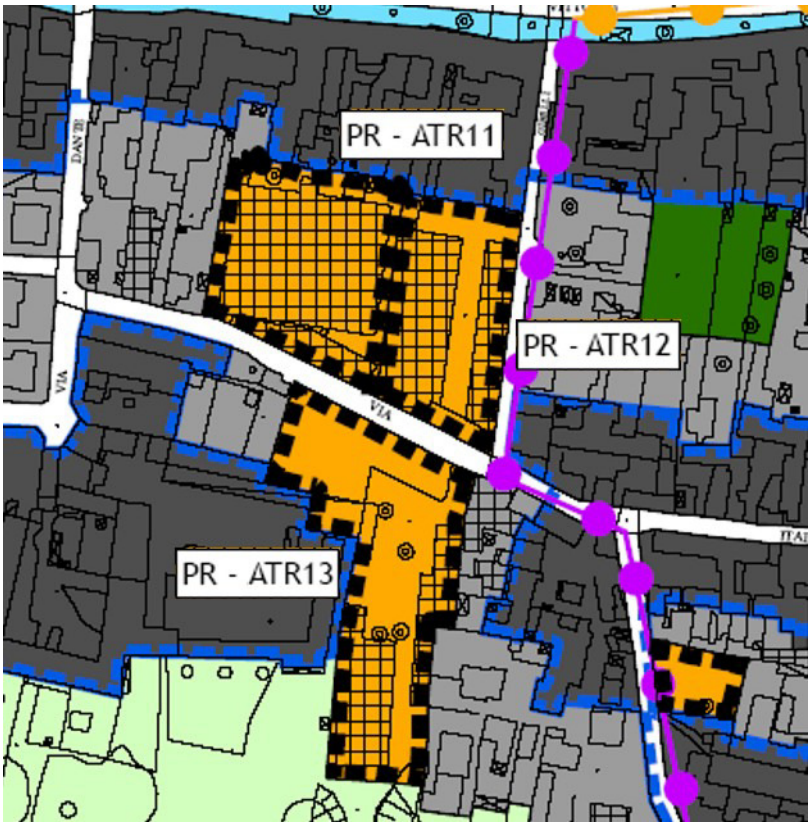
Gli interventi dovranno assolutamente essere volti al recupero dell'edificio con destinazione residenziale o compatibile, nel rispetto dei caratteri connotativi originari del manufatto.

SCHEDA AMBITO PR-ATR 13

4.2.2. PR-ATR 13

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca a Santa Cristina, lungo via Italia.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

L'ambito è costituito dalle strutture edilizie obsolete di una fonderia dismessa.

L'area è in forte degrado.

3. Obiettivi

- Recupero quantitativo dei volumi esistenti, con riorganizzazione planovolumetrica;
- Nuova destinazione completamente residenziale (o compatibile);
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello cittadino, mediante la realizzazione di aree a verde e a parcheggio all'interno dell'ambito;
- Bonifica del sito, con eliminazione delle scorie di lavorazione.

4. Criteri generali di progettazione

Progetto del Piano di Recupero secondo i principi:

- del minor consumo di suolo (conferma dei volumi esistenti);
- di un corretto metodo di recupero architettonico degli edifici;
- Si ricorda che deve essere effettuata una verifica sulle eventuali attività di bonifica da attivare e/o realizzare, ai sensi dei commi 1-2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In particolare, si

raccomanda di effettuare un'indagine preliminare finalizzata a verificare la sussistenza di eventuali contaminazioni delle matrici ambientali, in considerazione della specifica attività svolta all'interno del sito in questione negli anni passati.

5. Realizzazione di servizi

- Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.
- Realizzazione di parcheggio.

6. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m²	4.868

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	-

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m³/m²	Esistente

4 Volume massimo ammesso

Volume massimo ammesso da riorganizzare	Vmax	m³	Esistente	15.654

5 Abitanti

5.a	Volume pro-capite	m³/abit.	200

5.b	Abitanti di piano di recupero	78

6 Aree per servizi

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Aree parametriche complessive	m²/abit	26,50	= m²	2.074
Aree da cedere	m²/abit	3,00	= m²	235
Aree monetizzabili	m²/abit	23,50	= m²	1.839

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m²/abit	abitanti n	superficie m²
Scuole	0,00	78	0
Interesse comune	0,00	78	0
Verde attrezzato	0,00	78	0
Parcheggio	3,00	78	235
Totale	3,00	78	235

7. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	esistente
Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m² di Af

8. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edifico principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

9. Obiettivi qualitativi

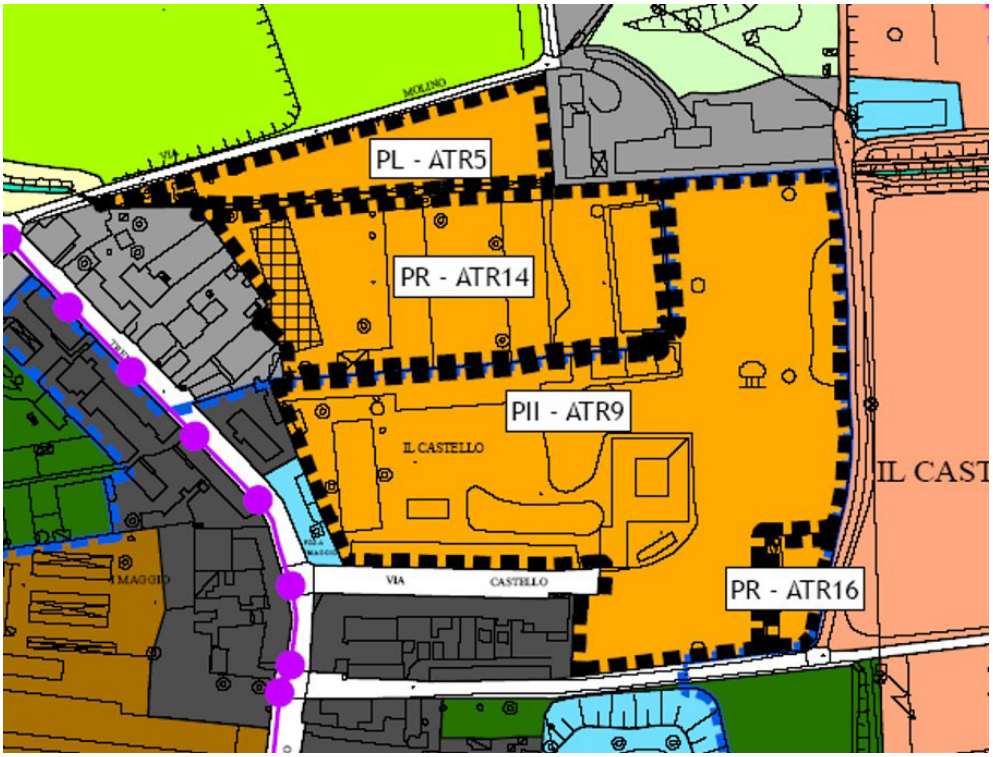
L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

SCHEDA AMBITO PR-ATR 14

4.2.3. PR-ATR 14

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca a Bissone, all'interno di via Molino.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

L'ambito è costituito dalle strutture edilizie obsolete di una azienda agricola e di un allevamento avicolo dismessi.

L'area è in stato di forte degrado.

3. Obiettivi

- Recupero quantitativo dei volumi esistenti, con riorganizzazione planovolumetrica;
- Nuova destinazione completamente residenziale (o compatibile);
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello cittadino, mediante la realizzazione di aree a verde e a parcheggio all'interno dell'ambito.

4. Criteri generali di progettazione

Progetto del programma integrato di intervento secondo i principi:

- del minor consumo di suolo (conferma dei volumi esistenti);
- di un corretto metodo di recupero architettonico degli edifici;
- Si ricorda che deve essere effettuata una verifica sulle eventuali attività di bonifica da attivare e/o realizzare, ai sensi dei commi 1-2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In particolare, si raccomanda di effettuare un'indagine preliminare finalizzata a verificare la sussistenza di eventuali contaminazioni delle matrici ambientali, in considerazione della specifica attività svolta all'interno del sito in questione negli anni passati.

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

- Realizzazione di parcheggio.

6. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m²	10.775

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	-

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m³/m²	Esistente

4 Volume massimo ammesso

Volume massimo ammesso da riorganizzare	Vmax	m³	Esistente	8.271

5 Abitanti

5.a	Volume pro-capite	m³/abit.	200		5.b	Abitanti di piano di recupero	41

6 Aree per servizi

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Aree parametriche complessive	m²/abit	26,50	= m²	1.096
Aree da cedere	m²/abit	3,00	= m²	124
Aree monetizzabili	m²/abit	23,50	= m²	972

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m²/abit	abitanti n	superficie m²
Scuole	0,00	41	0
Interesse comune	0,00	41	0
Verde attrezzato	0,00	41	0
Parcheggio	3,00	41	124
Totale	3,00	41	124

7. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

8. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

9. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	esistente
Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m² di Af

10. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

-

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edifico principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

11. Vincoli paesaggistici

Dall'analisi delle foto aree, si evince la presenza nell'ambito in oggetto di un bosco, secondo la definizione della LR 31/2008 e s.m.i.

La presenza del bosco dovrà essere verificata prima di procedere all'attuazione degli interventi previsti nell'ambito.

I boschi costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), art. 142, comma 1, lett. g).

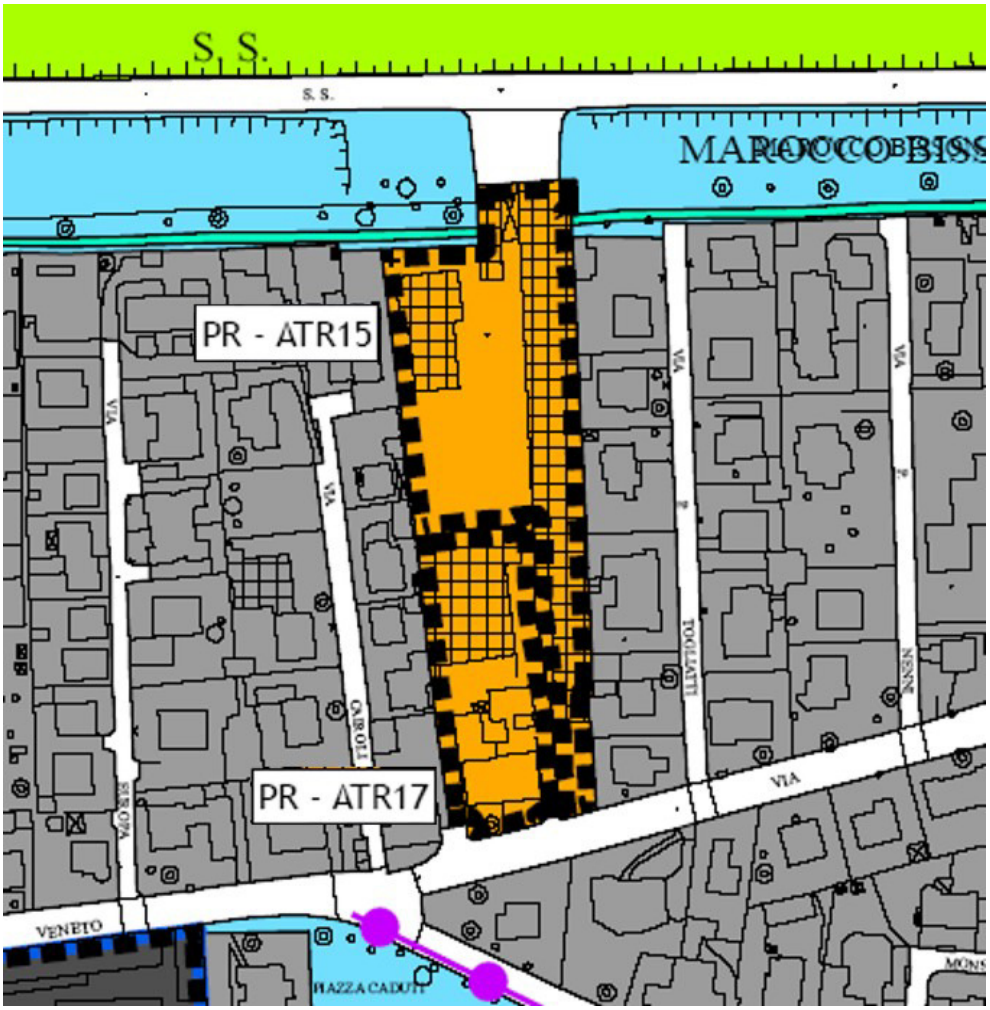
Qualora il bosco fosse effettivamente presente, si ricorda che l'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale.

SCHEDA AMBITO PR-ATR 15

4.2.4. PR-ATR 15

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca a Santa Cristina, tra la strada statale n. 234 e via Cremona.



Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"

2. Stato di fatto

L'ambito è costituito dalle strutture edilizie in gran parte di tipo "capannone", sotto utilizzate (deposito Galbani) ed obsolete.

3. Obiettivi

- Recupero quantitativo dei volumi esistenti, con riorganizzazione planovolumetrica;
- Nuova destinazione completamente residenziale (o compatibile);
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello cittadino, mediante la realizzazione di aree a verde e a parcheggio all'interno dell'ambito.

4. Criteri generali di progettazione

Progetto del Piano di Recupero secondo i principi:

- del minor consumo di suolo (conferma dei volumi esistenti);
- di un corretto metodo di recupero architettonico degli edifici;

Si ricorda che deve essere effettuata una verifica sulle eventuali attività di bonifica da attivare e/o realizzare, ai sensi dei commi 1-2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In particolare, si raccomanda di effettuare un'indagine preliminare finalizzata a verificare la sussistenza di eventuali contaminazioni delle matrici ambientali, in considerazione della specifica attività svolta all'interno del sito in questione negli anni passati.

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

- Realizzazione di parcheggio.

6. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m²	6.039

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	-

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m³/m²	Esistente

4 Volume massimo ammesso

Volume massimo ammesso da riorganizzare	Vmax	m³	Esistente	8.946

5 Abitanti

5.a	Volume pro-capite	m³/abit.	200	5.b	Abitanti di piano di recupero	45

6 Aree per servizi

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Aree parametriche complessive	m²/abit	26,50	= m²	1.185
Aree da cedere	m²/abit	3,00	= m²	134
Aree monetizzabili	m²/abit	23,50	= m²	1.051

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m²/abit	abitanti n	superficie m²
Scuole	0,00	45	0
Interesse comune	0,00	45	0
Verde attrezzato	0,00	45	0
Parcheggio	3,00	45	134
Totale	3,00	45	134

7. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

8. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

9. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m² di Af

10. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edifico principale, sono consentiti i seguenti casi:

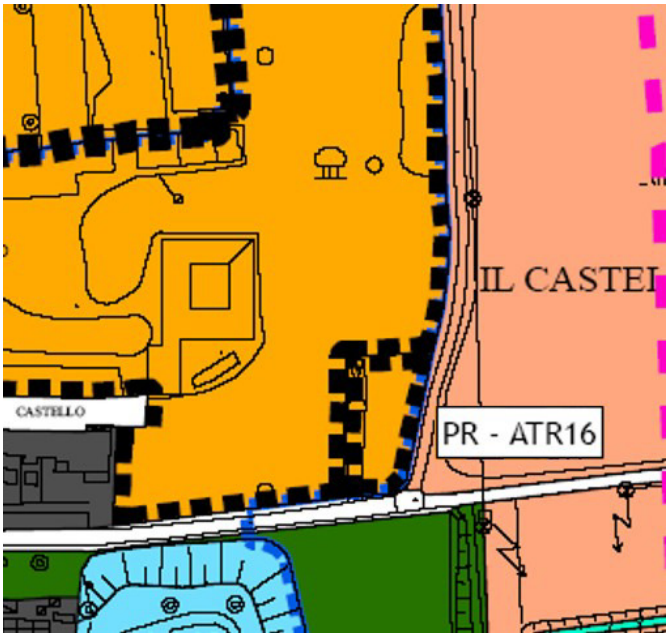
COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

SCHEDA AMBITO PR-ATR 16

4.2.5. PR-ATR 16

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca a Bissone, lungo via Castello



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

L'ambito è costituito dalle strutture edilizie in gran parte crollate, entro il perimetro del centro storico.

L'area è in stato di forte degrado.

3. Obiettivi

- Recupero quantitativo dei volumi esistenti, con riorganizzazione planovolumetrica;
- Nuova destinazione completamente residenziale (o compatibile);
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello cittadino, mediante la realizzazione di aree a verde e a parcheggio all'interno dell'ambito.

4. Criteri generali di progettazione

Progetto del programma integrato di intervento secondo i principi:

- del minor consumo di suolo (conferma dei volumi esistenti);
- di un corretto metodo di recupero architettonico degli edifici.

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

- Realizzazione di parcheggio.

6. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m²	1.061

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	-

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m³/m²	1,00

4 Volume massimo ammesso

Volume massimo ammesso da riorganizzare	Vmax	m³	1.061

5 Abitanti

5.a	Volume pro-capite	m³/abit.	200

5.b	Abitanti di piano di recupero	5

6 Aree per servizi

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Aree parametriche complessive	m²/abit	26,50	= m²	141
Aree da cedere	m²/abit	3,00	= m²	16
Aree monetizzabili	m²/abit	23,50	= m²	125

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m²/abit	abitanti n	superficie m²
Scuole	0,00	5	0
Interesse comune	0,00	5	0
Verde attrezzato	0,00	5	0
Parcheggio	3,00	5	16
Totale	3,00	5	16

7. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

8. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

9. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	esistente
Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m² di Af

10. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edifico principale, sono consentiti i seguenti casi:

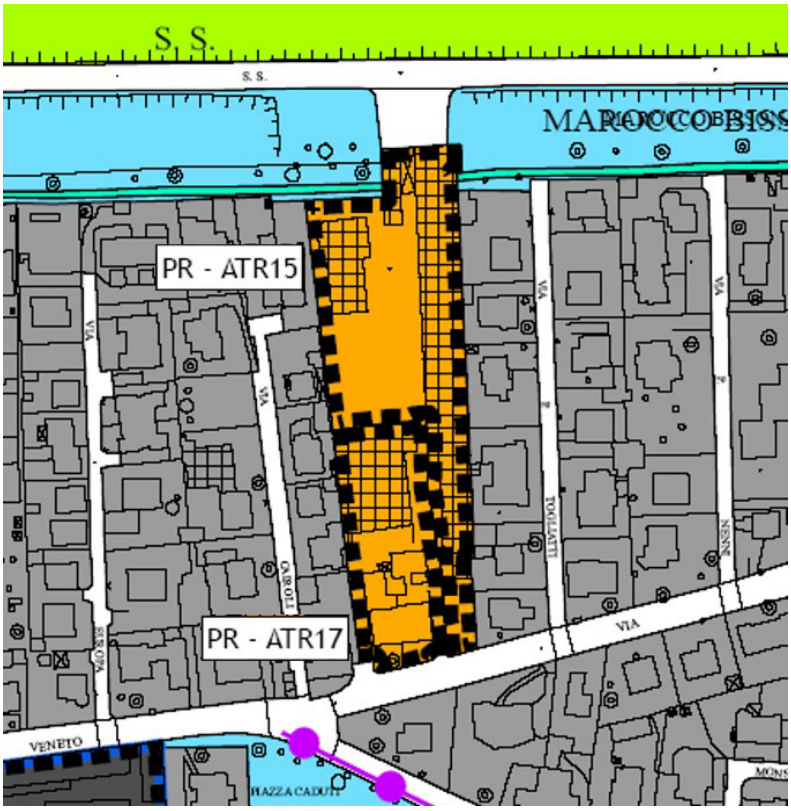
COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

SCHEDA AMBITO PR-ATR 17

4.2.6. PR-ATR 17

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca a Santa Cristina, in via Cremona.



Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"

2. Stato di fatto

L'ambito è costituito dalle strutture edilizie in gran parte di tipo "capannone", a destinazione produttiva.

3. Obiettivi

- Recupero quantitativo dei volumi esistenti, con riorganizzazione planovolumetrica;
- Nuova destinazione residenziale (o compatibile);
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello cittadino, mediante la realizzazione di aree a verde e a parcheggio all'interno dell'ambito.

4. Criteri generali di progettazione

Progetto del Piano di Recupero secondo i principi:

- del minor consumo di suolo (conferma dei volumi esistenti);
- di un corretto metodo di recupero architettonico degli edifici;
- Si ricorda che deve essere effettuata una verifica sulle eventuali attività di bonifica da attivare e/o realizzare, ai sensi dei commi 1-2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In particolare, si raccomanda di effettuare un'indagine preliminare finalizzata a verificare la sussistenza di eventuali contaminazioni delle matrici ambientali, in considerazione della specifica attività svolta all'interno del sito in questione negli anni passati.

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

- Realizzazione di parcheggio.

6. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m²	2.924

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	-

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m³/m²	Esistente

4 Volume massimo ammesso

Volume massimo ammesso da riorganizzare	Vmax	m³	Esistente	4.311

5 Abitanti

5.a	Volume pro-capite	m³/abit.	200

5.b	Abitanti di piano di recupero	22

6 Aree per servizi

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Aree parametriche complessive	m²/abit	26,50	= m²	571
Aree da cedere	m²/abit	3,00	= m²	65
Aree monetizzabili	m²/abit	23,50	= m²	507

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m²/abit	abitanti n	superficie m²
Scuole	0,00	22	0
Interesse comune	0,00	22	0
Verde attrezzato	0,00	22	0
Parcheggio	3,00	22	65
Totale	3,00	22	65

7. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

8. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

9. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m² di Af

10. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edifico principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

5. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI: PL-ATP

5.1. INDICAZIONI GENERALI

5.1.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO

1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Piano di Lottizzazione (PL) di iniziativa privata.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m² 600	(*)	
	MS 2	Medie strutture < m² 1500		
	GS	Grandi strutture > m² 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

(*) Sono ammesse medie distribuzioni MS 1 e MS 2 solo di tipo non alimentare, in numero libero

5.1.2. PEREQUAZIONE

I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la modalità della "Perequazione di ambito", ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso.

1.1. Incentivi edificatori

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane e del sistema della perequazione, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, anche per gli ambiti ATP prevalentemente produttivi.

1.2. Incentivi per edilizia produttiva bioclimatica

Ad ogni ambito di trasformazione ATP produttivo potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica realizzata nel piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo Ut_1, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

L'applicazione di questo incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal regolamento edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

1.3. Incentivi per edilizia produttiva convenzionata

Ad ogni ambito di trasformazione ATP produttivo potrà essere concesso un incentivo legato alla quota di edilizia produttiva convenzionata prevista dal piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo Ut_2, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano interventi di edilizia produttiva convenzionata.

L'edilizia produttiva convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive (terreni, capannoni, alloggi e uffici pertinenziali), realizzate dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

5.1.3. EDIFICABILITÀ

1.1. Quantificazione degli incentivi edificatori

L'indice minimo Ut_min attribuito a ciascun ambito può essere pertanto incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi descritti e quantificati nel seguito.

Ut_1: indice per edilizia bioclimatica: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.

Ut_1 = 15% Ut

Ut_2: indice per edilizia produttiva convenzionata: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che prevedono una quota di edilizia produttiva convenzionata. Corrisponde alla quota di edilizia produttiva convenzionata prevista dal piano attuativo, con un massimo del 10% dell'indice ammesso, fatta salva la possibilità di realizzare una quota maggiore di edilizia produttiva convenzionata.

Ut_2 = 10% Ut

1.2. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione PL-ATP

Gli ambiti di trasformazione PL-ATP produttivi sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici di utilizzazione territoriale Ut.

Localizzazione	Sigla ambito	Superficie territoriale St m²	Indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min m²/m²	Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)		Indice di utilizzazione territoriale totale Ut_tot m²/m²	Superficie lorda di pavimento massima SLP m²
				Edilizia bioclimatica Ut_1 15% m²/m²	Edilizia convenzionata Ut_2 10% m²/m²		
Santa Cristina, via Po	**PL-ATP 5**	5.035	0,40	0,06	0,04	0,50	2.518
Bissone, via Trento	**PL-ATP 7**	6.470	0,40	0,06	0,04	0,50	3.235
Bissone, via Trento	**PL-ATP 8**	5.669	0,40	0,06	0,04	0,50	2.835
Totale		**17.174**	**-**	**-**	**-**	**-**	**8.587**

Tabella 4 Ambiti di trasformazione PL-ATP: capacità edificatoria

5.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI: PL-ATP

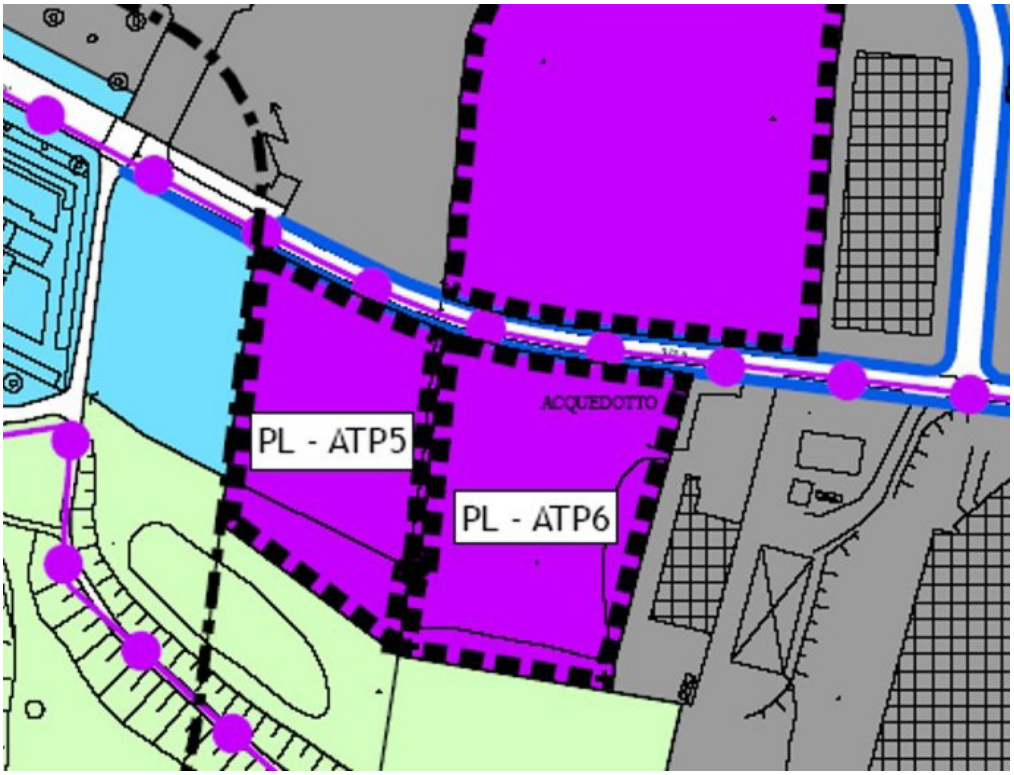
Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione produttivi PL-ATP.

SCHEDA AMBITO PL-ATP 5

5.2.1. PL-ATP 5

1. Località ed identificazione

L'ambito è situato a Santa Cristina, lungo via Po, nel polo produttivo Est della città.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

3. Obiettivi

- Completamento del polo produttivo esistente, per migliorarle la qualità;
- Ottimizzazione del sistema dei servizi cittadini, mediante realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Po.

4. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo, mediante la concentrazione delle nuove aree produttive in un unico polo artigianale;
- dell'integrazione con il contesto produttivo esistente;
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente di carattere locale;
- salvaguardia delle presenze naturalistiche esistenti, quali canali e rogge.

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne di servizio;
- parcheggio pubblico secondo le indicazioni grafiche del PGT.

6. Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m² di Af

7. Prescrizioni temporali

La realizzazione dell'ambito di trasformazione in oggetto è subordinata all'efficacia amministrativa della riduzione della fascia di rispetto cimiteriale proposta dal comune.

8. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria Uf, il numero di piani fuori terra, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

9. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

10. Tipologie consentite

Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	capannone isolato		
B	capannone in linea		
C	uffici isolati		
D	uffici accostati		
E	residenza isolata		
F	residenza accostata		

11. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

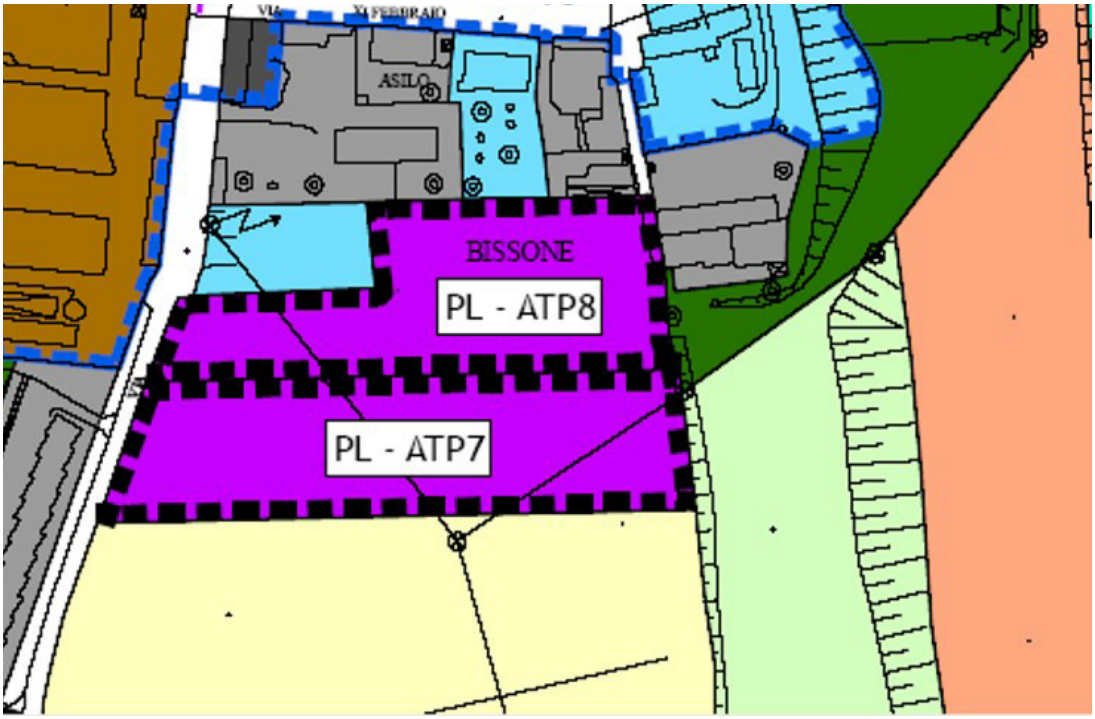
Superficie territoriale totale	PL-ATP 5			
Superficie territoriale	St	m²	5.035	
Superficie da urbanizzare ex agricola				
Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	5.035	
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				
Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m²/m²	0,4000	
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)				
Edilizia bioclimatica	Ut_1	m²/m²	0,0600	15% di Ut_min
Edilizia convenzionata	Ut_2	m²/m²	0,0400	10% di Ut_min
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m²/m²	0,5000	
Superficie lorda di pavimento edificabile				
SLP minima	SLP_min	m²	2.014	
SLP edilizia bioclimatica	SLP_bioc	m²	302	15% di SLP_min
SLP edilizia convenzionata	SLP_conv	m²	201	10% di SLP_min
Totale	SLP_tot	m²	2.518	
Aree per servizi da cedere				
Viabilità prescrittiva	m²	Da definire nel progetto di PL		
Parcheggi (5% di SLP_tot)	m²	126		
Verde attrezzato (5% di SLP_tot)	m²	126		
Totale aree da cedere	m²	252		
Aree per servizi monetizzabili				
Aree parametriche minime (20% di SLP_tot)	m²	504		
Aree minime da cedere (parcheggi e verde)	m²	252		
Aree monetizzabili	m²	252		

SCHEDA AMBITO PL-ATP 7

5.2.2. PL-ATP 7

1. Località ed identificazione

L'ambito è situato a Bissone, all'ingresso della frazione, lungo via Trento.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

3. Obiettivi

- Formazione di un piccolo polo produttivo ben attrezzato e di qualità.

4. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo, mediante la concentrazione delle nuove aree produttive in un unico polo artigianale;
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente.

5. Realizzazione di servizi

- Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto;
- Realizzazione di parcheggio pubblico.

6. Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m² di Af

7. Tipologie consentite

Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	capannone isolato		
B	capannone in linea		
C	uffici isolati		
D	uffici accostati		
E	residenza isolata		
F	residenza accostata		

8. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

9. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria Uf, il numero di piani fuori terra, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

10. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

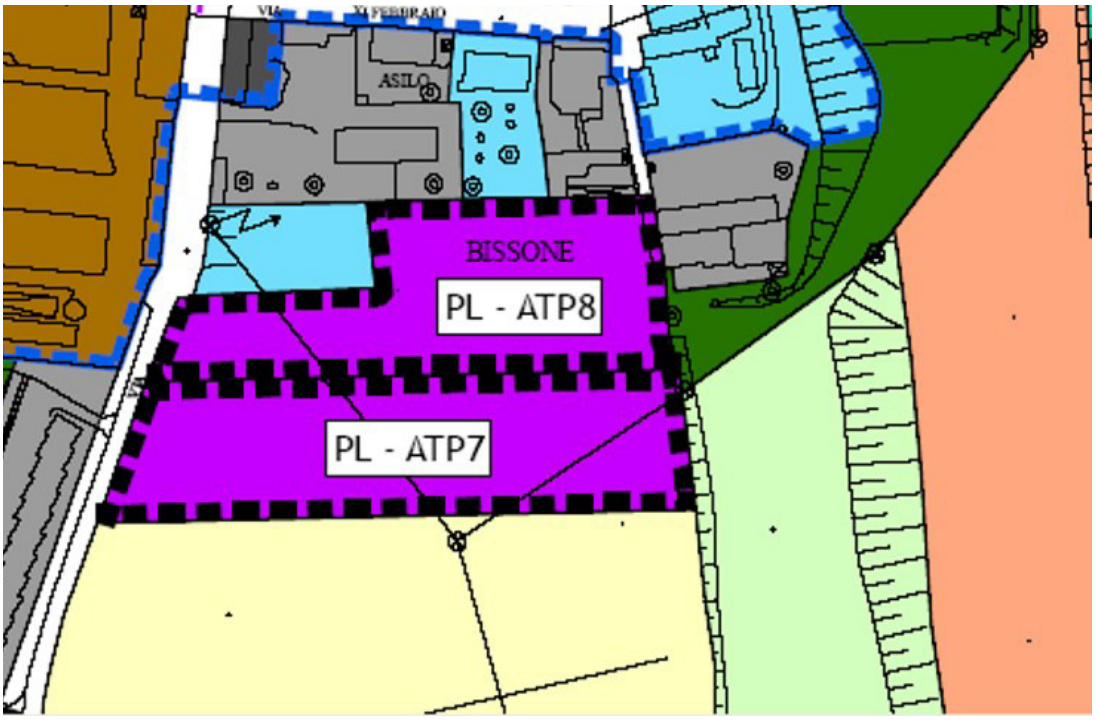
Superficie territoriale totale	PL-ATP 7			
Superficie territoriale	St	m²	6.470	
Superficie da urbanizzare ex agricola				
Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	6.470	
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				
Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m²/m²	0,4000	
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)				
Edilizia bioclimatica	Ut_1	m²/m²	0,0600	15% di Ut_min
Edilizia convenzionata	Ut_2	m²/m²	0,0400	10% di Ut_min
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m²/m²	0,5000	
Superficie lorda di pavimento edificabile				
SLP minima	SLP_min	m²	2.588	
SLP edilizia bioclimatica	SLP_bioc	m²	388	15% di SLP_min
SLP edilizia convenzionata	SLP_conv	m²	259	10% di SLP_min
Totale	SLP_tot	m²	3.235	
Aree per servizi da cedere				
Viabilità prescrittiva		m²	Da definire nel progetto di PL	
Parcheggi (5% di SLP_tot)		m²	162	
Verde attrezzato (5% di SLP_tot)		m²	162	
Totale aree da cedere		m²	324	
Aree per servizi monetizzabili				
Aree parametriche minime (20% di SLP_tot)		m²	647	
Aree minime da cedere (parcheggi e verde)		m²	324	
Aree monetizzabili		m²	324	

SCHEDA AMBITO PL-ATP 8

5.2.3. PL-ATP 8

1. Località ed identificazione:

L'ambito è situato a Bissone, all'ingresso della frazione, lungo via Trento.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

3. Obiettivi

- Formazione di un piccolo polo produttivo ben attrezzato e di qualità.

4. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo, mediante la concentrazione delle nuove aree produttive in un unico polo artigianale;
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente.

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne di servizio;
- parcheggio pubblico.

È fatto obbligo di realizzare, lungo tutto il confine nord dell'ambito, di una fascia verde, piantumata con alberi di alto fusto e siepi, di larghezza non inferiore a m 5,00.

6. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

Superficie territoriale totale	PL-ATP 8			
Superficie territoriale	St	m²	5.669	
Superficie da urbanizzare ex agricola				
Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m²	5.669	
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				
Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m²/m²	0,4000	
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)				
Edilizia bioclimatica	Ut_1	m²/m²	0,0600	15% di Ut_min
Edilizia convenzionata	Ut_2	m²/m²	0,0400	10% di Ut_min
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m²/m²	0,5000	
Superficie lorda di pavimento edificabile				
SLP minima	SLP_min	m²	2.268	
SLP edilizia bioclimatica	SLP_bioc	m²	340	15% di SLP_min
SLP edilizia convenzionata	SLP_conv	m²	227	10% di SLP_min
Totale	SLP_tot	m²	2.835	

Aree per servizi da cedere		
Viabilità prescrittiva	m²	Da definire nel progetto di PL
Parcheggi (5% di SLP_tot)	m²	142
Verde attrezzato (5% di SLP_tot)	m²	142
Totale aree da cedere	m²	283

Aree per servizi monetizzabili		
Aree parametriche minime (20% di SLP_tot)	m²	567
Aree minime da cedere (parcheggi e verde)	m²	283
Aree monetizzabili	m²	283

7. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

8. Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m² di Af

9. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria Uf, il numero di piani fuori terra, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

10. Tipologie consentite

Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	capannone isolato		
B	capannone in linea		
C	uffici isolati		
D	uffici accostati		
E	residenza isolata		
F	residenza accostata		

6. ALLEGATO 1: ELENCO DELLE TIPOLOGIE

6.1. TIPOLOGIE RESIDENZIALI

6.1.1. EDIFICI PRINCIPALI

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono descritti i seguenti casi:

A	Villette singole	Si riferisce ad edifici monofamiliari, isolati nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate, ad uno o più piani fuori terra.
B	Villette binate	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto, generalmente speculari e gemellari, e pertanto con almeno una parete in comune, ad uno o più piani fuori terra.
C	Villette triple	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi di tre, generalmente gemellari, con l'edificio centrale dotato di almeno due parete in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
D	Villette a schiera	Si riferisce ad una variazione multipla del caso precedente, costituito da edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi superiori a tre, generalmente simili, con gli edifici laterali dotati di almeno tre pareti libere e quelli intermedi con almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
E	Palazzine	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre solo con mansarda al piano terzo.

6.1.2. BOX AUTO ED ACCESSORI

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono consentiti i seguenti casi:

b1	box esterno	Si riferisce al box come costruzione a se stante, posizionato in luogo separato o adiacente all'edifico principale, al piano di campagna o semi interrato o interrato.
b2	box interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano interrato.
b3	semi interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

6.2. TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

6.2.1. ELENCO DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Le tipologie produttive e commerciali sono definibili nel modo seguente:

A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc. per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc. per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, accostati l'uno all'altro, con almeno una parete in comune, generalmente speculari e gemellari.
C	uffici isolati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricati o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, isolati nel lotto e pertanto con le pareti libere e finestrate.
D	uffici accostati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricati o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, accostati al capannone.
E	residenza isolata	Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricata o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, isolate nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate.
F	residenza accostata	Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricata o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, accostate al capannone.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

6.2.2. SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Figura 1. Schema dei prospetti delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati

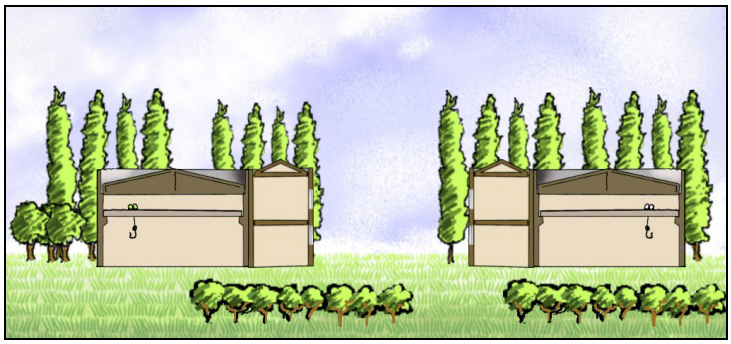


Figura 2. Schema delle sezioni delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati

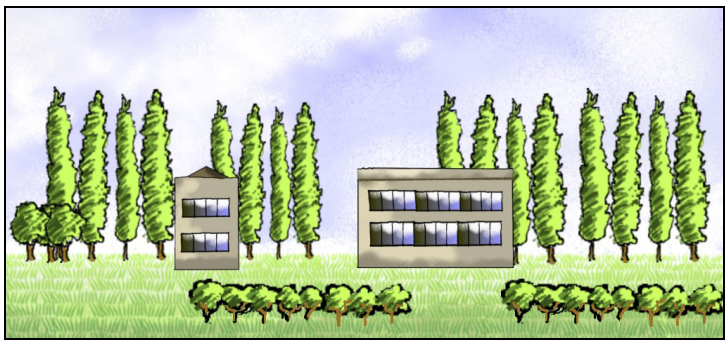


Figura 3. Schema dei prospetti delle tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati

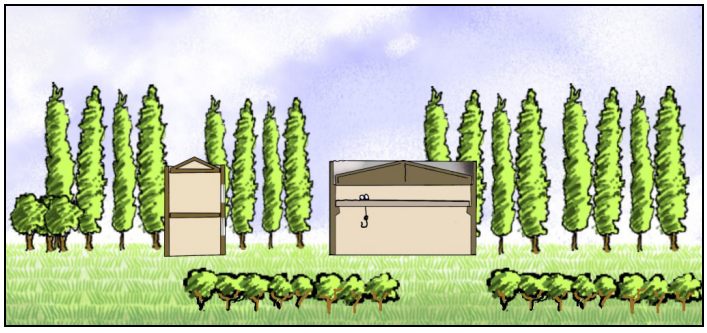


Figura 4. TIPOLOGIA B – Capannoni+uffici (e/o abitazione) separati: SEZIONI

7. ALLEGATO 2: SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI

7.1. SEZIONI A DUE E TRE PIANI FUORI TERRA

Le sezioni degli edifici residenziali sono definibili nel modo seguente:

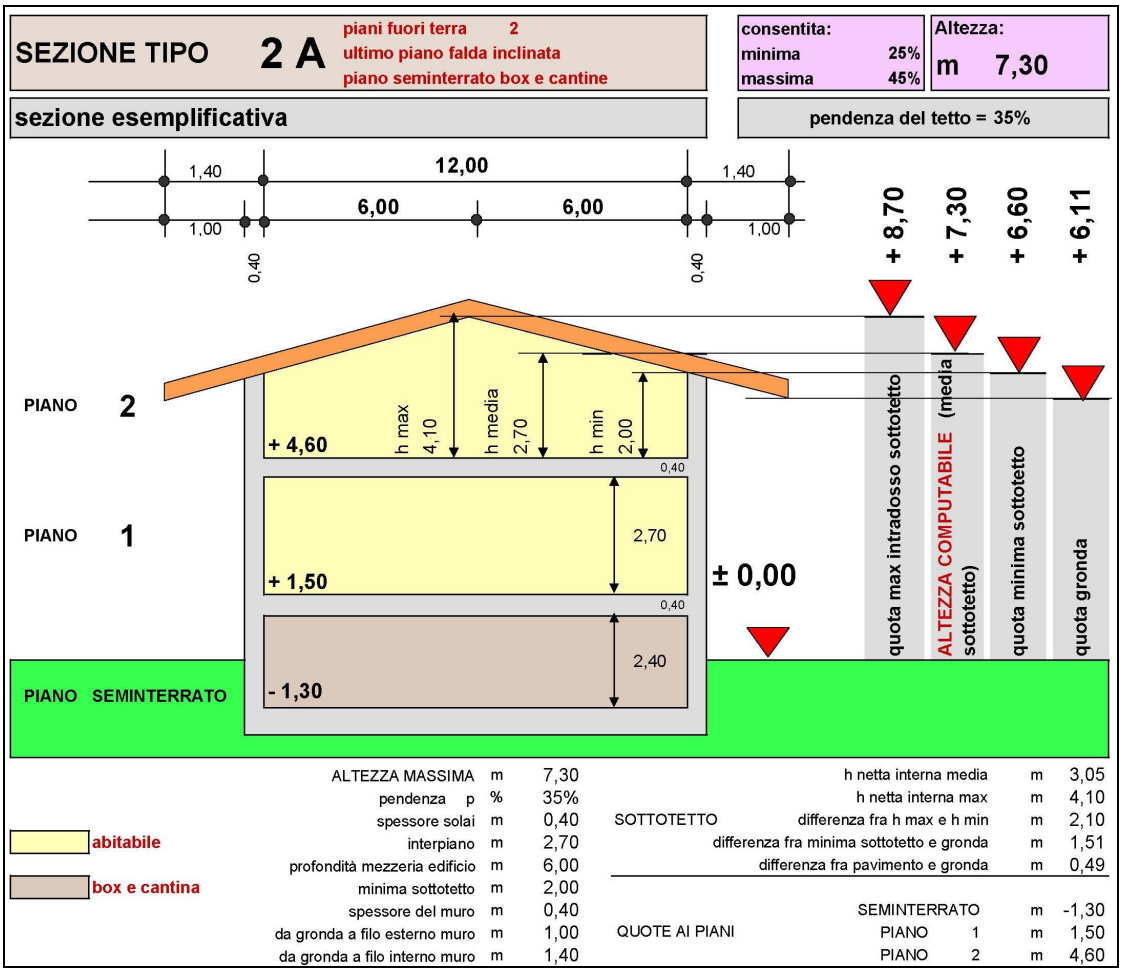
PIANI FUORI TERRA MAX 2	2 A	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
	2 B	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
PIANI FUORI TERRA MAX 3	3 A	Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.

Le pagine seguenti riportano la descrizione dei vari tipi di sezione consentiti.

7.2. SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA

1. Sezione tipo 2 A

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.

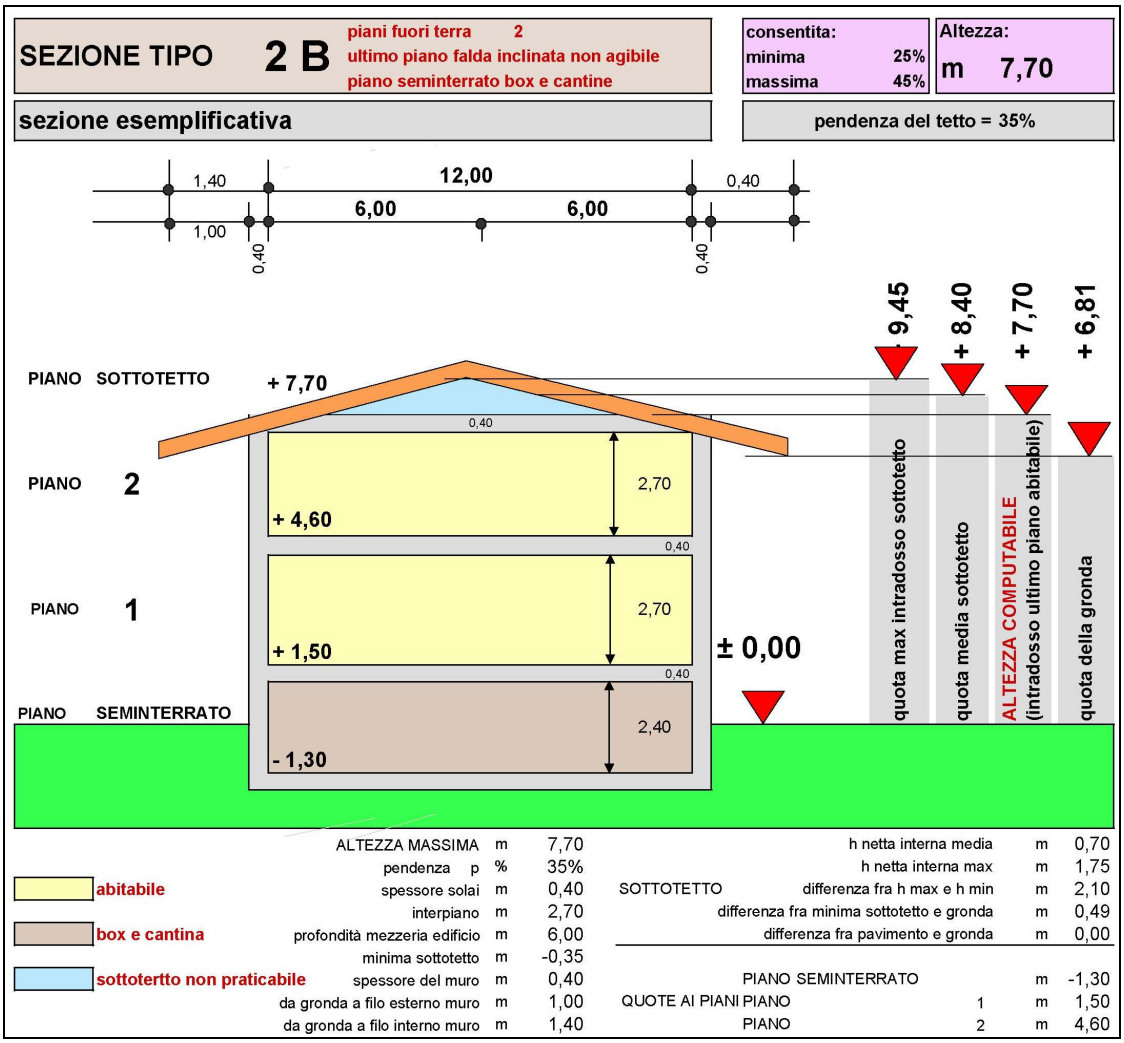


ALTEZZA MASSIMA	m	7,30	
pendenza p	%	35%	
spessore solai	m	0,40	
interpiano	m	2,70	
profondità mezzeria edificio	m	6,00	
minima sottotetto	m	2,00	
spessore del muro	m	0,40	
da gronda a filo esterno muro	m	1,00	
da gronda a filo interno muro	m	1,40	

	h netta interna media	m	3,05
	h netta interna max	m	4,10
SOTTOTETTO	differenza fra h max e h min	m	2,10
	differenza fra minima sottotetto e gronda	m	1,51
	differenza fra pavimento e gronda	m	0,49
	SEMINTERRATO	m	-1,30
QUOTE AI PIANI	PIANO 1	m	1,50
	PIANO 2	m	4,60

2. Sezione tipo 2 B

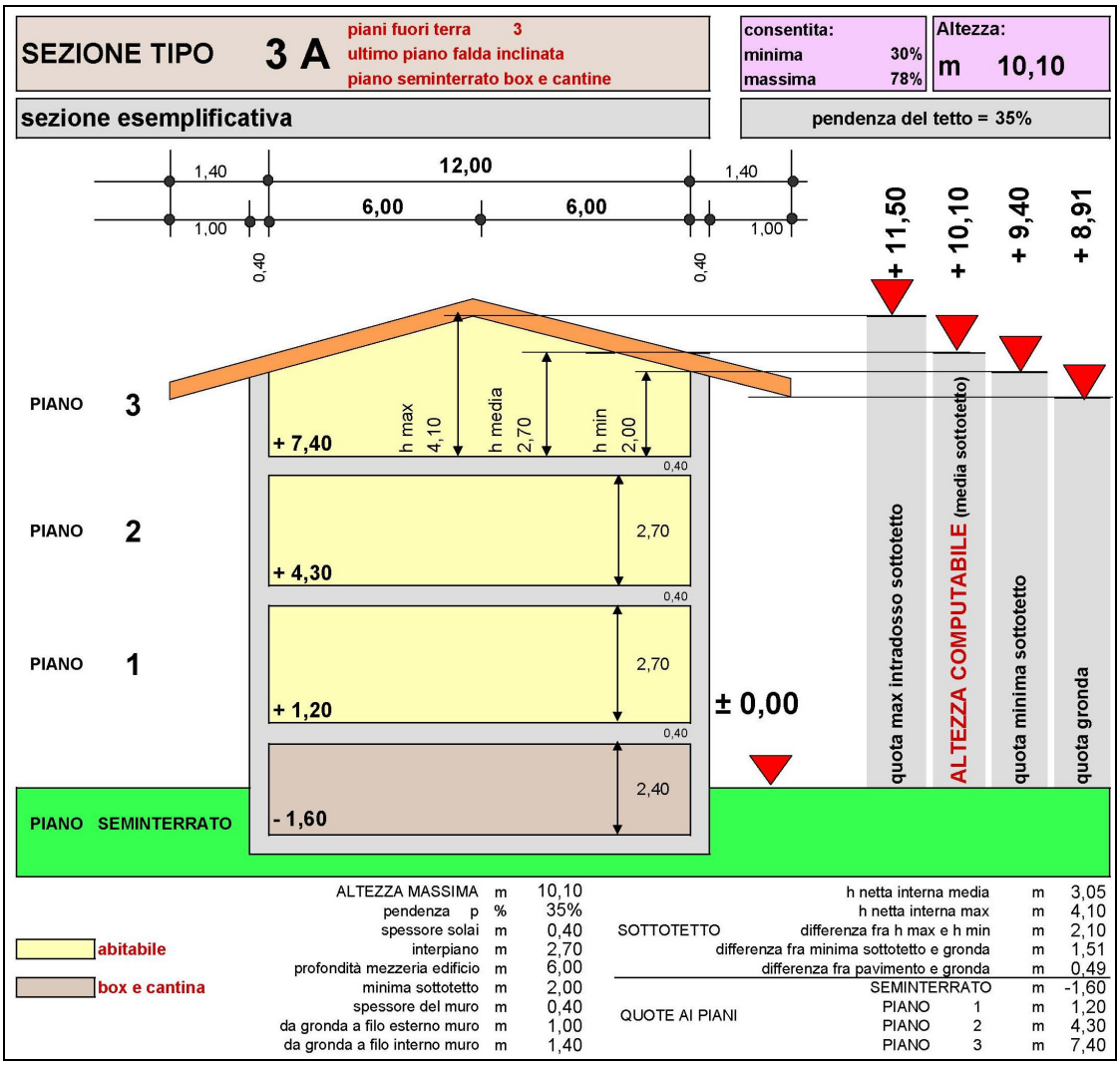
Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il sottotetto non è accessibile.



7.3. SEZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA

1. Sezione tipo 3 A

Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il terzo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



8. ALLEGATO 3: CLASSI DI SENSIBILITÀ ACUSTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Legenda scala 1:2.000			Valori limite di immissione D.P.C.M. 14.11.97 D.P.C.M. 01.03.91		Valori limite di emissione D.P.C.M. 14.11.97		Valori di qualità D.P.C.M. 14.11.97		Valori di attenzione D.P.C.M. 14.11.97	
Campitura	Classe di destinazione d'uso del territorio		Limite diurno Leq (A)	Limite notturno Leq (A)	Limite diurno Leq (A)	Limite notturno Leq (A)	Limite diurno Leq (A)	Limite notturno Leq (A)	Limite diurno Leq_{1h}(A)	Limite notturno Leq_{1h}(A)
	I	Aree particolarmente protette	50	40	45	35	47	37	60	45
	II	Aree prevalentemente residenziali	55	45	50	40	52	42	65	50
	III	Aree di tipo misto	60	50	55	45	57	47	70	55
	IV	Aree ad intensa attività umana	65	55	60	50	62	52	75	60
	V	Aree prevalentemente industriali	70	60	65	55	67	57	80	65
	VI	Aree esclusivamente industriali	70	70	65	65	70	70	80	75

Tabella 5. Legenda delle classi di sensibilità acustica

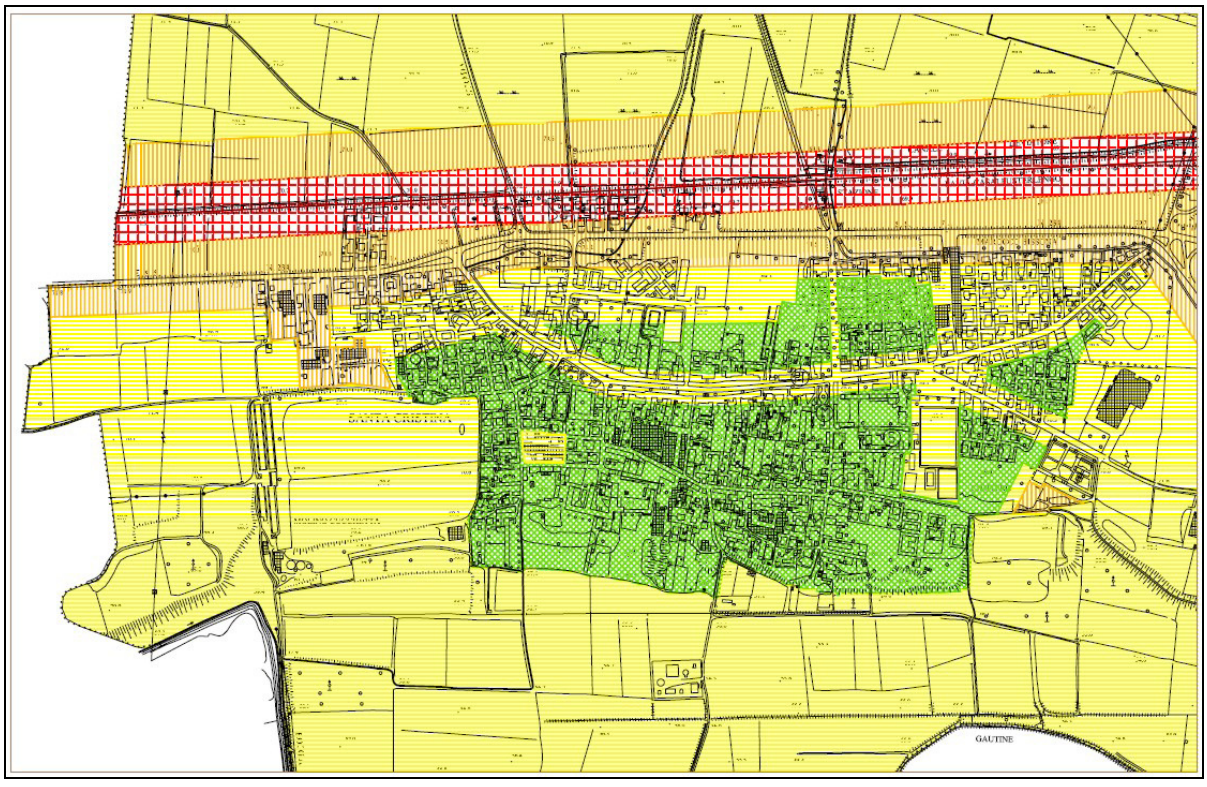


Figura 5. Classi di sensibilità acustica: centro abitato di Santa Cristina

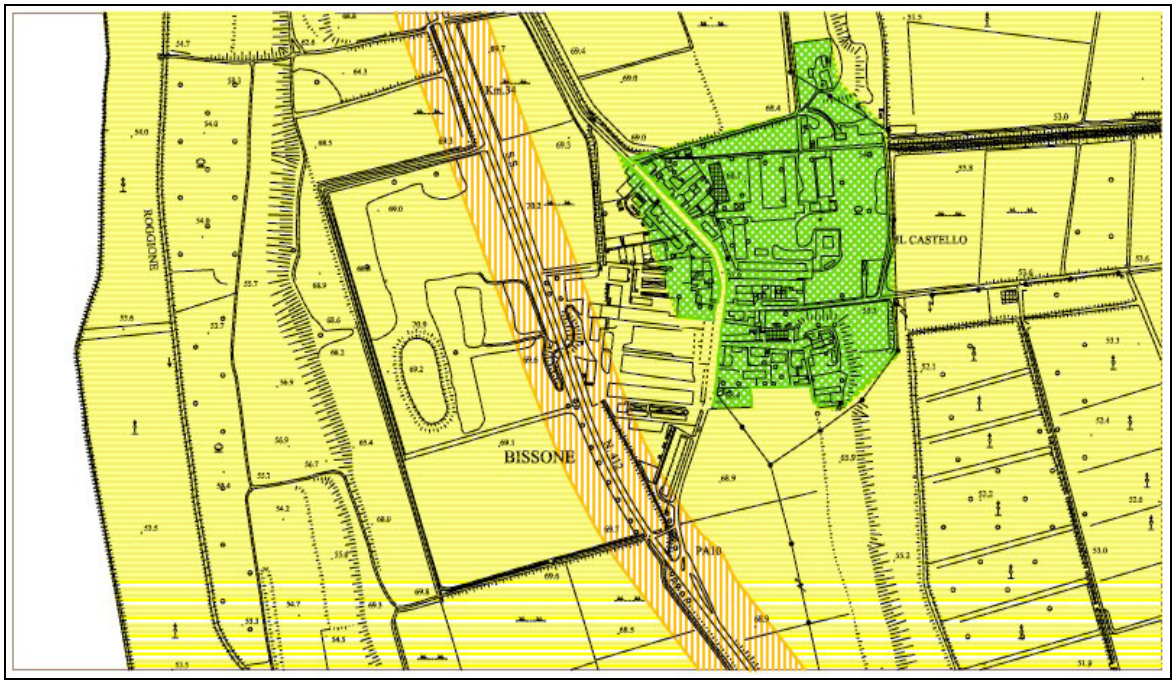


Figura 6. Classi di sensibilità acustica: centro abitato di Bissone

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE			
Localizzazione	Sigla ambito	Superficie territoriale St m²	Classe di zonizzazione acustica
Santa Cristina, via Roma	**PL-ATR 3**	4.500	CLASSE 2 - Aree residenziali
Bissone, via Molino	**PL-ATR 5**	4.481	CLASSE 2 - Aree residenziali

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO				
località	piano attuativo	superficie territoriale St m²	Classe di fattibilità geologica	
via Roma	**PII ATR 6**	3.565	CLASSE 2 - Aree residenziali	CLASSE 3 - Aree di tipo misto
via Roma	**PII ATR 7**	5.966	CLASSE 2 - Aree residenziali	CLASSE 3 - Aree di tipo misto
via Italia	**PII ATR 8**	1.455	CLASSE 2 - Aree residenziali	CLASSE 3 - Aree di tipo misto
via Castello (Bissone)	**PII ATR 9**	24.209	CLASSE 2 - Aree residenziali	
via Italia	**PII ATR 10**	1.956	CLASSE 2 - Aree residenziali	

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANI DI RECUPERO

località	piano attuativo	superficie territoriale St m²	Classe di fattibilità geologica
via Italia	**PR - ATR 12**	2.985	CLASSE 2 - Aree residenziali
via Italia	**PR - ATR 13**	4.868	CLASSE 2 - Aree residenziali
via Trento (Bissone)	**PR - ATR 14**	10.775	CLASSE 2 - Aree residenziali
via Cremona	**PR - ATR 15**	6.039	CLASSE 3 - Aree di tipo misto
via Castello (Bissone)	**PR - ATR 16**	1.061	CLASSE 2 - Aree residenziali
via Cremona	**PR - ATR 17**	2.924	CLASSE 3 - Aree di tipo misto

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE

località	piano attuativo	superficie territoriale St m²	Classe di fattibilità geologica
Santa Cristina, via Po	**PL-ATP 5**	5.035	CLASSE 3 - Aree di tipo misto
Bissone, via Trento	**PL-ATP 7**	6.470	CLASSE 3 - Aree di tipo misto
Bissone, via Trento	**PL-ATP 8**	5.669	CLASSE 3 - Aree di tipo misto

9. ALLEGATO 4: CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

9.1. CLASSE 1: FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.

In questa classe è geograficamente compresa la zona occupata del territorio comunale che insiste sul livello fondamentale della pianura fino a 10 m dal ciglio (individuato dal punto di massima curvatura preso col valore medio di un intorno significativo) della scarpata di terrazzo fluviale antico.

La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Tali indagini dovranno essere eseguite in sede di progetto esecutivo dei singoli interventi e costituiranno parte integrante degli elaborati di progetto, come previsto dal DM 11 marzo 1988: "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

9.2. CLASSE 2: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica (DGR 18/05/93 n. 5/36147).

In questa classe è geograficamente compresa la zona meridionale del territorio comunale, che si trova dalla linea posta a 10 m, sul piano, dal piede della scarpata fluviale antica fino al limite con i territori dei comuni limitrofi.

La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Tali indagini dovranno essere eseguite in sede di progetto esecutivo dei singoli interventi e costituiranno parte integrante degli elaborati di progetto, come previsto dal DM 11 marzo 1988: "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

9.3. CLASSE 3: FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi d'indagine, per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, ambientali, pedologici, ecc.). Si veda, a tal proposito, la DGR n. 5/36147 del 18 maggio 1993 e successive modificazioni ed integrazioni.

In questa classe è geograficamente compresa la fascia di territorio comunale che occupa la scarpata del terrazzo alluvionale antico, delimitata superiormente dalla linea posta a 10 m dal ciglio del terrazzo ed inferiormente dalla linea posta a 10 metri, sul piano, dal piede della stessa scarpata.

La limitazione è in relazione all'acclività dell'area stessa. Data la natura del terreno, sabbiosa, e la pendenza della riva, si dovrà, in fase di progetto, prevedere uno studio di stabilita del versante con sovraccarichi. Tale studio dovrà essere supportato da prove geotecniche.

Tali indagini dovranno essere eseguite in sede di progetto esecutivo dei singoli interventi e costituiranno parte integrante degli elaborati di progetto, conformemente a quanto prescritto dal DM 11 marzo 1988: "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

La figura seguente illustra la zonizzazione geologica del territorio comunale di Santa Cristina e Bissone, così come riportata nella Tavola 5 dello Studio Geologico ("Carta di fattibilità"), sulla base della suddivisione in classi descritta precedentemente.

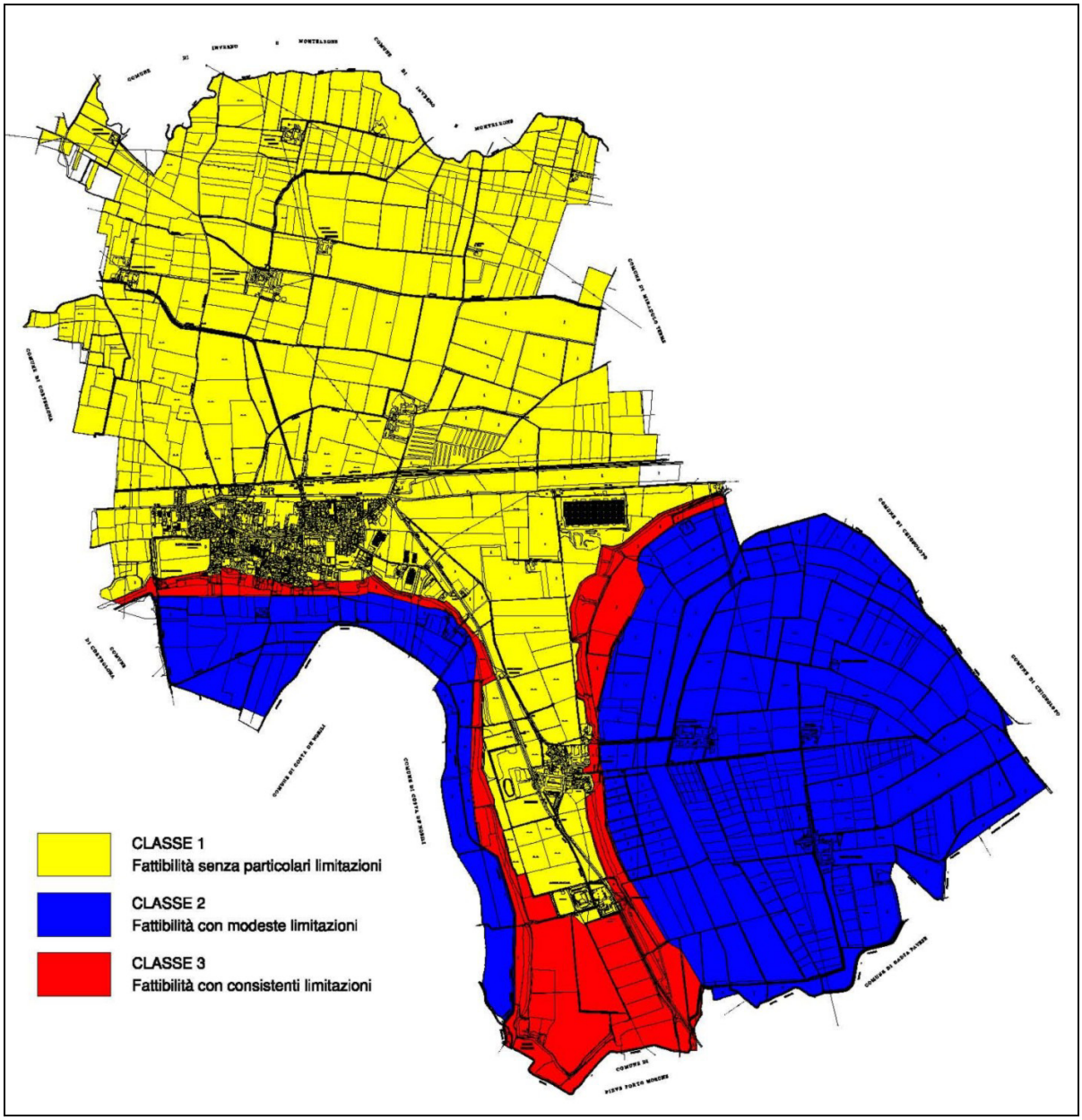


Figura 7. Classi di fattibilità geologica a Santa Cristina e Bissone

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Localizzazione	Sigla ambito	Superficie territoriale St m²	Classe di fattibilità geologica
Santa Cristina, via Roma	**PL-ATR 3**	4.500	Classe 3
Bissone, via Molino	**PL-ATR 5**	4.481	Classe 1

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

località	piano attuativo	superficie territoriale St m²	Classe di fattibilità geologica	
via Roma	**PII ATR 6**	3.565	Classe 1	
via Roma	**PII ATR 7**	5.966	Classe 1	
via Italia	**PII ATR 8**	1.455	Classe 1	
via Castello (Bissone)	**PII ATR 9**	24.209	Classe 1	Classe 3
via Italia	**PII ATR 10**	1.956	Classe 1	

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANI DI RECUPERO

località	piano attuativo	superficie territoriale St m²	Classe di fattibilità geologica
via Italia	**PR - ATR 12**	2.985	Classe 1
via Italia	**PR - ATR 13**	4.868	Classe 1
via Trento (Bissone)	**PR - ATR 14**	10.775	Classe 1
via Cremona	**PR - ATR 15**	6.039	Classe 1
via Castello (Bissone)	**PR - ATR 16**	1.061	Classe 1
via Cremona	**PR - ATR 17**	2.924	Classe 1

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE

località	piano attuativo	superficie territoriale St m²	Classe di fattibilità geologica
Santa Cristina, via Po	**PL-ATP 5**	5.035	Classe 1
Bissone, via Trento	**PL-ATP 7**	6.470	Classe 1
Bissone, via Trento	**PL-ATP 8**	5.669	Classe 1

10. ALLEGATO 5: VINCOLI PAESAGGISTICI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE			
Localizzazione	Sigla ambito	Superficie territoriale St m²	Vincolo paesaggistico (DL 42/2004)
Santa Cristina, via Roma	**PL-ATR 3**	4.500	NESSUNO
Bissone, via Molino	**PL-ATR 5**	4.481	NESSUNO

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO			
località	piano attuativo	superficie territoriale St m²	Vincolo paesaggistico (DL 42/2004)
via Roma	**PII ATR 6**	3.565	NESSUNO
via Roma	**PII ATR 7**	5.966	NESSUNO
via Italia	**PII ATR 8**	1.455	NESSUNO
via Castello (Bissone)	**PII ATR 9**	24.209	Bosco - (art. 142, c.ma 1, lett. g)
via Italia	**PII ATR 10**	1.956	NESSUNO

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANI DI RECUPERO

località	piano attuativo	superficie territoriale St m²	Vincolo paesaggistico (DL 42/2004)
via Italia	**PR - ATR 12**	2.985	NESSUNO
via Italia	**PR - ATR 13**	4.868	NESSUNO
via Trento (Bissone)	**PR - ATR 14**	10.775	NESSUNO
via Cremona	**PR - ATR 15**	6.039	NESSUNO
via Castello (Bissone)	**PR - ATR 16**	1.061	NESSUNO
via Cremona	**PR - ATR 17**	2.924	NESSUNO

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE

località	piano attuativo	superficie territoriale St m²	Vincolo paesaggistico (DL 42/2004)
Santa Cristina, via Po	**PL-ATP 5**	5.035	NESSUNO
Bissone, via Trento	**PL-ATP 7**	6.470	NESSUNO
Bissone, via Trento	**PL-ATP 8**	5.669	NESSUNO

11. ALLEGATO 6: VALORE AGRICOLO DEI SUOLI

Le tabelle successive riportano, a solo scopo di orientamento, ed in attesa del PTCP provinciale adeguato alla l.r. n. 12/2005, una valutazione del valore agricolo dei suoli, secondo le indicazioni della DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008 ed una ipotesi di maggiorazione percentuali al contributo di costruzione proposte per ciascun ambito di trasformazione, basata sul valore agricolo dei terreni.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE

località	piano attuativo	superficie territoriale St m²	VOCAZIONE AGRICOLA (Carta del valore agricolo)		DESTINAZIONE AGRICOLA (Carta di uso del suolo)		VALORE AGRICOLO		Maggiorazione contributo di costruzione
			Classe	Punteggio	Uso del suolo	Riduzione punteggio	Punteggio	Valore agricolo	
Santa Cristina, via Roma	**PL-ATR 3**	4.500	3	75	prato	0	75	MODERATO	2,5%
Bissone, via Molino	**PL-ATR 5**	4.481	1	100	seminativo	0	100	ALTO	5%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

località	piano attuativo	superficie territoriale St m²	VOCAZIONE AGRICOLA (Carta del valore agricolo)		DESTINAZIONE AGRICOLA (Carta di uso del suolo)		VALORE AGRICOLO		Maggiorazione contributo di costruzione
			Classe	Punteggio	Uso del suolo	Riduzione punteggio	Punteggio	Valore agricolo	
via Roma	**PII ATR 6**	3.565	0	_	già edificato	_	_	ASSENTE	0%
via Roma	**PII ATR 7**	5.966	0	_	già edificato	_	_	ASSENTE	0%
via Italia	**PII ATR 8**	1.455	0	_	già edificato	_	_	ASSENTE	0%
via Castello (Bissone)	**PII ATR 9**	24.209	0	_	già edificato	_	_	ASSENTE	0%
via Italia	**PII ATR 10**	1.956	0	_	già edificato	_	_	ASSENTE	0%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANI DI RECUPERO

località	piano attuativo	superficie territoriale St m²	VOCAZIONE AGRICOLA (Carta del valore agricolo)		DESTINAZIONE AGRICOLA (Carta di uso del suolo)		VALORE AGRICOLO		Maggiorazione contributo di costruzione
			Classe	Punteggio	Uso del suolo	Riduzione punteggio	Punteggio	Valore agricolo	
via Italia	**PR - ATR 12**	2.985	0	_	già edificato	_	_	ASSENTE	0%
via Italia	**PR - ATR 13**	4.868	0	_	già edificato	_	_	ASSENTE	0%
via Trento (Bissone)	**PR - ATR 14**	10.775	0	_	già edificato	_	_	ASSENTE	0%
via Cremona	**PR - ATR 15**	6.039	0	_	già edificato	_	_	ASSENTE	0%
via Castello (Bissone)	**PR - ATR 16**	1.061	0	_	già edificato	_	_	ASSENTE	0%
via Cremona	**PR - ATR 17**	2.924	0	_	già edificato	_	_	ASSENTE	0%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE

località	piano attuativo	superficie territoriale St m²	VOCAZIONE AGRICOLA (Carta del valore agricolo)		DESTINAZIONE AGRICOLA (Carta di uso del suolo)		VALORE AGRICOLO		Maggiorazione contributo di costruzione
			Classe	Punteggio	Uso del suolo	Riduzione punteggio	Punteggio	Valore agricolo	
Santa Cristina, via Po	**PL-ATP 5**	5.035	3	75	seminativo	0	75	MODERATO	2,5%
Bissone, via Trento	**PL-ATP 7**	6.470	1	100	seminativo	0	100	ALTO	5%
Bissone, via Trento	**PL-ATP 8**	5.669	1	100	seminativo	0	100	ALTO	5%