



COMUNE DI

# SANTA CRISTINA E BISSONE

PROVINCIA DI PAVIA

## PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

# 10

# DdP

## Documento di Piano

### Fascicolo

## SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE - **APPROVAZIONE**

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n.      del

SINDACO  
Sig. Elio Giovanni Grossi

PROGETTISTA  
dott. arch. Mario Mossolani

SEGRETARIO  
Dott. Angela Barletta

COLLABORATORI  
dott. urb. Sara Panizzari  
dott. Giulia Natale  
dott. ing. Marcello Mossolani  
geom. Mauro Scano

TECNICO COMUNALE  
Arch. Paolo Bersani

STUDI NATURALISTICI  
dott. Massimo Merati  
dott. Niccolò Mapelli



STUDIO MOSSOLANI

urbanistica architettura ingegneria

via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 82423 - [www.studiomossolani.it](http://www.studiomossolani.it)

**COMUNE DI SANTA CRISTINA E BISSONE**

Provincia di Pavia

**PGT**

piano di governo del territorio

**DOCUMENTO DI PIANO****SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI  
INTERVENTI NEGLI AMBITI DI  
TRASFORMAZIONE****INDICE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. GUIDA ALLA LETTURA E ALL'ATTUAZIONE DELLE SCHEDE D'AMBITO<br/>DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE   | 4         |
| 1.1.1. GENERALITÀ   | 4         |
| 1.1.2. PARAMETRAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E MONETIZZAZIONE   | 6         |
| 1.2. INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI   | 6         |
| 1.2.1. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI PER L'EDIFICAZIONE  | 6         |
| 1.2.2. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE  | 10        |
| 1.2.3. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO   | 12        |
| <b>2. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE<br/>RESIDENZIALI – ATR</b>  | <b>15</b> |
| 2.1. INDICAZIONI GENERALI   | 15        |
| 2.1.1. MODALITÀ, DESTINAZIONE D'USO   | 15        |
| 2.1.2. PEREQUAZIONE   | 16        |
| 2.1.3. CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE<br>RESIDENZIALE ATR   | 17        |
| Tabella 1 Ambiti di trasformazione residenziale ATR   | 17        |
| 2.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE  | 18        |
| 2.2.1. ATR1   | 19        |
| 2.2.2. ATR 2  | 23        |
| 2.2.3. ATR 3  | 27        |
| 2.2.4. ATR 4  | 31        |
| 2.2.5. ATR 5  | 35        |
| <b>3. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE<br/>RESIDENZIALE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI<br/>INTERVENTO – PII ATR</b>               | <b>39</b> |
| 3.1. INDICAZIONI GENERALI   | 39        |
| 3.1.1. MODALITÀ, DESTINAZIONE D'USO   | 39        |
| 3.1.2. PEREQUAZIONE   | 40        |
| 3.1.3. EDIFICABILITÀ  | 40        |
| Tabella 2 Ambiti di trasformazione residenziale PII ATR   | 40        |
| 3.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE<br>PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI<br>INTERVENTO – PII ATR | 41        |
| 3.2.1. PII ATR 6  | 42        |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 3.2.2.    | PII ATR 7.....  | 45         |
| 3.2.3.    | PII ATR 8.....  | 48         |
| 3.2.4.    | PII ATR 9.....  | 51         |
| 3.2.5.    | PII ATR 10.....   | 55         |
| <b>4.</b> | <b>AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE<br/>RESIDENZIALE SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO – PR ATR .....</b>           | <b>58</b>  |
| 4.1.      | INDICAZIONI GENERALI.....   | 58         |
| 4.1.1.    | MODALITA', DESTINAZIONE D'USO.....  | 58         |
| 4.1.2.    | PEREQUAZIONE.....   | 59         |
| 4.1.3.    | EDIFICABILITÀ.....  | 59         |
|           | Tabella 3 Ambiti di trasformazione residenziale PR ATR .....  | 59         |
| 4.2.      | SCHEDI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE<br>PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO PR ATR..... | 60         |
| 4.2.1.    | PR ATR 11 .....   | 61         |
| 4.2.2.    | PR ATR 12 .....   | 64         |
| 4.2.3.    | PR ATR 13 .....   | 67         |
| 4.2.4.    | PR ATR 14 .....   | 70         |
| 4.2.5.    | PR ATR 15 .....   | 74         |
| 4.2.6.    | PR ATR 16 .....   | 78         |
| 4.2.7.    | PR ATR 17 .....   | 81         |
| <b>5.</b> | <b>AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE<br/>PRODUTTIVI – ATP .....</b>   | <b>84</b>  |
| 5.1.      | INDICAZIONI GENERALI.....   | 84         |
| 5.1.1.    | MODALITA', DESTINAZIONE D'USO.....  | 84         |
| 5.1.2.    | PEREQUAZIONE.....   | 85         |
| 5.1.3.    | EDIFICABILITÀ.....  | 85         |
|           | Tabella 4 Ambiti di trasformazione ATP e indici Ut ammessi .....  | 86         |
| 5.2.      | SCHEDI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE<br>PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI – ATP.....                                 | 87         |
| 5.2.1.    | PL ATP 1.....   | 88         |
| 5.2.2.    | PL ATP 2.....   | 91         |
| 5.2.3.    | PL ATP 3.....   | 94         |
| 5.2.4.    | PL ATP 4.....   | 97         |
| 5.2.5.    | PL ATP 5.....   | 100        |
| 5.2.6.    | PL ATP 7.....   | 103        |
| 5.2.7.    | PL ATP 8.....   | 106        |
| <b>6.</b> | <b>AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE POLIFUNZIONALI - ATPP .....</b>  | <b>109</b> |
| 6.1.      | INDICAZIONI GENERALI.....   | 109        |
| 6.1.1.    | MODALITA', DESTINAZIONE D'USO.....  | 109        |
| 6.1.2.    | PEREQUAZIONE.....   | 110        |
| 6.1.3.    | EDIFICABILITÀ.....  | 111        |
|           | Tabella 5 Ambiti di trasformazione ATPP e indici Ut ammessi .....   | 111        |
| 6.2.      | SCHEDI PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE<br>POLIFUNZIONALE – ATPP .....  | 112        |
| 6.2.1.    | PL ATPP 1 .....   | 113        |
| <b>7.</b> | <b>ALLEGATO 1: ELENCO DELLE TIPOLOGIE.....</b>  | <b>117</b> |
| 7.1.      | TIPOLOGIE RESIDENZIALI.....   | 117        |
| 7.1.1.    | EDIFICI PRINCIPALI.....   | 117        |
| 7.1.2.    | BOX AUTO ED ACCESSORI.....  | 117        |
| 7.2.      | TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI .....  | 118        |
| 7.2.1.    | ELENCO DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI .....   | 118        |
| 7.2.2.    | SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI .....   | 119        |
|           | Figura 1. Schema dei prospetti delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione)<br>accostati.....                      | 119        |
|           | Figura 2. Schema delle sezioni delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione)<br>accostati.....                      | 119        |
|           | Figura 3. Schema dei prospetti delle tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione)<br>isolati o separati.....       | 119        |
|           | Figura 4. TIPOLOGIA B – Capannoni+uffici (e/o abitazione) separati: SEZIONI.....  | 119        |
| <b>8.</b> | <b>ALLEGATO 2: SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI .....</b>  | <b>120</b> |
| 8.1.      | SEZIONI A DUE E TRE PIANI FUORI TERRA .....   | 120        |
| 8.2.      | SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA .....   | 121        |
| 8.3.      | SEZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA.....  | 123        |
| <b>9.</b> | <b>ALLEGATO 3: CLASSI DI SENSIBILITÀ ACUSTICA DEGLI AMBITI DI<br/>TRASFORMAZIONE .....</b>                                      | <b>124</b> |

|   |            |
|---|------------|
| Tabella 6. Legenda delle classi di sensibilità acustica.....                                | 124        |
| Figura 5. Classi di sensibilità acustica: centro abitato di Santa Cristina .....            | 124        |
| Figura 6. Classi di sensibilità acustica: centro abitato di Bissone .....                   | 125        |
| <b>10. ALLEGATO 4: CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....</b> | <b>128</b> |
| 10.1. CLASSE 1: FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI.....                              | 128        |
| 10.2. CLASSE 2: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI .....                                   | 128        |
| 10.3. CLASSE 3: FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI .....                               | 128        |
| Figura 7. Classi di fattibilità geologica a Santa Cristina e Bissone .....                  | 129        |
| <b>11. ALLEGATO 5: VINCOLI PAESAGGISTICI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....</b>           | <b>132</b> |
| <b>12. ALLEGATO 6: VALORE AGRICOLO DEI SUOLI .....</b>                                      | <b>134</b> |

# **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 conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1<sup>a</sup> 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                              |
| PL ATPP | Ambiti della città da trasformare polifunzionali 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 tipologie di destinazioni d'uso, di ciascun ambito di trasformazione, dovranno rispettare i seguenti valori minimi parametrici:

|   |   |
|---|---|
| attività residenziali:                        | m <sup>2</sup> 26,50 per abitante, ossia ogni 150 m <sup>3</sup> di volume di progetto; |
| attività produttive:                          | m <sup>2</sup> 20 ogni 100 m <sup>2</sup> di SLP produttiva di progetto                 |
| Attività commerciali, direzionali e terziarie | m <sup>2</sup> 100 ogni 100 m <sup>2</sup> di Superficie Lorda di Pavimento di progetto |

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.

Le schede dei piani attuativi indicano le facoltà di monetizzazione che il Documento di Piano consente per ciascun ambito di trasformazione.

Viene in ogni caso definita la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrispondente alle aree da destinare a parcheggio e a verde, che è pari a:

|   |   |
|---|---|
| attività residenziali:                        | m <sup>2</sup> 12,00 per abitante, ossia ogni 150 m <sup>3</sup> di volume di progetto  |
| attività produttive:                          | m <sup>2</sup> 10,00 ogni 100 m <sup>2</sup> di SLP produttiva di progetto              |
| Attività commerciali, direzionali e terziarie | m <sup>2</sup> 100 ogni 100 m <sup>2</sup> di Superficie Lorda di Pavimento di progetto |

## 1.2. INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI

### 1.2.1. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI PER L'EDIFICAZIONE

#### 1. St (m<sup>2</sup>) - Superficie territoriale

È costituita dalla superficie complessiva di un'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria (U1) e la urbanizzazione secondaria (U2), da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile.

#### 2. Sf (m<sup>2</sup>) - Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per la urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

#### 3. It (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) - indice di edificabilità territoriale

Esprime il massimo volume costruibile per ogni m<sup>2</sup> di superficie territoriale St.

#### 4. If (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) - indice di edificabilità fondiaria

Esprime il massimo volume costruibile per ogni m<sup>2</sup> di superficie fondiaria Sf. L'indice If viene trattato alla stregua dell'indice It qualora le superfici fondiariae siano interessate da piano attuativo.

## 5. Ut (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) - indice di utilizzazione territoriale

---

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP, costruibile per ogni m<sup>2</sup> di superficie territoriale St.

## 6. Uf (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) - indice di utilizzazione fondiaria

---

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP, costruibile per ogni m<sup>2</sup> di superficie fondiaria Sf. L'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano attuativo.

## 7. SLP (m<sup>2</sup>) - Superficie Lorda di Pavimento

---

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Sono compresi nel calcolo della SLP:

- I locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
- le strutture destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
- c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;
- d) i locali di servizio dell'edificio sottostanti ai locali agibili (quali cantina, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, silos), qualora abbiano altezza netta interna non superiore a m 2,40. Nel caso in cui l'intradosso del soffitto dei locali sia emergente più di m 1,20 rispetto alla quota zero convenzionale, vengono computati al fine dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti:
  - soffitto piano o con pendenza compresa tra il 30% ed il 78% (ossia tra 13,5° e 35°);
  - finestre, portefinestre, abbaini o cappuccine e ogni altro tipo di apertura (apribile o fissa, verticale orizzontale o in andamento di falda, ecc.) che consentano – con verifica su ogni locale e sulla media di tutti i locali - un rapporto di aeroilluminazione o di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
  - affacci di porte o finestre o portefinestre su balconi e terrazzi;
  - altezza interna (misurata dal pavimento al punto più alto del soffitto - piano o inclinato - indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili) di ogni locale o parte di locale o abbaino:
    - altezza media ponderale superiore o uguale a m 2,40;
    - altezza minima all'imposta superiore o uguale a m 1,50;
- f) i vani degli abbaini o cappuccine qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
  - larghezza netta interna in pianta superiore a m 1,00;
  - superficie in pianta superiore a m<sup>2</sup> 3,00;
  - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) superiori a m 0,90x0,90 o a diametro di m 0,90 se circolari;
  - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);
- g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie, e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill) con altezza massima Hr di m 2,20 e Sc = SLP = massima m<sup>2</sup> 4,00 e

nel numero di una per ogni unità immobiliare;

- h) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di m 1,50;
- i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), altezza Hr non superiore a m 2,60 misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a m<sup>2</sup> 10,00 e nel numero di una per ogni abitazione
- l) i locali destinati al ricovero delle autovetture qualora:
  - siano sottostanti al primo piano agibile, con qualunque superficie;
  - siano in corpo autonomo interrato, ossia con l'intradosso del soffitto a quota inferiore a m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto, con qualunque superficie;
  - siano in corpo autonomo fuori terra, nella misura massima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume e con altezza netta interna non superiore a m 2,40 ed Hr non superiore a m 2,80
- m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante.
- n) limitatamente agli ambiti produttivi:
  - le tettoie aperte almeno su due lati fino a m 5,00 di profondità
  - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

## 8. Sc (m<sup>2</sup>) - Superficie coperta

È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate nel calcolo della SLP.

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di cm 150 dal filo esterno del muro dei fabbricati;
- b) i seguenti vani e locali, così come descritti nella definizione di SLP:
  - i volumi tecnici;
  - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
  - i locali di servizio dell'edificio;
  - le piccole costruzioni di servizio;
  - le cucce per cani, gatti e animali domestici;
  - le strutture aperte decorative o di arredo;
  - i locali destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo interrato, ossia con l'intradosso del soffitto a quota inferiore a m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto;
  - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
  - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

## 9. V (m<sup>3</sup>) - Volume delle costruzioni

Per gli edifici residenziali, il volume si ottiene moltiplicando la SLP di ogni piano per un'altezza di interpiano virtuale di m 3,00. Per i locali aventi altezza netta interna maggiore di m 2,70, misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto (al netto di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili), si computa anche l'eccedenza dovuta alla maggiore altezza.

Per gli edifici aventi altra destinazione, quali edifici terziari, produttivi, agricoli e simili, il volume si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza netta interna effettiva, misurata dal pavimento al piano di imposta delle travi di copertura.

## 10. Qz (m) - Quota zero.

La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede). Quando il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede, ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede.

È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un

massimo di cm 100 rispetto alla quota zero convenzionale. In questo caso, l'altezza consentita può essere aumentata in misura pari al livello di riempimento effettuato, fino ad un massimo di cm 100.

---

### **11. He (m) - altezza massima degli edifici**

---

E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano agibile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

---

### **12. Hr (m) - altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili posti a confine o a distanza inferiore a m 3,00 dal confine o dalla strada.**

---

E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) fino al punto più alto del manufatto (nei caso di box ed edifici accessori fino al punto esterno più alto della copertura).

---

### **13. Rc (%) - Rapporto di copertura**

---

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf

---

### **14. Ro (%) - Rapporto di occupazione del suolo**

---

Definisce la quantità massima della superficie fondiaria Sf non permeabile all'acqua piovana, ossia che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto Ro è misurato in percentuale sulla Sf.

---

### **15. Af (%) – Verde ecologico privato**

---

Definisce la parte minima di superficie fondiaria (Sf) permeabile all'acqua piovana, ossia esclusa dal calcolo del Rapporto di occupazione del suolo e che deve essere dotata di tappeto erboso. Essa non può essere sovrastante ad alcuna costruzione, anche se interrata, o a pavimentazione non permeabile. Ne sono ad esempio esclusi i giardini pensili, le coperture di autorimesse, le pavimentazioni autobloccanti tipo green block con fondo impermeabile, ecc. Il rapporto Af è misurato in percentuale sulla Sf.

---

### **16. Np (n°/m<sup>2</sup>) - Indice di piantumazione di aree a verde privato**

---

Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di verde ecologico privato. L'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

---

### **17. SPp (m<sup>2</sup>) - Superficie a parcheggio privato**

---

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, all'aperto o al coperto, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp non rientra nel calcolo della SLP. Essa comprende gli spazi di manovra e quelli strettamente necessari all'accesso ai parcheggi e potrà essere Pavidamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene di tutela ambientale.

---

### **18. SV (m<sup>2</sup>) - Superficie di vendita**

---

E' costituita dall'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/8 della SLP.

## 1.2.2. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE

### 1. Df (m) - distanza fra i fabbricati.

---

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

#### 1.1. Distanze minime tra i fabbricati

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza  $H_e$  dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestrate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a m 12,00, la distanza minima è ridotta a m 5,00.

È ammessa la costruzione in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine.

#### 1.2. Distanze minime dai fabbricati di locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima di pareti di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) aventi altezza  $H_r$  non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, da qualunque tipo di parete, è ridotta a m 3,00.

### 2. Dc (m) - distanza dal confine.

---

È la distanza che intercorre tra le pareti o parti delle pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

#### 2.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà: norma generale

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza della fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima fra fabbricati.

È ammessa la costruzione ad una distanza diversa dal confine, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine;
- qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, per realizzare edifici in reciproca aderenza sul confine.

## 2.2. Distanze minime dai confini di proprietà: locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima dai confini di proprietà, di pareti non finestrate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza Hr non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, è di m 3,00 o di m 0,00 (a confine).

Tale norma si applica anche senza accordo con il proprietario confinante.

## 2.3. Ds (m) - distanza dal confine stradale

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il confine della strada stessa.

Si considera confine stradale la linea grafica indicata dalle tavole del PGT. Ove maggiore, si considera la definizione del punto 10 dell'articolo 3 del nuovo codice della strada: il confine stradale è dato dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità nelle tavole grafiche del PdR .

## 3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

---

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di soprizzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza di m 5,00, salvo i seguenti casi:

- costruzione in aderenza con edificio esistente: è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente
- costruzione tra edifici esistenti (in allineamento): è ammessa una distanza dalle strade determinata dalla linea orizzontale che unisce gli spigoli degli edifici esistenti posti ai lati).

Negli ambiti di trasformazione disciplinati dal DdP, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In ogni caso devono essere fatti salvi i disposti del nuovo codice della strada, di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni, che si intendono prevalenti sulla presente norma.

## 4. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

---

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o programma integrato di intervento), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi, limitatamente agli edifici ed alle strade posti all'interno dei piani stessi.

### 1.2.3. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Il Documento di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/2005, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse.

#### 1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

|   |     |  |
|---|-----|--|
| Destinazioni principali:                  | R 1 | Abitazioni                                 |
| Destinazioni complementari o compatibili: |     | Pensionati, collegi, abitazioni collettive |
| Destinazioni accessorie:                  |     | Tutti gli accessori                        |

#### 2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

|   |   |  |
|---|---|--|
| Destinazioni principali:                  | V   | esercizi di vicinato, fino a m <sup>2</sup> 150 si superficie di vendita   |
|   | MS 1  | Medie strutture di vendita tra m <sup>2</sup> 150 a m <sup>2</sup> 600 di superficie di vendita  |
|   | MS 2  | Medie strutture di vendita da m <sup>2</sup> 600 a m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita  |
|   | CC M1   | Centro commerciale media struttura da m <sup>2</sup> 150 a m <sup>2</sup> 600 di superficie di vendita   |
|   | CC M2   | Centro commerciale media struttura da m <sup>2</sup> 600 a m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita  |
|   | GS 1  | Grandi strutture di vendita sovracomunali, da m <sup>2</sup> 1500 a m <sup>2</sup> 5000 di superficie di vendita   |
|   | GS 2  | Grandi strutture di vendita di area estesa, da m <sup>2</sup> 1500 a m <sup>2</sup> 5000 di superficie di vendita  |
|   | CC G1   | Centro commerciale grande struttura sovracomunale, da m <sup>2</sup> 1500 a m <sup>2</sup> 5000 di superficie di vendita   |
|   | CC G2   | Centro commerciale grande struttura di area estesa, da m <sup>2</sup> 1500 a m <sup>2</sup> 5000 di superficie di vendita  |
|   | Si precisa che nelle tabelle sulle destinazioni d'uso ammesse nei vari ambiti, i CC (CC M1, CC M2, CC G1 e CC G2 2 sono da considerare consentiti in tutti i casi in cui sono consentiti rispettivamente MS 1, MS 2, GS 1 e GS 2. |  |
| Destinazioni complementari o compatibili: |   | Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi:<br>uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio |
| Destinazioni accessorie:                  |   | Tutti gli accessori  |

Si precisa che per centro commerciale si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

#### 3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

|   |     |  |
|---|-----|--|
| Destinazioni principali:                  | D 1 | Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie   |
|   | D 2 | Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali,)   |
|   | D 3 | Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili  |
| Destinazioni complementari o compatibili: |     | Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi:<br>uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio |
| Destinazioni accessorie:                  |     | tutti gli accessori  |

#### 4. ATTIVITÀ RICETTIVE

|   |     |   |
|---|-----|---|
| Destinazioni principali:                  | R 1 | Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, case di riposo   |
|   | R 2 | Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde   |
|   | R 3 | Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, discoteche, sale bingo, sale di ritrovo, sale gioco, ecc   |
| Destinazioni complementari o compatibili: |     | nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio |
| Destinazioni accessorie:                  |     | tutti gli accessori   |

#### 5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

|   |     |  |
|---|-----|--|
| Destinazioni principali:                  | A S | Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale:<br>artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto);<br>laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili) |
|   |     | uffici amministrativi connessi alle attività   |
| Destinazioni complementari o compatibili: |     | nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio  |
| Destinazioni accessorie:                  |     | tutti gli accessori  |

#### 6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE

|   |      |   |
|---|------|---|
| Destinazioni principali:                  | PA 1 | Attività produttive manifatturiere  |
|   | PA 2 | Depositi a cielo aperto   |
| Destinazioni complementari o compatibili: |      | magazzini<br>uffici<br>nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio<br>spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m <sup>2</sup> 150 |
| Destinazioni accessorie:                  |      | tutti gli accessori   |

#### 7. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

|   |     |  |
|---|-----|--|
| Destinazioni principali:                  | SSC | Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotato di servizio igienico   |
| Destinazioni complementari o compatibili: |     | attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista)<br>piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria<br>bar e ristorazione<br>servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati |
| Destinazioni accessorie:                  |     | tutti gli accessori  |

#### 8. ATTIVITÀ AGRICOLE

|   |     |  |
|---|-----|--|
| Destinazioni principali:                  | A 1 | Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni   |
|   | A 2 | Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda |
|   | A 3 | Allevamenti di animali   |
|   | A 4 | Coltivazione dei fondi   |
| Destinazioni complementari o compatibili: |     | Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici   |
| Destinazioni accessorie:                  |     | Tutti gli accessori  |

## 9. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

|   |    |   |
|---|----|---|
| Destinazioni principali:                  | AE | attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale |
| Destinazioni complementari o compatibili: |    | uffici e piccoli depositi connessi alle attività servizi igienici per il personale  |
| Destinazioni accessorie:                  |    | tutti gli accessori   |

## 10. ACCESSORI

|               |      |  |
|---------------|------|--|
| Destinazioni: | AC 1 | Accessori interni ed esterni degli edifici: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, pensiline, terrazze e porticati  |
|               | AC 2 | Accessori delle aree esterne: recinzioni, cortili, marciapiedi, orti e giardini, gazebo, depositi attrezzi, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive all'aperto ad uso privato, sentieri e strade di servizio all'attività principale, ripostigli, ricoveri animali domestici |
|               | AC 3 | autorimesse per le vetture e simili  |

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

## 2. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI – ATR

### 2.1. INDICAZIONI GENERALI

#### 2.1.1. MODALITA', DESTINAZIONE D'USO

##### 1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Piano di lottizzazione di iniziativa privata, ad eccezione dell'ambito PL ATR 4, che è soggetto a permesso di costruire convenzionato. Se esso, comunque, verrà proposto dalla proprietà al comune dopo il termine fissato nella scheda di ambito successivamente riportata, sarà soggetto a piano di lottizzazione.

##### 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            | R 1           | Abitazioni                 |         |             |
| COMMERCIALI             | V             | Esercizi di vicinato       |         |             |
|                         | MS 1          | Medie strutture < mq 600   |         |             |
|                         | MS 2          | Medie strutture < mq 1500  |         |             |
|                         | GS            | Grandi strutture > mq 1500 |         |             |
| DIREZIONALI             | D 1           | Uffici                     |         |             |
|                         | D 2           | Commercio all'ingrosso     |         |             |
|                         | D 3           | Attività private sociali   |         |             |
| RICETTIVE               | RI 1          | Attrezzature ricettive     |         |             |
|                         | RI 2          | Pubblici esercizi          |         |             |
|                         | RI 3          | Svago e spettacolo         |         |             |
| ARTIGIANALI DI SERVIZIO | AS            | Artigianato di servizio    |         |             |
| PRODUTTIVE              | AP 1          | Attività produttive        |         |             |
|                         | AP 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 ATR

Gli ambiti di trasformazione ATR residenziali sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici ed i valori di cessione, perequazione e eventuale monetizzazione.

| località       | piano attuativo  | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Indice di fabbricabilità territoriale              |   |  |  | volume                                |                                   | abitanti                 |          |
|----------------|------------------|---|--|---|--|--|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|----------|
|                |                  |   | minimo<br>It_min<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | indici aggiuntivi<br>(incentivi edificatori)                              |  | totale<br>It_tot<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | minim<br>o<br>V_min<br>m <sup>3</sup> | totale<br>V_tot<br>m <sup>3</sup> | m <sup>3</sup> /abit 150 |          |
|                |                  |   |  | Edilizia<br>bioclimatica<br>It_1<br>15%<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Edilizia<br>residenziale<br>sociale<br>It_2<br>10%<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |  |                                       |                                   | max<br>n                 | min<br>n |
|                |                  |   |  |   |  |  |                                       |                                   |                          |          |
| Santa Cristina | <b>PL - ATR1</b> | 1.718   | 0,80   | 0,12  | 0,08   | 1,00   | 1.374                                 | 1.718                             | 11                       | 9        |
|                | <b>PL - ATR2</b> | 5.768   | 0,80   | 0,12  | 0,08   | 1,00   | 4.614                                 | 5.768                             | 38                       | 31       |
|                | <b>PL - ATR3</b> | 4.500   | 0,80   | 0,12  | 0,08   | 1,00   | 3.600                                 | 4.500                             | 30                       | 24       |
|                | <b>PL - ATR4</b> | 9.007   | 0,40   | 0,06  | 0,04   | 0,50   | 3.603                                 | 4.504                             | 30                       | 24       |
|                | <b>Totale</b>    | 20.993  |  |   |  |  | 13.192                                | 16.490                            | 109                      | 88       |
| Bissone        | <b>PL - ATR5</b> | 4.481   | 0,80   | 0,12  | 0,08   | 1,00   | 3.585                                 | 4.481                             | 30                       | 24       |
|                | <b>Totale</b>    | 4.481   |  |   |  |  | 3.585                                 | 4.481                             | 30                       | 24       |
| <b>TOTALE</b>  |                  | 25.474  |  |   |  |  | 16.776                                | 20.971                            | 139                      | 112      |

Tabella 1 Ambiti di trasformazione residenziale ATR

## **2.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**

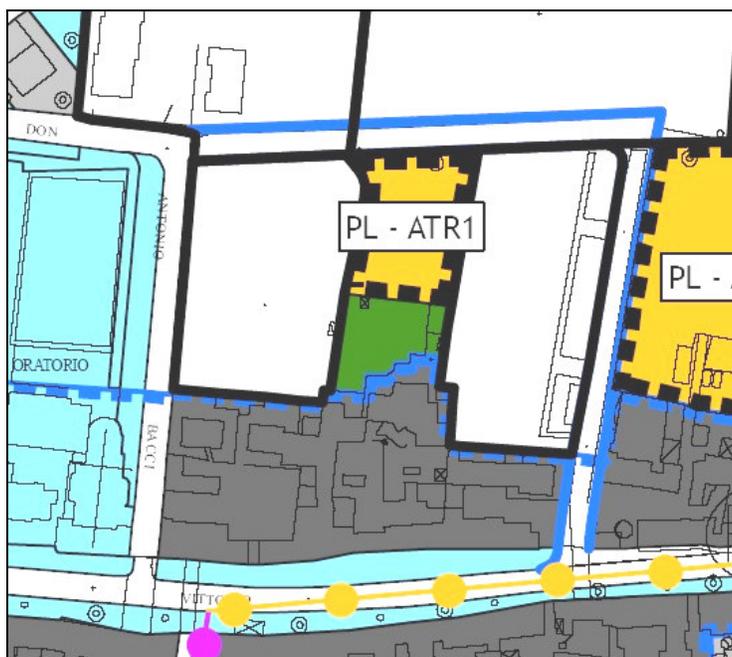
Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale.

## SCHEDA AMBITO ATR 1

### 2.2.1. ATR1

#### 1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca a Santa Cristina. Essa è situata nel quadrante interno, posto tra via V. Veneto e la via Don Bacci, tra altri piani di lottizzazione residenziali in corso



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

#### 2. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

#### 3. Obiettivi

- Completamento del quadrante residenziale del capoluogo, costituito da un sistema di piani attuativi contermini, per favorirne un armonico sviluppo ben coordinato
- Riqualficazione del quartiere, mediante la dotazione di servizi interni al piano di lottizzazione

#### 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
- parcheggio pubblico
- verde pubblico

## 6. 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'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

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

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

### 1 superficie territoriale totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 1.718 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |       |
|---------------------------------------|--------|----------------|-------|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | 1.718 |
|---------------------------------------|--------|----------------|-------|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|   |        |                                |                    |
|---|--------|--------------------------------|--------------------|
| Indice di edificabilità territoriale minimo | It_min | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,80               |
| indici aggiuntivi (incentivi edificatori)   |        |                                |                    |
| Edilizia bioclimatica                       | It_1   | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,12 15% di It_min |
| Edilizia residenziale sociale               | It_2   | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,08 10% di It_min |
| Indice di edificabilità territoriale totale | It_tot | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 1,00               |

### 4 volume edificabile

|                               |              |                      |                  |
|-------------------------------|--------------|----------------------|------------------|
| minimo                        | V_min        | m <sup>3</sup>       | 1.374            |
| Edilizia bioclimatica         | V_bioc       | m <sup>3</sup>       | 206 15% di V_min |
| Edilizia residenziale sociale | V_res        | m <sup>3</sup>       | 137 10% di V_min |
| <b>totale</b>                 | <b>V_tot</b> | <b>m<sup>3</sup></b> | <b>1.718</b>     |

### 5 abitanti

|            |        |      |            |         |       |
|------------|--------|------|------------|---------|-------|
| <b>5.a</b> | minimo | n. 9 | <b>5.b</b> | massimo | n. 11 |
|------------|--------|------|------------|---------|-------|

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|                            |                           |              |                        |            |
|----------------------------|---------------------------|--------------|------------------------|------------|
| aree parametriche minime   | m <sup>2</sup> /abit      | 26,50        | = m <sup>2</sup>       | 292        |
| parametriche monetizzabili | m <sup>2</sup> /abit      | 14,50        | = m <sup>2</sup>       | 160        |
| <b>da cedere</b>           | <b>m<sup>2</sup>/abit</b> | <b>12,00</b> | <b>= m<sup>2</sup></b> | <b>132</b> |

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro            | abitanti  | superficie     |
|------------------|----------------------|-----------|----------------|
|                  | m <sup>2</sup> /abit | n         | m <sup>2</sup> |
| scuola           | 0,00                 | 11        | 0              |
| interesse comune | 0,00                 | 11        | 0              |
| verde attrezzato | 6,00                 | 11        | 66             |
| parcheggio       | 6,00                 | 11        | 66             |
| <b>totale</b>    | <b>12,00</b>         | <b>11</b> | <b>132</b>     |

## 11. 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%

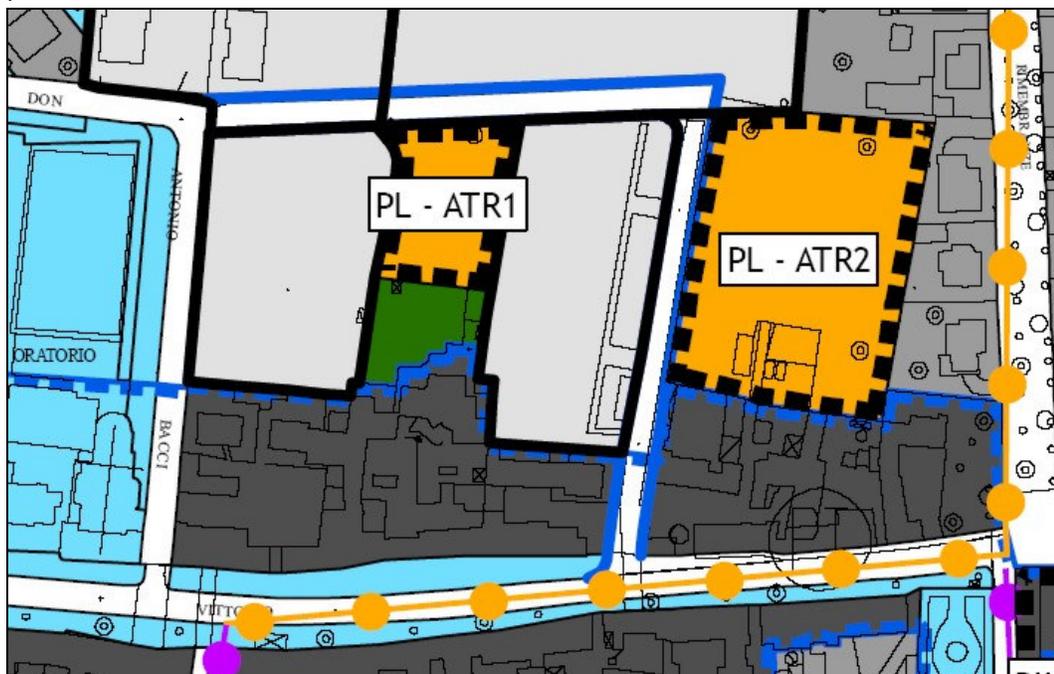
---

## SCHEDA AMBITO ATR 2

### 2.2.2. ATR 2

#### 1. Località ed identificazione:

L'area è situata nel quadrante interno, posto tra via V. Veneto e la via Circonvallazione, tra altri piani di lottizzazione residenziali in corso.



Stralci della "Carta delle Previsioni di Piano"

#### 2. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

#### 3. Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale della frazione di San Re, per favorirne un armonico sviluppo.
- Riqualificazione della frazione, mediante la dotazione di servizi interni al piano di lottizzazione.

#### 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
- parcheggio pubblico

## 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. 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'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

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

## 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. 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:

| <b>TIPO</b> | <b>Piani f.t.</b> | <b>sottotetto</b>   | <b>AMMESSA</b> | <b>NON AMMESSA</b> |
|-------------|-------------------|---------------------|----------------|--------------------|
| 2 A         | 2                 | inclinato e agibile |                |                    |
| 2 B         | 2                 | non accessibile     |                |                    |
| 3 A         | 3                 | inclinato e agibile |                |                    |

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

### 1 superficie territoriale totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 5.768 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |       |
|---------------------------------------|--------|----------------|-------|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | 5.768 |
|---------------------------------------|--------|----------------|-------|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|   |        |                                |      |     |           |
|---|--------|--------------------------------|------|-----|-----------|
| Indice di edificabilità territoriale minimo | It_min | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,80 |     |           |
| indici aggiuntivi (incentivi edificatori)   |        |                                |      |     |           |
| Edilizia bioclimatica                       | It_1   | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,12 | 15% | di It_min |
| Edilizia residenziale sociale               | It_2   | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,08 | 10% | di It_min |
| Indice di edificabilità territoriale totale | It_tot | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 1,00 |     |           |

### 4 volume edificabile

|                               |        |                |       |     |          |
|-------------------------------|--------|----------------|-------|-----|----------|
| minimo                        | V_min  | m <sup>3</sup> | 4.614 |     |          |
| Edilizia bioclimatica         | V_bioc | m <sup>3</sup> | 692   | 15% | di V_min |
| Edilizia residenziale sociale | V_res  | m <sup>3</sup> | 461   | 10% | di V_min |
| totale                        | V_tot  | m <sup>3</sup> | 5.768 |     |          |

### 5 abitanti

|            |        |       |            |         |       |
|------------|--------|-------|------------|---------|-------|
| <b>5.a</b> | minimo | n. 31 | <b>5.b</b> | massimo | n. 38 |
|------------|--------|-------|------------|---------|-------|

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|                            |                      |       |                  |       |
|----------------------------|----------------------|-------|------------------|-------|
| aree parametriche minime   | m <sup>2</sup> /abit | 26,50 | = m <sup>2</sup> | 1.007 |
| parametriche monetizzabili | m <sup>2</sup> /abit | 14,50 | = m <sup>2</sup> | 551   |
| da cedere                  | m <sup>2</sup> /abit | 12,00 | = m <sup>2</sup> | 456   |

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

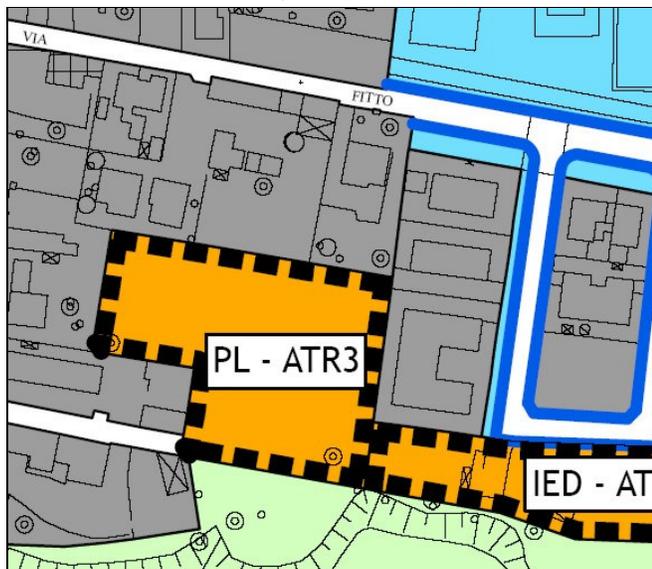
| destinazione     | parametro            | abitanti | superficie     |
|------------------|----------------------|----------|----------------|
|                  | m <sup>2</sup> /abit | n        | m <sup>2</sup> |
| scuola           | 0,00                 | 38       | 0              |
| interesse comune | 0,00                 | 38       | 0              |
| verde attrezzato | 6,00                 | 38       | 228            |
| parcheggio       | 6,00                 | 38       | 228            |
| totale           | 12,00                | 38       | 456            |

## SCHEDA AMBITO ATR 3

### 2.2.3. 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'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

| <b>COLLOCAZIONE BOX</b> |                | <b>AMMESSA</b> | <b>NON<br/>AMMESSA</b> |
|-------------------------|----------------|----------------|------------------------|
| 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 totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 4.500 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |       |
|---------------------------------------|--------|----------------|-------|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | 4.500 |
|---------------------------------------|--------|----------------|-------|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|   |        |                                |      |     |           |
|---|--------|--------------------------------|------|-----|-----------|
| Indice di edificabilità territoriale minimo | It_min | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,80 |     |           |
| indici aggiuntivi (incentivi edificatori)   |        |                                |      |     |           |
| Edilizia bioclimatica                       | It_1   | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,12 | 15% | di It_min |
| Edilizia residenziale sociale               | It_2   | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,08 | 10% | di It_min |
| Indice di edificabilità territoriale totale | It_tot | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 1,00 |     |           |

### 4 volume edificabile

|                               |        |                |       |     |          |
|-------------------------------|--------|----------------|-------|-----|----------|
| minimo                        | V_min  | m <sup>3</sup> | 3.600 |     |          |
| Edilizia bioclimatica         | V_bioc | m <sup>3</sup> | 540   | 15% | di V_min |
| Edilizia residenziale sociale | V_res  | m <sup>3</sup> | 360   | 10% | di V_min |
| totale                        | V_tot  | m <sup>3</sup> | 4.500 |     |          |

### 5 abitanti

|     |        |       |
|-----|--------|-------|
| 5.a | minimo | n. 24 |
|-----|--------|-------|

|     |         |       |
|-----|---------|-------|
| 5.b | massimo | n. 30 |
|-----|---------|-------|

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|                            |                      |       |                  |     |
|----------------------------|----------------------|-------|------------------|-----|
| aree parametriche minime   | m <sup>2</sup> /abit | 26,50 | = m <sup>2</sup> | 795 |
| parametriche monetizzabili | m <sup>2</sup> /abit | 14,50 | = m <sup>2</sup> | 435 |
| da cedere                  | m <sup>2</sup> /abit | 12,00 | = m <sup>2</sup> | 360 |

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro<br>m <sup>2</sup> /abit | abitanti<br>n | superficie<br>m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|
| scuola           | 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.

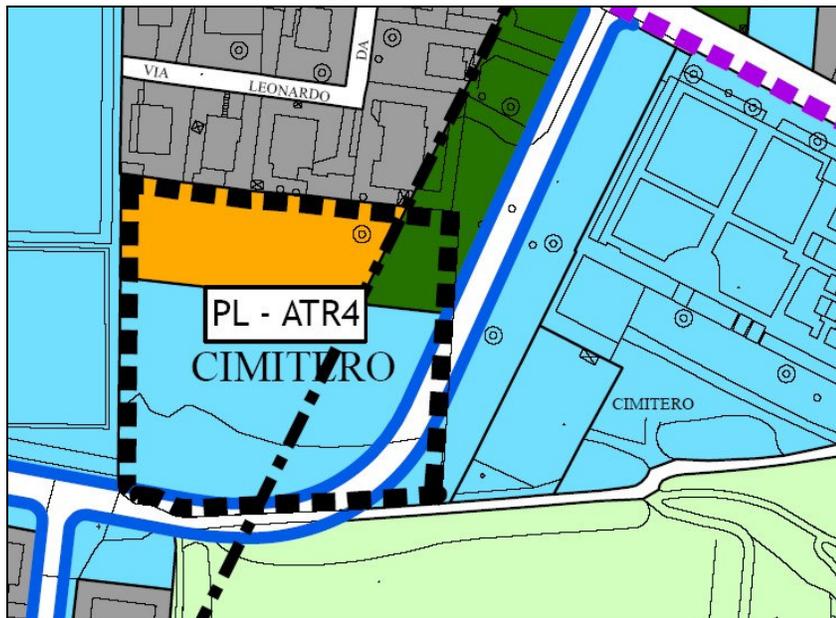
## SCHEDA AMBITO ATR 4

### 2.2.4. ATR 4

#### 1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca nel capoluogo, ai margini meridionali dell'abitato, in prossimità del centro sportivo.

L'area era completamente soggetta a servizi (standard) nel Piano Regolatore Generale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

#### 2. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

#### 3. Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale del capoluogo, in prolungamento di un vecchio piano di lottizzazione, per favorirne un armonico sviluppo.
- Riqualificazione del capoluogo, mediante la dotazione di servizi esterni al piano di lottizzazione, le cui aree devono essere cedute gratuitamente al comune, come standard di compensazione.
- Miglioramento del sistema della viabilità, con il collegamento tra via Po e via Fitto, secondo il tracciato già indicato dal PRG e confermato dal PGT.

#### 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. Modalità di attuazione, tipologia attuazione dell'ambito e tempi di realizzazione

Il presente ambito PL ATR 4 è soggetto a permesso di costruire convenzionato. Se esso, comunque, verrà proposto dalla proprietà al comune, dopo il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente PGT, sarà soggetto a piano di lottizzazione.

## 6. Realizzazione di servizi

Obbligo di allacciamento alle reti tecnologiche, con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Cessione di:

- aree destinate a strada, verde e parcheggio, indicate nelle tavole grafiche del PGT

## 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. 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 |         |             |

## 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'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

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

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

### 1 superficie territoriale totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 9.007 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |       |         |
|---------------------------------------|--------|----------------|-------|---------|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | Sf_agr | m <sup>2</sup> | 2.500 | solo Sf |
|---------------------------------------|--------|----------------|-------|---------|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|   |        |                                |      |     |           |
|---|--------|--------------------------------|------|-----|-----------|
| Indice di edificabilità territoriale minimo | It_min | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,40 |     |           |
| indici aggiuntivi (incentivi edificatori)   |        |                                |      |     |           |
| Edilizia bioclimatica                       | It_1   | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,06 | 15% | di It_min |
| Edilizia residenziale sociale               | It_2   | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,04 | 10% | di It_min |
| Indice di edificabilità territoriale totale | It_tot | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,50 |     |           |

### 4 volume edificabile

|                               |        |                |       |     |          |
|-------------------------------|--------|----------------|-------|-----|----------|
| minimo                        | V_min  | m <sup>3</sup> | 3.603 |     |          |
| Edilizia bioclimatica         | V_bioc | m <sup>3</sup> | 540   | 15% | di V_min |
| Edilizia residenziale sociale | V_res  | m <sup>3</sup> | 360   | 10% | di V_min |
| totale                        | V_tot  | m <sup>3</sup> | 4.504 |     |          |

### 5 abitanti

|            |        |       |            |         |       |
|------------|--------|-------|------------|---------|-------|
| <b>5.a</b> | minimo | n. 24 | <b>5.b</b> | massimo | n. 30 |
|------------|--------|-------|------------|---------|-------|

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|               |                  |       |
|---------------|------------------|-------|
| da cedere     | = m <sup>2</sup> | 6.510 |
| monetizzabili | = m <sup>2</sup> | -     |

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro<br>m <sup>2</sup> /abit | abitanti<br>n | superficie<br>m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|
| scuola           | 0,00                              | 30            | 0                            |
| interesse comune | 0,00                              | 30            | 0                            |
| verde attrezzato | 100,00                            | 30            | 3.000                        |
| parcheggio       | 117,00                            | 30            | 3.510                        |
| totale           | 217,00                            | 30            | 6.510                        |

## **12. Obiettivi qualitativi**

---

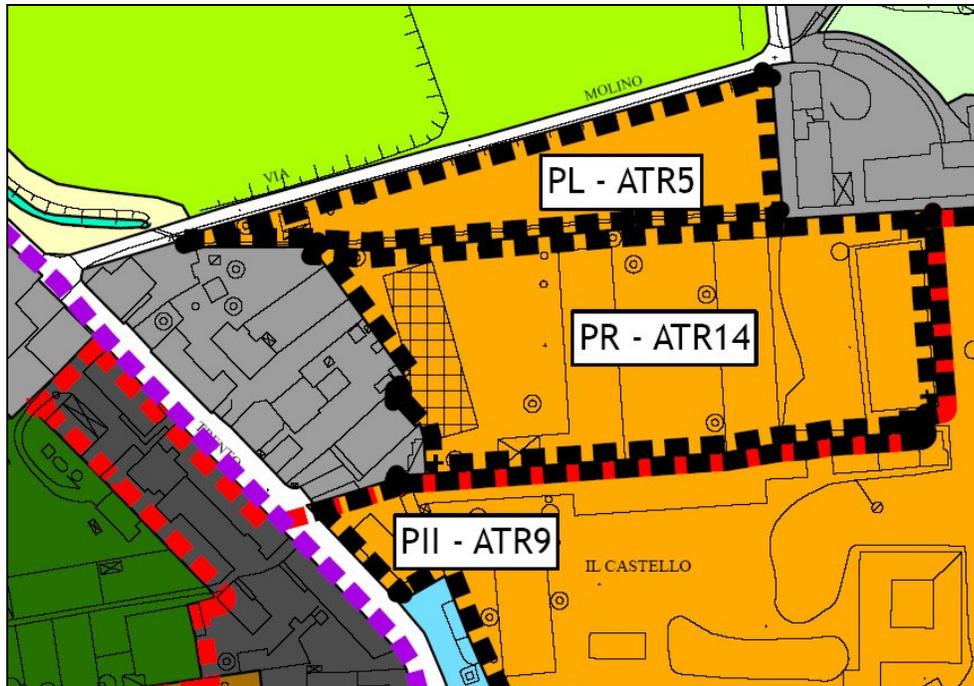
L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della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

## SCHEDA AMBITO ATR 5

### 2.2.5. 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

$D_c$  = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

$D_s$  = 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

$D_f$  = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

$SP_p$  = 1,00 mq ogni 10 mc di volume

$R_o$  = 60%

$A_f$  = 40%

## 7. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria  $I_f$ , il rapporto di copertura  $R_c$  e le distanze interne  $D_s$ ,  $D_c$  e  $D_f$ , 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'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

| <b>COLLOCAZIONE BOX</b> |                | <b>AMMESSA</b> | <b>NON AMMESSA</b> |
|-------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| 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 totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 4.481 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |       |
|---------------------------------------|--------|----------------|-------|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | 4.481 |
|---------------------------------------|--------|----------------|-------|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|   |        |                                |      |     |           |
|---|--------|--------------------------------|------|-----|-----------|
| Indice di edificabilità territoriale minimo | It_min | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,80 |     |           |
| indici aggiuntivi (incentivi edificatori)   |        |                                |      |     |           |
| Edilizia bioclimatica                       | It_1   | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,12 | 15% | di It_min |
| Edilizia residenziale sociale               | It_2   | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,08 | 10% | di It_min |
| Indice di edificabilità territoriale totale | It_tot | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 1,00 |     |           |

### 4 volume edificabile

|                               |        |                |       |     |          |
|-------------------------------|--------|----------------|-------|-----|----------|
| minimo                        | V_min  | m <sup>3</sup> | 3.585 |     |          |
| Edilizia bioclimatica         | V_bioc | m <sup>3</sup> | 538   | 15% | di V_min |
| Edilizia residenziale sociale | V_res  | m <sup>3</sup> | 358   | 10% | di V_min |
| totale                        | V_tot  | m <sup>3</sup> | 4.481 |     |          |

### 5 abitanti

5.a minimo n. 24

5.b massimo n. 30

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|                            |                      |       |                  |     |
|----------------------------|----------------------|-------|------------------|-----|
| aree parametriche minime   | m <sup>2</sup> /abit | 26,50 | = m <sup>2</sup> | 792 |
| parametriche monetizzabili | m <sup>2</sup> /abit | 14,50 | = m <sup>2</sup> | 433 |
| da cedere                  | m <sup>2</sup> /abit | 12,00 | = m <sup>2</sup> | 358 |

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro<br>m <sup>2</sup> /abit | abitanti<br>n | superficie<br>m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|
| scuola           | 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                          |

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

#### 3.1. INDICAZIONI GENERALI

##### 3.1.1. MODALITA', DESTINAZIONE D'USO

###### 1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con programma integrato di intervento 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            | R 1           | Abitazioni                 |         |             |
| COMMERCIALI             | V             | Esercizi di vicinato       |         |             |
|                         | MS 1          | Medie strutture < mq 600   |         |             |
|                         | MS 2          | Medie strutture < mq 1500  |         |             |
|                         | GS            | Grandi strutture > mq 1500 |         |             |
| DIREZIONALI             | D 1           | Uffici                     |         |             |
|                         | D 2           | Commercio all'ingrosso     |         |             |
|                         | D 3           | Attività private sociali   |         |             |
| RICETTIVE               | RI 1          | Attrezzature ricettive     |         |             |
|                         | RI 2          | Pubblici esercizi          |         |             |
|                         | RI 3          | Svago e spettacolo         |         |             |
| ARTIGIANALI DI SERVIZIO | AS            | Artigianato di servizio    |         |             |
| PRODUTTIVE              | AP 1          | Attività produttive        |         |             |
|                         | AP 2          | Depositi a cielo aperto    |         |             |
| 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

| FRAZIONE               | Programma integrato di intervento n. | ISOLATO N. | DESTINAZIONE DI DdP | SUPERFICIE TERRITORIALE<br>St<br>m <sup>2</sup> | VOLUME TOTALE ESISTENTE<br>V<br>m <sup>3</sup> | INDICE DI DdP<br>Ut<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | VOLUME MAX AMMESSO DAL PR<br>Vmax<br>m <sup>3</sup> | ABITANTI TEORICI<br>m <sup>3</sup> /abitante<br>200<br>N. |
|------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------|---|--|---|---|---|
| via Roma               | <b>PII ATR 6</b>                     | 111        | città storica       | 1.570   | 4.919  | esistente   | 4.919   | 13  |
|                        |                                      |            | trasformazione      | 1.995   |  | 2   | 2.993   | 15  |
| via Roma               | <b>PII ATR 7</b>                     | 112        | città storica       | 3.293   | 12.533   | esistente   | 12.533  | 57  |
|                        |                                      |            | trasformazione      | 2.673   |  | 2   | 2.673   | 13  |
| via Italia             | <b>PII ATR 8</b>                     | 113        | recupero            | 1.455   | 2.775  | esistente   | 2.184   | 11  |
| via Castello (Bissone) | <b>PII ATR 9</b>                     | 114        | trasformazione      | 24.209  | 26.481   | esistente   | 26.481  | 132   |
| via Italia             | <b>PII ATR 10</b>                    | 115        | recupero            | 1.956   | 6.033  | esistente   | 6.033   | 19  |
| Sommano                |                                      |            |                     | 37.151  | 52.741   |   | 57.816  | 262   |

Tabella 2 Ambiti di trasformazione residenziale PII ATR

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

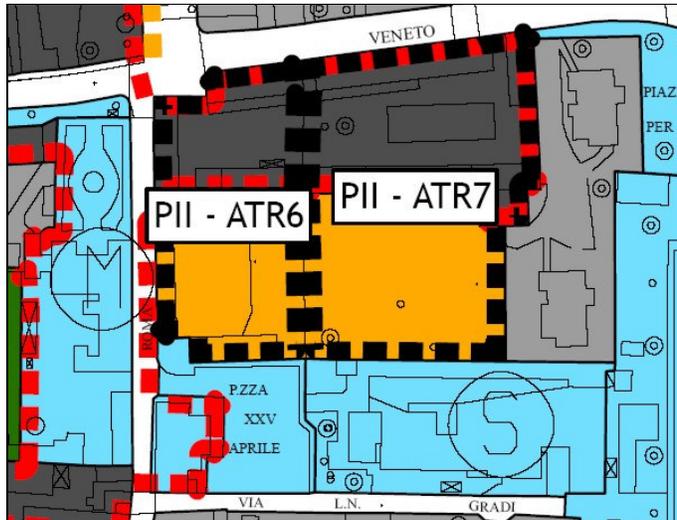
Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» dell'unico ambito di trasformazione soggetto a programma integrato di intervento.

## 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 totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 3.565 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |   |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | - |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|  |    |                                |           |
|--|----|--------------------------------|-----------|
| Indice di edificabilità territoriale città storica     | It | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | esistente |
| Indice di edificabilità territoriale città consolidata | It | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 1,50      |

### 4 volume edificabile

|                                      |              |                      |              |           |
|--------------------------------------|--------------|----------------------|--------------|-----------|
| Volume da recuperare città storica   | V            | m <sup>3</sup>       | 4.919        | esistente |
| Volume edificabile città consolidata | V            | m <sup>3</sup>       | 2.993        | nuovo     |
| <b>totale</b>                        | <b>V_tot</b> | <b>m<sup>3</sup></b> | <b>7.912</b> |           |

### 5 abitanti

|            |                 |                           |            |          |    |
|------------|-----------------|---------------------------|------------|----------|----|
| <b>5.a</b> | Volume/abitante | m <sup>3</sup> /abit. 200 | <b>5.b</b> | abitanti | 40 |
|------------|-----------------|---------------------------|------------|----------|----|

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|                                   |                           |              |                        |              |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| aree parametriche minime          | m <sup>2</sup> /abit      | 26,50        | = m <sup>2</sup>       | 1.048        |
| da cedere                         | m <sup>2</sup> /abit      | 0,00         | = m <sup>2</sup>       | -            |
| <b>parametriche monetizzabili</b> | <b>m<sup>2</sup>/abit</b> | <b>26,50</b> | <b>= m<sup>2</sup></b> | <b>1.048</b> |

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro<br>m <sup>2</sup> /abit | abitanti<br>n | superficie<br>m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|
| scuola           | 0,00                              | 40            | 0                            |
| interesse comune | 0,00                              | 40            | 0                            |
| verde attrezzato | 0,00                              | 40            | 0                            |
| parcheggio       | 0,00                              | 40            | 0                            |
| <b>totale</b>    | <b>0,00</b>                       | <b>40</b>     | <b>0</b>                     |

## 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 m<sup>2</sup> 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'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

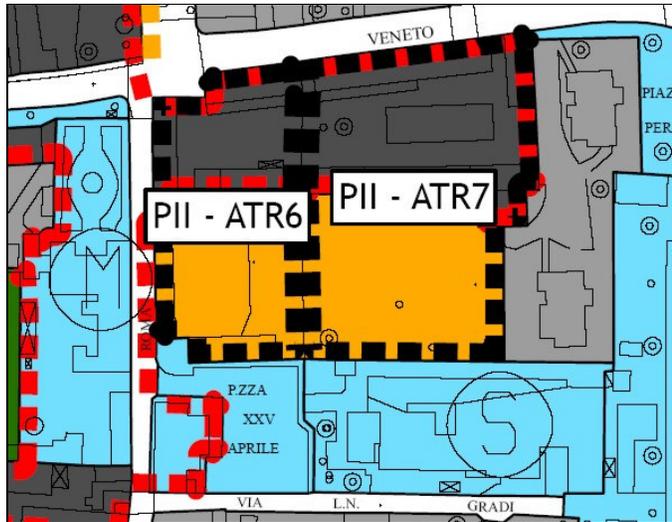
| COLLOCAZIONE BOX  | AMMESSA | NON AMMESSA |
|-------------------|---------|-------------|
| b1 box esterno    |         |             |
| b2 box interrato  |         |             |
| b3 semi interrato |         |             |

## 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 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 totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 5.966 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |   |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | - |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|  |    |                                |           |
|--|----|--------------------------------|-----------|
| Indice di edificabilità territoriale città storica     | It | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | esistente |
| Indice di edificabilità territoriale città consolidata | It | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 1,50      |

### 4 volume edificabile

|                                      |              |                      |               |           |
|--------------------------------------|--------------|----------------------|---------------|-----------|
| Volume da recuperare città storica   | V            | m <sup>3</sup>       | 12.533        | esistente |
| Volume edificabile città consolidata | V            | m <sup>3</sup>       | 2.673         | nuovo     |
| <b>totale</b>                        | <b>V_tot</b> | <b>m<sup>3</sup></b> | <b>15.206</b> |           |

### 5 abitanti

|            |                 |                           |            |                 |           |
|------------|-----------------|---------------------------|------------|-----------------|-----------|
| <b>5.a</b> | /olume/abitante | m <sup>3</sup> /abit. 200 | <b>5.b</b> | <b>abitanti</b> | <b>76</b> |
|------------|-----------------|---------------------------|------------|-----------------|-----------|

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|                                   |                           |              |                        |              |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| aree parametriche minime          | m <sup>2</sup> /abit      | 26,50        | = m <sup>2</sup>       | 2.015        |
| da cedere                         | m <sup>2</sup> /abit      | 0,00         | = m <sup>2</sup>       | -            |
| <b>parametriche monetizzabili</b> | <b>m<sup>2</sup>/abit</b> | <b>26,50</b> | <b>= m<sup>2</sup></b> | <b>2.015</b> |

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro<br>m <sup>2</sup> /abit | abitanti<br>n | superficie<br>m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|
| scuola           | 0,00                              | 76            | 0                            |
| interesse comune | 0,00                              | 76            | 0                            |
| verde attrezzato | 0,00                              | 76            | 0                            |
| parcheggio       | 0,00                              | 76            | 0                            |
| <b>totale</b>    | <b>0,00</b>                       | <b>76</b>     | <b>0</b>                     |

## 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 m<sup>2</sup> 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'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

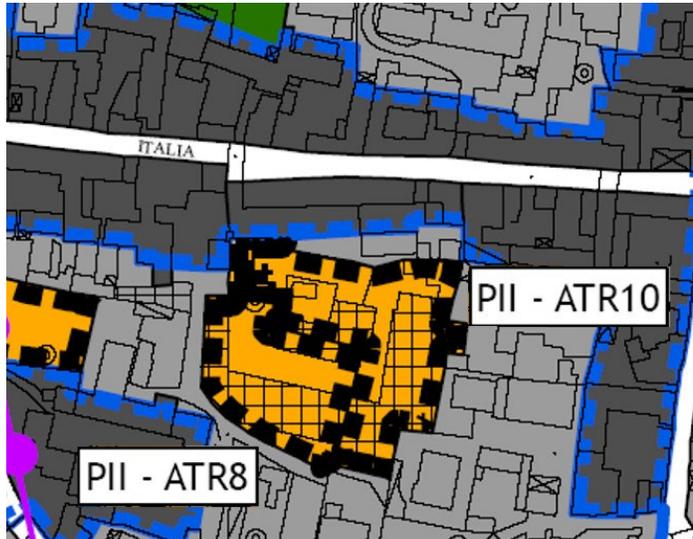
| COLLOCAZIONE BOX  | AMMESSA | NON AMMESSA |
|-------------------|---------|-------------|
| b1 box esterno    |         |             |
| b2 box interrato  |         |             |
| b3 semi interrato |         |             |

## 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 tratta 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 totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 1.455 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |   |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | - |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|  |    |                                |      |
|--|----|--------------------------------|------|
| Indice di edificabilità territoriale città storica | It | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,00 |
|--|----|--------------------------------|------|

|  |    |  |  |
|--|----|--|--|
| Indice di edificabilità territoriale città consolidata | It | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> esistente |  |
|--|----|--|--|

### 4 volume edificabile

|                                    |   |                |   |      |
|------------------------------------|---|----------------|---|------|
| Volume da recuperare città storica | V | m <sup>3</sup> | - | 0,00 |
|------------------------------------|---|----------------|---|------|

|                                      |   |                |       |       |
|--------------------------------------|---|----------------|-------|-------|
| Volume edificabile città consolidata | V | m <sup>3</sup> | 2.184 | nuovo |
|--------------------------------------|---|----------------|-------|-------|

|               |              |                      |              |  |
|---------------|--------------|----------------------|--------------|--|
| <b>totale</b> | <b>V_tot</b> | <b>m<sup>3</sup></b> | <b>2.184</b> |  |
|---------------|--------------|----------------------|--------------|--|

### 5 abitanti

|            |                  |                           |
|------------|------------------|---------------------------|
| <b>5.a</b> | /volume/abitante | m <sup>2</sup> /abit. 200 |
|------------|------------------|---------------------------|

|            |          |    |
|------------|----------|----|
| <b>5.b</b> | abitanti | 11 |
|------------|----------|----|

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|                          |                      |       |                  |     |
|--------------------------|----------------------|-------|------------------|-----|
| aree parametriche minime | m <sup>2</sup> /abit | 26,50 | = m <sup>2</sup> | 289 |
|--------------------------|----------------------|-------|------------------|-----|

|           |                      |      |                  |   |
|-----------|----------------------|------|------------------|---|
| da cedere | m <sup>2</sup> /abit | 0,00 | = m <sup>2</sup> | - |
|-----------|----------------------|------|------------------|---|

|                                   |                           |              |                        |            |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------|------------------------|------------|
| <b>parametriche monetizzabili</b> | <b>m<sup>2</sup>/abit</b> | <b>26,50</b> | <b>= m<sup>2</sup></b> | <b>289</b> |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------|------------------------|------------|

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro            | abitanti  | superficie     |
|------------------|----------------------|-----------|----------------|
|                  | m <sup>2</sup> /abit | n         | m <sup>2</sup> |
| scuola           | 0,00                 | 11        | 0              |
| interesse comune | 0,00                 | 11        | 0              |
| verde attrezzato | 0,00                 | 11        | 0              |
| parcheggio       | 0,00                 | 11        | 0              |
| <b>totale</b>    | <b>0,00</b>          | <b>11</b> | <b>0</b>       |

## 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 m<sup>2</sup> 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'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

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

## 9. Obiettivi qualitativi

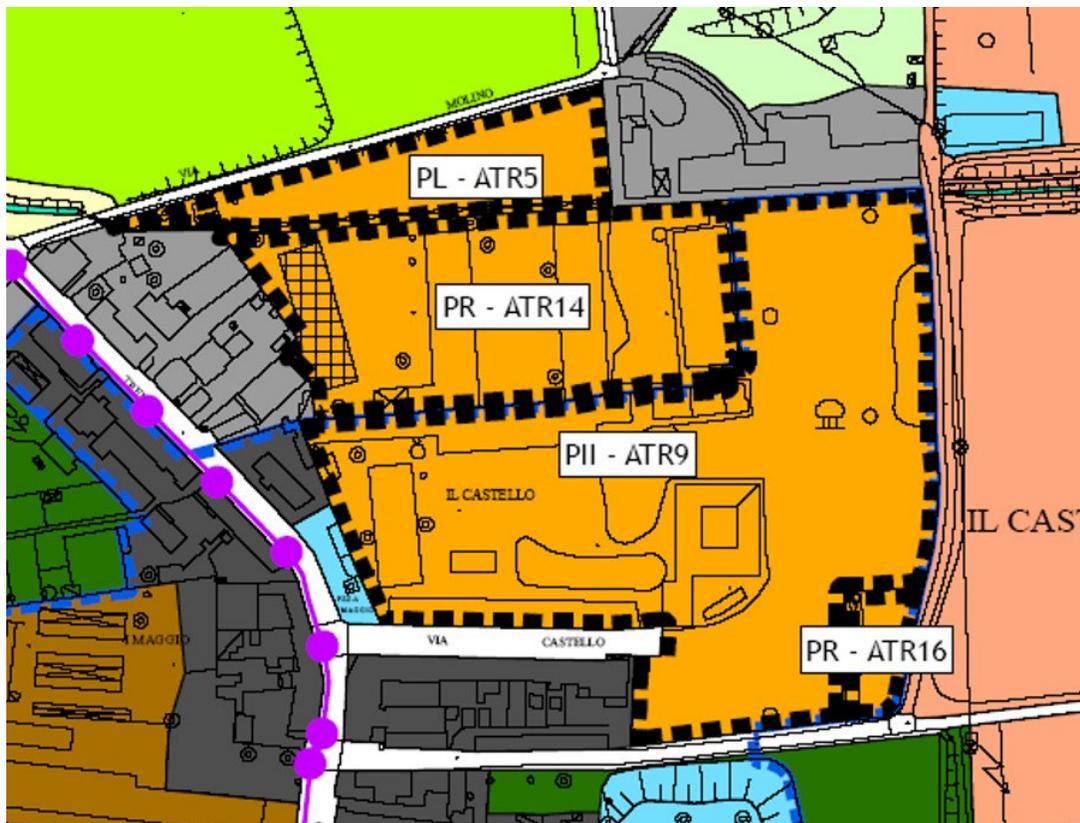
L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

## 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 CITTA' 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 totale                       |                           |                                |                        |              |
|--|---------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------|
| superficie territoriale totale                         | St_tot                    | m <sup>2</sup>                 | 24.209                 |              |
| 2 Superficie da urbanizzare ex agricola                |                           |                                |                        |              |
| Superficie da urbanizzare ex agricola                  | St_agr                    | m <sup>2</sup>                 | -                      |              |
| 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi            |                           |                                |                        |              |
| Indice di edificabilità territoriale città storica     | It                        | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | esistente              |              |
| Indice di edificabilità territoriale città consolidata | It                        | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,00                   |              |
| 4 volume edificabile                                   |                           |                                |                        |              |
| Volume da recuperare città storica                     | V                         | m <sup>3</sup>                 | 26.481                 | esistente    |
| Volume edificabile città consolidata                   | V                         | m <sup>3</sup>                 | -                      |              |
| <b>totale</b>  | <b>V_tot</b>              | <b>m<sup>3</sup></b>           | <b>26.481</b>          |              |
| 5 abitanti   |                           |                                |                        |              |
| 5.a  | /volume/abitante          | m <sup>3</sup> /abit. 200      | 5.b                    | abitanti 132 |
| 6 aree per servizi                                     |                           |                                |                        |              |
| 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi  |                           |                                |                        |              |
| aree parametriche minime                               | m <sup>2</sup> /abit      | 26,50                          | = m <sup>2</sup>       | 3.509        |
| da cedere  | m <sup>2</sup> /abit      | 6,00                           | = m <sup>2</sup>       | 794          |
| <b>parametriche monetizzabili</b>                      | <b>m<sup>2</sup>/abit</b> | <b>20,50</b>                   | <b>= m<sup>2</sup></b> | <b>2.715</b> |
| 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere      |                           |                                |                        |              |
| destinazione   | parametro                 | abitanti                       | superficie             |              |
|  | m <sup>2</sup> /abit      | n                              | m <sup>2</sup>         |              |
| scuola   | 0,00                      | 132                            | 0                      |              |
| interesse comune                                       | 0,00                      | 132                            | 0                      |              |
| verde attrezzato                                       | 6,00                      | 132                            | 794                    |              |
| parcheggio   | 0,00                      | 132                            | 0                      |              |
| <b>totale</b>  | <b>6,00</b>               | <b>132</b>                     | <b>794</b>             |              |

## 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:<br>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 m <sup>2</sup> 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'edificio 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 aeree, 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).

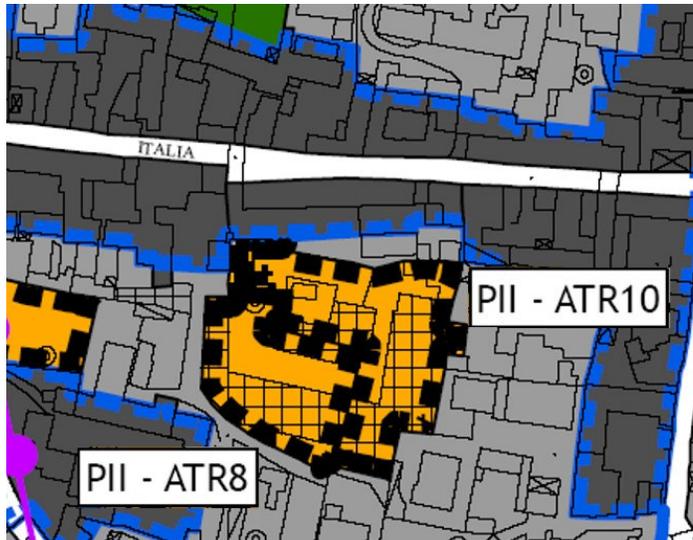
Qualora il bosco fosse effettivamente presente, si ricorda che l'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale.

## 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

|  |                           |  |                        |            |
|--|---------------------------|--|------------------------|------------|
| <b>1 superficie territoriale totale</b>                      |                           |  |                        |            |
| superficie territoriale totale                               | St_tot                    | m <sup>2</sup>                           | 1.956                  |            |
| <b>2 Superficie da urbanizzare ex agricola</b>               |                           |  |                        |            |
| Superficie da urbanizzare ex agricola                        | St_agr                    | m <sup>2</sup>                           | -                      |            |
| <b>3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi</b>           |                           |  |                        |            |
| Indice di edificabilità territoriale città storica           | It                        | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>           | 0,00                   |            |
| Indice di edificabilità territoriale città consolidata       | It                        | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> esistente |                        |            |
| <b>4 volume edificabile</b>                                  |                           |  |                        |            |
| Volume da recuperare città storica                           | V                         | m <sup>3</sup>                           | -                      | 0,00       |
| Volume edificabile città consolidata                         | V                         | m <sup>3</sup>                           | 6.033                  | nuovo      |
| <b>totale</b>  | <b>V_tot</b>              | <b>m<sup>3</sup></b>                     | <b>6.033</b>           |            |
| <b>5 abitanti</b>  |                           |  |                        |            |
| <b>5.a</b>   | Volume/abitante           | m <sup>3</sup> /abit.                    | 200                    |            |
| <b>5.b</b>   | abitanti                  |  |                        | 19         |
| <b>6 aree per servizi</b>                                    |                           |  |                        |            |
| <b>6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi</b> |                           |  |                        |            |
| aree parametriche minime                                     | m <sup>2</sup> /abit      | 26,50                                    | = m <sup>2</sup>       | 510        |
| da cedere  | m <sup>2</sup> /abit      | 0,00                                     | = m <sup>2</sup>       | -          |
| <b>parametriche monetizzabili</b>                            | <b>m<sup>2</sup>/abit</b> | <b>26,50</b>                             | <b>= m<sup>2</sup></b> | <b>510</b> |
| <b>6.b destinazione delle aree per servizi da cedere</b>     |                           |  |                        |            |
| destinazione   | parametro                 | abitanti                                 | superficie             |            |
|  | m <sup>2</sup> /abit      | n  | m <sup>2</sup>         |            |
| scuola   | 0,00                      | 19                                       | 0                      |            |
| interesse comune   | 0,00                      | 19                                       | 0                      |            |
| verde attrezzato   | 0,00                      | 19                                       | 0                      |            |
| parcheggio   | 0,00                      | 19                                       | 0                      |            |
| <b>totale</b>  | <b>0,00</b>               | <b>19</b>                                | <b>0</b>               |            |

## 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:<br>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 m <sup>2</sup> 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'edificio 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. MODALITA', DESTINAZIONE D'USO

##### 1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Piano di Recupero 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            | R 1           | Abitazioni                 |         |             |
| COMMERCIALI             | V             | Esercizi di vicinato       |         |             |
|                         | MS 1          | Medie strutture < mq 600   |         |             |
|                         | MS 2          | Medie strutture < mq 1500  |         |             |
|                         | GS            | Grandi strutture > mq 1500 |         |             |
| DIREZIONALI             | D 1           | Uffici                     |         |             |
|                         | D 2           | Commercio all'ingrosso     |         |             |
|                         | D 3           | Attività private sociali   |         |             |
| RICETTIVE               | RI 1          | Attrezzature ricettive     |         |             |
|                         | RI 2          | Pubblici esercizi          |         |             |
|                         | RI 3          | Svago e spettacolo         |         |             |
| ARTIGIANALI DI SERVIZIO | AS            | Artigianato di servizio    |         |             |
| PRODUTTIVE              | AP 1          | Attività produttive        |         |             |
|                         | AP 2          | Depositi a cielo aperto    |         |             |
| 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  $I_t$

| Piano di Recupero n. | SUPERFICIE TERRITORIALE<br>V<br>m <sup>2</sup> | VOLUME RESIDENZIALE<br>V<br>m <sup>3</sup> | VOLUME NON RESIDENZIALE<br>V<br>m <sup>3</sup> | VOLUME TOTALE<br>V<br>m <sup>3</sup> | INDICE DI DdP<br>I <sub>t</sub><br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | VOLUME MAX AMMESSO DAL PR<br>V <sub>max</sub><br>m <sup>3</sup> | INCREMENTO DI VOLUME RESIDENZIALE<br>ΔV m <sup>3</sup><br>± m <sup>3</sup> | ABITANTI<br>m <sup>3</sup> /abitante<br>200<br>n. |
|----------------------|--|--|--|--------------------------------------|---|---|--|---|
| <b>PR - ATR 11</b>   | 3.682  | -  | 7.500  | 11.182                               | esistente   | 11.182  | 7.500  | 38  |
| <b>PR - ATR 12</b>   | 2.985  | 2.112                                      | 8.010  | 10.995                               | esistente   | 10.995  | 8.010  | 40  |
| <b>PR - ATR 13</b>   | 4.868  | 6.408                                      | 9.246  | 14.114                               | esistente   | 14.114  | 9.246  | 46  |
| <b>PR - ATR 14</b>   | 10.775   | -  | 8.271  | 19.046                               | esistente   | 19.046  | 8.271  | 41  |
| <b>PR - ATR 15</b>   | 6.039  | -  | 8.946  | 14.985                               | esistente   | 14.985  | 8.946  | 45  |
| <b>PR - ATR 16</b>   | 1.061  | -  | -  | 1.061                                | esistente   | 1.061   | 1.061  | 5   |
| <b>PR - ATR 17</b>   | 2.924  | 294  | 4.017  | 6.941                                | esistente   | 6.941   | 4.017  | 20  |
|                      | 32.334   | 8.814                                      | 45.990   | 78.324                               |   | 78.324  | 47.051   | 235   |

Tabella 3 Ambiti di trasformazione residenziale PR ATR

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

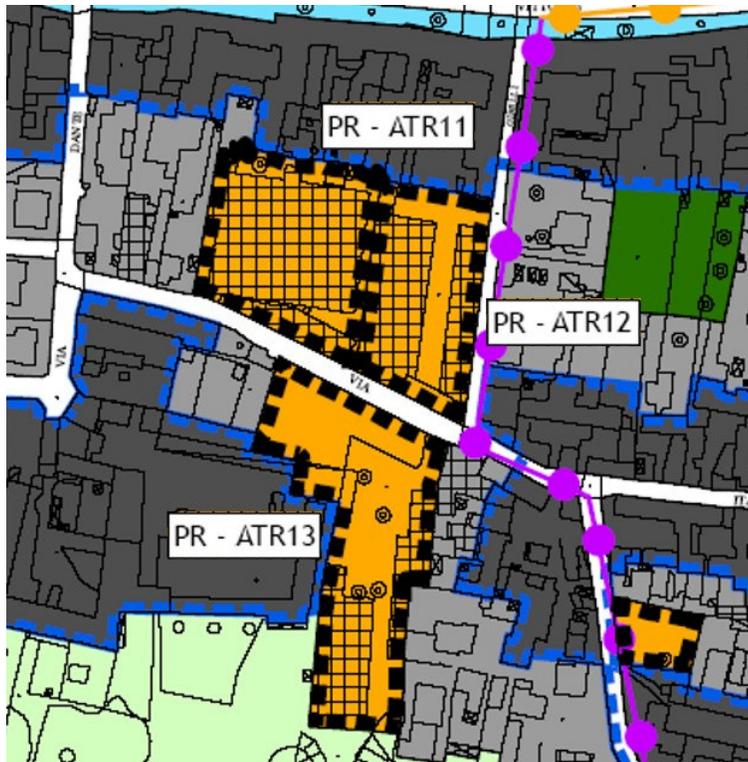
Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione soggetti a Piano di Recupero.

## SCHEDA AMBITO PR ATR 11

### 4.2.1. PR ATR 11

#### 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 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)

#### 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 totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 3.682 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |   |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | - |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|                                      |    |                                |           |
|--------------------------------------|----|--------------------------------|-----------|
| Indice di edificabilità territoriale | It | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | esistente |
|--------------------------------------|----|--------------------------------|-----------|

### 4 volume consentito

|                         |              |                      |                  |        |
|-------------------------|--------------|----------------------|------------------|--------|
| Volume da riorganizzare | V            | m <sup>3</sup>       | esistente        | 11.182 |
| <b>totale</b>           | <b>V_tot</b> | <b>m<sup>3</sup></b> | <b>esistente</b> |        |

### 5 abitanti

|            |                   |                       |     |
|------------|-------------------|-----------------------|-----|
| <b>5.a</b> | volume pro-capite | m <sup>3</sup> /abit. | 200 |
|------------|-------------------|-----------------------|-----|

|            |                               |    |
|------------|-------------------------------|----|
| <b>5.b</b> | abitanti di piano di recupero | 56 |
|------------|-------------------------------|----|

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|                                   |                           |              |                        |              |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| aree parametriche minime          | m <sup>2</sup> /abit      | 26,50        | = m <sup>2</sup>       | 1.482        |
| da cedere                         | m <sup>2</sup> /abit      | 3,00         | = m <sup>2</sup>       | 168          |
| <b>parametriche monetizzabili</b> | <b>m<sup>2</sup>/abit</b> | <b>23,50</b> | <b>= m<sup>2</sup></b> | <b>1.314</b> |

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro<br>m <sup>2</sup> /abit | abitanti<br>n | superficie<br>m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|
| scuola           | 0,00                              | 56            | 0                            |
| interesse comune | 0,00                              | 56            | 0                            |
| verde attrezzato | 0,00                              | 56            | 0                            |
| parcheggio       | 3,00                              | 56            | 168                          |
| <b>totale</b>    | <b>3,00</b>                       | <b>56</b>     | <b>168</b>                   |

## 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 m<sup>2</sup> 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'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

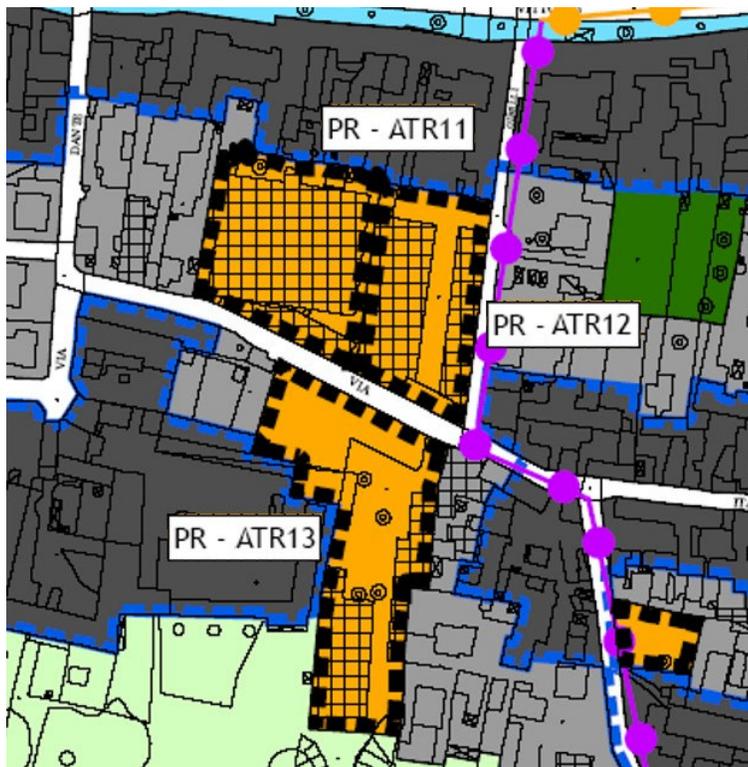
| COLLOCAZIONE BOX  | AMMESSA | NON AMMESSA |
|-------------------|---------|-------------|
| b1 box esterno    |         |             |
| b2 box interrato  |         |             |
| b3 semi interrato |         |             |

## SCHEDA AMBITO PR ATR 12

### 4.2.2. 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 totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 2.985 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |   |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | - |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|                                      |    |                                |           |
|--------------------------------------|----|--------------------------------|-----------|
| Indice di edificabilità territoriale | It | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | esistente |
|--------------------------------------|----|--------------------------------|-----------|

### 4 volume consentito

|                         |              |                      |                  |        |
|-------------------------|--------------|----------------------|------------------|--------|
| Volume da riorganizzare | V            | m <sup>3</sup>       | esistente        | 10.995 |
| <b>totale</b>           | <b>V_tot</b> | <b>m<sup>3</sup></b> | <b>esistente</b> |        |

### 5 abitanti

|            |                   |                       |     |
|------------|-------------------|-----------------------|-----|
| <b>5.a</b> | volume pro-capite | m <sup>3</sup> /abit. | 200 |
|------------|-------------------|-----------------------|-----|

|            |                               |    |
|------------|-------------------------------|----|
| <b>5.b</b> | abitanti di piano di recupero | 55 |
|------------|-------------------------------|----|

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|                                   |                           |              |                        |              |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| aree parametriche minime          | m <sup>2</sup> /abit      | 26,50        | = m <sup>2</sup>       | 1.457        |
| da cedere                         | m <sup>2</sup> /abit      | 3,00         | = m <sup>2</sup>       | 165          |
| <b>parametriche monetizzabili</b> | <b>m<sup>2</sup>/abit</b> | <b>23,50</b> | <b>= m<sup>2</sup></b> | <b>1.292</b> |

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro<br>m <sup>2</sup> /abit | abitanti<br>n | superficie<br>m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|
| scuola           | 0,00                              | 55            | 0                            |
| interesse comune | 0,00                              | 55            | 0                            |
| verde attrezzato | 0,00                              | 55            | 0                            |
| parcheggio       | 3,00                              | 55            | 165                          |
| <b>totale</b>    | <b>3,00</b>                       | <b>55</b>     | <b>165</b>                   |

## 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 m<sup>2</sup> 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'edificio 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

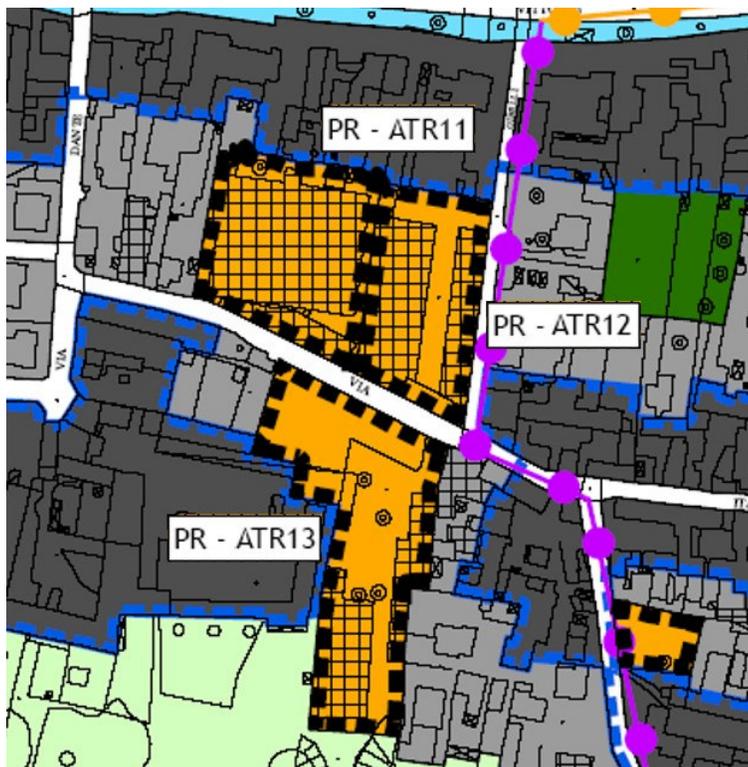
L'edificio dismesso attestato su via Gibelli costituisce un esempio di archeologia industriale. Gli interventi dovranno assolutamente essere volti al recupero dell'edificio con destinazione residenziale o compatibile, nel rispetto dei caratteri connotativi originari del manufatto.

## SCHEDA AMBITO PR ATR 13

### 4.2.3. 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 totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 4.868 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |   |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | - |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|                                      |    |                                |           |
|--------------------------------------|----|--------------------------------|-----------|
| Indice di edificabilità territoriale | It | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | esistente |
|--------------------------------------|----|--------------------------------|-----------|

### 4 volume consentito

|                         |              |                      |                  |        |
|-------------------------|--------------|----------------------|------------------|--------|
| Volume da riorganizzare | V            | m <sup>3</sup>       | esistente        | 14.114 |
| <b>totale</b>           | <b>V_tot</b> | <b>m<sup>3</sup></b> | <b>esistente</b> |        |

### 5 abitanti

|            |                   |                           |
|------------|-------------------|---------------------------|
| <b>5.a</b> | volume pro-capite | m <sup>3</sup> /abit. 200 |
|------------|-------------------|---------------------------|

|            |                               |    |
|------------|-------------------------------|----|
| <b>5.b</b> | abitanti di piano di recupero | 71 |
|------------|-------------------------------|----|

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|                                   |                           |              |                        |              |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| aree parametriche minime          | m <sup>2</sup> /abit      | 26,50        | = m <sup>2</sup>       | 1.870        |
| da cedere                         | m <sup>2</sup> /abit      | 3,00         | = m <sup>2</sup>       | 212          |
| <b>parametriche monetizzabili</b> | <b>m<sup>2</sup>/abit</b> | <b>23,50</b> | <b>= m<sup>2</sup></b> | <b>1.658</b> |

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro<br>m <sup>2</sup> /abit | abitanti<br>n | superficie<br>m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|
| scuola           | 0,00                              | 71            | 0                            |
| interesse comune | 0,00                              | 71            | 0                            |
| verde attrezzato | 0,00                              | 71            | 0                            |
| parcheggio       | 3,00                              | 71            | 212                          |
| <b>totale</b>    | <b>3,00</b>                       | <b>71</b>     | <b>212</b>                   |

## 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 m <sup>2</sup> 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'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

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

## 9. Obiettivi qualitativi

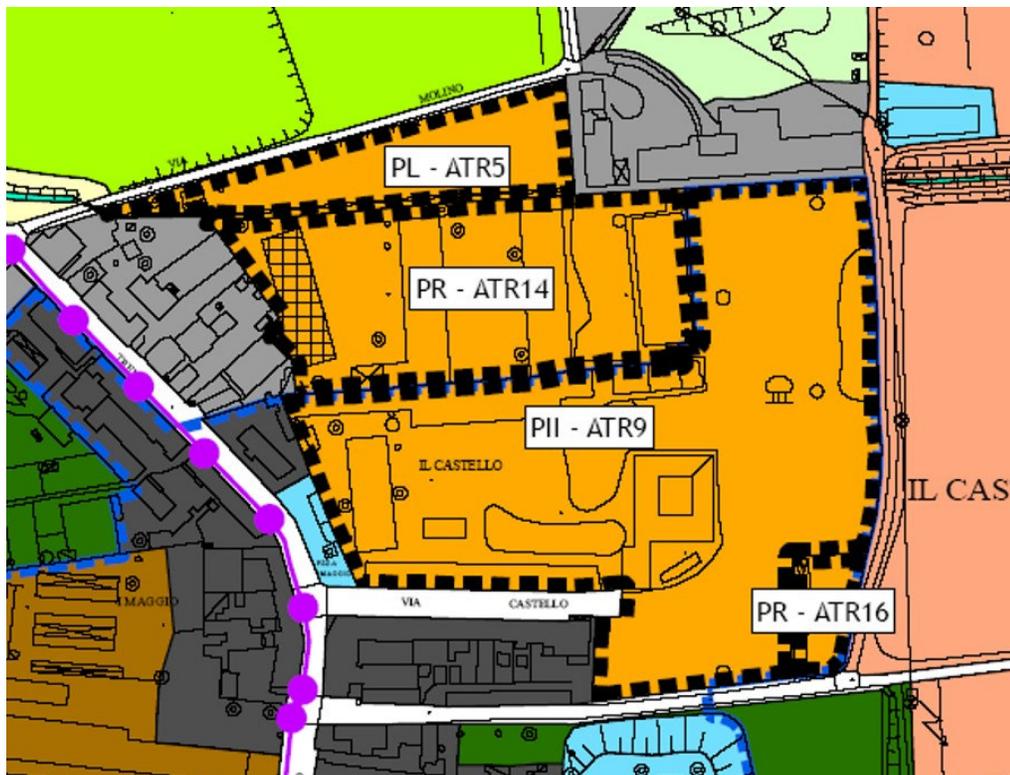
L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

## SCHEDA AMBITO PR ATR 14

### 4.2.4. 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 totale**

|                                |        |                |        |
|--------------------------------|--------|----------------|--------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 10.775 |
|--------------------------------|--------|----------------|--------|

**2 Superficie da urbanizzare ex agricola**

|                                       |        |                |   |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | - |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|

**3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

|                                      |    |                                |           |
|--------------------------------------|----|--------------------------------|-----------|
| Indice di edificabilità territoriale | It | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | esistente |
|--------------------------------------|----|--------------------------------|-----------|

**4 volume consentito**

|                         |   |                |           |        |
|-------------------------|---|----------------|-----------|--------|
| Volume da riorganizzare | V | m <sup>3</sup> | esistente | 19.046 |
|-------------------------|---|----------------|-----------|--------|

|               |              |                      |                  |  |
|---------------|--------------|----------------------|------------------|--|
| <b>totale</b> | <b>V_tot</b> | <b>m<sup>3</sup></b> | <b>esistente</b> |  |
|---------------|--------------|----------------------|------------------|--|

**5 abitanti**

|            |                   |                       |     |
|------------|-------------------|-----------------------|-----|
| <b>5.a</b> | volume pro-capite | m <sup>3</sup> /abit. | 200 |
|------------|-------------------|-----------------------|-----|

|            |                               |    |
|------------|-------------------------------|----|
| <b>5.b</b> | abitanti di piano di recupero | 95 |
|------------|-------------------------------|----|

**6 aree per servizi****6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi**

|                          |                      |       |                  |       |
|--------------------------|----------------------|-------|------------------|-------|
| aree parametriche minime | m <sup>2</sup> /abit | 26,50 | = m <sup>2</sup> | 2.524 |
|--------------------------|----------------------|-------|------------------|-------|

|           |                      |      |                  |     |
|-----------|----------------------|------|------------------|-----|
| da cedere | m <sup>2</sup> /abit | 3,00 | = m <sup>2</sup> | 286 |
|-----------|----------------------|------|------------------|-----|

|                            |                      |       |                  |       |
|----------------------------|----------------------|-------|------------------|-------|
| parametriche monetizzabili | m <sup>2</sup> /abit | 23,50 | = m <sup>2</sup> | 2.238 |
|----------------------------|----------------------|-------|------------------|-------|

**6.b destinazione delle aree per servizi da cedere**

| destinazione     | parametro<br>m <sup>2</sup> /abit | abitanti<br>n | superficie<br>m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|
| scuola           | 0,00                              | 95            | 0                            |
| interesse comune | 0,00                              | 95            | 0                            |
| verde attrezzato | 0,00                              | 95            | 0                            |
| parcheggio       | 3,00                              | 95            | 286                          |
| <b>totale</b>    | <b>3,00</b>                       | <b>95</b>     | <b>286</b>                   |

**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 m <sup>2</sup> 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'edificio 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 aeree, 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).

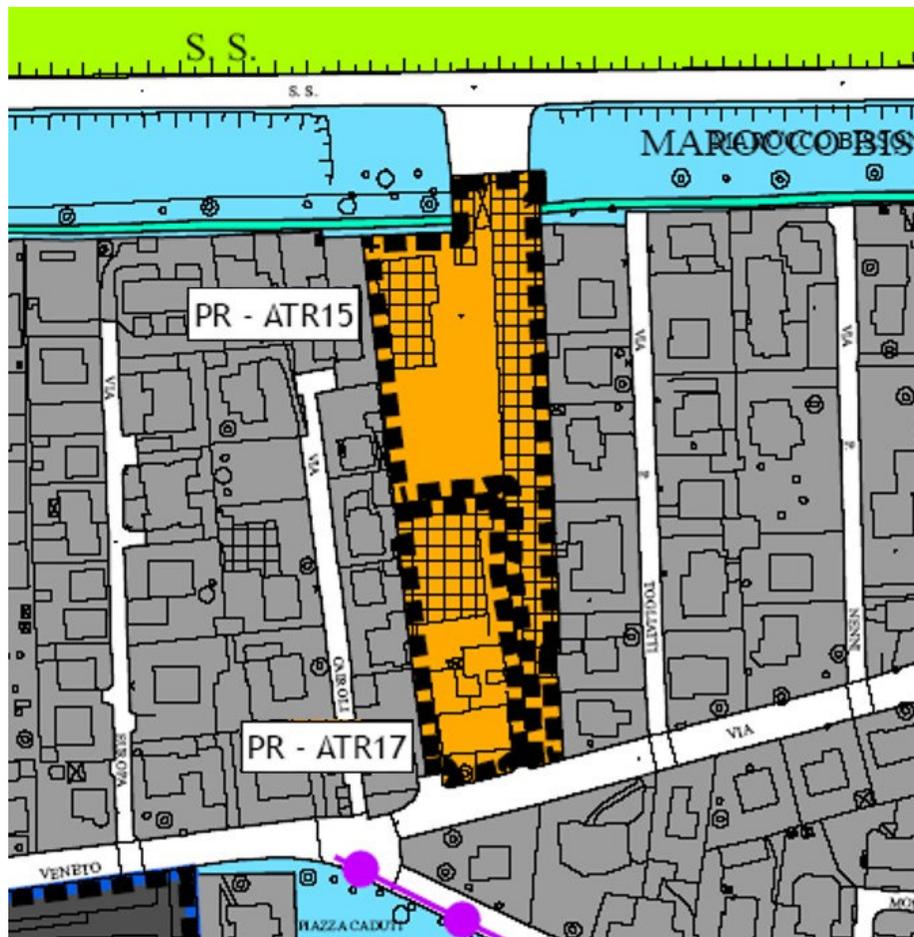
Qualora il bosco fosse effettivamente presente, si ricorda che l'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale.

## SCHEDA AMBITO PR ATR 15

### 4.2.5. 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 totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 6.039 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |   |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | - |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|                                      |    |                                |           |
|--------------------------------------|----|--------------------------------|-----------|
| Indice di edificabilità territoriale | It | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | esistente |
|--------------------------------------|----|--------------------------------|-----------|

### 4 volume consentito

|                         |              |                      |                  |        |
|-------------------------|--------------|----------------------|------------------|--------|
| Volume da riorganizzare | V            | m <sup>3</sup>       | esistente        | 14.985 |
| <b>totale</b>           | <b>V_tot</b> | <b>m<sup>3</sup></b> | <b>esistente</b> |        |

### 5 abitanti

|            |                   |                       |     |
|------------|-------------------|-----------------------|-----|
| <b>5.a</b> | volume pro-capite | m <sup>3</sup> /abit. | 200 |
|------------|-------------------|-----------------------|-----|

|            |                               |    |
|------------|-------------------------------|----|
| <b>5.b</b> | abitanti di piano di recupero | 75 |
|------------|-------------------------------|----|

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|                                   |                           |              |                        |              |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| aree parametriche minime          | m <sup>2</sup> /abit      | 26,50        | = m <sup>2</sup>       | 1.986        |
| da cedere                         | m <sup>2</sup> /abit      | 3,00         | = m <sup>2</sup>       | 225          |
| <b>parametriche monetizzabili</b> | <b>m<sup>2</sup>/abit</b> | <b>23,50</b> | <b>= m<sup>2</sup></b> | <b>1.761</b> |

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro<br>m <sup>2</sup> /abit | abitanti<br>n | superficie<br>m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|
| scuola           | 0,00                              | 75            | 0                            |
| interesse comune | 0,00                              | 75            | 0                            |
| verde attrezzato | 0,00                              | 75            | 0                            |
| parcheggio       | 3,00                              | 75            | 225                          |
| <b>totale</b>    | <b>3,00</b>                       | <b>75</b>     | <b>225</b>                   |

## 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 m<sup>2</sup> 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'edificio 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

### 4.2.6. 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 totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 1.061 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |   |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | - |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|                                      |    |                                |           |
|--------------------------------------|----|--------------------------------|-----------|
| Indice di edificabilità territoriale | It | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | esistente |
|--------------------------------------|----|--------------------------------|-----------|

### 4 volume consentito

|                         |              |                      |                  |       |
|-------------------------|--------------|----------------------|------------------|-------|
| Volume da riorganizzare | V            | m <sup>3</sup>       | esistente        | 1.061 |
| <b>totale</b>           | <b>V_tot</b> | <b>m<sup>3</sup></b> | <b>esistente</b> |       |

### 5 abitanti

|            |                   |                           |
|------------|-------------------|---------------------------|
| <b>5.a</b> | volume pro-capite | m <sup>3</sup> /abit. 200 |
|------------|-------------------|---------------------------|

|            |                               |   |
|------------|-------------------------------|---|
| <b>5.b</b> | abitanti di piano di recupero | 5 |
|------------|-------------------------------|---|

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|                                   |                           |              |                        |            |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------|------------------------|------------|
| aree parametriche minime          | m <sup>2</sup> /abit      | 26,50        | = m <sup>2</sup>       | 141        |
| da cedere                         | m <sup>2</sup> /abit      | 3,00         | = m <sup>2</sup>       | 16         |
| <b>parametriche monetizzabili</b> | <b>m<sup>2</sup>/abit</b> | <b>23,50</b> | <b>= m<sup>2</sup></b> | <b>125</b> |

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro<br>m <sup>2</sup> /abit | abitanti<br>n | superficie<br>m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|
| scuola           | 0,00                              | 5             | 0                            |
| interesse comune | 0,00                              | 5             | 0                            |
| verde attrezzato | 0,00                              | 5             | 0                            |
| parcheggio       | 3,00                              | 5             | 16                           |
| <b>totale</b>    | <b>3,00</b>                       | <b>5</b>      | <b>16</b>                    |

## 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 m <sup>2</sup> 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'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

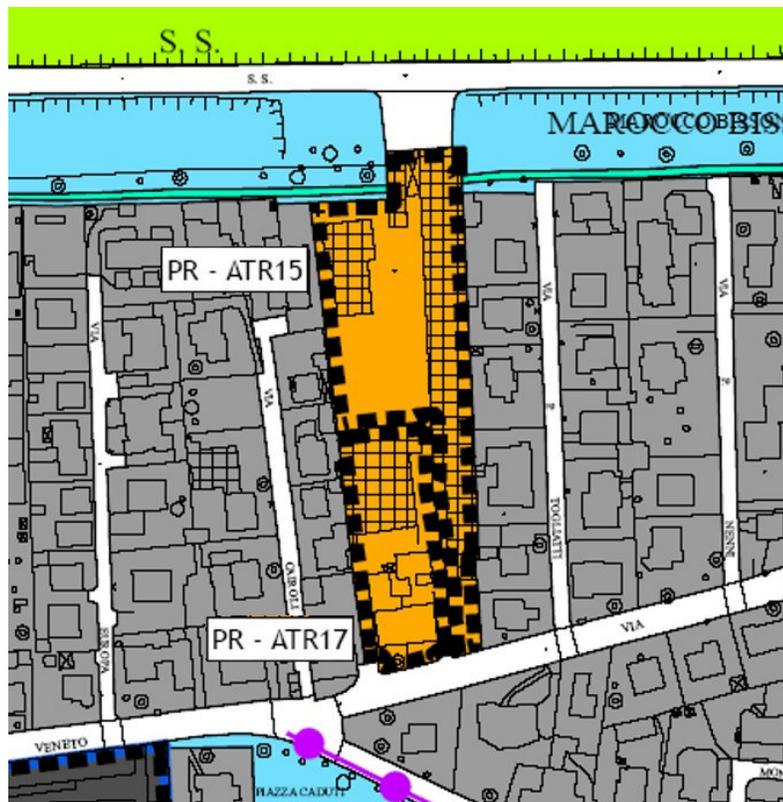
| COLLOCAZIONE BOX  | AMMESSA | NON AMMESSA |
|-------------------|---------|-------------|
| b1 box esterno    |         |             |
| b2 box interrato  |         |             |
| b3 semi interrato |         |             |

## SCHEDA AMBITO PR ATR 17

### 4.2.7. 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 totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 2.924 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |   |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | - |
|---------------------------------------|--------|----------------|---|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|                                      |    |                                |           |
|--------------------------------------|----|--------------------------------|-----------|
| Indice di edificabilità territoriale | It | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | esistente |
|--------------------------------------|----|--------------------------------|-----------|

### 4 volume consentito

|                         |   |                |           |       |
|-------------------------|---|----------------|-----------|-------|
| Volume da riorganizzare | V | m <sup>3</sup> | esistente | 6.941 |
|-------------------------|---|----------------|-----------|-------|

|               |              |                      |                  |  |
|---------------|--------------|----------------------|------------------|--|
| <b>totale</b> | <b>V_tot</b> | <b>m<sup>3</sup></b> | <b>esistente</b> |  |
|---------------|--------------|----------------------|------------------|--|

### 5 abitanti

|            |                   |                           |
|------------|-------------------|---------------------------|
| <b>5.a</b> | volume pro-capite | m <sup>3</sup> /abit. 200 |
|------------|-------------------|---------------------------|

|            |                               |    |
|------------|-------------------------------|----|
| <b>5.b</b> | abitanti di piano di recupero | 35 |
|------------|-------------------------------|----|

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|                          |                      |       |                  |     |
|--------------------------|----------------------|-------|------------------|-----|
| aree parametriche minime | m <sup>2</sup> /abit | 26,50 | = m <sup>2</sup> | 920 |
|--------------------------|----------------------|-------|------------------|-----|

|           |                      |      |                  |     |
|-----------|----------------------|------|------------------|-----|
| da cedere | m <sup>2</sup> /abit | 3,00 | = m <sup>2</sup> | 104 |
|-----------|----------------------|------|------------------|-----|

|                                   |                           |              |                        |            |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------|------------------------|------------|
| <b>parametriche monetizzabili</b> | <b>m<sup>2</sup>/abit</b> | <b>23,50</b> | <b>= m<sup>2</sup></b> | <b>816</b> |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------|------------------------|------------|

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro<br>m <sup>2</sup> /abit | abitanti<br>n | superficie<br>m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|
| scuola           | 0,00                              | 35            | 0                            |
| interesse comune | 0,00                              | 35            | 0                            |
| verde attrezzato | 0,00                              | 35            | 0                            |
| parcheggio       | 3,00                              | 35            | 104                          |
| <b>totale</b>    | <b>3,00</b>                       | <b>35</b>     | <b>104</b>                   |

## 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 m<sup>2</sup> 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'edificio 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 – ATP

### 5.1. INDICAZIONI GENERALI

#### 5.1.1. MODALITÀ, DESTINAZIONE D'USO

##### 1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Piano di lottizzazione 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            | R 1           | Abitazioni                             |                           |             |
| COMMERCIALI             | V             | Esercizi di vicinato                   |                           |             |
|                         | MS 1          | Medie strutture < m <sup>2</sup> 600   | Vedi NTA DdP, Articolo 10 |             |
|                         | MS 2          | Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500  |                           |             |
|                         | GS            | Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500 |                           |             |
| DIREZIONALI             | D 1           | Uffici                                 |                           |             |
|                         | D 2           | Commercio all'ingrosso                 |                           |             |
|                         | D 3           | Attività private sociali               |                           |             |
| RICETTIVE               | RI 1          | Attrezzature ricettive                 |                           |             |
|                         | RI 2          | Pubblici esercizi                      |                           |             |
|                         | RI 3          | Svago e spettacolo                     |                           |             |
| ARTIGIANALI DI SERVIZIO | AS            | Artigianato di servizio                |                           |             |
| PRODUTTIVE              | AP 1          | Attività produttive                    |                           |             |
|                         | AP 2          | Depositi a cielo aperto                |                           |             |
| AGRICOLE                | A1            | Abitazioni agricole                    |                           |             |
|                         | A2            | Infrastrutture agricole                |                           |             |
|                         | A3            | Allevamenti                            |                           |             |
|                         | A4            | Coltivazioni                           |                           |             |
| ESTRATTIVE              | AE            | Attività di cava                       |                           |             |

## 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 ATP

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

| località             | piano attuativo   | superficie territoriale<br><b>St_tot</b><br><br>m <sup>2</sup> | Indice di utilizzazione<br>terr. Minimo<br><b>Ut_min</b><br><br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | indici aggiuntivi It  |   | Indice di utilizzazione<br>terr. Totale<br><b>Ut_tot</b><br><br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | superficie lorda di<br>pavimento<br><b>SLP</b><br><br>m <sup>2</sup> |
|----------------------|-------------------|--|--|---|---|--|--|
|                      |                   |  |  | Edilizia<br>biclimatica<br><b>Ut_1</b><br>15%<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Edilizia<br>convenzionata<br><b>Ut_2</b><br>10%<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |  |  |
| SS 412               | <b>PL - ATP 1</b> | 30.865   | 0,40   | 0,06  | 0,04  | 0,50   | 15.433   |
| via Po               | <b>PL - ATP 2</b> | 22.608   | 0,40   | 0,06  | 0,04  | 0,50   | 11.304   |
| SS 412               | <b>PL - ATP 3</b> | 3.361  | 0,40   | 0,06  | 0,04  | 0,50   | 1.681  |
| SS 412               | <b>PL - ATP 4</b> | 4.352  | 0,40   | 0,06  | 0,04  | 0,50   | 2.176  |
| via Po               | <b>PL - ATP 5</b> | 5.035  | 0,40   | 0,06  | 0,04  | 0,50   | 2.518  |
| via Trento (Bissone) | <b>PL - ATP 7</b> | 6.470  | 0,40   | 0,06  | 0,04  | 0,50   | 3.235  |
| Bissone              | <b>PL - ATP 8</b> | 5.669  | 0,40   | 0,06  | 0,04  | 0,50   | 2.835  |
| <b>Totale</b>        |                   | <b>78.360</b>  |  |   |   |  | <b>39.180</b>  |

Tabella 4 Ambiti di trasformazione ATP e indici Ut ammessi

## **5.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI – ATP**

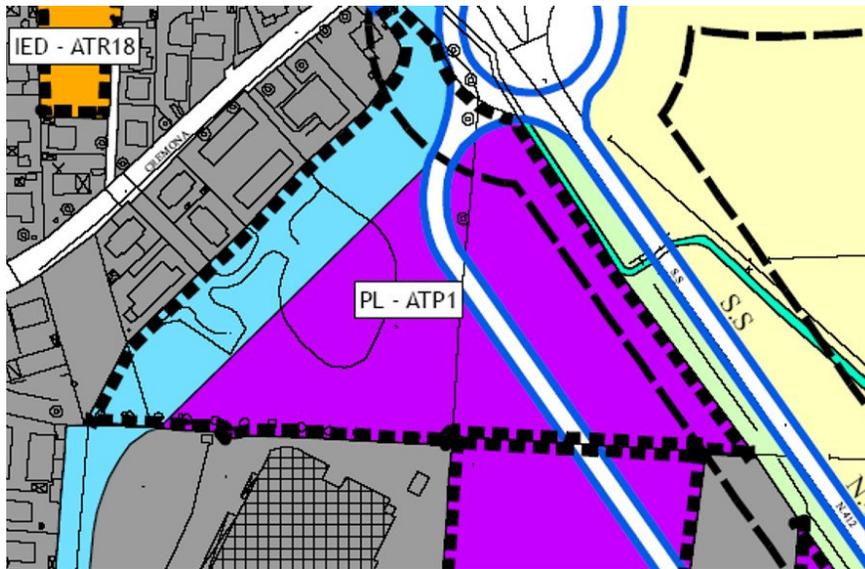
Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione produttiva ATP.

## SCHEDA AMBITO PL ATP 1

### 5.2.1. PL ATP 1

#### 1. Località ed identificazione:

L'ambito è situato a Santa Cristina, lungo via Po, nel polo produttivo Est della città. Esso conferma le indicazioni del PRG vigente.



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, al servizio di attività artigianale già insediata

#### 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 provinciale

L'ambito potrà collegarsi alla ex SS 412 solo attraverso la viabilità locale collegata alla prevista vicina rotatoria all'intersezione fra le due ex strade statali; dopo la realizzazione di tale rotatoria, l'intersezione della strada comunale sulla ex SS 412 in direzione Pieve dovrà essere adeguata consentendo la sola svolta a destra, senza la possibilità di attraversamento della carreggiata.

## 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
- strada, indicata nelle tavole grafiche del PGT, che collega via Po con la nuova rotonda tra via Cremona e la strada statale n. 412 e la strada statale n. 234;
- fascia di area verde di riqualificazione ecologica verso la strada statale n. 412, anche se posta al di fuori dell'ambito, secondo le indicazioni grafiche del PGT;
- fascia di area verde, indicata dal Piano dei Servizi, posta lungo il confine nord ovest;
- parcheggio pubblico in aggiunta alla dotazioni di cui sopra.

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

| <b>superficie territoriale totale</b>            |                             | PL - ATP 1                                |                      |
|--|-----------------------------|---|----------------------|
| superficie territoriale                          | St_tot                      | m <sup>2</sup>                            | 30.865               |
| <b>Superficie da urbanizzare ex agricola</b>     |                             |   |                      |
| Superficie da urbanizzare ex agricola            | St_agr                      | m <sup>2</sup>                            | 30.865               |
| <b>Indici e parametri urbanistici ed edilizi</b> |                             |   |                      |
| Indice di utilizzazione territoriale minimo      | Ut_min                      | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>            | 0,4000               |
| indici aggiuntivi (incentivi edificatori)        |                             |   |                      |
|  | Edilizia biclimatica Ut_1   | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>            | 0,0600 15% di Ut_min |
|  | Edilizia convenzionata Ut_2 | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>            | 0,0400 10% di Ut_min |
| Indice di utilizzazione territoriale totale      | Ut_tot                      | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>            | 0,5000               |
| <b>superficie lorda di pavimento edificabile</b> |                             |   |                      |
| minima   | SLP_min                     | m <sup>2</sup>                            | 12.346               |
| Edilizia biclimatica                             | SLP_bioc                    | m <sup>2</sup>                            | 1.852 15% di SLP_min |
| Edilizia convenzionata                           | SLP_tot                     | m <sup>2</sup>                            | 1.235 10% di SLP_min |
| <b>totale</b>                                    | <b>SLP_tot</b>              | <b>m<sup>2</sup></b>                      | <b>15.433</b>        |
| <b>area di cessione:</b>                         |                             |   |                      |
| viabilità prescrittiva                           | m <sup>2</sup>              | DA DEFINIRE NEL PROGETTO DI PL            |                      |
| servizi parametrici                              | m <sup>2</sup>              | 1.543                                     |                      |
| <b>totale</b>                                    | <b>m<sup>2</sup></b>        | <b>1.543</b>                              |                      |
| <b>monetizzazione aree per servizi</b>           |                             |   |                      |
| aree parametriche minime                         | m <sup>2</sup>              | 3.087                                     |                      |
| cedute   | m <sup>2</sup>              | 7.500 fascia verde sul confine nord ovest |                      |
| <b>parametriche monetizzabili</b>                | <b>m<sup>2</sup></b>        | <b>0</b>                                  |                      |

## 7. 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 m<sup>2</sup> di Af

## 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. 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 |         |             |

## 10. Obiettivi qualitativi

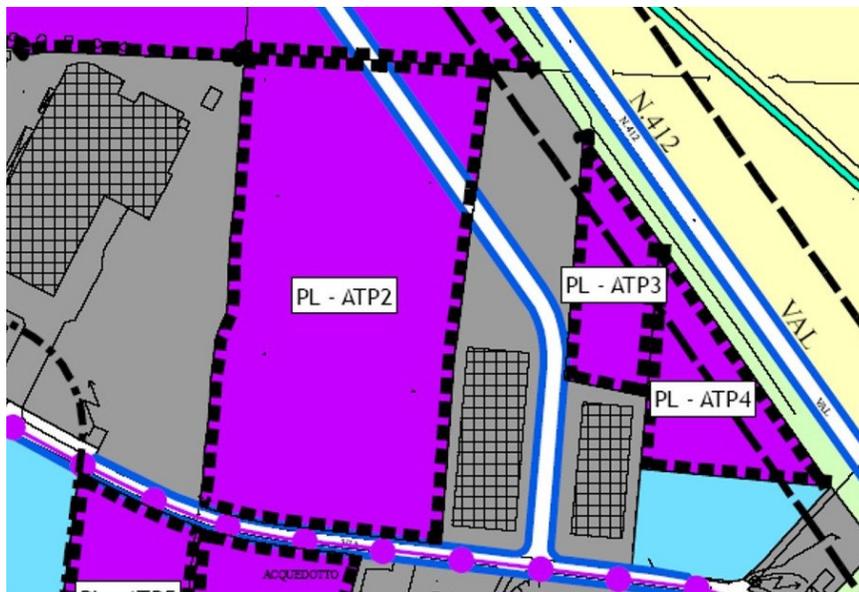
L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della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

## SCHEDA AMBITO PL ATP 2

### 5.2.2. PL ATP 2

#### 1. Località ed identificazione:

L'ambito è situato a Santa Cristina, lungo via Po, nel polo produttivo Est della città. Esso conferma le indicazioni del PRG vigente.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

#### 2. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

#### 3. Obiettivi

- Completamento del polo produttivo esistente, per migliorarne la 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
- dell'integrazione con il contesto produttivo esistente
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente di carattere locale e provinciale

L'ambito potrà collegarsi alla ex SS 412 solo attraverso la viabilità locale collegata alla prevista vicina rotonda all'intersezione fra le due ex strade statali; dopo la realizzazione di tale rotonda, l'intersezione della strada comunale sulla ex SS 412 in direzione Pieve dovrà essere adeguata consentendo la sola svolta a destra, senza la possibilità di attraversamento della carreggiata.

#### 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; è fatto obbligo di realizzazione della strada, indicata nelle tavole grafiche del PGT, che collega via Po con la nuova rotonda tra via Cremona e la strada statale n. 412 e la strada statale n. 234.
- parcheggio pubblico

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

| <b>superficie territoriale totale</b>            |                             | PL - ATP 2                     |                      |
|--|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|
| superficie territoriale                          | St_tot                      | m <sup>2</sup>                 | 22.608               |
| <b>Superficie da urbanizzare ex agricola</b>     |                             |                                |                      |
| Superficie da urbanizzare ex agricola            | St_agr                      | m <sup>2</sup>                 | 22.608               |
| <b>Indici e parametri urbanistici ed edilizi</b> |                             |                                |                      |
| Indice di utilizzazione territoriale minimo      | Ut_min                      | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,4000               |
| indici aggiuntivi (incentivi edificatori)        |                             |                                |                      |
|  | Edilizia biclimatica Ut_1   | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,0600 15% di Ut_min |
|  | Edilizia convenzionata Ut_2 | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,0400 10% di Ut_min |
| Indice di utilizzazione territoriale totale      | Ut_tot                      | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,5000               |
| <b>superficie lorda di pavimento edificabile</b> |                             |                                |                      |
| minima   | SLP_min                     | m <sup>2</sup>                 | 9.043                |
| Edilizia biclimatica                             | SLP_bioc                    | m <sup>2</sup>                 | 1.356 15% di SLP_min |
| Edilizia convenzionata                           | SLP_tot                     | m <sup>2</sup>                 | 904 10% di SLP_min   |
| <b>totale</b>                                    | <b>SLP_tot</b>              | <b>m<sup>2</sup></b>           | <b>11.304</b>        |
| <b>area di cessione:</b>                         |                             |                                |                      |
| viabilità prescrittiva                           | m <sup>2</sup>              | DA DEFINIRE NEL PROGETTO DI PL |                      |
| servizi parametrici                              | m <sup>2</sup>              | 1.130                          |                      |
| <b>totale</b>                                    | <b>m<sup>2</sup></b>        | <b>1.130</b>                   |                      |
| <b>monetizzazione aree per servizi</b>           |                             |                                |                      |
| aree parametriche minime                         | m <sup>2</sup>              | 2.261                          |                      |
| parametriche cedute                              | m <sup>2</sup>              | 1.130                          |                      |
| <b>parametriche monetizzabili</b>                | <b>m<sup>2</sup></b>        | <b>1.130</b>                   |                      |

## 7. 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:<br>altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m  |

---

S<sub>Pp</sub> = 1,00 mq ogni 10 mc di volume

---

R<sub>o</sub> = 80%

---

A<sub>f</sub> = 10%

---

N<sub>p</sub> = Un albero ogni 40 m<sup>2</sup> di A<sub>f</sub>

---

## 8. Definizione degli altri parametri urbanistici

---

L'indice di edificabilità fondiaria U<sub>f</sub>, il numero di piani fuori terra, il rapporto di copertura R<sub>c</sub> e le distanze interne D<sub>s</sub>, D<sub>c</sub> e D<sub>f</sub>, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

## 9. 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 |         |             |

## 10. Obiettivi qualitativi

---

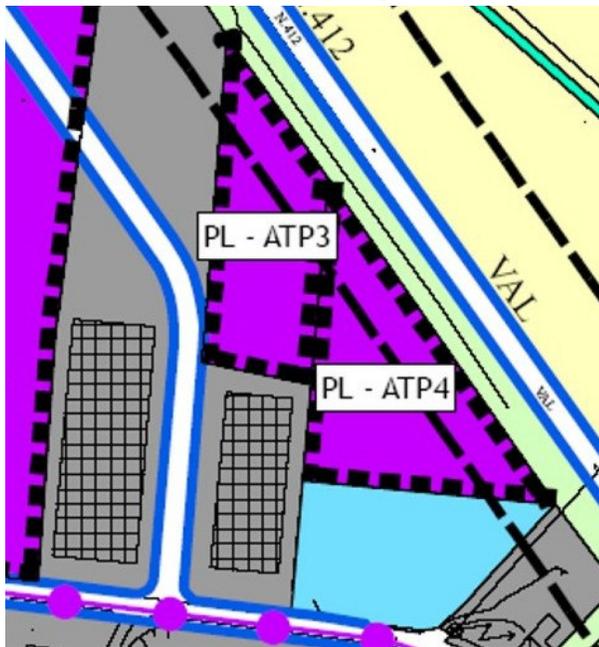
L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della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

## SCHEDA AMBITO PL ATP 3

### 5.2.3. PL ATP 3

#### 1. Località ed identificazione:

L'ambito è situato a Santa Cristina, lungo via Po, nel polo produttivo Est della città. Esso conferma le indicazioni del PRG vigente.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

#### 2. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

#### 3. Obiettivi

- Completamento del polo produttivo esistente, per migliorarne la 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
- dell'integrazione con il contesto produttivo esistente
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente di carattere locale e provinciale

L'ambito potrà collegarsi alla ex SS 412 solo attraverso la viabilità locale collegata alla prevista vicina rotonda all'intersezione fra le due ex strade statali; dopo la realizzazione di tale rotonda, l'intersezione della strada comunale sulla ex SS 412 in direzione Pieve dovrà essere adeguata consentendo la sola svolta a destra, senza la possibilità di attraversamento della carreggiata.

## 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

E' fatto obbligo di realizzazione di una fascia di area verde di riqualificazione ecologica verso la strada statale n. 412, anche se posta al di fuori dell'ambito, 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 m<sup>2</sup> di Af

## 7. 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

## 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. 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 |         |             |

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

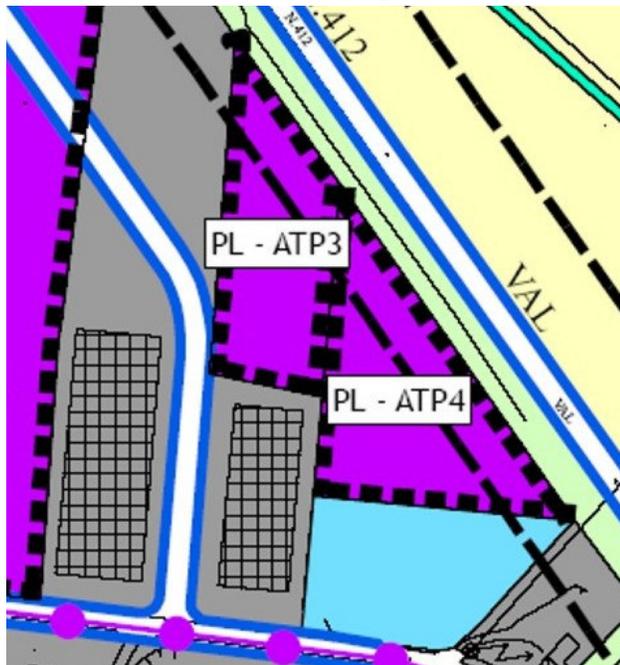
| <b>superficie territoriale totale</b>            |                      |                                |              |                |
|--|----------------------|--------------------------------|--------------|----------------|
|  | PL - ATP 3           |                                |              |                |
| superficie territoriale                          | St_tot               | m <sup>2</sup>                 | 3.361        |                |
| <b>Superficie da urbanizzare ex agricola</b>     |                      |                                |              |                |
| Superficie da urbanizzare ex agricola            | St_agr               | m <sup>2</sup>                 | 3.361        |                |
| <b>Indici e parametri urbanistici ed edilizi</b> |                      |                                |              |                |
| Indice di utilizzazione territoriale minimo      | Ut_min               | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,4000       |                |
| indici aggiuntivi (incentivi edificatori)        |                      |                                |              |                |
| Edilizia biclimatica                             | Ut_1                 | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,0600       | 15% di Ut_min  |
| Edilizia convenzionata                           | Ut_2                 | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,0400       | 10% di Ut_min  |
| Indice di utilizzazione territoriale totale      | Ut_tot               | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,5000       |                |
| <b>superficie lorda di pavimento edificabile</b> |                      |                                |              |                |
| minima   | SLP_min              | m <sup>2</sup>                 | 1.344        |                |
| Edilizia biclimatica                             | SLP_bioc             | m <sup>2</sup>                 | 202          | 15% di SLP_min |
| Edilizia convenzionata                           | SLP_tot              | m <sup>2</sup>                 | 134          | 10% di SLP_min |
| <b>totale</b>                                    | <b>SLP_tot</b>       | <b>m<sup>2</sup></b>           | <b>1.681</b> |                |
| <b>area di cessione:</b>                         |                      |                                |              |                |
| viabilità prescrittiva                           | m <sup>2</sup>       | DA DEFINIRE NEL PROGETTO DI PL |              |                |
| servizi parametrici                              | m <sup>2</sup>       | 168                            |              |                |
| <b>totale</b>                                    | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>168</b>                     |              |                |
| <b>monetizzazione aree per servizi</b>           |                      |                                |              |                |
| aree parametriche minime                         | m <sup>2</sup>       | 336                            |              |                |
| parametriche cedute                              | m <sup>2</sup>       | 168                            |              |                |
| <b>parametriche monetizzabili</b>                | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>168</b>                     |              |                |

## SCHEDA AMBITO PL ATP 4

### 5.2.4. PL ATP 4

#### 1. Località ed identificazione:

L'ambito è situato a Santa Cristina, lungo via Po, nel polo produttivo Est della città. Esso conferma le indicazioni del PRG vigente.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

#### 2. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

#### 3. Obiettivi

- Formazione di un 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
- dell'integrazione con il contesto produttivo esistente
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente di carattere provinciale

E' fatto obbligo di realizzazione di una fascia di area verde di riqualificazione ecologica verso la strada statale n. 412, anche se posta al di fuori dell'ambito, secondo le indicazioni grafiche del PGT.

L'ambito potrà collegarsi alla ex SS 412 solo attraverso la viabilità locale collegata alla prevista vicina rotonda all'intersezione fra le due ex strade statali; dopo la realizzazione di tale rotonda,

l'intersezione della strada comunale sulla ex SS 412 in direzione Pieve dovrà essere adeguata consentendo la sola svolta a destra, senza la possibilità di attraversamento della carreggiata.

## 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

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

| <b>superficie territoriale totale</b>            |                             | PL - ATP 4                     |                      |
|--|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|
| superficie territoriale                          | St_tot                      | m <sup>2</sup>                 | 4.352                |
| <b>Superficie da urbanizzare ex agricola</b>     |                             |                                |                      |
| Superficie da urbanizzare ex agricola            | St_agr                      | m <sup>2</sup>                 | 4.352                |
| <b>Indici e parametri urbanistici ed edilizi</b> |                             |                                |                      |
| Indice di utilizzazione territoriale minimo      | Ut_min                      | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,4000               |
| indici aggiuntivi (incentivi edificatori)        |                             |                                |                      |
|  | Edilizia biclimatica Ut_1   | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,0600 15% di Ut_min |
|  | Edilizia convenzionata Ut_2 | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,0400 10% di Ut_min |
| Indice di utilizzazione territoriale totale      | Ut_tot                      | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,5000               |
| <b>superficie lorda di pavimento edificabile</b> |                             |                                |                      |
| minima   | SLP_min                     | m <sup>2</sup>                 | 1.741                |
| Edilizia biclimatica                             | SLP_bioc                    | m <sup>2</sup>                 | 261 15% di SLP_min   |
| Edilizia convenzionata                           | SLP_tot                     | m <sup>2</sup>                 | 174 10% di SLP_min   |
| <b>totale</b>                                    | <b>SLP_tot</b>              | <b>m<sup>2</sup></b>           | <b>2.176</b>         |
| <b>area di cessione:</b>                         |                             |                                |                      |
| viabilità prescrittiva                           | m <sup>2</sup>              | DA DEFINIRE NEL PROGETTO DI PL |                      |
| servizi parametrici                              | m <sup>2</sup>              | 218                            |                      |
| <b>totale</b>                                    | <b>m<sup>2</sup></b>        | <b>218</b>                     |                      |
| <b>monetizzazione aree per servizi</b>           |                             |                                |                      |
| aree parametriche minime                         | m <sup>2</sup>              | 435                            |                      |
| parametriche cedute                              | m <sup>2</sup>              | 218                            |                      |
| <b>parametriche monetizzabili</b>                | <b>m<sup>2</sup></b>        | <b>218</b>                     |                      |

## 7. 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 m<sup>2</sup> di Af

---

## 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. 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 |         |             |

## 10. Obiettivi qualitativi

---

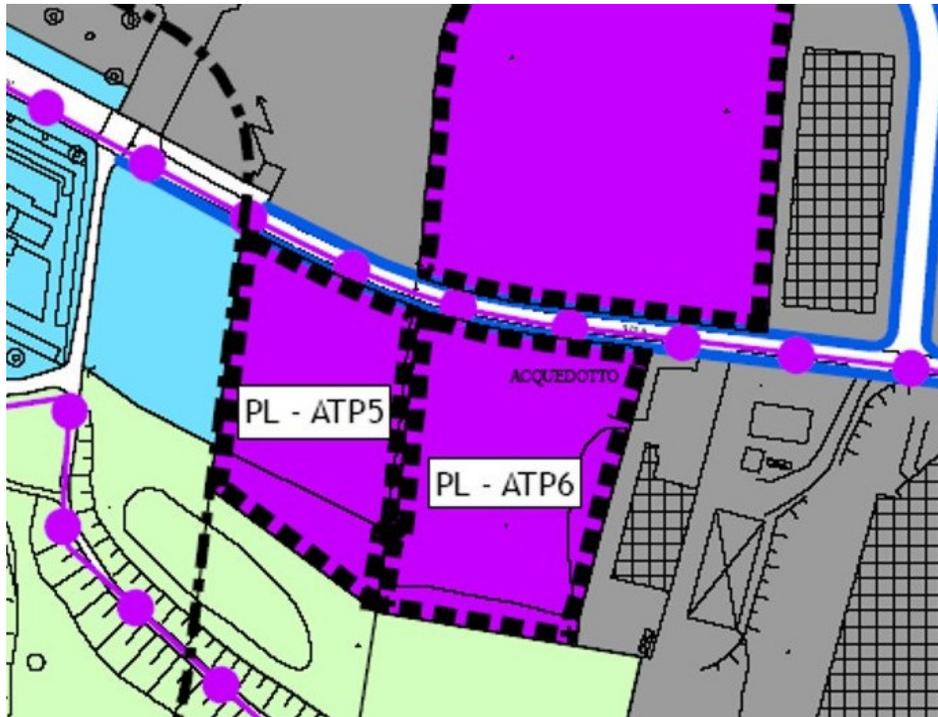
L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della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

## SCHEDA AMBITO PL ATP 5

### 5.2.5. 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 migliorarne 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 m<sup>2</sup> 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

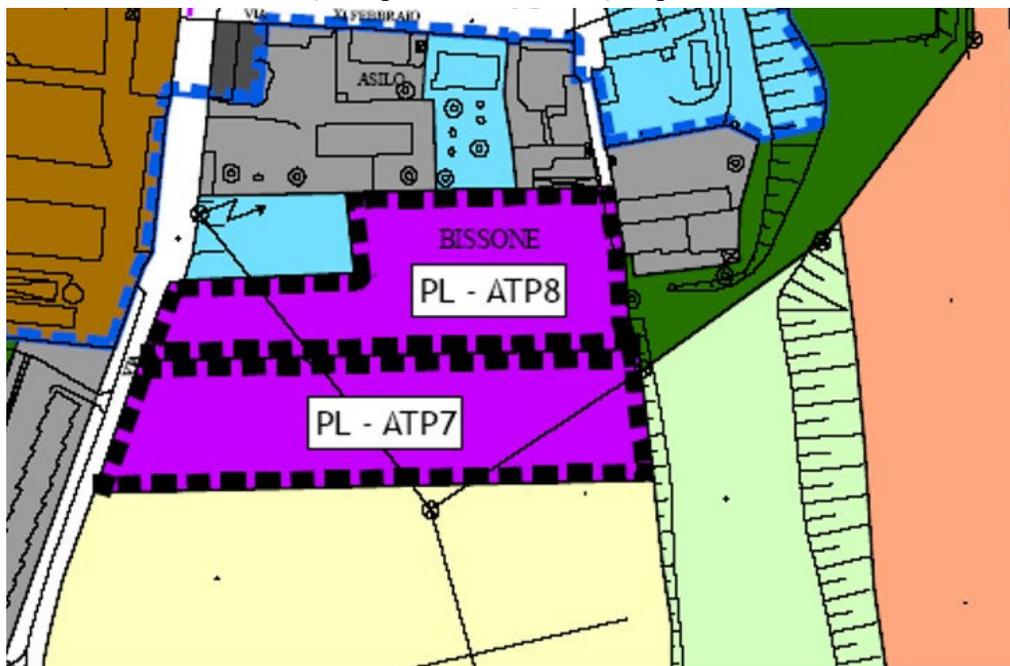
| <b>superficie territoriale totale</b>            |                             | PL - ATP 5                     |                      |
|--|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|
| superficie territoriale                          | St_tot                      | m <sup>2</sup>                 | 5.035                |
| <b>Superficie da urbanizzare ex agricola</b>     |                             |                                |                      |
| Superficie da urbanizzare ex agricola            | St_agr                      | m <sup>2</sup>                 | 5.035                |
| <b>Indici e parametri urbanistici ed edilizi</b> |                             |                                |                      |
| Indice di utilizzazione territoriale minimo      | Ut_min                      | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,4000               |
| indici aggiuntivi (incentivi edificatori)        |                             |                                |                      |
|  | Edilizia biclimatica Ut_1   | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,0600 15% di Ut_min |
|  | Edilizia convenzionata Ut_2 | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,0400 10% di Ut_min |
| Indice di utilizzazione territoriale totale      | Ut_tot                      | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,5000               |
| <b>superficie lorda di pavimento edificabile</b> |                             |                                |                      |
| minima   | SLP_min                     | m <sup>2</sup>                 | 2.014                |
| Edilizia biclimatica                             | SLP_bioc                    | m <sup>2</sup>                 | 302 15% di SLP_min   |
| Edilizia convenzionata                           | SLP_tot                     | m <sup>2</sup>                 | 201 10% di SLP_min   |
| <b>totale</b>                                    | <b>SLP_tot</b>              | <b>m<sup>2</sup></b>           | <b>2.518</b>         |
| <b>area di cessione:</b>                         |                             |                                |                      |
| viabilità prescrittiva                           | m <sup>2</sup>              | DA DEFINIRE NEL PROGETTO DI PL |                      |
| parcheggio                                       | m <sup>2</sup>              | 2.966                          |                      |
| <b>totale</b>                                    | <b>m<sup>2</sup></b>        | <b>2.966</b>                   |                      |
| <b>monetizzazione aree per servizi</b>           |                             |                                |                      |
| aree parametriche minime                         | m <sup>2</sup>              | 504                            |                      |
| cedute   | m <sup>2</sup>              | 2.966                          |                      |
| <b>parametriche monetizzabili</b>                | <b>m<sup>2</sup></b>        | <b>0</b>                       |                      |

## SCHEDA AMBITO PL ATP 7

### 5.2.6. 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 m<sup>2</sup> 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  $U_f$ , il numero di piani fuori terra, il rapporto di copertura  $R_c$  e le distanze interne  $D_s$ ,  $D_c$  e  $D_f$ , saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

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

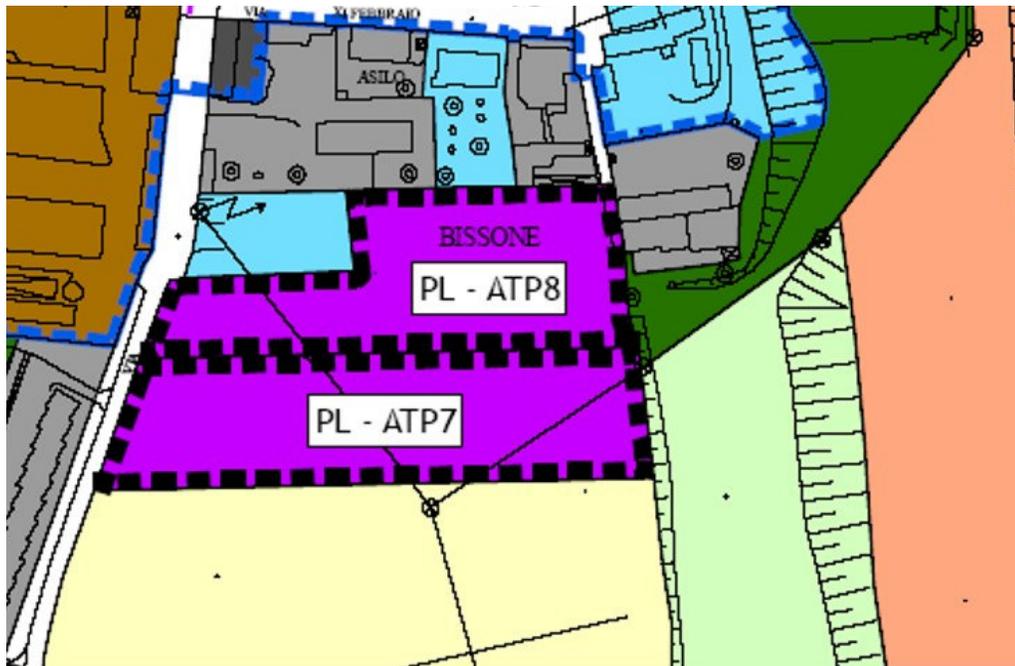
| <b>superficie territoriale totale</b>            |                      | PL - ATP 7                     |                      |
|--|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| superficie territoriale                          | St_tot               | m <sup>2</sup>                 | 6.470                |
| <b>Superficie da urbanizzare ex agricola</b>     |                      |                                |                      |
| Superficie da urbanizzare ex agricola            | St_agr               | m <sup>2</sup>                 | 6.470                |
| <b>Indici e parametri urbanistici ed edilizi</b> |                      |                                |                      |
| Indice di utilizzazione territoriale minimo      | Ut_min               | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,4000               |
| indici aggiuntivi (incentivi edificatori)        |                      |                                |                      |
| Edilizia bi climatica                            | Ut_1                 | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,0600 15% di Ut_min |
| Edilizia convenzionata                           | Ut_2                 | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,0400 10% di Ut_min |
| Indice di utilizzazione territoriale totale      | Ut_tot               | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,5000               |
| <b>superficie lorda di pavimento edificabile</b> |                      |                                |                      |
| minima   | SLP_min              | m <sup>2</sup>                 | 2.588                |
| Edilizia bi climatica                            | SLP_bioc             | m <sup>2</sup>                 | 388 15% di SLP_min   |
| Edilizia convenzionata                           | SLP_tot              | m <sup>2</sup>                 | 259 10% di SLP_min   |
| <b>totale</b>                                    | <b>SLP_tot</b>       | <b>m<sup>2</sup></b>           | <b>3.235</b>         |
| <b>area di cessione:</b>                         |                      |                                |                      |
| viabilità prescrittiva                           | m <sup>2</sup>       | DA DEFINIRE NEL PROGETTO DI PL |                      |
| servizi parametrici                              | m <sup>2</sup>       | 324                            |                      |
| <b>totale</b>                                    | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>324</b>                     |                      |
| <b>monetizzazione aree per servizi</b>           |                      |                                |                      |
| aree parametriche minime                         | m <sup>2</sup>       | 647                            |                      |
| parametriche cedute                              | m <sup>2</sup>       | 324                            |                      |
| <b>parametriche monetizzabili</b>                | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>324</b>                     |                      |

## SCHEDA AMBITO PL ATP 8

### 5.2.7. 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

E' 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

| <b>superficie territoriale totale</b>            |                      | PL - ATP 8                     |                      |
|--|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| superficie territoriale                          | St_tot               | m <sup>2</sup>                 | 5.669                |
| <b>Superficie da urbanizzare ex agricola</b>     |                      |                                |                      |
| Superficie da urbanizzare ex agricola            | St_agr               | m <sup>2</sup>                 | 5.669                |
| <b>Indici e parametri urbanistici ed edilizi</b> |                      |                                |                      |
| Indice di utilizzazione territoriale minimo      | Ut_min               | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,4000               |
| indici aggiuntivi (incentivi edificatori)        |                      |                                |                      |
| Edilizia bioclimatica                            | Ut_1                 | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,0600 15% di Ut_min |
| Edilizia convenzionata                           | Ut_2                 | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,0400 10% di Ut_min |
| Indice di utilizzazione territoriale totale      | Ut_tot               | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,5000               |
| <b>superficie lorda di pavimento edificabile</b> |                      |                                |                      |
| minima   | SLP_min              | m <sup>2</sup>                 | 2.268                |
| Edilizia bioclimatica                            | SLP_bioc             | m <sup>2</sup>                 | 340 15% di SLP_min   |
| Edilizia convenzionata                           | SLP_tot              | m <sup>2</sup>                 | 227 10% di SLP_min   |
| <b>totale</b>                                    | <b>SLP_tot</b>       | <b>m<sup>2</sup></b>           | <b>2.835</b>         |
| <b>area di cessione:</b>                         |                      |                                |                      |
| viabilità prescrittiva                           | m <sup>2</sup>       | DA DEFINIRE NEL PROGETTO DI PL |                      |
| servizi parametrici                              | m <sup>2</sup>       | 283                            |                      |
| <b>totale</b>                                    | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>283</b>                     |                      |
| <b>monetizzazione aree per servizi</b>           |                      |                                |                      |
| aree parametriche minime                         | m <sup>2</sup>       | 567                            |                      |
| parametriche cedute                              | m <sup>2</sup>       | 283                            |                      |
| <b>parametriche monetizzabili</b>                | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>283</b>                     |                      |

## 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 m<sup>2</sup> 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. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE POLIFUNZIONALI - ATPP

### 6.1. INDICAZIONI GENERALI

#### 6.1.1. MODALITA', DESTINAZIONE D'USO

##### 1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Piano di lottizzazione 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            | R 1           | Abitazioni                             |                           |             |
| COMMERCIALI             | V             | Esercizi di vicinato                   |                           |             |
|                         | MS 1          | Medie strutture < m <sup>2</sup> 600   | Vedi NTA DdP, Articolo 10 |             |
|                         | MS 2          | Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500  |                           |             |
|                         | GS            | Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500 |                           |             |
| DIREZIONALI             | D 1           | Uffici                                 |                           |             |
|                         | D 2           | Commercio all'ingrosso                 |                           |             |
|                         | D 3           | Attività private sociali               |                           |             |
| RICETTIVE               | RI 1          | Attrezzature ricettive                 |                           |             |
|                         | RI 2          | Pubblici esercizi                      |                           |             |
|                         | RI 3          | Svago e spettacolo                     |                           |             |
| ARTIGIANALI DI SERVIZIO | AS            | Artigianato di servizio                |                           |             |
| PRODUTTIVE              | AP 1          | Attività produttive                    |                           |             |
|                         | AP 2          | Depositi a cielo aperto                |                           |             |
| AGRICOLE                | A1            | Abitazioni agricole                    |                           |             |
|                         | A2            | Infrastrutture agricole                |                           |             |
|                         | A3            | Allevamenti                            |                           |             |
|                         | A4            | Coltivazioni                           |                           |             |
| ESTRATTIVE              | AE            | Attività di cava                       |                           |             |

## 6.1.2. 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 ATPP polifunzionali.

### 1.2. Incentivi per edilizia commerciale bioclimatica

Ad ogni ambito di trasformazione ATPP polifunzionale 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 commerciale convenzionata

Ad ogni ambito di trasformazione ATPP polifunzionale 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.

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

$Ut_2 = 10\% Ut$

#### 1.2. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione ATPP

Gli ambiti di trasformazione ATPP polifunzionale sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici di utilizzazione territoriale  $Ut$ .

| località           | piano attuativo | superficie territoriale<br>$St_{tot}$ | Indice di utilizzazione terr. Minimo<br>$Ut_{min}$ | indici aggiuntivi $It$          |                                  | Indice di utilizzazione terr. Totale<br>$Ut_{tot}$ | superficie lorda di pavimento<br>$SLP$ |
|--------------------|-----------------|---------------------------------------|--|---------------------------------|----------------------------------|--|--|
|                    |                 |                                       |  | Edilizia bioclimatica<br>$Ut_1$ | Edilizia convenzionata<br>$Ut_2$ |  |  |
|                    |                 | m <sup>2</sup>                        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                     | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                     | m <sup>2</sup>                         |
| via Pavia (SS 234) | PL - ATPP 1     | 17.548                                | 0,40   | 15%                             | 10%                              | 0,50   | 8.774                                  |

Tabella 5 Ambiti di trasformazione ATPP e indici  $Ut$  ammessi

## **6.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE – ATPP**

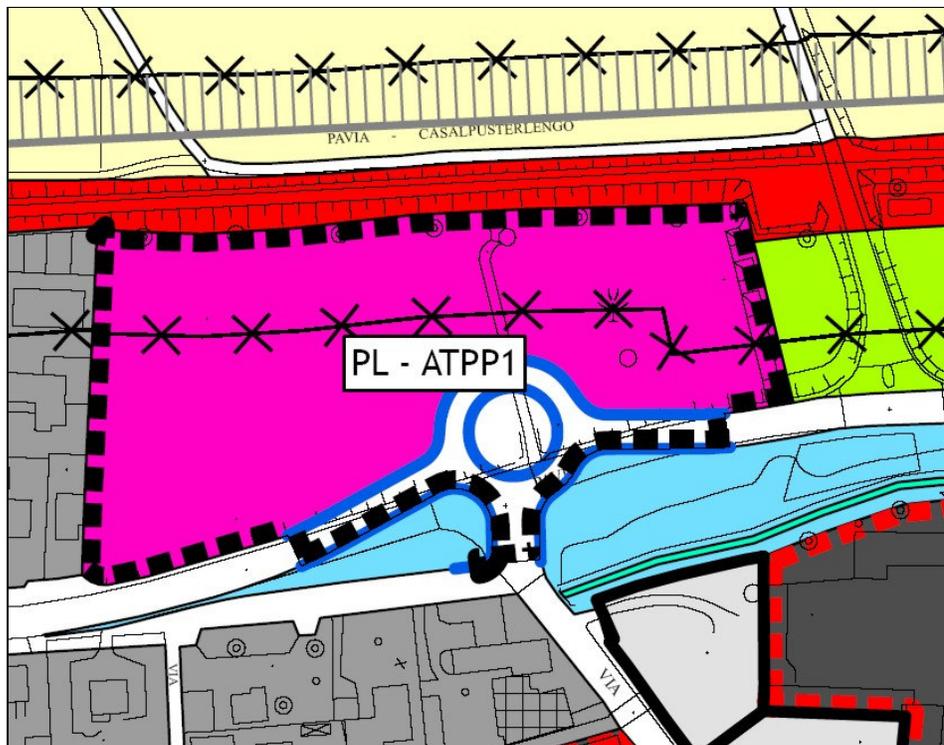
Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» dell'unico ambito di trasformazione ATPP polifunzionale.

## SCHEDA AMBITO PL ATPP 1

### 6.2.1. PL ATPP 1

#### 1. Località ed identificazione

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



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

#### 2. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

#### 3. Obiettivi

- Realizzazione di un piccolo nuovo polo commerciale
- Formazione di un centro produttivo ben attrezzato e di qualità
- Ottimizzazione del sistema della viabilità locale, mediante realizzazione della rotonda, per collegare la via Circonvallazione con via V. Veneto

#### 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 di carattere locale e provinciale

## 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
- rotonda lungo via Circonvallazione.

## 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 m<sup>2</sup> di Af

---

## 7. 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.

## 8. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

| <b>superficie territoriale totale</b>            |                      | PL - ATPP 1                    |                      |        |
|--|----------------------|--------------------------------|----------------------|--------|
| superficie territoriale                          | St_tot               | m <sup>2</sup>                 | 17.548               |        |
| <b>Superficie da urbanizzare ex agricola</b>     |                      |                                |                      |        |
| Superficie da urbanizzare ex agricola            | St_agr               | m <sup>2</sup>                 | 17.548               |        |
| <b>Indici e parametri urbanistici ed edilizi</b> |                      |                                |                      |        |
| Indice di utilizzazione territoriale minimo      | Ut_min               | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,40                 |        |
| indici aggiuntivi (incentivi edificatori)        |                      |                                |                      |        |
| Edilizia biclimatica                             | Ut_1                 | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,06 15% di Ut_min   |        |
| Edilizia convenzionata                           | Ut_2                 | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,04 10% di Ut_min   |        |
| Indice di utilizzazione territoriale totale      | Ut_tot               | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,50                 |        |
| <b>superficie lorda di pavimento edificabile</b> |                      |                                |                      |        |
| minima   | SLP_min              | m <sup>2</sup>                 | 7.019                |        |
| Edilizia biclimatica                             | SLP_bioc             | m <sup>2</sup>                 | 1.053 15% di SLP_min |        |
| Edilizia convenzionata                           | SLP_tot              | m <sup>2</sup>                 | 702 10% di SLP_min   |        |
| <b>totale</b>                                    | <b>SLP_tot</b>       | <b>m<sup>2</sup></b>           | <b>8.774</b>         |        |
| <b>area di cessione:</b>                         |                      |                                |                      |        |
| viabilità prescrittiva                           | m <sup>2</sup>       | DA DEFINIRE NEL PROGETTO DI PL |                      |        |
| servizi parametrici                              | m <sup>2</sup>       | 8.774                          |                      |        |
| <b>totale</b>                                    | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>8.774</b>                   |                      |        |
| <b>monetizzazione aree per servizi</b>           |                      |                                |                      |        |
|  |                      | produttiva                     | commerciale          | totale |
|  |                      | 0% di SLP                      | 100% di SLP          | 100%   |
| aree parametriche minime                         | m <sup>2</sup>       | -                              | 8.774                | 0      |
| parametriche cedute                              | m <sup>2</sup>       | 0                              | 8.774                | 0      |
| parametriche monetizzabili                       | m <sup>2</sup>       | 0                              | 0                    | 0      |

## 9. Tipologie consentite

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

| <b>TIPOLOGIA</b> |                     | <b>AMMESSA</b> | <b>NON AMMESSA</b> |
|------------------|---------------------|----------------|--------------------|
| A                | capannone isolato   |                |                    |
| B                | capannone in linea  |                |                    |
| C                | uffici isolati      |                |                    |
| D                | uffici accostati    |                |                    |
| E                | residenza isolata   |                |                    |
| F                | residenza accostata |                |                    |

## **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.

## 7. ALLEGATO 1: ELENCO DELLE TIPOLOGIE

### 7.1. TIPOLOGIE RESIDENZIALI

#### 7.1.1. 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 pareti 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.   |

#### 7.1.2. 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'edificio 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.

## 7.2. TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

### 7.2.1. 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

## 7.2.2. SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI



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

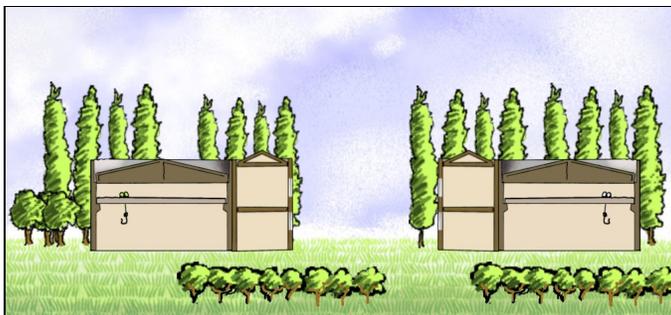


Figura 2. Schema delle sezioni delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati

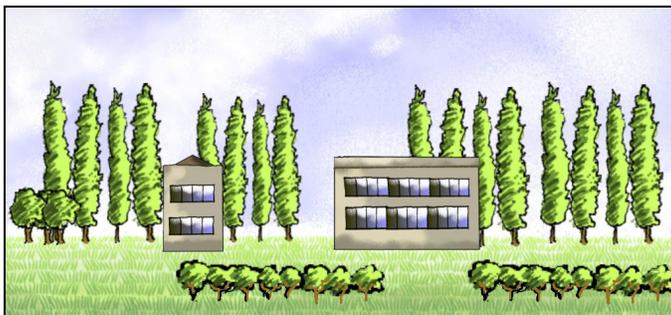


Figura 3. Schema dei prospetti delle tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati

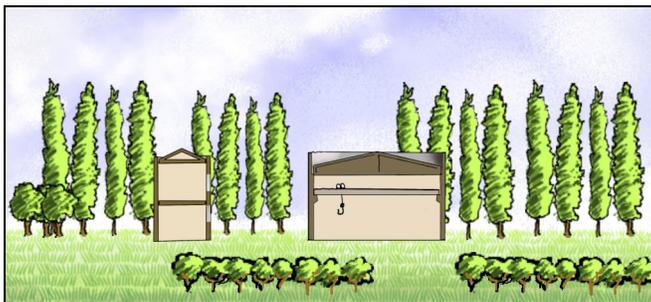


Figura 4. TIPOLOGIA B – Capannoni+uffici (e/o abitazione) separati: SEZIONI

## 8. ALLEGATO 2: SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI

### 8.1. SEZIONI A DUE E TRE PIANI FUORI TERRA

Le sezioni degli edifici residenziali sono definibili nel modo seguente:

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

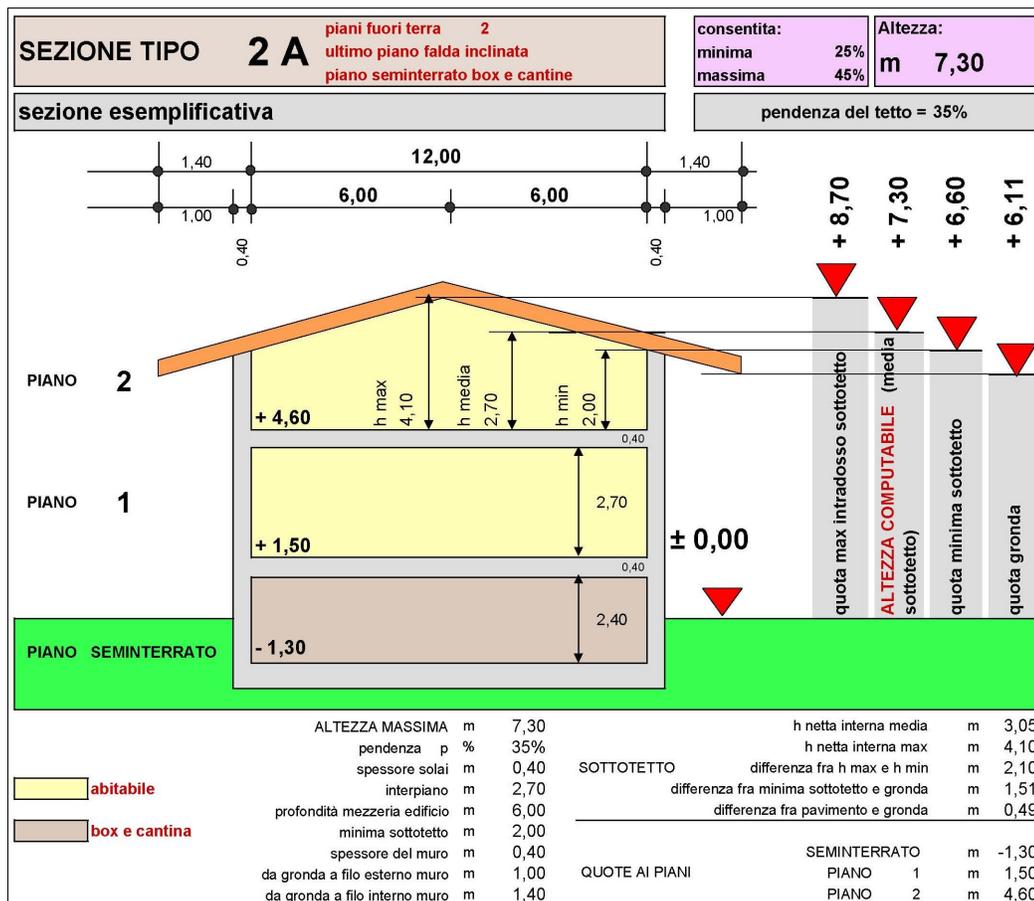
Le pagine seguenti riportano la descrizione dei vari tipi di sezione consentiti.

## 8.2. SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA

### 1. Sezione tipo 2 A

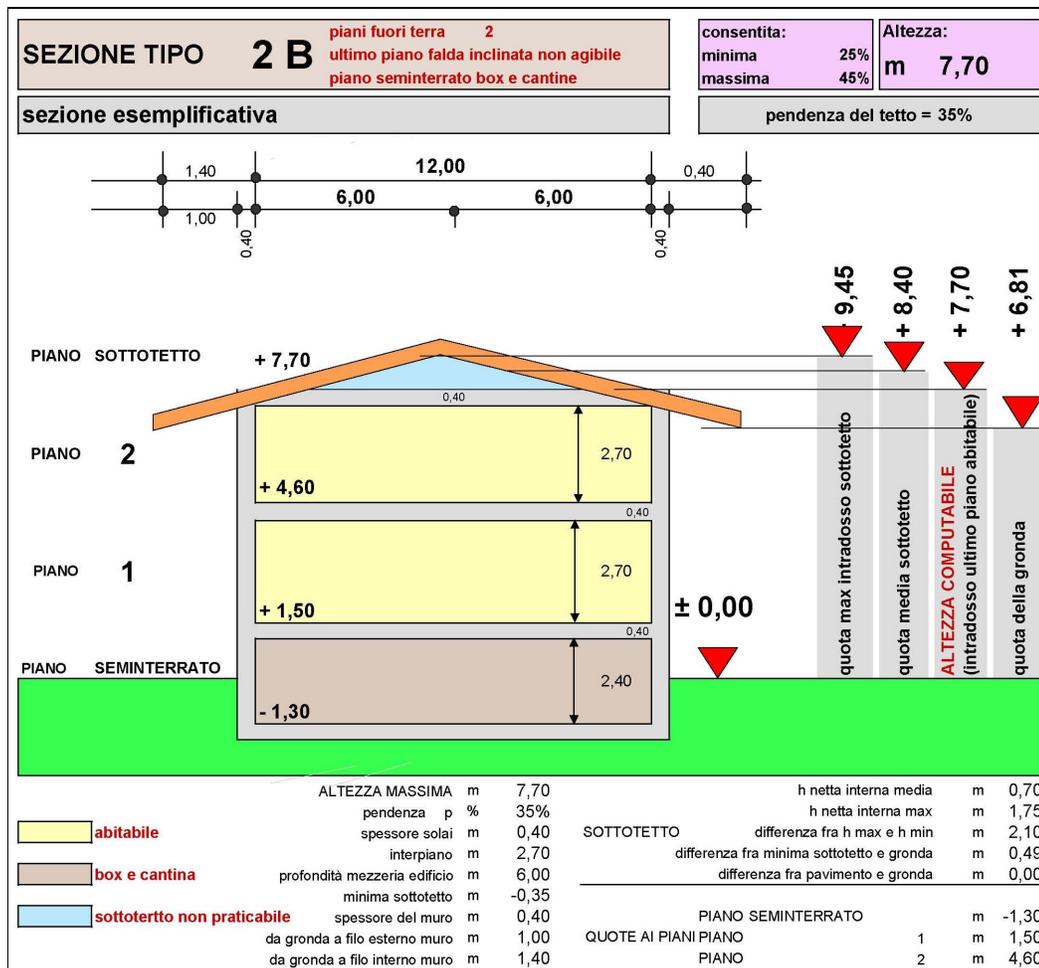
Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



## 2. Sezione tipo 2 B

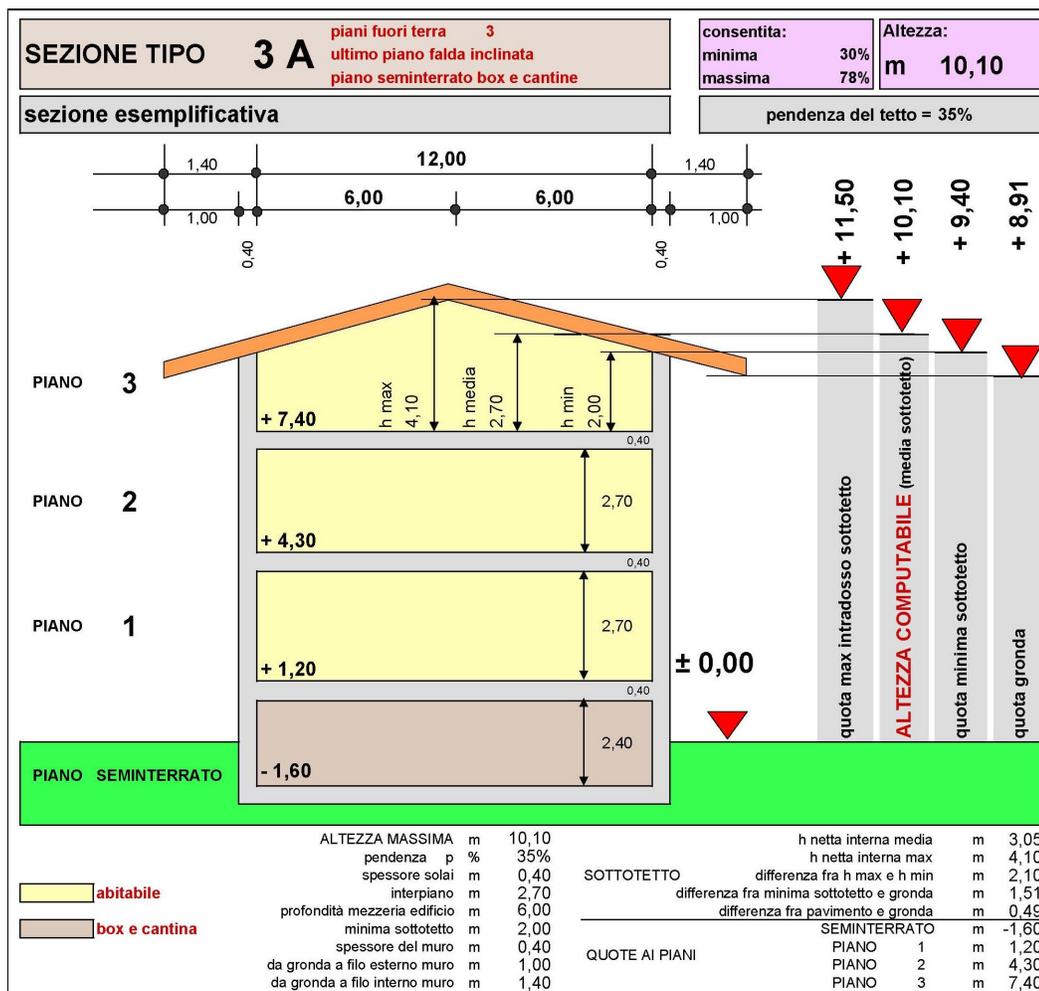
Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).  
 Il sottotetto non è accessibile.



### 8.3. 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.



## 9. ALLEGATO 3: CLASSI DI SENSIBILITÀ ACUSTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

| Legenda scala 1:2.000 |   | Valori limite di Immissione<br>D.P.C.M. 14.11.97<br>D.P.C.M. 01.03.91 |                            | Valori limite di emissione<br>D.P.C.M. 14.11.97 |                            | Valori di qualità<br>D.P.C.M. 14.11.97 |                            | Valori di attenzione<br>D.P.C.M. 14.11.97 |  |
|-----------------------|---|---|----------------------------|---|----------------------------|--|----------------------------|---|--|
| Campitura             | Classe di destinazione d'uso del territorio | Limite diurno<br>Leq (A)  | Limite notturno<br>Leq (A) | Limite diurno<br>Leq (A)                        | Limite notturno<br>Leq (A) | Limite diurno<br>Leq (A)               | Limite notturno<br>Leq (A) | Limite diurno<br>Leq <sub>1h</sub> (A)    | Limite notturno<br>Leq <sub>1h</sub> (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 6. Legenda delle classi di sensibilità acustica

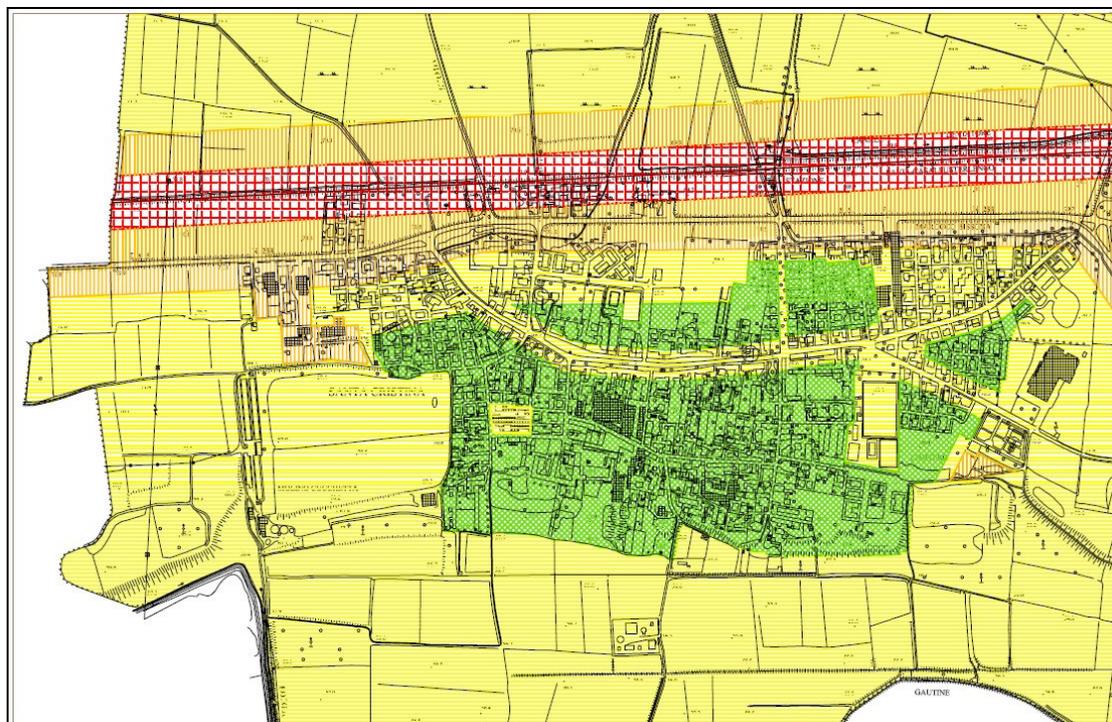


Figura 5. Classi di sensibilità acustica: centro abitato di Santa Cristina

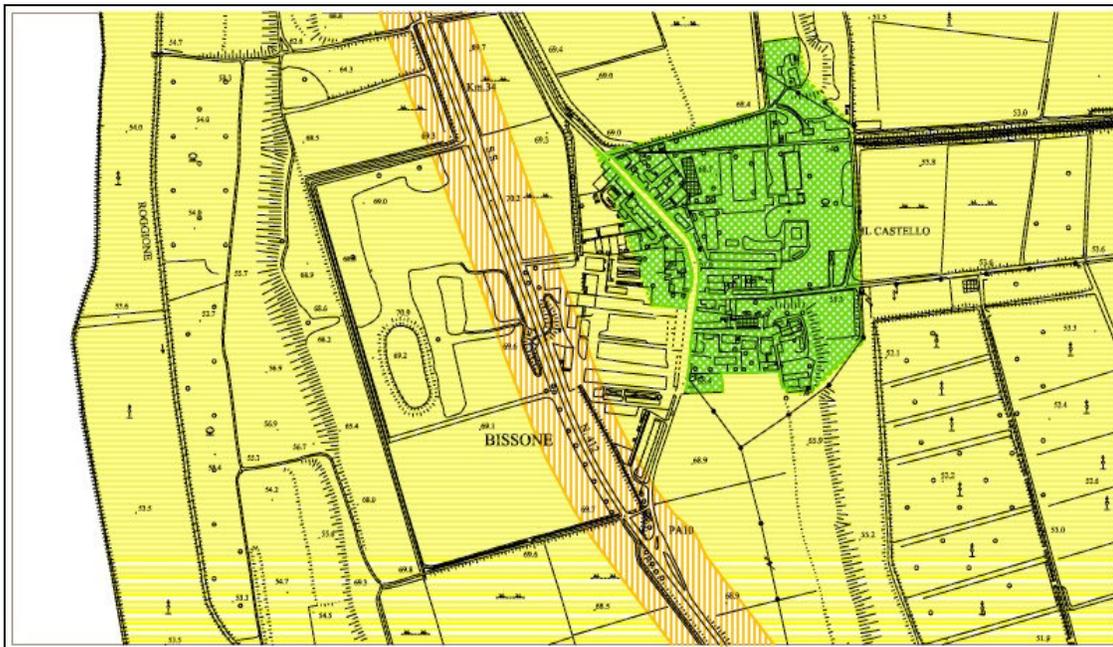


Figura 6. Classi di sensibilità acustica: centro abitato di Bissone

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE |                  |   |                                 |                               |
|---|------------------|---|---------------------------------|-------------------------------|
| località  | piano attuativo  | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Classe di zonizzazione acustica |                               |
| via Vittorio Veneto   | <b>PL - ATR1</b> | 1.718   | CLASSE 2 - Aree residenziali    | CLASSE 3 - Aree di tipo misto |
| via Vittorio Veneto   | <b>PL - ATR2</b> | 5.768   | CLASSE 2 - Aree residenziali    |                               |
| via Roma  | <b>PL - ATR3</b> | 4.500   | CLASSE 2 - Aree residenziali    |                               |
| via Fitto   | <b>PL - ATR4</b> | 9.007   | CLASSE 2 - Aree residenziali    |                               |
| via Molino (Bissone)  | <b>PL - ATR5</b> | 4.481   | CLASSE 2 - Aree residenziali    |                               |

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

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANI DI RECUPERO |                    |   |                                 |  |
|--|--------------------|---|---------------------------------|--|
| località   | piano attuativo    | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Classe di fattibilità geologica |  |
| via Italia   | <b>PR - ATR 11</b> | 3.682   | CLASSE 2 - Aree residenziali    |  |
| via Italia   | <b>PR - ATR 12</b> | 2.985   | CLASSE 2 - Aree residenziali    |  |
| via Italia   | <b>PR - ATR 13</b> | 4.868   | CLASSE 2 - Aree residenziali    |  |
| via Trento (Bissone)   | <b>PR - ATR 14</b> | 10.775  | CLASSE 2 - Aree residenziali    |  |
| via Cremona  | <b>PR - ATR 15</b> | 6.039   | CLASSE 3 - Aree di tipo misto   |  |
| via Castello (Bissone)   | <b>PR - ATR 16</b> | 1.061   | CLASSE 2 - Aree residenziali    |  |
| via Cremona  | <b>PR - ATR 17</b> | 2.924   | CLASSE 3 - Aree di tipo misto   |  |

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE |                   |   |                                 |                           |
|---|-------------------|---|---------------------------------|---------------------------|
| località  | piano attuativo   | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Classe di fattibilità geologica |                           |
| SS 412  | <b>PL - ATP 1</b> | 30.865  | CLASSE 3 - Aree di tipo misto   |                           |
| via Po  | <b>PL - ATP 2</b> | 22.608  | CLASSE 3 - Aree di tipo misto   |                           |
| SS 412  | <b>PL - ATP 3</b> | 3.361   | CLASSE 3 - Aree di tipo misto   | CLASSE 4 - Attività umana |
| SS 412  | <b>PL - ATP 4</b> | 4.352   | CLASSE 3 - Aree di tipo misto   | CLASSE 4 - Attività umana |
| via Po  | <b>PL - ATP 5</b> | 5.035   | CLASSE 3 - Aree di tipo misto   |                           |
| via Trento (Bissone)  | <b>PL - ATP 7</b> | 6.470   | CLASSE 3 - Aree di tipo misto   |                           |
| Bissone   | <b>PL - ATP 8</b> | 5.669   | CLASSE 3 - Aree di tipo misto   |                           |

| località           | piano attuativo   | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Classe di fattibilità geologica |                             |
|--------------------|-------------------|---|---------------------------------|-----------------------------|
| via Pavia (SS 234) | <b>PL - ATP 1</b> | 17.548  | CLASSE 4 - Attività umana       | CLASSE 5 - Aree industriali |

## **10. ALLEGATO 4: CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **10.1. 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".

### **10.2. 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".

### **10.3. 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-technica 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 stabilità 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.

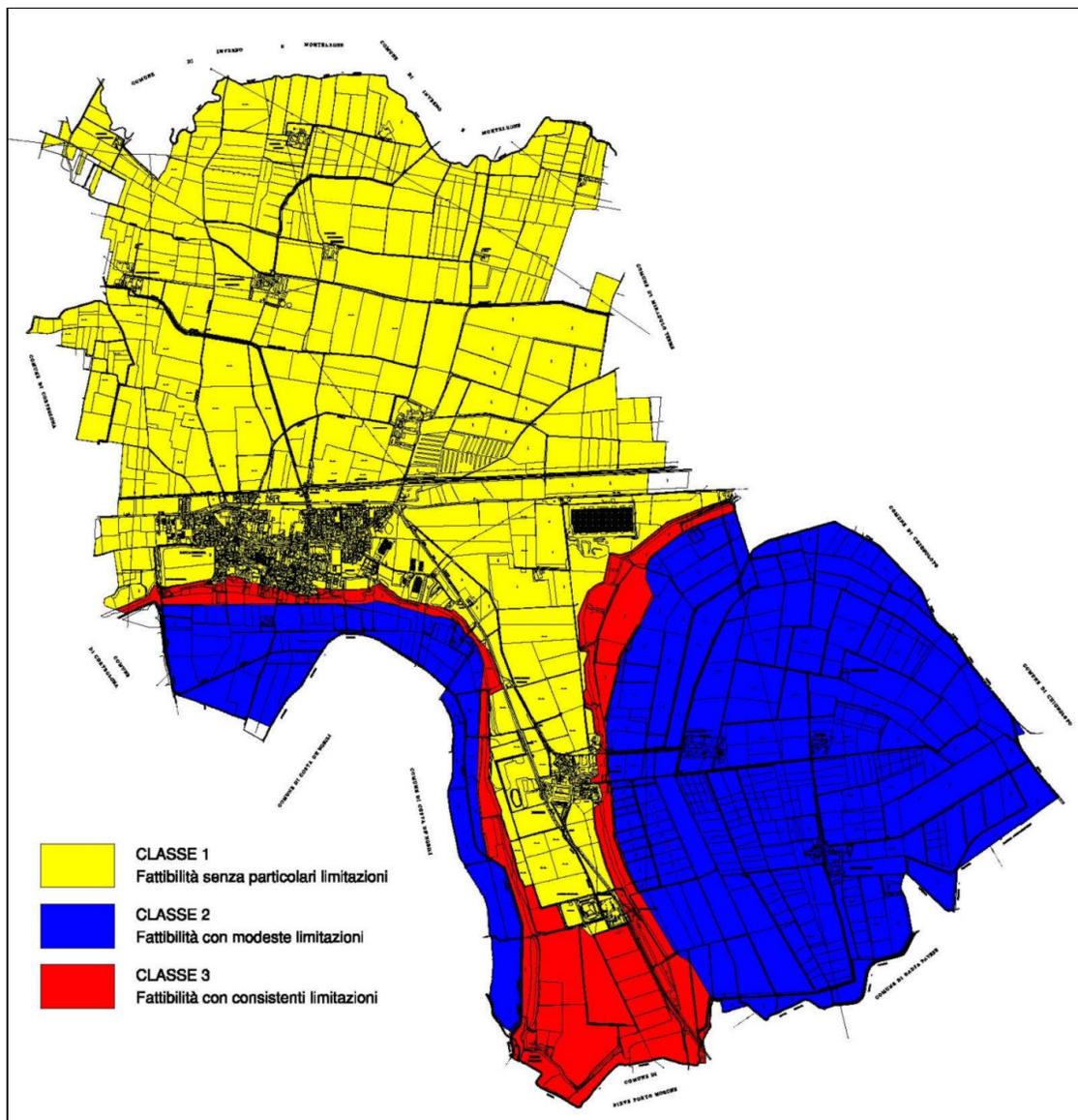


Figura 7. Classi di fattibilità geologica a Santa Cristina e Bissone

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

| località             | piano attuativo  | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Classe di fattibilità geologica |
|----------------------|------------------|---|---------------------------------|
| via Vittorio Veneto  | <b>PL - ATR1</b> | 1.718   | Classe 1                        |
| via Vittorio Veneto  | <b>PL - ATR2</b> | 5.768   | Classe 1                        |
| via Roma             | <b>PL - ATR3</b> | 4.500   | Classe 3                        |
| via Fitto            | <b>PL - ATR4</b> | 9.007   | Classe 1                        |
| via Molino (Bissone) | <b>PL - ATR5</b> | 4.481   | Classe 1                        |

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

| località               | piano attuativo   | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Classe di fattibilità geologica |
|------------------------|-------------------|---|---------------------------------|
| via Roma               | <b>PII ATR 6</b>  | 3.565   | Classe 1                        |
| via Roma               | <b>PII ATR 7</b>  | 5.966   | Classe 1                        |
| via Italia             | <b>PII ATR 8</b>  | 1.455   | Classe 1                        |
| via Castello (Bissone) | <b>PII ATR 9</b>  | 24.209  | Classe 1    Classe 3            |
| via Italia             | <b>PII ATR 10</b> | 1.956   | Classe 1                        |

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

| località             | piano attuativo   | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Classe di fattibilità geologica |
|----------------------|-------------------|---|---------------------------------|
| SS 412               | <b>PL - ATP 1</b> | 30.865  | Classe 1                        |
| via Po               | <b>PL - ATP 2</b> | 22.608  | Classe 1                        |
| SS 412               | <b>PL - ATP 3</b> | 3.361   | Classe 1                        |
| SS 412               | <b>PL - ATP 4</b> | 4.352   | Classe 1                        |
| via Po               | <b>PL - ATP 5</b> | 5.035   | Classe 1                        |
| via Trento (Bissone) | <b>PL - ATP 7</b> | 6.470   | Classe 1                        |
| Bissone              | <b>PL - ATP 8</b> | 5.669   | Classe 1                        |

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANI DI RECUPERO |                    |   |                                 |
|--|--------------------|---|---------------------------------|
| località   | piano attuativo    | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Classe di fattibilità geologica |
| via Italia   | <b>PR - ATR 11</b> | 3.682   | Classe 1                        |
| via Italia   | <b>PR - ATR 12</b> | 2.985   | Classe 1                        |
| via Italia   | <b>PR - ATR 13</b> | 4.868   | Classe 1                        |
| via Trento (Bissone)   | <b>PR - ATR 14</b> | 10.775  | Classe 1                        |
| via Cremona  | <b>PR - ATR 15</b> | 6.039   | Classe 1                        |
| via Castello (Bissone)   | <b>PR - ATR 16</b> | 1.061   | Classe 1                        |
| via Cremona  | <b>PR - ATR 17</b> | 2.924   | Classe 1                        |

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANI DI RECUPERO |                    |   |                                 |
|--|--------------------|---|---------------------------------|
| località   | piano attuativo    | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Classe di fattibilità geologica |
| via Italia   | <b>PR - ATR 11</b> | 3.682   | Classe 1                        |
| via Italia   | <b>PR - ATR 12</b> | 2.985   | Classe 1                        |
| via Italia   | <b>PR - ATR 13</b> | 4.868   | Classe 1                        |
| via Trento (Bissone)   | <b>PR - ATR 14</b> | 10.775  | Classe 1                        |
| via Cremona  | <b>PR - ATR 15</b> | 6.039   | Classe 1                        |
| via Castello (Bissone)   | <b>PR - ATR 16</b> | 1.061   | Classe 1                        |
| via Cremona  | <b>PR - ATR 17</b> | 2.924   | Classe 1                        |

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE |                    |   |                                 |
|---|--------------------|---|---------------------------------|
| località  | piano attuativo    | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Classe di fattibilità geologica |
| via Pavia (SS 234)  | <b>PL - ATPP 1</b> | 17.548  | Classe 1                        |

## 11. ALLEGATO 5: VINCOLI PAESAGGISTICI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE

| località             | piano attuativo  | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Vincolo paesaggistico<br>(DL 42/2004) |
|----------------------|------------------|---|---------------------------------------|
| via Vittorio Veneto  | <b>PL - ATR1</b> | 1.718   | NESSUNO                               |
| via Vittorio Veneto  | <b>PL - ATR2</b> | 5.768   | NESSUNO                               |
| via Roma             | <b>PL - ATR3</b> | 4.500   | NESSUNO                               |
| via Fitto            | <b>PL - ATR4</b> | 9.007   | NESSUNO                               |
| via Molino (Bissone) | <b>PL - ATR5</b> | 4.481   | NESSUNO                               |

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

| località               | piano attuativo   | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Vincolo paesaggistico<br>(DL 42/2004) |
|------------------------|-------------------|---|---------------------------------------|
| via Roma               | <b>PII ATR 6</b>  | 3.565   | NESSUNO                               |
| via Roma               | <b>PII ATR 7</b>  | 5.966   | NESSUNO                               |
| via Italia             | <b>PII ATR 8</b>  | 1.455   | NESSUNO                               |
| via Castello (Bissone) | <b>PII ATR 9</b>  | 24.209  | Bosco - (art. 142, c.ma 1, lett. g)   |
| via Italia             | <b>PII ATR 10</b> | 1.956   | NESSUNO                               |

| <b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANI DI RECUPERO</b> |                    |   |                                       |
|---|--------------------|---|---------------------------------------|
| località  | piano attuativo    | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Vincolo paesaggistico<br>(DL 42/2004) |
| via Italia  | <b>PR - ATR 11</b> | 3.682   | NESSUNO                               |
| via Italia  | <b>PR - ATR 12</b> | 2.985   | NESSUNO                               |
| via Italia  | <b>PR - ATR 13</b> | 4.868   | NESSUNO                               |
| via Trento (Bissone)  | <b>PR - ATR 14</b> | 10.775  | NESSUNO                               |
| via Cremona   | <b>PR - ATR 15</b> | 6.039   | NESSUNO                               |
| via Castello (Bissone)  | <b>PR - ATR 16</b> | 1.061   | NESSUNO                               |
| via Cremona   | <b>PR - ATR 17</b> | 2.924   | NESSUNO                               |

| <b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE</b> |                   |   |                                       |
|--|-------------------|---|---------------------------------------|
| località   | piano attuativo   | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Vincolo paesaggistico<br>(DL 42/2004) |
| SS 412   | <b>PL - ATP 1</b> | 30.865  | NESSUNO                               |
| via Po   | <b>PL - ATP 2</b> | 22.608  | NESSUNO                               |
| SS 412   | <b>PL - ATP 3</b> | 3.361   | NESSUNO                               |
| SS 412   | <b>PL - ATP 4</b> | 4.352   | NESSUNO                               |
| via Po   | <b>PL - ATP 5</b> | 5.035   | NESSUNO                               |
| via Trento (Bissone)   | <b>PL - ATP 7</b> | 6.470   | NESSUNO                               |
| Bissone  | <b>PL - ATP 8</b> | 5.669   | NESSUNO                               |

| località           | piano attuativo    | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Vincolo paesaggistico<br>(DL 42/2004) |
|--------------------|--------------------|---|---------------------------------------|
| via Pavia (SS 234) | <b>PL - ATPP 1</b> | 17.548  | NESSUNO                               |

## 12. 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<br>St<br>m <sup>2</sup> | VOCAZIONE AGRICOLA<br>(Carta del valore agricolo) |           | DESTINAZIONE AGRICOLA<br>(Carta di uso del suolo) |                     | VALORE AGRICOLO |                 | Maggiorazione contributo di costruzione |
|   |                  |   | Classe  | Punteggio | Uso del suolo                                     | Riduzione punteggio | Punteggio       | Valore agricolo |   |
| via Vittorio Veneto   | <b>PL - ATR1</b> | 1.718   | 1   | 100       | area agricola abbandonata                         | 25                  | 75              | MODERATO        | 2,5%                                    |
| via Vittorio Veneto   | <b>PL - ATR2</b> | 5.768   | 1   | 100       | semينativo  | 0                   | 100             | ALTO            | 5%                                      |
| via Roma  | <b>PL - ATR3</b> | 4.500   | 3   | 75        | prato   | 0                   | 75              | MODERATO        | 2,5%                                    |
| via Fitto   | <b>PL - ATR4</b> | 9.007   | 1   | 75        | semينativo  | 0                   | 100             | MODERATO        | 5%                                      |
| via Molino (Bissone)  | <b>PL - ATR5</b> | 4.481   | 1   | 100       | semينativo  | 0                   | 100             | ALTO            | 5%                                      |

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO |                   |   |   |           |   |                     |                 |                 |   |
|--|-------------------|---|---|-----------|---|---------------------|-----------------|-----------------|---|
| località   | piano attuativo   | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | VOCAZIONE AGRICOLA<br>(Carta del valore agricolo) |           | DESTINAZIONE AGRICOLA<br>(Carta di uso del suolo) |                     | VALORE AGRICOLO |                 | Maggiorazione contributo di costruzione |
|  |                   |   | Classe  | Punteggio | Uso del suolo                                     | Riduzione punteggio | Punteggio       | Valore agricolo |   |
| via Roma   | <b>PII ATR 6</b>  | 3.565   | 0   | -         | già edificato                                     | -                   | -               | ASSENTE         | 0%                                      |
| via Roma   | <b>PII ATR 7</b>  | 5.966   | 0   | -         | già edificato                                     | -                   | -               | ASSENTE         | 0%                                      |
| via Italia   | <b>PII ATR 8</b>  | 1.455   | 0   | -         | già edificato                                     | -                   | -               | ASSENTE         | 0%                                      |
| via Castello (Bissone)   | <b>PII ATR 9</b>  | 24.209  | 0   | -         | già edificato                                     | -                   | -               | ASSENTE         | 0%                                      |
| via Italia   | <b>PII ATR 10</b> | 1.956   | 0   | -         | già edificato                                     | -                   | -               | ASSENTE         | 0%                                      |

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANI DI RECUPERO |                    |   |   |           |   |                     |                 |                 |   |
|--|--------------------|---|---|-----------|---|---------------------|-----------------|-----------------|---|
| località   | piano attuativo    | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | VOCAZIONE AGRICOLA<br>(Carta del valore agricolo) |           | DESTINAZIONE AGRICOLA<br>(Carta di uso del suolo) |                     | VALORE AGRICOLA |                 | Maggiorazione contributo di costruzione |
|  |                    |   | Classe  | Punteggio | Uso del suolo                                     | Riduzione punteggio | Punteggio       | Valore agricolo |   |
| via Italia   | <b>PR - ATR 1</b>  | 3.682   | 0   | -         | già edificato                                     | -                   | -               | ASSENTE         | 0%                                      |
| via Italia   | <b>PR - ATR 1</b>  | 2.985   | 0   | -         | già edificato                                     | -                   | -               | ASSENTE         | 0%                                      |
| via Italia   | <b>PR - ATR 1</b>  | 4.868   | 0   | -         | già edificato                                     | -                   | -               | ASSENTE         | 0%                                      |
| via Trento (Bissone)   | <b>PR - ATR 14</b> | 10.775  | 0   | -         | già edificato                                     | -                   | -               | ASSENTE         | 0%                                      |
| via Cremona  | <b>PR - ATR 15</b> | 6.039   | 0   | -         | già edificato                                     | -                   | -               | ASSENTE         | 0%                                      |
| via Castello (Bissone)   | <b>PR - ATR 16</b> | 1.061   | 0   | -         | già edificato                                     | -                   | -               | ASSENTE         | 0%                                      |
| via Cremona  | <b>PR - ATR 17</b> | 2.924   | 0   | -         | già edificato                                     | -                   | -               | ASSENTE         | 0%                                      |

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE |                   |   |   |           |   |                     |                 |                 |   |
|---|-------------------|---|---|-----------|---|---------------------|-----------------|-----------------|---|
| località  | piano attuativo   | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | VOCAZIONE AGRICOLA<br>(Carta del valore agricolo) |           | DESTINAZIONE AGRICOLA<br>(Carta di uso del suolo) |                     | VALORE AGRICOLA |                 | Maggiorazione contributo di costruzione |
|   |                   |   | Classe  | Punteggio | Uso del suolo                                     | Riduzione punteggio | Punteggio       | Valore agricolo |   |
| SS 412  | <b>PL - ATP 1</b> | 30.865  | 1   | 100       | seminativo  | 0                   | 100             | ALTO            | 5%                                      |
| via Po  | <b>PL - ATP 2</b> | 22.608  | 1   | 100       | seminativo  | 0                   | 100             | ALTO            | 5%                                      |
| SS 412  | <b>PL - ATP 3</b> | 3.361   | 1   | 100       | prato   | 0                   | 100             | ALTO            | 5%                                      |
| SS 412  | <b>PL - ATP 4</b> | 4.352   | 1   | 100       | prato   | 0                   | 100             | ALTO            | 5%                                      |
| via Po  | <b>PL - ATP 5</b> | 5.035   | 3   | 75        | seminativo  | 0                   | 75              | MODERATO        | 2,5%                                    |
| via Trento (Bissone)  | <b>PL - ATP 7</b> | 6.470   | 1   | 100       | seminativo  | 0                   | 100             | ALTO            | 5%                                      |
| Bissone   | <b>PL - ATP 8</b> | 5.669   | 1   | 100       | seminativo  | 0                   | 100             | ALTO            | 5%                                      |

| località           | piano attuativo    | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | VOCAZIONE AGRICOLA<br>(Carta del valore agricolo) |           | DESTINAZIONE AGRICOLA<br>(Carta di uso del suolo) |                     | VALORE AGRICOLA |                 | Maggiorazione contributo di costruzione |
|--------------------|--------------------|---|---|-----------|---|---------------------|-----------------|-----------------|---|
|                    |                    |   | Classe  | Punteggio | Uso del suolo                                     | Riduzione punteggio | Punteggio       | Valore agricolo |   |
| via Pavia (SS 234) | <b>PL - ATPP 1</b> | 17.548  | 1   | 100       | seminativo  | 0                   | 100             | ALTO            | 5%                                      |