



Comune di Vignate

Via Roma, 19 - 20060 Vignate (MI) - 02.9508081

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO Legge Regionale 12/2005

Documento di Piano

Quadri Programmatici

**p1_t2 Le schede d'ambito e gli obiettivi quantitativi di
sviluppo complessivo del PGT**

Il Sindaco: Vergani Emilio

Il responsabile del procedimento: Geom. Balconi Massimo

Adozione: 30 Giugno 2008

Approvazione: 11 Dicembre 2008

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VERSIONE APPROVATA E CONFORME ALLE CONTRODEDUZIONI E ALL' APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.
DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

delibera 53 del 11 dicembre 2008

p1_t2

FDA international
urbanistica, architettura

di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle

via G. Agnesi 12
20135 Milano
02 36520482

www.fdainternational.it

3

Collaboratori

Dott. Anzalone Davide
Dott. Bonati Nicola

Consulenti esterni

Criteria s.r.l.
valutazione ambientale strategica

p1_t2 Le schede d'ambito e gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VERSIONE APPROVATA E CONFORME ALLE CONTRODEDUZIONI E ALL' APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

delibera 53 del 11 dicembre 2008

Guida alla lettura e all'attuazione delle schede d'ambito del documento di piano

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole allegate al presente documento gli ambiti di trasformazione.

Il perimetro degli ambiti di trasformazione nel Documento di Piano ha solo valore indicativo/strategico. L'eventuale modifica del perimetro degli ambiti di trasformazione potrà essere contenuta all'interno della proposta di piano attuativo in conformità con quanto previsto dall'art 14 della L.R. 12/05 e succ. s.m.i. Il perimetro degli ambiti di trasformazione nel Documento di Piano, vale come superficie che definisce indici e parametri di progetto per il dimensionamento globale e generale del PGT e può essere realizzato per sub ambiti attuativi.

La superficie territoriale individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata con rilievo puntuale. La superficie lorda di pavimento edificabile deriva dalla moltiplicazione dell'indice privato per la superficie territoriale verificata; altri parametri e indici verranno definiti dal piano attuativo.

Il documento di piano per tutti gli ambiti di trasformazione stabilisce un intervallo di variazione dell'indice privato, la definizione puntuale dell'indice privato avverrà all'interno del piano attuativo, dalla concertazione tra parte pubblica e privata, nel rispetto dei principi perequativi del piano.

Ai sensi dell'art 8 comma 2 lettera e) modificato il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione definendone gli indici urbanistico - edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso. Spetta comunque, così come previsto dall'art 12 comma 3 ai piani attuativi comunali fissare gli indici urbanistico - edilizi in via definitiva ed in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano.

Per quanto concerne le destinazioni d'uso non ammissibili indicate nelle schede d'ambito della città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate e/o modificate con altre funzioni, previa concertazione con l'Amministrazione Comunale.

Indici, parametri e destinazioni d'uso

Di seguito vengono illustrati i parametri, gli indici e le destinazioni d'uso da utilizzare per l'attuazione degli ambiti di trasformazione. Per quanto non espressamente descritto di seguito si fa riferimento alla normativa in materia e alle NT del piano delle regole.

Parametri urbanistici

I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle aree di attuazione del Piano delle Regole

ST = superficie territoriale

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati. Comprensiva della superficie fondiaria (SF), delle aree di urbanizzazione primaria U1, di quelle per l'urbanizzazione secondaria U2 e delle aree per la viabilità pubblica, indicate dal Piano delle Regole.

SF = superficie fondiaria

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie.

lpr = indice privato

L'indice privato genera diritti edificatori destinati al libero mercato. Si calcola dividendo la slp privata per la superficie territoriale, è espresso in mq/mq.

lpu = indice pubblico

L'indice pubblico genera diritti edificatori riservati alla Amministrazione Comunale per la promozione di interventi di edilizia sociale pubblica e/o di servizi per la comunità. Si calcola dividendo la slp pubblica per la superficie territoriale, è espresso in mq/mq.

Indice premiale

In caso di esecuzione di edifici innovativi sotto il profilo architettonico del contenimento e risparmio energetico (verranno definiti i parametri di valutazione nel regolamento edilizio) potrà essere riconosciuto un ulteriore incremento di slp fino al 15% della slp derivante dall'indice privato.

Dotazione di servizi minima

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%, per la città storica anche il 100%). Per la quantificazione si veda la normativa del piano dei servizi.

Parametri edilizi

Sc = superficie coperta

La superficie coperta è l'area misurata in mq della proiezione orizzontale, dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, le logge profonde sino a 2,50 m.

Per le aree della città consolidata artigianale e produttiva, e da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità e prevalentemente polifunzionali a media densità rientrano nel conteggio della Sc anche le pensiline o tettoie con struttura non a sbalzo o a sbalzo maggiore di 2,50 mt.

Rc = Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$).

SLP = Superficie lorda di pavimento

E' la somma di tutte le superfici dei piani, sia interrati sia fuori terra, compresi entro il perimetro delle chiusure esterne, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, degli edifici esistenti e/o da realizzare ed altresì le superfici coperte degli edifici aventi destinazione produttiva ed artigianale ove venga svolta l'attività dell'insediamento.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

a) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione residenziale e/o accessoria alla residenza:

- a1) le superfici destinate a parcheggio (box e posti auto), sia seminterrate che fuori terra;
- a2) i vani tecnici e vani scala;

a3) le parti di fabbricato destinate a cantina e/o locali accessori di stretta pertinenza della residenza, per le quali è prevista la presenza anche temporanea di persone purchè soddisfino i seguenti requisiti:

- a4.1) non siano dotate dei requisiti di areazione e illuminazione previsti dal regolamento locale di igiene per i locali abitabili;
- a4.2) siano poste sotto la quota 0,00 ovvero aventi la quota di intradosso del solaio di copertura non oltre i 1,20 metri;
- a4.3) siano ubicate nell'ambito della proiezione strutturale dell'edificio e non risultino collegate direttamente alle unità abitative. Per gli edifici unifamiliari e plurifamiliari è ammesso il diretto collegamento alle unità abitative;

a5) i sottotetti non accessibili ovvero accessibili, che non presentino requisiti di abitabilità e che per gli stessi venga sottoscritto un atto di pertinenza con l'unità abitativa sottostante e direttamente comunicante, a condizione che:

- a5.1) non siano destinati a spazi residenziali primari;
- a5.2) siano compresi entro la proiezione verticale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sottostante;

a5.3) l'altezza media ponderale sia pari o inferiore a mt 2,40 calcolata sul sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;

a5.4) la linea di gronda abbia un'imposta massima pari o inferiore a mt 1,00 misurata dalla quota di pavimento finito;

a5.5) la linea di colmo abbia un'altezza pari o inferiore o uguale a mt 3,50 misurata dalla quota di pavimento finito;

a5.6) abbiano rapporti illuminanti inferiori o pari a 1/20 della superficie netta.

b) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione commerciale in ogni ambito del PGT:

b1) le aree a disposizione dei consumatori; ad esempio: le gallerie con le relative uscite di sicurezza e servizi, le scale mobili, i mall, gli ascensori, i nastri trasportatori, le aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra

b2) i locali per gli impianti

b3) nel caso di centri commerciali oltre a quanto a sub b1) e b2), le altre aree destinate a servizi e infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria ai sensi dell'art. 41 comma 1 del Regolamento Regionale n. 3/2000 sul commercio, a qualificare la struttura come centro commerciale.

c) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione artigianale/industriale:

c1) le aree coperte a protezione degli impianti di smaltimento rifiuti.

Nel caso di interventi progettati in maniera tale da conseguire maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica nel calcolo della SLP non si tiene conto delle maggiorazioni di spessore della muratura perimetrale come stabilite dalle normative vigenti.

V = Volume di un fabbricato

E' il prodotto della SLP di un fabbricato per l'altezza dei piani, intendendo per altezza dei piani l'altezza virtuale di m 3,00 per le destinazioni d'uso classificate nella lettera A - D - E - F - G dell'art pr13 e di 3,50 per le destinazioni B - C.

Calcolo del volume geometrico di un fabbricato al fine di valutarne la consistenza:

Vg = Volume geometrico

Questo indice viene utilizzato negli ambiti della città consolidata per determinare il volume geometrico esistente.

E' rappresentato dalla sagoma dell'edificio completa esterna; non costituisce volume geometrico quello di corpi accessori in muratura con H inferiore a m 2.00, nonché quello di corpi accessori non chiudibili (tettoie a mensola).

Il volume geometrico si riferisce esclusivamente ai volumi al di sopra della quota 0,00.

h = altezza delle pareti esterne

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna di un fabbricato avente inclinazione maggiore del 100 %.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale intercorrente tra il punto più alto della parete, con la sola esclusione delle parti superiori all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile e la quota media delle linee di terra stimata pari alla quota dei marciapiedi esistenti o in mancanza, alla quota della strada pubblica antistante, maggiorata di 15 cm.

Per gli insediamenti artigianali e produttivi si intende il coronamento superiore del pannello di copertura

L'altezza - h - delle pareti esterne rileva ai fini delle verifiche afferenti i distacchi DC, DS e DF di cui all'art. 11 delle N.T. del pr.

H = altezza massima del fabbricato

L'altezza massima del fabbricato è la massima tra le altezze delle pareti esterne definite al punto precedente.

L'altezza -H- del fabbricato rileva ai fini delle verifiche delle altezze dei fabbricati consentite in ogni ambito del PGT.

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli

È una parte di superficie fondiaria da destinarsi a parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza ed anche nella costruzione stessa (box interrati o seminterrati). Rientrano nel calcolo della superficie a parcheggio privato anche le aree destinate a manovra degli autoveicoli. In tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione, (con un'altezza virtuale di 3,00 m) fatto salvo per gli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, dove dovranno essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli in ragione di 1 mq/30 mc di costruzione con un'altezza virtuale di 3,50 m.

Verde ecologico privato

È una parte della superficie fondiaria da mantenersi a tappeto erboso piantumato con alberature di medio e alto fusto (esclusi giardini pensili, sistemazioni delle coperture di box, green block con fondo impermeabile, fosse imoff e simili). Dovranno essere installate specie arboree ed arbustive nella quantità di 1 albero ogni 60 mq di superficie per verde ecologico privato.

Definizioni principali

Ab = abitanti insediabili

Sono dati dal seguente calcolo: $Slp (mq) / 50 (mq/ab)$ ovvero $V (mc) / 150 (mc/ab)$; vengono utilizzati per determinare le aree a servizi da cedere, asservire all'uso pubblico o monetizzare al Comune, quando previsto nel P.G.T.

N = numero dei piani

Indica il massimo numero dei piani abitabili fuori terra, compresi gli eventuali piani arretrati incontrati da una retta verticale.

Area urbanizzata

Si intende per area urbanizzata quella dotata almeno delle seguenti opere aventi titolo per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati di modesta entità in aree agricole in cui non vi sia la possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche nere, quest'ultima preceduta da fossa con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme e della legislazione vigente.
- d) Impianto di illuminazione pubblica per il sistema principale;
- e) Impianto di approvvigionamento di energia elettrica;
- f) Impianto gas-metano.

Area di pertinenza

E' l' area considerata per il calcolo degli indici di edificabilità e costituisce pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante, utilizzata in occasione del rilascio del permesso di costruire, per il calcolo del volume o della Slp. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del PGT e più in particolare del Piano delle Regole esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Ai fini degli asservimenti si fa espresso riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà risultante alla data d'entrata in vigore delle presenti norme tecniche.

Nel caso di corti comuni, l'area di pertinenza è definita computando le superfici afferenti gli edifici oggetto dell'intervento, fatti salvi i diritti reali o le servitù in essere; lo stato giuridico deve essere documentato.

Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali e all'interno delle stesse, per articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche principali. Sono di riferimento sia per il piano delle regole che per il documento di piano. All'interno delle schede d'ambito del documento di piano sono indicative e potranno essere definite e/o modificate all'interno del piano attuativo.

A. Destinazioni residenziali:

a1 - Residenza di civile abitazione ed usi ammissibili e compatibili; sono inclusi gli spazi di pertinenza quali cantine, sottotetti, parcheggi ed altri spazi quali depositi, spazi di svago e il tempo libero individuale, anche se ubicati in edifici separati; sono inclusi gli spazi per l'esercizio di arti e professioni, le attività artigianali non strumentali direttamente connesse con l'abitazione, gli spazi per baby parking.

a2 - Residenza di civile abitazione in insediamenti produttivi, commerciali, terziari, di servizio per custode e/o proprietario, complementare e di supporto alle attività insediate e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze.

B. Destinazioni produttive:

b1 - Attività industriali di produzione; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, la commercializzazione all'ingrosso di semi-lavorati industriali e dei beni prodotti, i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate.

b2 - Attività artigianali di produzione e di servizi; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi all'attività insediate, il commercio di beni e prodotti e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito (anche con una superficie di vendita superiore ai 150 mq), i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate; per l'artigianato di servizio e/o di manutenzione (meccanici, elettrauto, carrozzieri, idraulici, e simili) le attività con dimensione maggiore rispetto alla bottega artigiana sono assimilate alle attività artigianali di produzione.

b3 - Artigianato di servizio; sono inclusi i depositi connessi alle attività insediate ed il commercio limitatamente ai beni prodotti o complementari al servizio fornito (parrucchieri, estetisti, sarti, copisterie, lavasecco, produzione di generi alimentari e non con connessa attività di vendita quali pasta fresca, gelateria, pasticceria, abbigliamento e simili)

b4 - Attività di stoccaggio di beni e merci in genere, in depositi al coperto e allo scoperto, sono inclusi la commercializzazione di servizi alle unità locali produttive e le attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto.

b5 - Attività di deposito e di accumulo di materiali ingombranti;

b6 - Attività di deposito a cielo aperto e di rottamazione; sono comprese le attività di smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione dei materiali di recupero, di autoveicoli civili, industriali, agricoli e dei prodotti usati.

b7 - Attività di ricerca, anche di carattere innovativo finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purchè fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

C. Destinazioni commerciali

c1 - Esercizi di Vicinato

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 m²;

c2 - Medie strutture di vendita

Esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 1.500 m²,

c3 - Grandi Strutture di vendita

Esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 1.501 m² e fino a 4.000 m²

c 4 - Grandi Strutture a Bacino di utenza di Area Estesa

Esercizi con superficie di vendita superiore a 4.000 m²

Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (così come definito dal d.c.r. VIII/352 del 13/3/2007 e d.g.r 8/5054 del 4/07/2007): è da intendersi una media struttura di vendita o grande superficie di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente, con tutte le sue declinazioni (centro commerciale tradizionale, centro commerciale multifunzione, factory outlet centre, parco commerciale).

D. Destinazioni ricettive

d1 - Attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; sono compresi i servizi pubblici e privati, le attività complementari di ristorazione, le sale riunioni e convegni, sono incluse le attività connesse con l'artigianato di servizio, di commercio al dettaglio, di amministrazione aziendale

d2 - Attrezzature ricreative e per il tempo libero; sono compresi i servizi pubblici e privati e le attività complementari di ristorazione; sono incluse le attività connesse di amministrazione aziendale.

E. Destinazioni direzionali

e1 - Attività direzionali minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, ambulatori, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari ecc)

e2 - Attività direzionali pubbliche e private sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici e istituzioni

F. Destinazioni agricole

f1 - attrezzature per la coltivazione e l'allevamento purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi.

f2 - locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli

f3 - attività relative agli insediamenti di tipo agro - industriale e agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, in aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile,

comprese stalle, silos e magazzini

f4 - attività di agriturismo connesse con le attività agricole

f5 - residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze per chiunque eserciti attività in agricoltura

f6 - attività florovivaistica

G. Destinazioni di servizio

g1 - Attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, ritrovi e sale da ballo, attrezzature per lo svago e lo sport, scuole, sedi di associazioni culturali

g2 - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune: istruzione di vario ordine e grado, servizi sociali, parchi naturali e attrezzati, attrezzature sportive allo scoperto e al coperto

g3 - Attrezzature e servizi sociali per gli addetti: parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense

g4 - Impianti urbani e servizi tecnologici, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telecomunicazioni.

L'amministrazione comunale può con propria deliberazione, ammettere sulla base di specifici progetti, articolazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle indicate dal piano delle regole ferma restando la stessa categoria urbanistica principale. La deliberazione è motivata sotto il profilo dell'opportunità dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina delle diverse zone, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità

Ambito ARm1 (ex PEC1C)

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale)

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7

commerciali: c3

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

Superficie territoriale (ST) indicativa: 4.460,00 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 0,00 mq

Indice privato: 0,25 mq/mq di ST

Verde ecologico privato: 1/10 della ST, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni residenziali: 18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq)

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alla media struttura di vendita (1500 mq di superficie di vendita): 100% della SLP;

- artigianali di servizio compatibili con la residenza 20% Slp

H (indicativa): 11,00 mt

(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

DS (distanza da strade esterne): 7,50 mt

DF (distanza da edifici esterni): 10,00 mt

DC (distanza dai confini esterni): 5,00 mt

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4.1

Fattibilità geologica e vincoli esistenti degli ambiti di trasformazione

fattibilità geologica

classe 2

Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale

Le aree ARm completano il sistema insediativo o rappresentano la crescita fisiologica del comune per la funzione residenziale. Per tale aree, sarà necessario garantire:

- il massimo della superficie permeabile, anche negli ambiti di concentrazione dei volumi
- la piantumazione dei confini dell'area, nel caso in cui il confine sia in relazione ad ambiti agricoli, o la disposizione di cespugli e siepi nel caso in cui il confine sia con aree già edificate
- la continuità dei corridoi ambientali e verdi rispetto al contesto circostante
- la massimizzazione dell'accessibilità pubblica delle aree verdi a servizi, anche in continuità con aree verdi a servizi già realizzate o comunque previste dal piano dei servizi
- Realizzazione del progetto del verde ecologico privato.

Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo

Le aree Arm completano o espandono il sistema insediativo residenziale del comune. All'interno di queste aree devono essere considerate le seguenti indicazioni:

- il rispetto delle tipologie prevalenti nell'ambito territoriale del comune e dell'area prossima all'area di trasformazione.
- deve essere recuperato il rapporto storico tra lo spazio costruito, lo spazio delle strade e delle piazze e gli spazi verdi aperti: deve essere massimizzata la fruibilità pubblica del passaggio tra gli spazi aperti verdi, gli spazi di relazione pubblica (strade e piazze) e gli spazi di relazione privata (corti, cortili, giardini)
- deve essere garantita la massima connessione tra la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali disegnata dal PGT e gli accessi all'area di trasformazione Arm, soprattutto in relazione agli ambiti di concentrazione dei servizi
- deve essere garantito all'interno dell'area di trasformazione il soddisfacimento delle aree di sosta, secondo quanto previsto dalle norme relative ma in relazione alla tipologia dell'ambito e della zona in cui l'area è inserita, relativamente alla geometria della rete stradale a disposizione

Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale

Nella progettazione delle aree Arm deve essere garantita la massima razionalizzazione degli accessi alle aree in relazione alla geometria e alla gerarchia delle strade a disposizione e di nuova progettazione.

Analogamente, dovrà essere garantita la possibile continuità dei percorsi pedonali e ciclabili anche all'interno delle aree di trasformazione, e in particolare modo per l'accessibilità al sistema dei servizi e delle funzioni di uso pubblico.

Dovranno essere verificati gli accessi anche in base al sistema della viabilità esistente e previsto ed analizzato nelle tavole a carattere infrastrutturale che compongono il documento di piano.

Ambito ARm2

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale)

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7

commerciali: c3

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

Superficie territoriale (ST) indicativa: 12.480,00 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 12.480,00 mq

Indice privato: 0,30 - 0,35 mq/mq di ST

Indice pubblico: 0,05 - 0,1 mq/mq di ST

Verde ecologico privato: 1/10 della ST, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni residenziali: 18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq)

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita (1500 mq di superficie di vendita): 100% della SLP;

- artigianali di servizio compatibili con la residenza 20% Slp

H (indicativa): 10,50 mt

(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

Prescrizione: l'edificazione dovrà prevedere un'altezza inferiore rispetto al massimo consentito lungo il fronte stradale di via A.Moro

DS (distanza da strade esterne): 7,50 mt

DF (distanza da edifici esterni): 10,00 mt

DC (distanza dai confini esterni): 5,00 mt

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

Obiettivi qualitativi:

Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dall'Amministrazione Comunale entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4.1

Fattibilità geologica e vincoli esistenti degli ambiti di trasformazione

fattibilità geologica

classe 3

vincoli

fasce di rispetto di 4 m su reticolo idrico consortile

normativa da applicare

titolo VI R.D. 368/1904

Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale

Le aree ARm completano il sistema insediativo o rappresentano la crescita fisiologica del comune per la funzione residenziale. Per tale aree, sarà necessario garantire:

- il massimo della superficie permeabile, anche negli ambiti di concentrazione dei volumi
- la piantumazione dei confini dell'area, nel caso in cui il confine sia in relazione ad ambiti agricoli, o la disposizione di cespugli e siepi nel caso in cui il confine sia con aree già edificate
- la continuità dei corridoi ambientali e verdi rispetto al contesto circostante

- la massimizzazione dell'accessibilità pubblica delle aree verdi a servizi, anche in continuità con aree verdi a servizi già realizzate o comunque previste dal piano dei servizi
- Realizzazione del progetto del verde ecologico privato.

Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo

Le aree Arm completano o espandono il sistema insediativo residenziale del comune. All'interno di queste aree devono essere considerate le seguenti indicazioni:

- il rispetto delle tipologie prevalenti nell'ambito territoriale del comune e dell'area prossima all'area di trasformazione.
- deve essere recuperato il rapporto storico tra lo spazio costruito, lo spazio delle strade e delle piazze e gli spazi verdi aperti: deve essere massimizzata la fruibilità pubblica del passaggio tra gli spazi aperti verdi, gli spazi di relazione pubblica (strade e piazze) e gli spazi di relazione privata (corti, cortili, giardini)
- deve essere garantita la massima connessione tra la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali disegnata dal PGT e gli accessi all'area di trasformazione Arm, soprattutto in relazione agli ambiti di concentrazione dei servizi
- deve essere garantito all'interno dell'area di trasformazione il soddisfacimento delle aree di sosta, secondo quanto previsto dalle norme relative ma in relazione alla tipologia dell'ambito e della zona in cui l'area è inserita, relativamente alla geometria della rete stradale a disposizione

Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale

Nella progettazione delle aree Arm deve essere garantita la massima razionalizzazione degli accessi alle aree in relazione alla geometria e alla gerarchia delle strade a disposizione e di nuova progettazione.

Analogamente, dovrà essere garantita la possibile continuità dei percorsi pedonali e ciclabili anche all'interno delle aree di trasformazione, e in particolare modo per l'accessibilità al sistema dei servizi e delle funzioni di uso pubblico.

Dovranno essere verificati gli accessi anche in base al sistema della viabilità esistente e previsto ed analizzato nelle tavole a carattere infrastrutturale che compongono il documento di piano.

Ambito ARm3 (ex PII3)

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale)

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7

commerciali: c3

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

Superficie territoriale (ST) indicativa: 9.860,00 mq (ARm3, ARm3*, parte ARm3**) (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 9.860,00 mq

Indice privato: 0,25 mq/mq di ST

Indice privato potrà essere sviluppato esclusivamente sull'ambito ARm3

Indice pubblico: 0,05 mq/mq di ST

Verde ecologico privato: 1/10 della ST, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole

Dotazione di servizi: obiettivi qualitativi riportati successivamente nella scheda

Indice premiale: fino al 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella e delle indicazioni che consentiranno di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni)

H (indicativa): 15,00 mt

(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

DS (distanza da strade esterne): 7,50 mt

DF (distanza da edifici esterni): 10,00 mt

DC (distanza dai confini esterni): 5,00 mt

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

La ripartizione in termini di superficie della particella catastale individuata nel foglio 7 mappale 453 della superficie catastale di ha 00.59.00, è da effettuare in coerenza al pre-vigente documento di inquadramento, che determina:

- 35,25% relativamente al PII 3 (pari a 2.080,00 mq);
- 64,75% relativamente al PII 4 (pari a 3.820,00 mq).

Sarà possibile ricevere la superficie lorda di pavimento e il volume dall'ambito ARm4 nella percentuale massima del 15%.

Prescrizioni:

Il confine ovest dell'ambito Arm3 in corrispondenza della sede stradale, dovrà essere debitamente piantumato con doppio filare d'alberi ad alto fusto.

Obiettivi qualitativi:

Cessione gratuita di parte dell'ambito AR3** e cessione gratuita ad uso pubblico dell'ambito ARm3* con realizzazione di parcheggio e di verde attrezzato, con intervento di mitigazione ambientale della rampa nord del sottopasso (tangenziale ovest).

Realizzazione della pista ciclopedonale in allargamento a sud della larghezza di mt 2.50 dell'esistente marciapiede su Via Sanzio nel tratto compreso tra la nuova via del ex PE11 e l'incrocio con via Monzese

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4.1

Fattibilità geologica e vincoli esistenti degli ambiti di trasformazione

fattibilità geologica

classe 3

vincoli

fasce di rispetto di 4 m su reticolo idrico consortile

normativa da applicare

titolo VI R.D. 368/1904

Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale

Le aree ARm completano il sistema insediativo o rappresentano la crescita fisiologica del comune per la funzione residenziale. Per tale aree, sarà necessario garantire:

- il massimo della superficie permeabile, anche negli ambiti di concentrazione dei volumi
- la piantumazione dei confini dell'area, nel caso in cui il confine sia in relazione ad ambiti agricoli, o la disposizione di cespugli e siepi nel caso in cui il confine sia con aree già edificate
- la continuità dei corridoi ambientali e verdi rispetto al contesto circostante
- la massimizzazione dell'accessibilità pubblica delle aree verdi a servizi, anche in continuità con aree verdi a servizi già realizzate o comunque previste dal piano dei servizi
- Realizzazione del progetto del verde ecologico privato.

Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo

Le aree Arm completano o espandono il sistema insediativo residenziale del comune. All'interno di queste aree devono essere considerate le seguenti indicazioni:

- il rispetto delle tipologie prevalenti nell'ambito territoriale del comune e dell'area prossima all'area di trasformazione.
- deve essere recuperato il rapporto storico tra lo spazio costruito, lo spazio delle strade e delle piazze e gli spazi verdi aperti: deve essere massimizzata la fruibilità pubblica del passaggio tra gli spazi aperti verdi, gli spazi di relazione pubblica (strade e piazze) e gli spazi di relazione privata (corti, cortili, giardini)
- deve essere garantita la massima connessione tra la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali disegnata dal PGT e gli accessi all'area di trasformazione Arm, soprattutto in relazione agli ambiti di concentrazione dei servizi
- deve essere garantito all'interno dell'area di trasformazione il soddisfacimento delle aree di sosta, secondo quanto previsto dalle norme relative ma in relazione alla tipologica dell'ambito e della zona in cui l'area è inserita, relativamente alla geometria della rete stradale a disposizione

Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale

Nella progettazione delle aree Arm deve essere garantita la massima razionalizzazione degli accessi alle aree in relazione alla geometria e alla gerarchia delle strade a disposizione e di nuova progettazione.

Analogamente, dovrà essere garantita la possibile continuità dei percorsi pedonali e ciclabili anche all'interno delle aree di trasformazione, e in particolare modo per l'accessibilità al sistema dei servizi e delle funzioni di uso pubblico.

Dovranno essere verificati gli accessi anche in base al sistema della viabilità esistente e previsto ed analizzato nelle tavole a carattere infrastrutturale che compongono il documento di piano.

Ambito ARm4 (ex PII4)

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale)

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7

commerciali: c3

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

Superficie territoriale (ST) indicativa: 6.766,00 mq (ARm4, e parte ARm4**) (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 6.766,00 mq

Indice privato: 0,40 mq/mq di ST

Indice privato potrà essere sviluppato esclusivamente sull'ambito ARm4

Verde ecologico privato: 1/10 della ST, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole

Dotazione di servizi: obiettivi qualitativi riportati successivamente nella scheda

Indice premiale: fino al 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella e delle indicazioni che consentiranno di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni)

H (indicativa): 15,00 mt

(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

DS (distanza da strade esterne): 7,50 mt

DF (distanza da edifici esterni): 10,00 mt

DC (distanza dai confini esterni): 5,00 mt

Superficie fondiaria, superficie coperta , DS DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

La ripartizione in termini di superficie della particella catastale individuata nel foglio 7 mappale 453 della superficie catastale di ha 00.59.00, è da effettuare in coerenza al pre-vigente documento di inquadramento, che determina:

- 35,25% relativamente al PII 3 (pari a 2.080,00 mq);
- 64,75% relativamente al PII 4 (pari a 3.820,00 mq).

Sarà possibile spostare la superficie lorda di pavimento e il volume dall' ambito ARm4 all'ambito ARm3 nella percentuale massima del 15%.

Obiettivi qualitativi:

Cessione gratuita di parte dell' ambito ARm4**

Realizzazione di una rotatoria sulla SP 161 in corrispondenza dell'intersezione con via Monzese.

Realizzazione e cessione di 600,00 mq a parcheggio pubblico sull'ambito ARm4

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4.1

Fattibilità geologica e vincoli esistenti degli ambiti di trasformazione

fattibilità geologica

classe 3

vincoli

fasce di rispetto di 4 m su reticolo idrico consortile

normativa da applicare

titolo VI R.D. 368/1904

Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale

Le aree ARm completano il sistema insediativo o rappresentano la crescita fisiologica del comune per la funzione residenziale. Per tale aree, sarà necessario garantire:

- il massimo della superficie permeabile, anche negli ambiti di concentrazione dei volumi
- la piantumazione dei confini dell'area, nel caso in cui il confine sia in relazione ad ambiti agricoli, o la disposizione di cespugli e siepi nel caso in cui il confine sia con aree già edificate

- la continuità dei corridoi ambientali e verdi rispetto al contesto circostante
- la massimizzazione dell'accessibilità pubblica delle aree verdi a servizi, anche in continuità con aree verdi a servizi già realizzate o comunque previste dal piano dei servizi
- Realizzazione del progetto del verde ecologico privato.

Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo

Le aree Arm completano o espandono il sistema insediativo residenziale del comune. All'interno di queste aree devono essere considerate le seguenti indicazioni:

- il rispetto delle tipologie prevalenti nell'ambito territoriale del comune e dell'area prossima all'area di trasformazione.
- deve essere recuperato il rapporto storico tra lo spazio costruito, lo spazio delle strade e delle piazze e gli spazi verdi aperti: deve essere massimizzata la fruibilità pubblica del passaggio tra gli spazi aperti verdi, gli spazi di relazione pubblica (strade e piazze) e gli spazi di relazione privata (corti, cortili, giardini)
- deve essere garantita la massima connessione tra la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali disegnata dal PGT e gli accessi all'area di trasformazione Arm, soprattutto in relazione agli ambiti di concentrazione dei servizi
- deve essere garantito all'interno dell'area di trasformazione il soddisfacimento delle aree di sosta, secondo quanto previsto dalle norme relative ma in relazione alla tipologia dell'ambito e della zona in cui l'area è inserita, relativamente alla geometria della rete stradale a disposizione

Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale

Nella progettazione delle aree Arm deve essere garantita la massima razionalizzazione degli accessi alle aree in relazione alla geometria e alla gerarchia delle strade a disposizione e di nuova progettazione.

Analogamente, dovrà essere garantita la possibile continuità dei percorsi pedonali e ciclabili anche all'interno delle aree di trasformazione, e in particolare modo per l'accessibilità al sistema dei servizi e delle funzioni di uso pubblico.

Dovranno essere verificati gli accessi anche in base al sistema della viabilità esistente e previsto ed analizzato nelle tavole a carattere infrastrutturale che compongono il documento di piano.

Ambiti della città da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità

Ambito AP1 (ex PII2)

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale)

residenziali: a1

produttive: b4

agricole: f1, f2, f3, f4, f5, f6

di servizio: g1, g2

Superficie territoriale (ST) indicativa: 8.210,00 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 8.210,00 mq

Indice privato: 0,40 - 0,50 mq/mq di ST

Verde ecologico privato: 1/10 della ST, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita (1500 mq di superficie di vendita): 100% della SLP;

- artigianali e industriali 20% SLP

H (indicativa): 12,00 mt

(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

DS (distanza da strade esterne): 7,50 mt

DF (distanza da edifici esterni): 10,00 mt

DC (distanza dai confini esterni): 5,00 mt

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4.3

Fattibilità geologica e vincoli esistenti degli ambiti di trasformazione

fattibilità geologica

classe 2

Indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- La verifica del carico di traffico leggero e pesante che la nuova realizzazione produce, in relazione alla rete della viabilità esistente ed in relazione alle previsioni per l'area. La verifica dovrà dimostrare che le infrastrutture per la viabilità esistenti e realizzate siano sufficienti per il carico stimato prodotto dalla trasformazione dell'area.

Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si deve poter prevedere:

- La verifica della possibilità di impostare l'edificio ad una quota più bassa rispetto alla quota di campagna attuale. Tale verifica deve essere fatta in relazione al livello della falda acquifera sottostante l'area ed in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica e soprattutto in relazione all'andamento altimetrico dei terreni circostanti; comunque mantenendo l'obiettivo di ridurre l'altezza visibile del fronte costruito, soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;
- La predisposizione di un sistema di dune artificiali che circondino gli edifici sui lati verso il sistema degli spazi aperti, in modo da coprirne completamente la percezione visiva, e in modo che i piazzali di parcheggio degli automezzi siano completamente mascherati;
- La verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente l'edificio e di altri accorgimenti per il risparmio energetico e l'auto produzione dell'energia necessaria al funzionamento degli impianti, comunque secondo la normativa più aggiornata in materia;

- L'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- La definizione di sistemi di contenimento del consumo di acqua, con la definizione di vasche di raccolta e depurazione delle acque piovane e di loro re impiego per i sistemi anti incendio e per l'irrigazione delle superfici a verde. Tale accorgimento potrà produrre vasche a lamina d'acqua, da utilizzare anche per ridurre la superficie coperta asfaltata dell'area complessiva.

Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio aperto

Si deve poter prevedere:

- La disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici filtranti);
- Il compattamento delle superfici asfaltate per la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi, in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate;

Ambito AP2 (ex PII5)

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale)

residenziali: a1

produttive: b4

agricole: f1, f2, f3, f4, f5, f6

di servizio: g1, g2

Superficie territoriale (ST) indicativa: 8.146,00 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 8.146,00 mq

Indice privato: 0,40 - 0,50 mq/mq di ST

Verde ecologico privato: 1/10 della ST, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita (1500 mq di superficie di vendita): 100% della SLP;

- artigianali e industriali 20% SLP

H (indicativa): 12,00 mt

(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

DS (distanza da strade esterne): 7,50 mt

DF (distanza da edifici esterni): 10,00 mt

DC (distanza dai confini esterni): 5,00 mt

Superficie fondiaria, superficie coperta, rapporto di copertura, DS DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4.3

Fattibilità geologica e vincoli esistenti degli ambiti di trasformazione

fattibilità geologica

classe 3

vincoli

fasce di rispetto di 4 m su reticolo idrico consortile

normativa da applicare

titolo VI R.D. 368/1904

Indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- La verifica del carico di traffico leggero e pesante che la nuova realizzazione produce, in relazione alla rete della viabilità esistente ed in relazione alle previsioni per l'area. La verifica dovrà dimostrare che le infrastrutture per la viabilità esistenti e realizzate siano sufficienti per il carico stimato prodotto dalla trasformazione dell'area.

Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si deve poter prevedere:

- La verifica della possibilità di impostare l'edificio ad una quota più bassa rispetto alla quota di campagna attuale. Tale verifica deve essere fatta in relazione al livello della falda acquifera sottostante l'area ed in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica e soprattutto in relazione all'andamento altimetrico dei terreni circostanti; comunque mantenendo l'obiettivo di ridurre l'altezza visibile del fronte costruito, soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;
- La predisposizione di un sistema di dune artificiali che circondino gli edifici sui lati verso il sistema degli spazi aperti, in modo da coprirne completamente la percezione visiva, e in modo che i piazzali di parcheggio degli automezzi siano completamente mascherati;

- La verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente l'edificio e di altri accorgimenti per il risparmio energetico e l'auto produzione dell'energia necessaria al funzionamento degli impianti, comunque secondo la normativa più aggiornata in materia;
- L'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- La definizione di sistemi di contenimento del consumo di acqua, con la definizione di vasche di raccolta e depurazione delle acque piovane e di loro re impiego per i sistemi anti incendio e per l'irrigazione delle superfici a verde. Tale accorgimento potrà produrre vasche a lamina d'acqua, da utilizzare anche per ridurre la superficie coperta asfaltata dell'area complessiva.

Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio aperto

Si deve poter prevedere:

- La disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici filtranti);
- Il compattamento delle superfici asfaltate per la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi, in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate;

Ambiti della città da trasformare prevalentemente polifunzionali a media densità

Ambito AS1

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale)

residenziali: a1

produttive: b4

agricole: f1, f2, f3, f4, f5, f6

Superficie territoriale indicativa: 82.350,00 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 82.350,00 mq

Indice privato: 0,40 - 0,50 mq/mq di ST

Indice pubblico: 0,02 - 0,05 mq/mq di ST

Verde ecologico privato: 1/10 della ST, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni residenziali: 18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq);

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita (1500 mq di superficie di vendita): 100% della SLP;

- artigianali e industriali 20% SLP;

Indice premiale: fino al 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella e delle indicazioni che consentiranno di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni)

H indicativa: 12,50 mt

(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

DS (distanza da strade esterne):	7,50 mt
DF (distanza da edifici esterni):	10,00 mt
DC (distanza dai confini esterni):	5,00 mt

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo. La superficie a parcheggio privato degli autoveicoli è definita dall'art. 7 delle NT del piano delle regole

Obiettivi qualitativi:

Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dall'amministrazione Comunale entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Realizzazione della Piscina con obbligo di convenzionamento con il Comune.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4.2

Fattibilità geologica e vincoli esistenti degli ambiti di trasformazione

fattibilità geologica

classe 3

vincoli

fasce di rispetto di 4 m su reticolo idrico consortile

normativa da applicare

titolo VI R.D. 368/1904

Indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- La verifica del carico di traffico leggero e pesante che la nuova realizzazione produce, in relazione alla rete della viabilità esistente ed in relazione alle previsioni per l'area. La verifica dovrà dimostrare che le infrastrutture per la viabilità esistenti e realizzate siano sufficienti per il carico stimato prodotto dalla trasformazione dell'area.

Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si deve poter prevedere:

- La predisposizione di un sistema di dune artificiali che circondino gli edifici sui lati verso il sistema degli spazi aperti, in modo da coprirne completamente la percezione visiva, e in modo che i piazzali di parcheggio degli automezzi siano completamente mascherati;
- La verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente l'edificio e di altri accorgimenti per il risparmio energetico e l'auto produzione dell'energia necessaria al funzionamento degli impianti, comunque secondo la normativa più aggiornata in materia;
- L'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- La definizione di sistemi di contenimento del consumo di acqua, con la definizione di vasche di raccolta e depurazione delle acque piovane e di loro re impiego per i sistemi anti incendio e per l'irrigazione delle superfici a verde. Tale accorgimento potrà produrre vasche a lamina d'acqua, da utilizzare anche per ridurre la superficie coperta asfaltata dell'area complessiva.

Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio aperto

Si deve poter prevedere:

- La disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici filtranti);
- Il compattamento delle superfici asfaltate per la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi, in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate;

Ambiti della città da trasformare soggetti a piano di recupero

Ambito Pr1 - Pr2 - Pr3 - Pr4

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale)

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7

commerciali: c3

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

E' concesso il recupero della volumetria esistente o sino a un massimo pari ad un indice privato così come definito all'interno del piano delle regole pari a 1,20 mq/mq di ST.

Per quanto riguarda le modalità costruttive e le altezze da assegnare si rimanda alla normativa contenuta all'interno del piano delle regole.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4.5

Fattibilità geologica e vincoli esistenti degli ambiti di trasformazione Pr1 - Pr2 - Pr3

fattibilità geologica

classe 3

vincoli

area di rispetto (R=200m) delle captazioni ad uso idropotabile

normativa da applicare

comma 6, art 21, F.Lvo 152/1999 e smi

Fattibilità geologica e vincoli esistenti degli ambiti di trasformazione Pr4

fattibilità geologica

classe

vincoli

fasce di rispetto di 4 m su reticolo idrico consortile

normativa da applicare

titolo VI R.D. 368/1904

Determinazione del dimensionamento del PGT2008

Popolazione residente nel comune di Vignate al 31 dicembre 2007

8.625 abitanti

Aree a servizio esistenti

	mq	mq/ab
Servizi esistenti: interesse comune	90.187,00	10,46
<i>Servizi esistenti: interesse comune (totale)</i>	<i>118.929,00</i>	<i>13,79</i>
Servizi esistenti: attrezzature per l'istruzione	33.401,00	3,87
Servizi esistenti: Parcheggi a servizio della residenza	31.677,00	3,67
<i>Servizi esistenti: Parcheggi totali</i>	<i>144.679,00</i>	<i>16,77</i>
Servizi esistenti: Verde fruibile e a servizio della residenza	92.429,00	10,72
<i>Servizi esistenti: Verde fruibile totale</i>	<i>223.001,00</i>	<i>25,86</i>
Totale aree a servizio della residenza	247.694,00	28,72
<i>Totale aree servizi esistenti</i>	<i>520.010,00</i>	<i>60,29</i>

QUANTIFICAZIONE DELLE AREE DELLA CITTA' DA CONSOLIDARE

PIANI DI RECUPERO NEGLI AMBITI DELLA CITTA' STORICA

dicitura da PGT e PRG	Volume	Servizi	Slp	Ab teorici
	mc	mq	mq	
1 exPE7	3.779,60	667,73	1.259,87	20,16
2 exPE8	2.000,00	353,33	666,67	10,67
3 exPEVia Veneto	3.680,56	650,23	1.226,85	19,63
TOTALE	9.460,16	1.021,06	1.926,53	50,45

AMBITI DELLA CITTA' DA CONSOLIDARE RESIDENZIALE

dicitura da PGT e PRG	St	IT	Servizi	Hmax	Slp	Ab teorici
	mq	mc/mq	mq	m	mq	
1 exPE1b	14.143,21	1,50	3.747,95	14,50	7.071,61	60,00
2 exPE6	27.790,00	1,50	7.364,35	14,50	13.895,00	222,32
3 exPE7	33.474,00	1,50	8.870,61	14,50	16.737,00	267,79
4 exC1a	4.590,00	0,75	608,18	11,00	1.147,50	22,95
TOTALE	79.997,21		20.591,09		38.851,11	573,06

AMBITI DELLA CITTA' DA CONSOLIDARE PRODUTTIVI E ARTIGIANALI

dicitura da PGT e PRG	ST	UT	Servizi	Slp
	mq	mq/mq	mq	mq
1 exPED1	12.000,00	0,80	2.422,00	9.600,00
2 Ex PED2	7.596,00	0,80	0,00	5.469,12
3 exPED3	90.105,51	0,80	39.346,00	72.084,41
4 exPED4	24.543,00	0,80	3.548,77	17.673,00
TOTALE	134.244,51		45.316,77	104.826,53

Destinazione	St	Servizi	Sf	Slp	Sc
	mq	mq	mq	mq	mq
PII1	8.600,00	2.000,00	6.600,00	5.280,00	3.960,00

Popolazione residente nel comune di Vignate al 31 dicembre 2007 + abitanti della città da consolidare

9.249 abitanti

Totale aree a servizio della residenza ESISTENTI			247.694,00	26,78
<i>Totale aree servizi ESISTENTI</i>			<i>520.010,00</i>	<i>56,23</i>
Servizi di progetto della città da consolidare derivanti dai piani attuativi a servizio della residenza			21.612,15	2,34
<i>Servizi di progetto della città da consolidare derivanti dai piani attuativi</i>			<i>68.928,92</i>	<i>7,45</i>

Totale aree a servizio della residenza ESISTENTI + CITTA' DA CONSOLIDARE	269.306,15	29,12
Totale aree servizi ESISTENTI + CITTA' DA CONSOLIDARE	588.938,92	63,68

QUANTIFICAZIONE DELLE AREE DELLA CITTA' TRASFORMARE

ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità

destinazioni d'uso prevalenti: residenziale, commerciale al dettaglio, terziario, ricettivo, artigianato di servizio e compatibile con la residenza

ambiti	ST totale (mq)	ST da urbanizzare ex agricola (mq)	Indice privato 0,25-0,40 mq/mq st	Indice pubblico 0,05 mq/mq st	Verde ecologico privato 1/10 ST 1 albero ogni 60 mq	Servizi 18 mq/ab monetizzazi one max 50%	Indice premiale 10%-15% della SLP derivante dall'indice privato	h interpiano 3,00 m	H max 9,50 m	DS 7,50 m	DF 10,00 m	DC 5,00 m	abitanti teorici slp/50 mq/ab	
	ST totale	ST da urbanizzare ex agricola	slp privata	slp pubblica	verde ecologico	Servizi	slp premiale	h interp.	volume privato	volume pubblico	abitanti slp privata	abitanti slp pubblica	abitanti slp privata e pubblica	abitanti totali - mix funzionale 70%
ARm1	4.460,00	0,00	1.115,00	0,00	446,00	401,40	0,00	3,00	3.345,00	0,00	22,30	0,00	22,30	15,61
ARm2	12.480,00	12.480,00	4.368,00	624,00	1.248,00	1.572,48	0,00	3,00	13.104,00	1.872,00	87,36	12,48	99,84	69,89
ARm3	9.860,00	9.860,00	2.465,00	493,00	986,00	1.020,51	369,75	3,00	8.504,25	1.479,00	56,70	9,86	66,56	46,59
ARm4	6.766,00	6.766,00	2.706,40	0,00	676,60	1.120,45	405,96	3,00	9.337,08	0,00	62,25	0,00	62,25	43,57
Totale	33.566,00	29.106,00	10.654,40	1.117,00	3.356,60	4.114,84	775,71		34.290,33	3.351,00	228,60	22,34	250,94	175,66

Calcolati solo sull'edilizia privata

oneri di urbanizzazione primaria	12,75 euro/mc	479.926,96 euro
oneri di urbanizzazione secondaria	16,55 euro/mc	622.964,01 euro
costo di costruzione	7,00 euro/mq	263.489,31 euro
Totale		1.366.380,28 euro

ambiti della città da trasformare piani di recupero

destinazioni d'uso prevalenti: residenziale, commerciale al dettaglio, terziario, ricettivo, artigianato di servizio e compatibile con la residenza

ambiti	SF totale (mq)	volume pari all'esistente <i>indice privato fino a un massimo di 1,20 mq/mq di ST</i>	Servizi 18 mq/ab monetizzazi one max 100%	h interpiano 3,00 m	H max pari agli edifici confinanti	abitanti teorici slp/50 mq/ab
--------	-------------------	---	---	------------------------	--	--

dicitura da PGT e	ST	indice privato	servizi	Slp	Ab teorici
PRG	mq	mq/mq	mq	mq	
PR1 ex PE1	1.870,50	1,20	565,64	2.244,60	31,42
PR2 ex PE2	2.700,00	1,20	816,48	3.240,00	45,36
PR3 ex PE3	606,00	1,20	183,25	727,20	10,18
PR4 ex PE4	9.000,00	1,20	1.590,00	3.000,00	48,00
Totale	14.176,50		3.155,37	9.211,80	134,97

oneri di urbanizzazione primaria	12,75 euro/mc	352.351,35 euro
oneri di urbanizzazione secondaria	16,55 euro/mc	457.365,87 euro
costo di costruzione	7,00 euro/mq	193.447,80 euro
Totale		1.003.165,02 euro

ambiti della città da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità

destinazioni d'uso prevalenti: industriale, artigianale, terziario

ambiti	ST totale	ST da urbanizzare ex agricola	Indice privato	Verde ecologico privato	servizi	h interpiano	H max	DS	DF	DC
	(mq)	(mq)	0,40 - 0,50 mq/mq st	1/10 ST 1 albero ogni 60 mq	20% della SLP monetizzabile max 50%	3,50 m	12,00 m	7,50 m	10,00 m	5,00 m

	ST totale	ST da urbanizzare ex agricola	slp privata	verde ecologico	standard
AP1	8.210,00	8.210,00	4.105,00	821,00	821,00
AP2	8.146,00	8.146,00	4.073,00	814,60	814,60
Totale	16.356,00	16.356,00	8.178,00	1.635,60	1.635,60

oneri di urbanizzazione primaria	16,60 euro/mq	135.754,80 euro
oneri di urbanizzazione secondaria	18,30 euro/mq	149.657,40 euro
smaltimento rifiuti	4,15 euro/mq	33.938,70 euro
Totale		319.350,90 euro

CORRISPETTIVO PER ALIENAZIONE: MQ. 8855 X €/MQ.220,00 = € 1.948.100,00

ambiti della città da trasformare prevalentemente polifunzionali a media densità

destinazioni d'uso prevalenti: artigianale, terziario, commerciale

ambiti	ST totale	ST da urbanizzare ex agricola	Indice privato	Indice pubblico	Verde ecologico privato	servizi	Indice premiale	h interpiano	H max	DS	DF	DC
	(mq)	(mq)	0,40-0,50 mq/mq st	0,05 mq/mq st	1/10 ST 1 albero ogni 60 mq	100% della SLP monetizzabile e max 50%	10%-15% della SLP derivante dall' indice privato	3,50 m	12,00 m	7,50 m	10,00 m	5,00 m

	ST totale	ST da urbanizzare ex agricola	slp privata	slp pubblica	verde ecologico	servizi	slp premiale
AS1	82.350,00	82.350,00	41.175,00	4.117,50	8.235,00	41.175,00	6.176,25
Totale	82.350,00	82.350,00	41.175,00	4.117,50	8.235,00	41.175,00	6.176,25

oneri di urbanizzazione primaria	46,50 euro/mq	984.637,50 euro
oneri di urbanizzazione primaria	16,60 euro/mq	332.000,00 euro
oneri di urbanizzazione secondaria	25,85 euro/mq	547.373,75 euro
oneri di urbanizzazione secondaria	18,30 euro/mq	366.000,00 euro
contributo di costruzione		2.117.500,00 euro
smaltimento rifiuti	4,15 euro/mq	83.000,00 euro
Totale		4.430.511,25 euro

Popolazione residente nel comune di Vignate al 31 dicembre 2007	8.625	abitanti
Popolazione della città da consolidare	624	abitanti
Popolazione città da trasformare	311	abitanti
Popolazione residente nel comune di Vignate al 31 dicembre 2007 + abitanti della città da consolidare + abitanti città da trasformare	9.560	abitanti

Superficie da urbanizzare residenziale	29.106	mq
Superficie da urbanizzare extra residenziale	98.706	mq
Totale superficie da urbanizzare	127.812	mq

Verde ecologico privato residenziale	3.357	mq
Verde ecologico privato extra residenziale	9.871	mq
Verde ecologico privato totale	13.227	mq

Totale aree a servizio della residenza esistenti e della città da consolidare	269.306,15	28,17
Totale aree servizi città esistente e da consolidare	588.938,92	61,61

Servizi di progetto della città da trasformare derivanti dai piani attuativi a servizio della residenza	7.270,21	0,76
<i>Servizi di progetto della città da trasformare derivanti dai piani attuativi</i>	<i>50.080,87</i>	<i>5,24</i>

Totale aree a servizio della residenza ESISTENTI + CITTA' DA CONSOLIDARE + CITTA' DA TRASFORMARE	276.576,37	28,93
<i>Totale aree servizi ESISTENTI + CITTA' DA CONSOLIDARE + CITTA' DA TRASFORMARE</i>	<i>639.019,74</i>	<i>66,85</i>

TOTALE GENERALE AREE DI TRASFORMAZIONE		
oneri di urbanizzazione primaria	2.284.670,61	
oneri di urbanizzazione secondaria	2.143.361,03	
costo di costruzione	2.574.437,11	
smaltimento rifiuti	116.938,70	
alienazione area	1.948.100,00	
<u>totale</u>	9.067.507,45	/ 5 anni= 1.813.501,49 annui

GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COSTITUIRANNO
 INVESTIMENTI IN OPERE NEL CONTESTO DELL'ATTUAZIONE
 DEI PIANI URBANISTICI