

Comune di Olgiate Molgora

Provincia di Lecco



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2009

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Documento di Piano

DP.05 Criteri Tecnici per l'Attuazione
con

Allegato 1- Attuazione degli interventi
negli ambiti di trasformazione

con evidenziate le modifiche apportate
a seguito dell'accoglimento delle osservazioni



16 marzo 2011

Arch. Marco Engel, Arch. Valerio Testa con
Dott.ssa Laura Bossi, Dott. Davide Bassi e Arch. Alessandro Isastia

Indice

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

Art. 1	Contenuto e finalità del Documento di Piano
---------------	---

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

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

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

Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente Documento di Piano soltanto nei casi e con le modalità previste dalla legge.

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

- 3.1** Costituiscono “**prescrizioni**” tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nel presente articolato.

La modifica di una prescrizione in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.

Hanno valore di "prescrizioni" l'individuazione degli ambiti di trasformazione e la capacità edificatoria attribuita a ciascuno, come indicato ai successivi articoli 8 e seguenti.

3.2 Sono "**indirizzi**" tutte le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, volte ad orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori con particolare riferimento a:

- * le altre indicazioni relative agli Ambiti di Trasformazione riguardanti la distribuzione planivolumetrica contenute nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione";
- * le indicazioni per redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

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

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

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

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

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

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

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

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

- * recepire le indicazioni contenute nella "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi";
- * dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio dei centri storici e dei complessi edilizi di valore storico culturale paesaggistico.

Art. 6 Componente geologica, idrogeologica e sismica

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

Le disposizioni che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano e sono integrate nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

Art. 7 Valenza paesistica del Documento di Piano

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

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

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

Art. 8 Ambiti di trasformazione

8.1 Generalità

Il Documento di Piano individua cinque Ambiti di Trasformazione. Gli ambiti sono individuati con appositi perimetri nella "Tavola delle Previsioni di Piano" (DP02).

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

I Piani Attuativi, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, possono apportare marginali modificazioni ai perimetri degli Ambiti di Trasformazione come individuati nella Tav. DP02. (oss. 32 e 54)

8.2 Capacità edificatoria

Agli Ambiti di Trasformazione è assegnata una capacità edificatoria propria che può essere maggiorata, in ragione delle differenti collocazioni urbane e della diversa vocazione funzionale, con l'aggiunta di un indice premiale.

Il Documento di Piano attribuisce solamente agli Ambiti di Trasformazione contrassegnati coi numeri 1 e 4 la facoltà di avvalersi dell'indice premiale aggiuntivo. In questo caso la capacità edificatoria è determinata dalla somma di due fattori:

- * una **capacità propria**, direttamente assegnata alle aree comprese all'interno del perimetro;
- * una **capacità aggiuntiva**, attribuita quale premio per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie al conseguimento degli obiettivi pubblici e di qualificazione urbanistica e paesaggistica del territorio comunale.

La misura delle capacità propria e aggiuntiva è stabilita per ciascun Ambito nelle schede di ciascun Ambito riportate nell'Allegato 1.

Per gli Ambiti contrassegnati coi numeri 1 e 4 è in ogni caso stabilito un indice minimo pari a

$$U_t = 0,30 \text{ mq/mq}$$

da raggiungere obbligatoriamente per ottenere l'approvazione del piano attuativo.

Agli altri ambiti di trasformazione è assegnata unicamente una capacità propria, indicata distintamente per ciascun ambito nelle schede contenute nell'Allegato 1.

Per tutti gli ambiti vale quanto previsto all'art. 10.

Ferma restando l'obbligatorietà dell'indice minimo, è facoltà degli operatori degli Ambiti di Trasformazione di avvalersi o meno della capacità aggiuntiva o di avvalersene in parte, dichiarando in sede di presentazione del piano attuativo la misura dello sfruttamento di tale capacità aggiuntiva.

8.3 Avvalimento della capacità aggiuntiva

La capacità edificatoria aggiuntiva viene assegnata all'Ambito di Trasformazione quale premio per la cessione gratuita al Comune di aree esterne al perimetro dell'Ambito stesso, necessarie al conseguimento degli obiettivi di Piano, vincolate dal Piano dei Servizi per la realizzazione delle attrezzature e degli spazi pubblici.

La facoltà di avvalersi della capacità aggiuntiva è attribuita ai proprietari delle aree comprese all'interno dell'Ambito di Trasformazione ed ai loro aventi titolo.

In alternativa alla cessione delle aree esterne all'ambito sopra descritte, finalizzate al conseguimento della capacità aggiuntiva, i proprietari potranno assumere l'impegno di versare al Comune il corrispettivo di acquisizione delle aree tramite procedura espropriativa. Detti proventi sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di aree a destinazione pubblica, in analogia a quanto disposto all'art. 46, comma 1 della LR 12/05 per le monetizzazioni.

8.4 Modalità di intervento

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Salvo diversa indicazione contenuta nell'Allegato 1, ciascun ambito può essere oggetto di uno o più piani attuativi. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

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

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

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

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

In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono consentiti solamente ove non eccedano la manutenzione straordinaria di un singolo fabbricato e non ne modifichino la destinazione d'uso e sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

8.6 Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

I piani attuativi dovranno prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

La quantità minima di aree per urbanizzazioni secondarie da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal Piano dei Servizi. Ove tale quota ecceda la superficie individuata nelle schede contenute nell'Allegato 1, la parte restante potrà essere monetizzata, come disposto dallo stesso Piano dei Servizi.

Art. 9 Perekuzione negli ambiti di trasformazione
--

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

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

Art. 10 Promozione della qualità del progetto
--

Il Documento di Piano promuove la qualità degli interventi favorendo la progettazione unitaria degli Ambiti di Trasformazione e la scelta delle migliori soluzioni planivolumetriche ed architettoniche attraverso procedure concorsuali.

A tale scopo il Documento di Piano dispone l'assegnazione di un indice aggiuntivo, pari a 0,05 mq/mq, ove il progetto di piano attuativo sia esteso all'intero ambito di trasformazione e sia scelto attraverso un concorso di progettazione avente caratteristiche analoghe ai concorsi di progettazione per l'affidamento delle opere pubbliche descritti al Capo IV, Sezione I del D.Lgs 163/06, come specificate nel "Bando tipo per i concorsi di progettazione" deliberato dalla Giunta Comunale.

Art. 11 Pianificazione attuativa

11.1 Individuazione dei piani attuativi

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

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

11.2 Modalità di presentazione

Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le superfici lorde di pavimento che intendono realizzare in base all'applicazione dei presenti Criteri Tecnici per l'Attuazione e segnalando se intendono avvalersi ed in quale misura degli indici aggiuntivi previsti al precedente art. 8. A tale scopo dovranno essere indicate le aree vincolate dal Piano dei Servizi che si propone di cedere gratuitamente al Comune per l'avvalimento della capacità aggiuntiva e l'eventuale adesione alle indicazioni contenute al precedente art. 10.

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

Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di 90 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, la perimetrazione del piano attuativo.

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

Art. 12 Programmi Integrati di Intervento (PII)

12.1 PII per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

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

In sede di PII potranno essere rinegoziate le condizioni di attribuzione degli indici aggiuntivi assegnati a ciascun Ambito in vista del conseguimento di maggiori utilità pubbliche. I PII verranno considerati in variante del Documento di Piano solamente ove prevedano un incremento volumetrico rispetto alla capacità edificatoria massima assegnata a ciascun Ambito superiore al 10%.

12.2 PII nel tessuto edilizio consolidato

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

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

Art. 13 Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

Art. 14 Parametri ed indici per l'edificazione

L'edificazione dei suoli è regolata in base alla definizione e dei parametri e degli indici edilizi per la quale il Documento di Piano assume quanto disposto dal Piano delle Regole. La definizione dei parametri e degli indici

dettata dal Piano delle Regole e recepita nel Piano dei Servizi, viene riportata in appendice al presente articolato (Appendice 2).

APPENDICE 1 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Disposizione di coordinamento con il Piano delle Regole

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

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

Gf 2 Settore secondario	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Attività manifatturiere del settore secondario o a queste assimilabili. Rientrano in questa destinazione funzionale anche le residenze e gli uffici pertinenziali come di seguito specificato: <ul style="list-style-type: none">- Per le sottoclassi 2.1, 2.2, 2.3 e 2.5, una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 50% della superficie dell'unità produttiva, limitatamente alle attività che non comprendano lavorazioni classificate come insalubri di I^a classe di cui al DM 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.- Una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP oggetto dell'istanza di permesso di costruire. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
--	---

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf2 le seguenti attività:

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

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

Gf 2.3	Attività logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
Gf 2.4	Attività artigianale di servizio sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
Gf 2.5	Attività di commercio all'ingrosso come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98.
Gf 2.6	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 3 Settore Terziario	Attività terziarie di produzione di servizi , escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf3 le seguenti attività:

Gf 3.1	Unità immobiliari aventi $SLP \leq mq 150$: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per le aree agricole.
Gf 3.2	Medie attività: unità immobiliari aventi $SLP >150$ e ≤ 500 mq
Gf 3.3	Grandi attività: unità immobiliari aventi $SLP >500$ mq
Gf 3.4	Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.

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

Gf 5	Commercio al dettaglio.
Commercio	Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici: - alimentare; - non alimentare.

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf5 le seguenti attività:

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

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

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

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

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

APPENDICE 2 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI

Disposizione di coordinamento con il Piano delle Regole

- 1 St (mq) - Superficie territoriale**

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

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.
- 3 SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento**

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

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

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

La modalità di calcolo della SLP di seguito esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti.

 - 3.1** Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:
 - a) le superfici dei volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta;
 - b) le superfici dei piani interrati o seminterrati destinati ad autorimessa e cantina, di altezza interna non superiore a m. 2,50, sporgenti non più di m 1,00, misurati all'intradosso del solaio soprastante, dalla quota media del piano originario del terreno misurata entro il perimetro dell'edificio del quale costituiscono pertinenza, purché contenuti entro il perimetro stesso;
 - c) la superficie delle autorimesse realizzate fuori terra, solamente nella misura necessaria a soddisfare la dotazione dei parcheggi pertinenziali richiesta dalla legge 122/89, di altezza interna netta non superiore a m. 2,50; l'altezza delle autorimesse di cui ai precedenti paragrafi "b)" e "c)" può essere incrementata fino al limite di m. 3,50 in presenza di vincolo di pertinenzialità regolarmente trascritto nei registri immobiliari;
 - d) spazi aperti realizzati in forma di balconi, ballatoi, terrazzi, cavedi e androni;
 - e) porticati logge, confinati dall'esterno su non più di tre lati, solamente per la quota non eccedente il 20% della SLP di progetto;
 - f) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso, solamente per la quota non eccedente il 30% della SLP di progetto.
 - 3.2** Per gli insediamenti industriali e commerciali, oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1,
 - a) le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
 - b) le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;

- c) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- d) depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, realizzati al piano interrato o seminterrato, come definito al precedente punto 3.3.1.b), sottostante tali locali e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m. 2,50.

3.3 Sottotetti

La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando i vani sottotetto presentano una altezza media ponderale interna inferiore a m. 1,80 ed una altezza massima inferiore a m. 2,70.

3.4 Vani scala e ascensori

La verifica della SLP di progetto potrà essere effettuata calcolando la SLP delle unità immobiliari al netto della superficie dei vani scala, dei relativi impianti di sollevamento e pianerottoli di sbarco ai diversi piani in tutti i casi in cui il vano scala sia collocato all'esterno delle unità abitative.

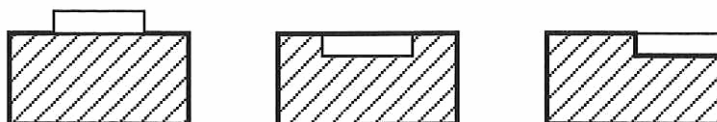
4 **Sc (mq) - Superficie coperta**

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

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

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m. 1,20, come indicato nello schema che segue:



———— delimitazione della superficie coperta

in caso di sporgenze maggiori di m 1,20 viene conteggiata agli effetti della verifica della superficie coperta solamente la parte eccedente la misura indicata; (oss. 64.1)

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

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

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e

tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

6 V (mc) - Volume

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la **SLP** per l'altezza. Tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00.

Negli edifici con tipologia residenziale o a questa assimilabile, quando l'altezza media netta interna dei locali che rientrano nel calcolo della SLP supera i m. 3,50 il calcolo del volume verrà effettuato moltiplicando la SLP stessa per la altezza media netta interna.

7 H (ml) - Altezza dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

L'altezza si misura a partire dalla quota media dell'andamento del terreno come si presenta prima dell'intervento edilizio, corrispondente al sedime del fabbricato da realizzare.

Qualora si rendesse necessario modificare la quota originaria del terreno per raccordare gli accessi alla quota stradale o per colmare avvallamenti, l'altezza si misurerà dalle nuove quote a tal fine realizzate.

Non si considera ai fini del calcolo dell'altezza media la parte di prospetto necessaria all'accesso al box interrato.

7.1 Per i fabbricati residenziali

L'altezza si misura dalla quota media del terreno come sopra definito all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Ove il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fosse inclinato, l'altezza interna netta di ogni singola unità immobiliare sottostante si assume convenzionalmente come rapporto tra volume e area relativi, con esclusione delle parti di altezza netta interna inferiore a m 1,50.

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

7.2 Per i fabbricati produttivi

L'altezza si misura dalla quota media del terreno come sopra definito fino al punto più elevato della sagoma esterna dell'edificio.

8 Distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, ivi comprese le parti aggettanti chiuse, al netto dei corpi aggettanti aperti e dei balconi per una sporgenza massima di m 1,20, e detti riferimenti.

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

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

La distanza dei fabbricati dai confini ammette deroghe in caso di costruzioni in aderenza o previa convenzione fra i confinanti.

8.2 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati

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

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

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

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

- 9 Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**
Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale, esclusa la superficie relativa alle opere di urbanizzazione.
- 10 It (mc/mq) - Indice di edificabilità territoriale**
Definisce il massimo Volume (**V**) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.
- 11 Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**
Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.
- 12 If (mc/mq) - Indice di edificabilità fondiaria**
Definisce il massimo Volume (**V**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.
- 13 Rc (%) - Rapporto di copertura**
Definisce la quantità massima di superficie copribile (**Sc**) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (**Sf**), espressa in percentuale.

Allegato 1
Attuazione degli interventi negli
ambiti di trasformazione

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta di un'area prevalentemente agricola posta a sud della via Don Sturzo che presenta, nella porzione nord-est, un fabbricato ~~dismesso-già~~ (oss. 10) adibito ad allevamento avicolo. L'ambito confina ad ovest con un comparto residenziale mentre a nord è adiacente ad un comparto prevalentemente produttivo dal quale è separato dalla via Don Sturzo.

Il confine orientale dell'ambito è definito dal tracciato della tratta dismessa della linea ferroviaria per Lecco, di futura riqualificazione con la realizzazione di un percorso ciclo pedonale attrezzato.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Mettere a disposizione aree per nuove residenze anche con finalità sociali.
- 2.2 Costruire il fronte sud in forma di porta della città anche in relazione alla realizzazione della dorsale ciclopedonale sul vecchio tracciato della ferrovia.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie perimetrata	mq	23.206
------------------------	----	--------

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

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

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

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona; **in ogni caso è fatto divieto di insediamento di attività insalubri di prima classe. (oss 77M)**
- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
- l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

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

Indice proprio Ut 0,20 mq/mq

Indice aggiuntivo Ut 0,20 mq/mq

L'assegnazione dell'indice aggiuntivo è finalizzata all'acquisizione al conseguimento di rilevanti utilità pubbliche, come disposto all'art. 8.2 dei CTA.

In ogni caso l'indice minimo da raggiungere per poter presentare un Piano Attuativo è pari a Ut 0,30 mq/mq

Per l'attuazione degli interventi può inoltre essere applicata la maggiorazione prevista all'art. 10 dei CTA per la qualità del progetto.

In base all'applicazione degli indici e delle maggiorazioni la capacità edificatoria attribuita all'ambito risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Capacità propria	Premio acquisizione aree	Premio concorso progettazione	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,20	0,20	0,05	0,45
SLP indicativa	4.641	4.641	1.160	10.442

2.2 Altri parametri

Rc = 30%

H = m 11,50

3 Realizzazione di alloggi per finalità sociali

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una quota pari almeno al 20% della capacità edificatoria complessiva per finalità sociali.

4 Pianificazione attuativa

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

- a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 3
- b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 5.000
- c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Programma Integrato di Intervento

5 Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito

Si prevede la sistemazione di una striscia di terreno della profondità minima di m. 20 lungo via Don Sturzo da destinare a parcheggi pubblici e verde.

Detta superficie è da conteggiare all'interno della quota di aree per servizi e spazi pubblici disposta dal Piano dei Servizi.

6. Prescrizioni particolari

L'impegno alla demolizione del fabbricato esistente all'interno dell'ambito, già utilizzato per allevamento avicolo, e dei fabbricati agricoli al margine sud, costituisce condizione preliminare per l'attuazione degli interventi previsti dai piani attuativi. Pertanto la demolizione del fabbricato in questione dovrà essere contemplata dalla convenzione del primo piano attuativo portato in approvazione.

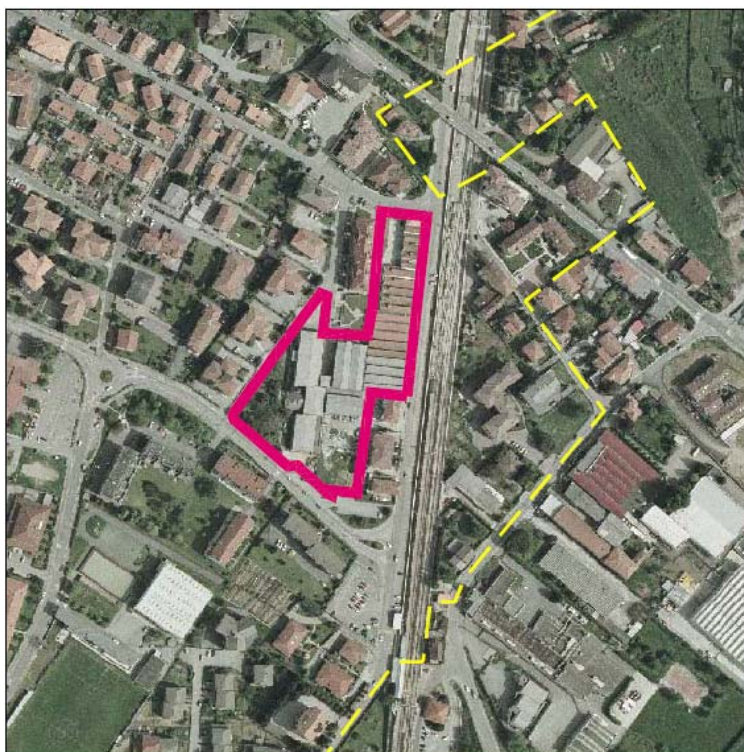
In sede di attuazione dovrà essere realizzato il nuovo accesso veicolare indicato in planimetria nel paragrafo successivo.

In tutti gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione delle reti di fognatura in applicazione di quanto previsto dall'appendice G della DGR 29.03.06 n. VIII/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura; inoltre, per le aree ove verranno realizzate nuove opere di urbanizzazione è necessario realizzare reti separate, al fine di non aggravare le problematiche dei sistemi di fognatura e di depurazione delle acque reflue.

7. Distribuzione e azzonamento



Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta di un'area edificata che occupa l'isolato racchiuso tra le vie alla Chiesa, D'Annunzio, Vittorio Veneto e del Centenario, già individuata dal PRG quale zona di trasformazione speciale da produttivo a residenziale/commerciale. All'interno dell'isolato è stata ultimata una operazione di recupero edilizio lungo via alla Chiesa che ha portato alla realizzazione di un edificio residenziale.

L'area è affacciata col fronte più esteso sulla ferrovia che, in questo tratto, corre in leggero rilevato

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Connettere il sistema dello spazio urbano di via Aldo Moro al centro di Olgiate vecchia (Canova), valorizzando il tratto di via Vittorio Veneto attualmente occupato da fabbricati produttivi.
- 2.2 Ridurre la commistione fra attività produttive e residenza
- 2.3 Potenziare le connessioni ciclopedonali.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie perimetrata	mq	10.737
------------------------	----	--------

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

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

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

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Attività industriali e artigianali – Gruppo funzionale Gf 2.1 e Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona. In ogni caso è fatto divieto di insediamento di attività insalubri di prima classe.
- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

È inoltre consentito all'interno dell'ambito l'insediamento di una media struttura di vendita di prodotti alimentari (Gf 5.3), da realizzare preferibilmente attraverso il recupero dei fabbricati produttivi allineati su via Vittorio Veneto.

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.2 e Gf 2.3);
- l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

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

Ut 0,35 mq/mq

Per l'attuazione degli interventi può inoltre essere applicata la maggiorazione prevista all'art. 10 dei CTA per la qualità del progetto.

In base all'applicazione dell'indici e della maggiorazione la capacità edificatoria attribuita all'ambito risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Capacità propria	Premio concorso di progettazione	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,35	0,05	0,40
SLP indicativa	3.758	537	4.295

2.2 Altri parametri

Rc = 40%

H = m 11,50

3. Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un piano attuativo secondo quanto di seguito specificato:

- a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
- b) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Programma Integrato di Intervento




4. Prescrizioni particolari

In tutti gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione delle reti di fognatura in applicazione di quanto previsto dall'appendice G della DGR 29.03.06 n. VIII/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura; inoltre, per le aree ove verranno realizzate nuove opere di urbanizzazione è necessario realizzare reti separate, al fine di non aggravare le problematiche dei sistemi di fognatura e di depurazione delle acque reflue.

Al fine di mitigare gli effetti potenzialmente negativi della convivenza tra funzioni differenti nel medesimo ambito, occorrerà contemplare misure di mitigazione a verde ed altri interventi strutturali derivanti dalle valutazioni di clima acustico e di impatto acustico.

5. Distribuzione e azzonamento



	Area destinata all'edificazione
	Area destinata a standard/servizi/mitigazioni
	Nuova viabilità / collegamenti ciclo pedonali da prevedere nell'ambito di trasformazione

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta di un'area situata nei pressi del centro di Olgiate, a poca distanza dagli edifici scolastici e a ridosso delle pendici del colle del Buonmartino. L'area è occupata in buona parte da edifici a carattere produttivo inseriti in un contesto prettamente residenziale.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Valorizzare le connessioni fra le due parti del nucleo di Canova separate dal tracciato della SS 342.
- 2.2 Integrare gli aspetti di recupero e valorizzazione edilizia con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'area si inserisce.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie perimetrata	mq	6.242
------------------------	----	-------

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

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

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

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona; **in ogni caso è fatto divieto di insediamento di attività insalubri di prima classe. (oss 77M)**
- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
- l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

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

Ut 0,35 mq/mq

Per l'attuazione degli interventi può inoltre essere applicata la maggiorazione prevista all'art. 10 dei CTA per la qualità del progetto.

In base all'applicazione dell'indici e della maggiorazione la capacità edificatoria attribuita all'ambito risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Capacità propria	Premio concorso di progettazione	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,35	0,05	0,40
SLP indicativa	2.185	312	2.497

2.2 Altri parametri

Rc = 40%

H = m 11,50

3 Pianificazione attuativa

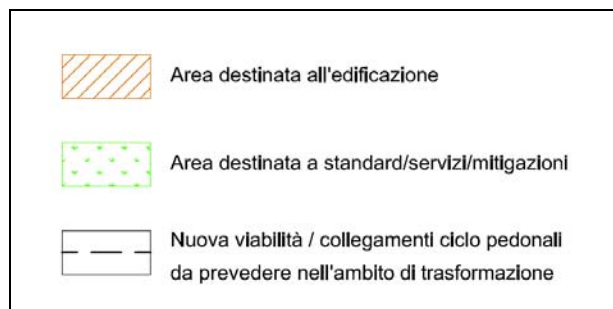
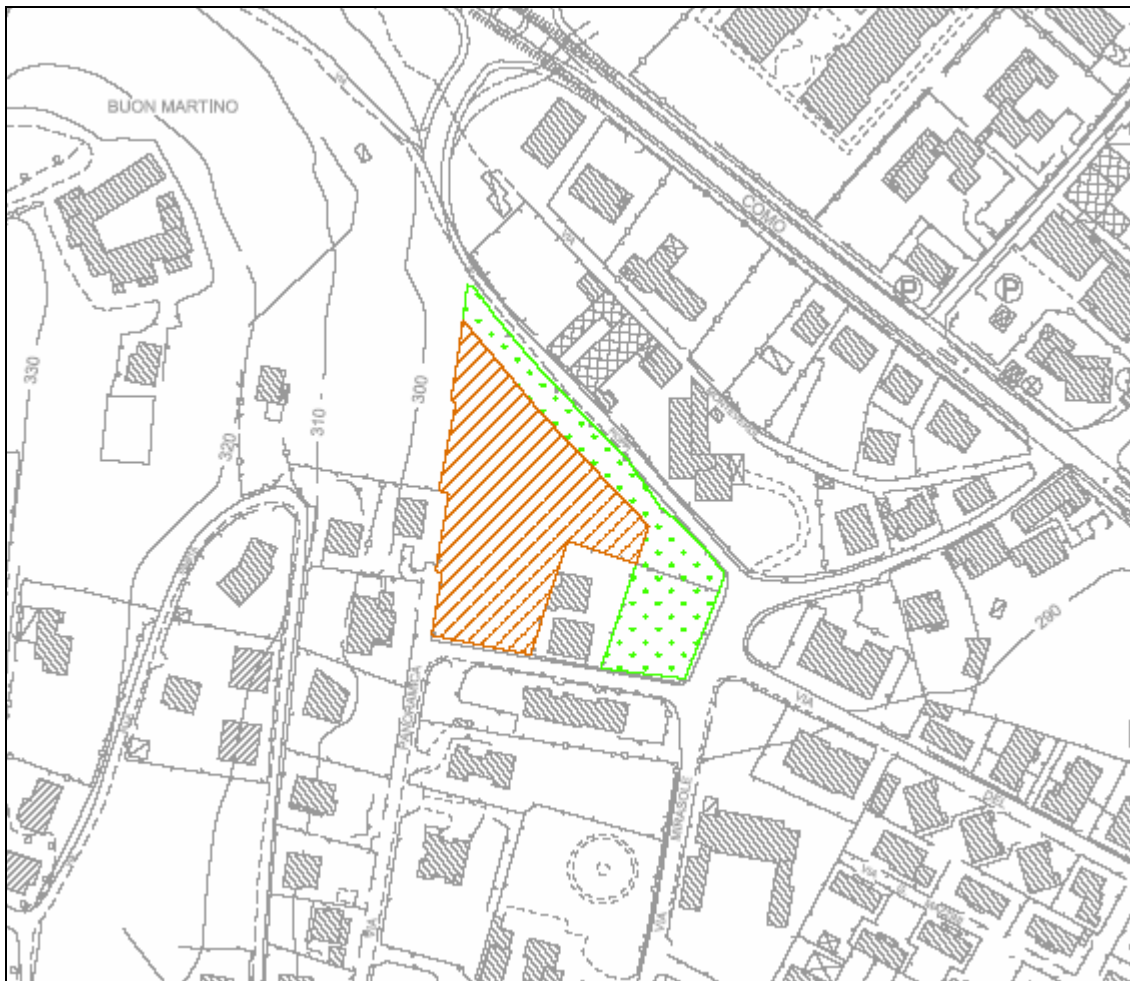
La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un piano attuativo secondo quanto di seguito specificato:

- a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1
- b) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Programma Integrato di Intervento.

4. Prescrizioni particolari

Nella realizzazione dell'intervento dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione delle reti di fognatura in applicazione di quanto previsto dall'appendice G della DGR 29.03.06 n. VIII/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura; inoltre, per le aree ove verranno realizzate nuove opere di urbanizzazione è necessario realizzare reti separate, al fine di non aggravare le problematiche dei sistemi di fognatura e di depurazione delle acque reflue.

5. Distribuzione e azzonamento



Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta di un'area ineditata facente parte del quartiere di nuova residenza cresciuto lungo il tratto finale della via Cantù, in prossimità del confine comunale. Per tale collocazione l'area è destinata all'edificazione dal PRG 2001.

Il tessuto edificato all'intorno è costituito da edifici di recente costruzione, a stecca o a palazzina, di non più di tre piani fuori terra. Si trova nell'immediata prossimità della "area Nava" destinata alla concentrazione di importanti servizi collettivi.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Completare il tessuto residenziale offrendo l'occasione per la realizzazione di alloggi per finalità sociali.
- 2.2 Contribuire al completamento del sistema dei servizi e delle infrastrutture della zona.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie perimetrata	mq	9.380
------------------------	----	-------

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

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

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

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona; **in ogni caso è fatto divieto di insediamento di attività insalubri di prima classe. (oss 77M)**
- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
- l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

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

Indice proprio Ut 0,20 mq/mq

Indice aggiuntivo Ut 0,20 mq/mq

L'assegnazione dell'indice aggiuntivo è finalizzata all'acquisizione al conseguimento di rilevanti utilità pubbliche, come disposto all'art. 8.2 dei CTA.

In ogni caso l'indice minimo da raggiungere per poter presentare un Piano Attuativo è pari a Ut 0,30 mq/mq

Per l'attuazione degli interventi può inoltre essere applicata la maggiorazione prevista all'art. 10 dei CTA per la qualità del progetto.

In base all'applicazione degli indici e delle maggiorazioni la capacità edificatoria attribuita all'ambito risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Capacità propria	Premio acquisizione aree	Premio concorso progettazione	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,20	0,20	0,05	0,45
SLP indicativa	1.876	1.876	469	4.221

2.2 Altri parametri

Rc = 30%

H = m 8,50

3. Realizzazione di alloggi per finalità sociali

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una quota pari almeno al 20% della capacità edificatoria complessiva per finalità sociali.

4. Pianificazione attuativa

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

- a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: **2 3** (oss. 32 e 54)
- b) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione.

5. Prescrizioni particolari

In tutti gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione delle reti di fognatura in applicazione di quanto previsto dall'appendice G della DGR 29.03.06 n. VIII/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura; inoltre, per le aree ove verranno realizzate nuove opere di urbanizzazione è necessario realizzare reti separate, al fine di non aggravare le problematiche dei sistemi di fognatura e di depurazione delle acque reflue.

6. Distribuzione e azzonamento

