



COMUNE DI  
**SIZIANO**  
PROVINCIA DI PAVIA

**PGT**

Piano di Governo del Territorio  
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

**11**

**DdP**

**Documento di Piano**

**Fascicolo**

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

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n.      del

*SINDACO*  
*Dott.ing Massimiliano Brambilla*

*PROGETTISTA*  
*dott. arch. Mario Mossolani*

*SEGRETARIO*  
*Dott.ssa Laura Petrecca*

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

*TECNICO COMUNALE*  
*Geom. Massimo Bertoni*

*STUDI NATURALISTICI*  
*dott. Massimo Merati*  
*dott. Niccolò Mapelli*



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

**COMUNE DI SIZIANO**  
**Provincia di Pavia**

# PGT

Piano di Governo del Territorio

## DOCUMENTO DI PIANO

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

## INDICE

---

<b>PARTE 1. PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: GENERALITÀ</b>	<b>4</b>
2.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE .....	5
2.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....	6
<b>2.3 RAPPORTO CON I DOCUMENTI DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)</b> .....	8
2.4 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	9
<b>PARTE 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO</b>	<b>11</b>
3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI .....	12
3.2 TIPOLOGIE EDILIZIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI .....	19
<b>PARTE 4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI</b>	<b>21</b>
4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO, DISCIPLINA DEL COMMERCIO .....	22
4.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATR-PCC): EDIFICABILITÀ .....	23
4.3 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATR-PCC) .....	24
4.4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (ATR-PII): EDIFICABILITÀ .....	31
4.5 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (ATR-PII) .....	32
4.6 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO (ATR-PR) .....	49
<b>PARTE 5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI (ATP)</b>	<b>56</b>
5.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO, DISCIPLINA DEL COMMERCIO .....	57
5.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATP-PCC) .....	58

<b>PARTE 6. AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI (ATC)</b>	<b>61</b>
6.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO, DISCIPLINA DEL COMMERCIO .....	62
6.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATC-PL).....	63
<b>PARTE 7. AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI PER ATTIVITÀ FLOROVIVAISTICA (ATCF)</b>	<b>70</b>
7.1 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI PER ATTIVITÀ FLOROVIVAISTICA SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (ATCF-PII).....	71
<b>PARTE 8. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO (ATSPR)</b>	<b>75</b>
8.1 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATSPR-PL) .....	76
8.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO (ATSPR-PR) .....	81
<b>PARTE 9. TABELLE DEI TEMI DI PIANIFICAZIONE LOCALE E SOVRAORDINATA</b>	<b>91</b>

## Parte 1. Premessa

Il presente documento fa parte integrante delle Norme Tecniche del Documento di Piano, che sono qui espressamente richiamate, e disciplina con maggior dettaglio gli "ambiti di trasformazione".  
Esso contiene:

- le indicazioni generali ed i richiami relativi alle definizioni contenute nelle norme del Documento di Piano per l'attuazione degli ambiti di trasformazione;
- le precisazioni relative alle diverse tipologie di ambito (residenziale, produttivo, ecc.) ed alle diverse modalità di attuazione;
- le indicazioni di dettaglio dell'ambito interessato contenute in specifiche "schede per l'attuazione", suddivise per categorie.

## **Parte 2. Ambiti di trasformazione: generalità**

## 2.1 Tipi di ambito di trasformazione

**Definizione.** Gli ambiti di trasformazione si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche appartenenti alle seguenti tipologie di attuazione.

Tipologia dell'ambito di trasformazione	Modalità di attuazione
1 aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Permesso di costruire convenzionato (PCC)
2 aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica	Piano di lottizzazione (PL) Programma integrato di intervento (PII) Piano di recupero (PR)

Ciascun ambito di trasformazione è individuato con apposita simbologia nella "Carta delle previsioni di piano" e nella "Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione".

**Classificazione.** Gli ambiti di trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano sono classificati come segue.

ATR	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC); - soggetti a programma integrato di intervento (ATR-PII); - soggetti a piano di recupero (ATR-PR).
ATP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC).
ATC	AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATC-PL).
ATCf	AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI PER ATTIVITA' FLOROVIVAISTICA - soggetti a programma integrato di intervento (ATCf-PII).
ATSPr	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO - soggetti a piano di lottizzazione (ATSPr-PL); - soggetti a piano di recupero (ATSPr-PR).

## 2.2 Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari

### 1 Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previste dal nuovo Codice della strada, devono essere rispettate per gli ambiti di trasformazione siti all'esterno del perimetro del centro abitato.

Dette fasce di rispetto stradale sono indicate graficamente nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT.

Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato, gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, esistenti o di previsione, a loro volta collegate alla strada provinciale mediante intersezioni esistenti o di previsione opportunamente adeguate.

### 2 Prescrizioni di carattere viabilistico

I soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni sulla viabilità di progetto:

- All'interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione e i nuovi accessi che si affacciano sulla viabilità provinciale dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti, a loro volta convenientemente adeguate.
- Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato, gli accessi agli ambiti di trasformazione non potranno avvenire direttamente dalla viabilità provinciale ma dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, a loro volta collegate alla viabilità provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate o nuove intersezioni.

Prima dell'esecuzione dei lavori che interessano la viabilità provinciale dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia competente, formale richiesta di concessione corredata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relative a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione e alle caratteristiche tecniche verranno indicate in tale fase.

### 3 Mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142 del 30 marzo 2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare" e del DPR n. 459/1998 "Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della Legge 447/1995 in materia di inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario", i titolari degli ambiti di trasformazione, realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore, per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale o ferroviaria, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. Ai sensi della Legge n. 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", i titolari degli ambiti di trasformazione sono tenuti altresì a redigere una valutazione previsionale di clima acustico.

### 4 Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, che individua le seguenti distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliaie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.:

- Cavalli, cani, bovini, ovini: minimo 100 metri;
- Maiali, polli e conigli: minimo 200 metri.

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

### 5 Ambiti agricoli nello stato di fatto

Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai Comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

La Giunta Regionale ha definito le linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione con la DGR n. 8757 del 22 dicembre 2008.

Il Comune di Siziano, contestualmente all'approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio, con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, provvederà:

- all'individuazione e alla perimetrazione delle aree agricole nello stato di fatto presenti nel territorio comunale;
- a stabilire la maggiorazione del contributo di costruzione (dall'1,5% al 5%), secondo le indicazioni contenute nelle presenti schede.

Le presenti schede definiscono, per ogni ambito di trasformazione che sottrae superfici agricole nello stato di fatto, il "valore agricolo" del suolo, determinato secondo il procedimento di cui alla DGR n. 8757/2008.

## **6 Smaltimento delle acque meteoriche**

Ai sensi dei Regolamenti Regionali n. 2, 3 e 4 del 2006, sono poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi negli ambiti di trasformazione tutte le opere di gestione ecoefficiente e smaltimento delle acque meteoriche.

## **2.3 Rapporto con i documenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

### **1 Indicazioni del Rapporto Ambientale**

Le indicazioni e prescrizioni contenute nelle presenti schede relative agli ambiti di trasformazione devono essere integrate con quelle contenute nel Rapporto Ambientale della VAS.

Si precisa tuttavia che, nel caso in cui siano in contrasto tra di loro, prevalgono le indicazioni e prescrizioni delle presenti schede.

## 2.4 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

### 1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. In conformità a quanto indicato dall'art. 34 delle norme tecniche del PPR ("Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT"), essi assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, alle cui determinazioni devono attenersi.

Essi costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella "Carta del paesaggio" del Documento di Piano;
- Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

L'atto di approvazione da parte del Consiglio Comunale degli ambiti di trasformazione dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.

Nel caso in cui i gli ambiti di trasformazione interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle suddette aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004 ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza"), ove esistente, e dalla DGR 2121 del 15 marzo 2006 ("Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12").

Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione interessino aree di degrado o compromissione paesaggistica, dovranno essere definiti appropriati scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti. La valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell'articolo 39 delle norme del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle Norme Tecniche del PPR, ossia il giudizio paesistico si intende positivamente espresso qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.

### 2 "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole

Ai sensi degli articoli 35-40 della Parte IV ("Esame paesistico dei progetti") della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), tutti i progetti urbanistici ed edili devono essere preceduti dall'**esame di impatto paesistico**.

Esso esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato (art. 38).

Il progettista, in fase di elaborazione del progetto, deve valutare:

- La sensibilità **paesistica del sito** (art. 36). Essa è determinata dalle caratteristiche del sito stesso, nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002.
- L'**incidenza paesistica del progetto** (art. 37). Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato ad ospitare.

L'impatto paesistico viene determinato in base alla combinazione della sensibilità del sito e dell'incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002 (art. 38).

Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel PGT è stata elaborata la "**Carta delle classi di sensibilità paesaggistica**" (Piano delle Regole). Il territorio comunale è stato diviso in zone omogenee, a ciascuna delle quali è stata attribuita una classe di sensibilità, sulla base dei valori di giudizio indicati nelle linee guida di cui alla DGR 11045/2002:

- Sensibilità molto bassa
- Sensibilità bassa
- Sensibilità media
- Sensibilità alta
- Sensibilità molto alta

Nella "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica", le classi di sensibilità paesaggistica sono state attribuite con i seguenti criteri (sono state escluse le classi "molto bassa" e "bassa").

#### **Sensibilità molto alta**

- Aree di particolare interesse naturalistico, paesaggistico ed ecologico ("aree di elevato contenuto naturalistico" ed "emergenze naturalistiche" indicate dal PTCP, ambiti di rispetto dei corsi d'acqua e degli specchi d'acqua, boschi, ecc.);
- Corridoi ecologici del fiume Lambro Meridionale e della roggia Olona;
- Ambiti residenziali del tessuto storico ed ambiti agricoli delle cascine storiche;
- Ambito del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Ticinello e del Lambro Meridionale.

#### **Sensibilità alta**

- Tutte le parti libere di territorio comunale (spazio aperto o "sistema rurale-paesaggistico-ambientale"), con l'eccezione degli ambiti per cui è stata prevista una classe di sensibilità molto alta.

#### **Sensibilità media**

- Aree per servizi, ambiti residenziali, produttivi e commerciali del tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni;
- Ambiti di trasformazione interni o situati in aderenza al tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni.

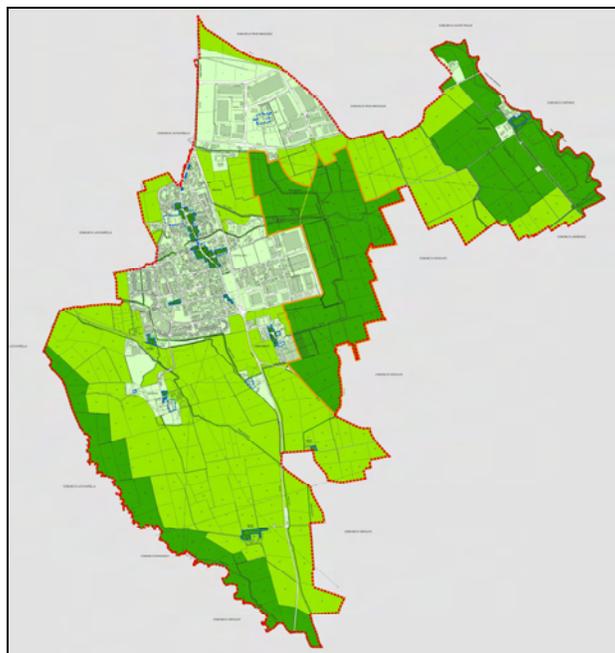


Figura 1. Stralcio della "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

## **Parte 3. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico**

## 3.1 Tipologie edilizie residenziali

### 1 Edifici principali

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono previste le seguenti tipologie.

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

### 2 Box auto ed accessori

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono previste le seguenti tipologie.

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

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

### 3 Organizzazione planovolumetrica degli edifici

Sulla base dell'organizzazione spaziale degli edifici nell'area di pertinenza, sono previste le seguenti tipologie.

A	Edifici singoli	Si riferisce ad edifici singoli, posti lungo le strade o isolati nel lotto
B	Edifici accostati	Si riferisce ad edifici accostati, posti lungo le strade od arretrati
C	Edifici a corte chiusa	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero
D	Edifici a corte aperta	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero aperto su uno o due lati

In ogni ambito sono ammesse tutte le articolazioni sopra descritte, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Al fine di evitare la formazione di fronti di edifici eccessivamente lunghi rispetto alla tradizione locale, la lunghezza di ogni facciata non deve in ogni caso superare i 25,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a m 15. Queste ripartizioni possono essere effettuate mediante sporti, arretramenti, diversificazione delle altezze, aventi dimensione significativa e leggibile.
- La distanza minima tra le pareti esterne (finestate e non finestrate) di edifici o di porzioni di edifici non aderenti, non potrà essere inferiore a 10,00 metri. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box od ad accessori non abitabili (ossia con altezza netta media interna non superiore a m 2,40 ed altezza al colmo della copertura non superiore a 3,00 metri), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a 3,00 metri.

## 4 Assetto planovolumetrico dei piani attuativi

Il progetto planovolumetrico dei piani attuativi, che ne definisce l'assetto estetico e funzionale, costituisce una delle parti più importanti dei piani stessi. Questo documento, che contiene l'immagine progettuale delle proposte di piano, non può tuttavia essere considerato immutabile e fisso, ma deve essere data la possibilità di modificarlo in corso di esecuzione in base all'evoluzione delle necessità degli utenti, che possono scaturire dai più vari e giustificati motivi, come è peraltro ammesso dal comma 12 dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Deve comunque essere garantita la buona qualità progettuale, in modo che il legittimo accorpamento o frazionamento dei lotti, lo spostamento dei volumi, il ridisegno delle strade e degli spazi pubblici siano verificati alla luce degli obiettivi di qualità urbanistica, secondo i contenuti ed i fini del comma e) dell'articolo 8 della l.r. n. 12/2005. Si prescrive pertanto:

- Le indicazioni planovolumetriche e tipologiche dei piani attuativi sono vincolanti. Esse sono definite dal piano attuativo stesso così come approvato dal consiglio comunale.
- Sono tuttavia consentite le modificazioni di cui all'Art. 14, comma 12 della l.r. n. 12/2005 (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi: "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"). Dette modificazioni, comunque, devono essere preventivamente autorizzate dal comune, mediante atto formale di giunta comunale, che si esprimerà dopo verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale e parere della commissione edilizia.

## 5 Sezioni schematiche tipo residenziali

Le sezioni degli edifici residenziali sono definite dalla seguente tabella.

1 PIANO FUORI TERRA	1A	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto non abitabile.
2 PIANI FUORI TERRA	2A	Piano seminterrato. 2 piani fuori terra abitabili. Sottotetto non abitabile.
	2B	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto abitabile.
3 PIANI FUORI TERRA	3A	Piano seminterrato. 3 piani fuori terra abitabili. Sottotetto non abitabile.
	3B	Piano seminterrato. 2 piani fuori terra abitabili. Sottotetto abitabile.

Le pagine seguenti riportano le schede delle sezioni tipo.

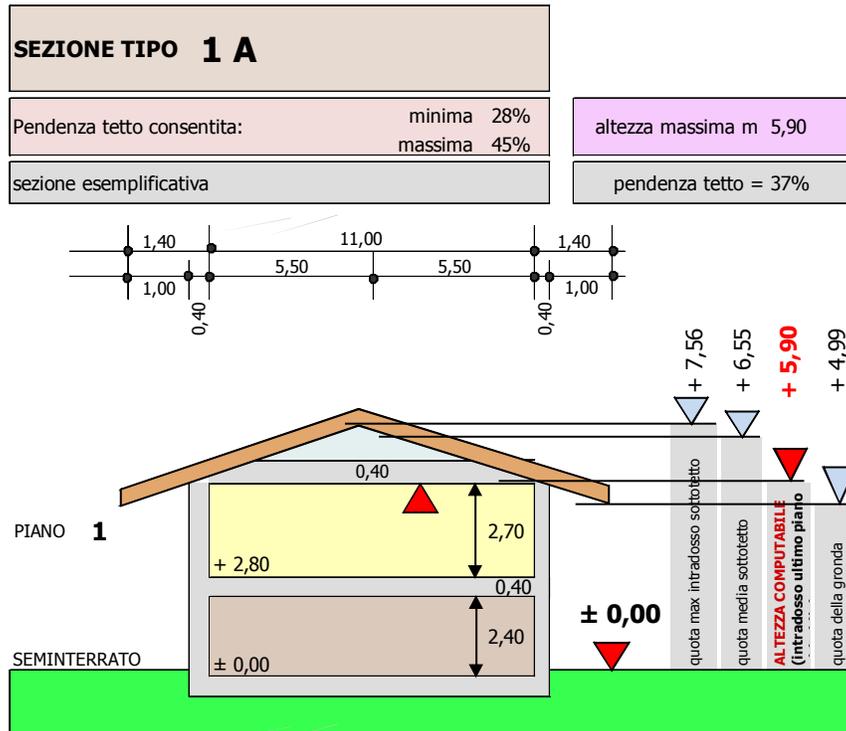
Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli ambiti di trasformazione, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, allo spessore dei solai e alla pendenza delle falde dei tetti.

## 6 Sezioni a un piano fuori terra

### Sezione tipo 1A

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto non abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 5,90 m.

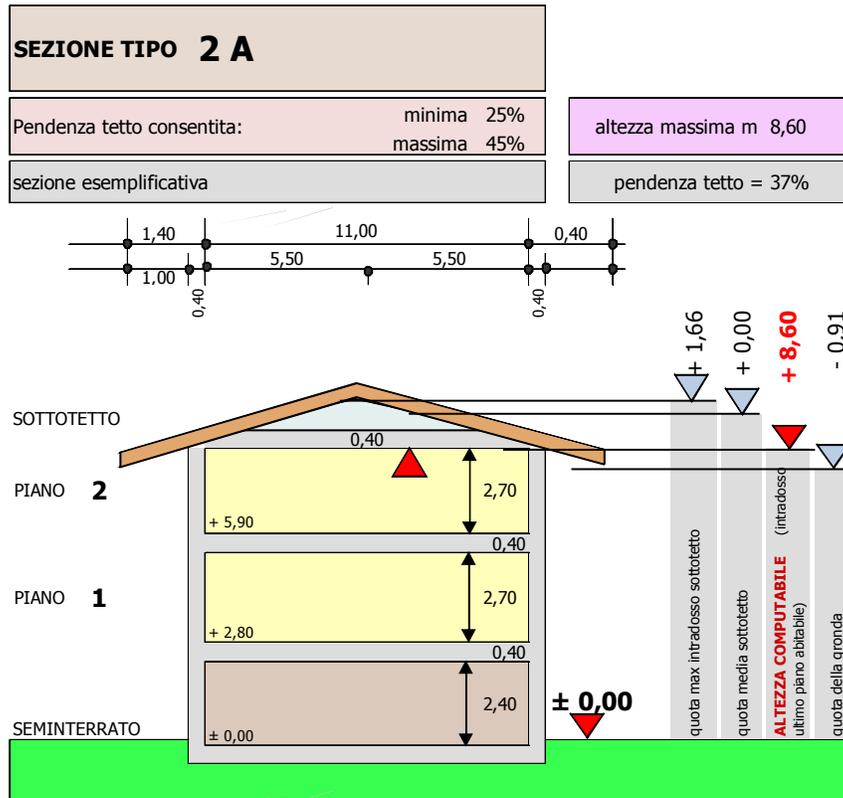


## 7 Sezioni a 2 piani fuori terra

### Sezione tipo 2A

La sezione è costituita da:

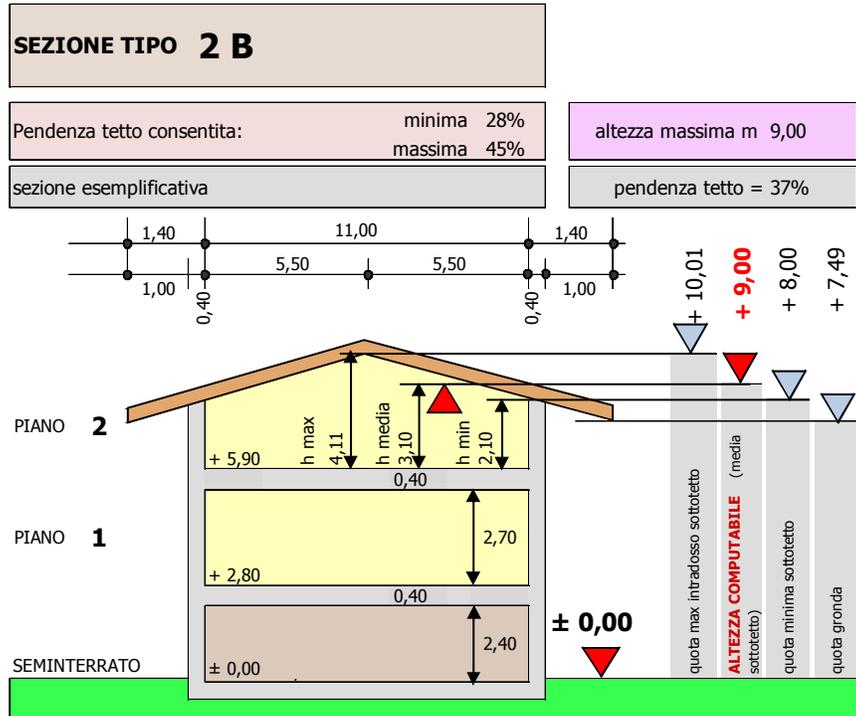
- Piano seminterrato;
- 2 piani fuori terra abitabili;
- Sottotetto non abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 8,60 m.



### Sezione tipo 2B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto abitabile;
- Altezza (quota media sottotetto): 9,00 m.

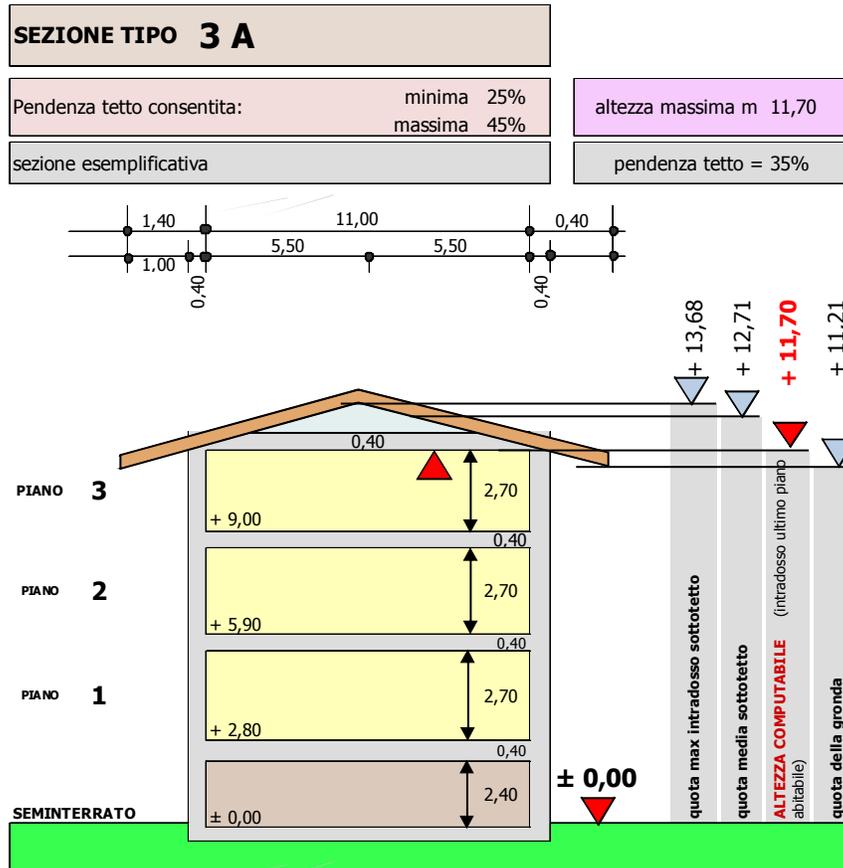


## 8 Sezioni a 3 piani fuori terra

### Sezione tipo 3A

La sezione è costituita da:

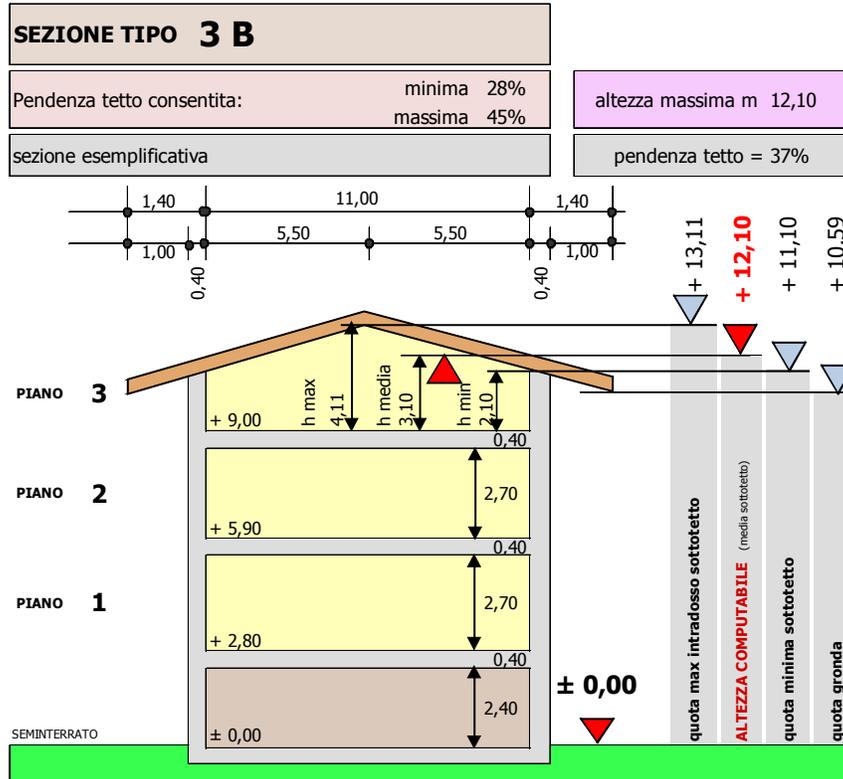
- Piano seminterrato;
- 3 piani fuori terra abitabili;
- Sottotetto non abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 11,70 m.



## Sezione tipo 3B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 2 piani fuori terra abitabili;
- Sottotetto abitabile;
- Altezza (quota media sottotetto): 12,10 m.



## 3.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali

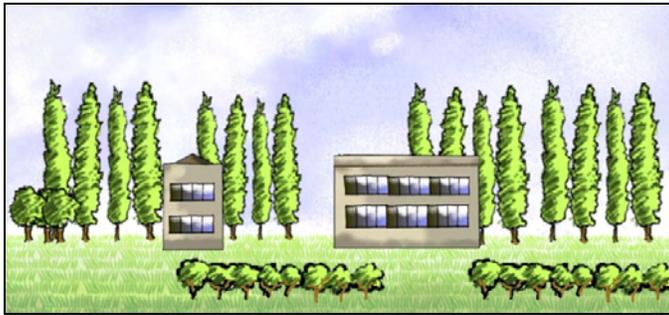
### 1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite dalla tabella seguente.

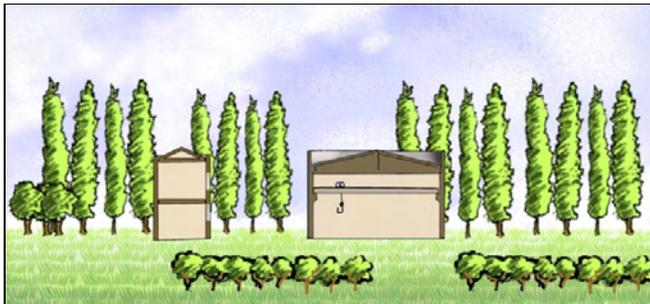
A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo,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

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

## 2 Schemi delle tipologie produttive e commerciali



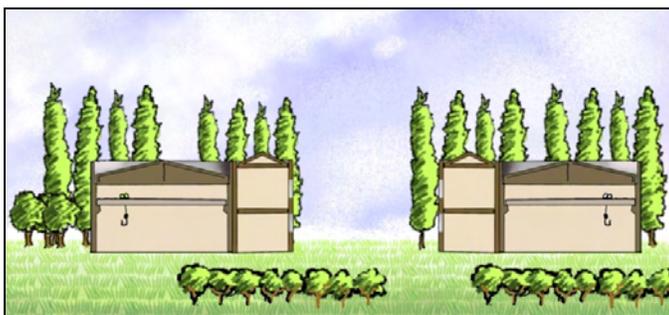
Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: SEZIONI



Tipologie D ed F: Capannoni + uffici (e/o abitazione) accostati: PROSPETTI



Tipologie D ed F: Capannoni + uffici (e/o abitazione) accostati: SEZIONI

## **Parte 4. Ambiti di trasformazione residenziali**

## 4.1 Ambiti di trasformazione residenziali: modalità di attuazione, destinazione d'uso, disciplina del commercio

### 1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione residenziali ATR possono essere soggetti alle seguenti modalità di attuazione:

- Permisso di costruire convenzionato (ATR-PCC);
- Programma integrato di intervento (ATR-PII);
- Piano di recupero (ATR-PR).

### 2 Destinazione d'uso

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	Vedi NTA del DdP, Articolo 14	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA Piano dei Servizi	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

### 3 Disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione residenziali sono dettagliati nelle Tabelle dell'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

## 4.2 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC): edificabilità

### 1 Perequazione ed incentivi edificatori

Ogni ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC) è oggetto di perequazione d'ambito. Qui non sono ammessi incentivi edificatori per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale.

### 2 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PCC è riportata nella seguente tabella riassuntiva.

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Area di intervento	Indice di edificabilità			Volume			Abitanti	
			totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	m <sup>3</sup> /abit 150	
			S_int	I_min	I_agg	I_tot	V_min	V_agg	V_tot	min	max
			m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	n	n
<b>ATR-PCC 1</b>	<b>Siziano</b>	<b>Via Fratelli Cervi</b>	2.716	1,00	0,00	1,00	2.716	0,00	2.716	18	18
<b>ATR-PCC 2</b>	<b>Campomorto</b>	<b>Via Campomorto</b>	6.654	1,00	0,00	1,00	6.654	0,00	6.654	44	44

(\*) Indice e volume aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

### 3 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATR-PCC sono riportate nella seguente tabella riassuntiva.

Frazione	Sigla ambito	Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		abitanti max	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			n	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit
<b>Siziano</b>	<b>ATR-PCC 1</b>	18	0,00	0,00	6,00	109	6,00	109	26,50	480	20,50	371
<b>Campomorto</b>	<b>ATR-PCC 2</b>	44	0,00	0,00	6,00	266	6,00	266	26,50	1.176	20,50	909

### **4.3 Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)**

## 4.3.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 1

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel capoluogo, in via Fratelli Cervi, ed è attestato sulla Strada Provinciale n. 205 (Vigentina).

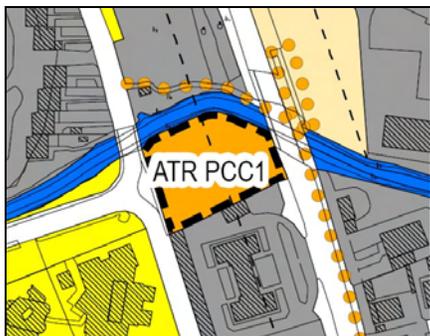


Figura 2. ATR-PCC 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 3. ATR-PCC 1. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente destinata a prato.

I terreni non hanno alcun valore agricolo: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.

### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale.

Le sponde della roggia Ticinello, su cui l'ambito si attesta, sono caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea.

È prescritta la salvaguardia e valorizzazione di tutti gli elementi naturalistici presenti (alberi e cespugli).

### 4 Indice, volume e abitanti

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

Area di intervento				Abitanti teorici			
Area di intervento	S_int	m <sup>2</sup>	2.716	minimo	18	m <sup>3</sup> /abit	150
				massimo	18		
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	I_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,00	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	2.716
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di I_t_min			Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	I_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,00	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	0
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	<b>I_tot</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	Volume edificabile totale	<b>V_tot</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>2.716</b>

Non sono previsti indici aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

## 5 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e le monetizzazioni sono descritte nella seguente tabella.

Aree per servizi di perequazione d'ambito				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	26,50	18	480	verde attrezzato	0,00	18	0
da cedere	6,00	18	109	parcheggio	6,00	18	109
parametriche monetizzabili	20,50	18	371	totale	6,00	18	109

## 6 Indicazioni del PTCP

L'ambito ATR-PL 1 è attestato sulla roggia Ticinello (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

## 7 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni"**. Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

## 8 Viabilità provinciale

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 205 (Vigentina).

Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 205 è una strada di tipo C ("strada extraurbana secondaria"): vige pertanto il divieto di edificazione fino alla distanza di 30 metri dal limite esterno della carreggiata. Le fasce di rispetto stradale sono rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

L'accesso e l'uscita dall'ambito ATR-PCC 1 non potranno avvenire tramite la SP n. 205 Vigentina, ma soltanto tramite la viabilità esistente interna al capoluogo (via Fratelli Cervi).

## 9 Mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR 142/2004, articolo 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

## 10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Spp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	60%
Af	Verde ecologico privato	=	40%

## 11 Definizione degli altri parametri urbanistici

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

## 12 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 9,00 m, che corrisponde alla sezione tipo 2B.

TIPO	Piani fuori terra	Sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
1A	1	Non abitabile		
2A	2	Non abitabile		
2B	2	Abitabile		
3A	3	Non abitabile		
3B	3	Abitabile		

## 13 Tipologie consentite

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

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

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

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

## 14 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

È fatto obbligo ai soggetti attuatori degli interventi di conservare la vegetazione situata in fregio alla roggia Ticinello. Nelle aree verdi, inoltre, la vegetazione dovrà essere incrementata con specie autoctone.

## 4.3.2 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 2

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Campomorto, lungo la strada omonima.



Figura 4. ATR-PCC2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 5. ATR-PCC2. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente occupata da serre (coltura orto-floro-vivaistica).

Il valore agricolo del suolo è ALTO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di parcheggi al servizio dei nuovi residenti e dell'intera frazione di Campomorto.

### 4 Indice, volume e abitanti

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

Area di intervento				Abitanti teorici			
Area di intervento	S_int	m <sup>2</sup>	6.654	minimo	44	massimo	44
Indici e parametri urbanistici ed edili				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	I_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,00	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	6.654
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di I_t_min			Volume aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	I_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,00	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	0
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	<b>I_tot</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	Volume edificabile totale	<b>V_tot</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>6.654</b>

Non sono previsti indici aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

## 5 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e le monetizzazioni sono descritte nella seguente tabella.

Aree per servizi di perequazione d'ambito				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	26,50	44	1.176	verde attrezzato	0,00	44	0
da cedere	6,00	44	266	parcheeggio	6,00	44	266
parametriche monetizzabili	20,50	44	909	totale	6,00	44	266

## 6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni"**. Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

## 7 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Spp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	60%
Af	Verde ecologico privato	=	40%

## 8 Definizione degli altri parametri urbanistici

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

## 9 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 9,00 m, che corrisponde alla sezione tipo 2B.

TIPO	Piani fuori terra	Sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
1A	1	Non abitabile		
2A	2	Non abitabile		
2B	2	Abitabile		
3A	3	Non abitabile		
3B	3	Abitabile		

## 10 Tipologie consentite

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

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

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

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

## 11 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

È fatto obbligo ai soggetti attuatori degli interventi di conservare il filare verde esistente a sud del comparto e di integrare lo stesso con nuovi individui, con finalità di mitigazione percettiva.

## 4.4 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a programma integrato di intervento (ATR-PII): edificabilità

### 1 Perequazione ed incentivi edificatori

Ogni ambito di trasformazione residenziale soggetto a programma integrato di intervento (ATR-PII) è oggetto di perequazione d'ambito. Qui sono ammessi incentivi edificatori per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale.

### 2 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PII è riportata nella seguente tabella riassuntiva.

Piano attuativo	Frazione	Indirizzo	Area di intervento	Indice di edificabilità territoriale			Volume			Abitanti	
			totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	m <sup>3</sup> /abit 150	
			S_int	I_min	I_agg	I_tot	V_min	V_agg	V_tot	min	max
			m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	20% m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	n	n
<b>ATR-PII 1</b>	<b>Cascinetta</b>	<b>Cascinetta</b>	14.568	0,83	0,17	1,00	12.091	2.418	14.510	81	97
<b>ATR-PII 2</b>	<b>Cascinetta</b>	<b>Cascinetta</b>	8.247	0,83	0,17	1,00	6.845	1.369	8.214	46	55
<b>ATR-PII 3</b>	<b>Siziano</b>	<b>Via Carducci</b>	3.547	1,42	0,28	1,70	5.037	1.007	6.044	34	40
<b>ATR-PII 4</b>	<b>Casatico</b>	<b>Via Casatico</b>	17.869	0,83	0,17	1,00	14.831	2.966	17.798	99	119
<b>TOTALE</b>			<b>44.231</b>	-	-	-	<b>38.804</b>	<b>7.761</b>	<b>46.565</b>	<b>259</b>	<b>310</b>

(\*) Indice e volume aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

### 3 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATR-PII sono riportate nella seguente tabella riassuntiva.

Piano attuativo	Frazione	Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico						Confronto tra aree cedute e minimo prescritto				
		abitanti max n	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>
<b>ATR-PII 1</b>	<b>Cascinetta</b>	97	6,00	580	6,00	580	12,00	1.161	26,50	2.563	14,50	1.403
<b>ATR-PII 2</b>	<b>Cascinetta</b>	55	6,00	329	6,00	329	12,00	657	26,50	1.451	14,50	794
<b>ATR-PII 3</b>	<b>Siziano</b>	40	0,00	0,00	6,00	242	6,00	242	26,50	1.068	20,50	826
<b>ATR-PII 4</b>	<b>Casatico</b>	119	6,00	712	6,00	712	12,00	1.424	26,50	3.144	14,50	1.720
<b>TOTALE</b>		<b>310</b>	<b>5,22</b>	<b>1.621</b>	<b>6,00</b>	<b>1.863</b>	<b>11,22</b>	<b>3.483</b>	<b>26,50</b>	<b>8.227</b>	<b>15,28</b>	<b>4.743</b>

## **4.5 Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a programma integrato di intervento (ATR-PII)**

## 4.5.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PII 1

### 1 Località ed identificazione

L'ambito trova a frazione Cascinetta, a sud ovest del capoluogo.

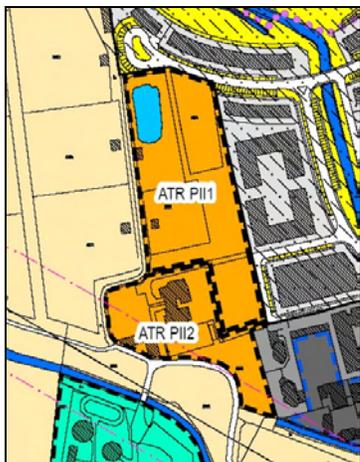


Figura 6. ATR-PII 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 7. ATR-PII 1. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente destinata a prato.

Il valore agricolo del suolo è ALTO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio.

L'edificazione è subordinata alla riqualificazione della viabilità di accesso all'ambito (traversa di via Casatico per frazione Cascinetta), che allo stato attuale è stretta e tortuosa.

## 4 Indice, volume e abitanti

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

Area di intervento				Abitanti teorici			
Area di intervento	S_int	m <sup>2</sup>	14.568	minimo	81	massimo	97
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	I_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,83	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	12.091
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di I_min			Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	I_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,17	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	2.418
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	<b>I_tot</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	Volume edificabile totale	<b>V_tot</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>14.510</b>

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

## 5 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e le monetizzazioni sono descritte nella seguente tabella.

Aree per servizi di perequazione d'ambito				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	26,50	97	2.563	verde attrezzato	6,00	97	580
da cedere	12,00	97	1.161	parcheggio	6,00	97	580
parametriche monetizzabili	14,50	97	1.403	totale	12,00	97	1.161

## 6 Indicazioni del PTCP

Nell'ambito è presente un laghetto (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi e degli specchi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

## 7 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

## 8 Prescrizioni particolari

I lottizzanti si impegnano a contribuire alle spese di realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- Riqualficazione di piazza Giacomo Negri.
- Realizzazione di un parco ricreativo-culturale nell'area dell'ex campo sportivo retrostante il municipio, racchiusa fra le mura dell'antico castello.
- Completamento del centro sportivo lungo la SP n. 205 (Vigentina).

L'entità del contributo sarà stabilita dal Consiglio Comunale in fase di approvazione del piano attuativo, in funzione delle caratteristiche del piano attuativo medesimo e in base alle scelte del programma triennale delle opere pubbliche.

L'amministrazione, in fase di approvazione del piano attuativo, si riserva la possibilità di ridefinire le sopra menzionate opere pubbliche, a seguito delle sopravvenute esigenze e delle modifiche intervenute alla programmazione triennale delle opere pubbliche.

## 9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Spp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	60%
Af	Verde ecologico privato	=	40%

## 10 Definizione degli altri parametri urbanistici

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

## 11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. **È ammessa un'altezza massima degli edifici di 9,00 m, che corrisponde alla sezione tipo 2B.**

TIPO	Piani fuori terra	Sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
1A	1	Non abitabile		
2A	2	Non abitabile		
2B	2	Abitabile		
3A	3	Non abitabile		
3B	3	Abitabile		

## 12 Tipologie consentite

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

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

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

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

## 13 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

**È fatto obbligo ai soggetti attuatori degli interventi di mantenere la permeabilità dei suoli nell'area perimetrata in giallo nella figura seguente:**

- Mantenimento del bacino esistente all'interno del comparto e relativo ambito spondale e retrospandale oggi vegetato.
- Mantenimento della fascia vegetazionale presente a ovest del comparto.



*Figura 8. ATR-PII 1. Area di tutela e valorizzazione ambientale*

## 4.5.2 SCHEDA AMBITO: ATR-PII 2

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Cascinetta, a sud ovest del capoluogo.

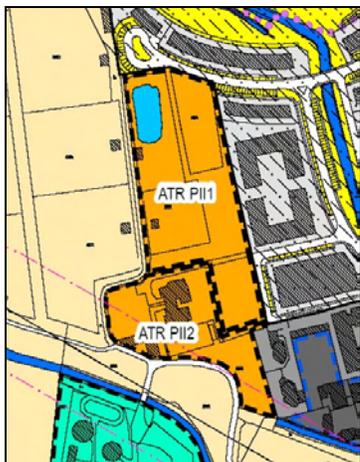


Figura 9. ATR-PII 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 10. ATR-PII 2. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è in parte edificata (abitazione agricola) e in parte destinata a prato.

Il valore agricolo del suolo è BASSO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio.

L'edificazione è subordinata alla riqualificazione della viabilità di accesso all'ambito (traversa di via Casatico per frazione Cascinetta), che allo stato attuale è stretta e tortuosa.

## 4 Indice, volume e abitanti

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

Area di intervento				Abitanti teorici			
Area di intervento	S_int	m <sup>2</sup>	8.247	minimo	46	massimo	55
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	I_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,83	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	6.845
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di I_t_min			Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	I_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,17	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	1.369
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	<b>I_tot</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	Volume edificabile totale	<b>V_tot</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>8.214</b>

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

## 5 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e le monetizzazioni sono descritte nella seguente tabella.

Aree per servizi di perequazione d'ambito				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	26,50	55	1.451	verde attrezzato	6,00	55	329
da cedere	12,00	55	657	parcheggio	6,00	55	329
parametriche monetizzabili	14,50	55	794	totale	12,00	55	657

## 6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

## 7 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito rientra parzialmente nella fascia di rispetto di un elettrodotto ad alta tensione (linea n. 374, tensione di corrente elettrica 380 kV).

Secondo le indicazioni di TERNA (ente gestore), la fascia di rispetto dell'elettrodotto è di 45 metri, misurati da una parte e dall'altra rispetto alla proiezione sul terreno dell'asse di percorrenza.

Ai sensi del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29/05/2008, vige il divieto di edificazione all'interno della fascia di rispetto.

## 8 Prescrizioni particolari

I lottizzanti si impegnano a contribuire alle spese di realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- Riqualificazione di piazza Giacomo Negri.
- Realizzazione di un parco ricreativo-culturale nell'area dell'ex campo sportivo retrostante il municipio, racchiusa fra le mura dell'antico castello.
- Completamento del centro sportivo lungo la SP n. 205 (Vigentina).

L'entità del contributo sarà stabilita dal Consiglio Comunale in fase di approvazione del piano attuativo, in funzione delle caratteristiche del piano attuativo medesimo e in base alle scelte del programma triennale delle opere pubbliche.

L'amministrazione, in fase di approvazione del piano attuativo, si riserva la possibilità di ridefinire le sopra menzionate opere pubbliche, a seguito delle sopravvenute esigenze e delle modifiche intervenute alla programmazione triennale delle opere pubbliche.

## 9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Spp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	60%
Af	Verde ecologico privato	=	40%

## 10 Definizione degli altri parametri urbanistici

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

## 11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. **È ammessa un'altezza massima degli edifici di 9,00 m, che corrisponde alla sezione tipo 2B.**

TIPO	Piani fuori terra	Sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
1A	1	Non abitabile		
2A	2	Non abitabile		
2B	2	Abitabile		
<b>3A</b>	<b>3</b>	<b>Non abitabile</b>		
3B	3	Abitabile		

## 12 Tipologie consentite

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

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

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

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

## 13 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

**È fatto obbligo ai soggetti attuatori degli interventi di:**

- Integrare i nuovi volumi con la vegetazione arborea esistente al centro e a sud del comparto.

- Realizzare nuove strutture verdi con prestazione naturalistica nell'area delimitata dalle fasce di rispetto dell'elettrodotto ad alta tensione.

## 4.5.3 SCHEDA AMBITO: ATR-PII 3

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel capoluogo, in via Carducci.



Figura 11. ATR-PII 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 12. ATR-PII 3. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente occupata da attrezzature sportive private in stato di abbandono (campi da tennis).

I terreni non hanno alcun valore agricolo: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.

### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale.

Le sponde della roggia Ticinello, su cui l'ambito si attesta, sono caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea.

È prescritta la salvaguardia e valorizzazione di tutti gli elementi naturalistici presenti (alberi e cespugli).

### 4 Indice, volume e abitanti

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

Area di intervento				Abitanti teorici			
Area di intervento	S_int	m <sup>2</sup>	3.547	minimo	34	massimo	40
<b>Indici e parametri urbanistici ed edilizi</b>				<b>Volume edificabile</b>			
Indice di edificabilità territoriale minimo	I_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,42	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	5.037
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di I_t_min			Volume aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	I_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,28	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	1.007
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	<b>I_tot</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>1,70</b>	Volume edificabile totale	<b>V_tot</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>6.044</b>

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

## 5 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e le monetizzazioni sono descritte nella seguente tabella.

Aree per servizi di perequazione d'ambito				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	26,50	40	1.068	verde attrezzato	0,00	40	0
da cedere	6,00	40	242	parcheggio	6,00	40	242
parametriche monetizzabili	20,50	40	826	totale	6,00	40	242

## 6 Indicazioni del PTCP

L'ambito è attestato sulla roggia Ticinello (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

## 7 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni"**. Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

## 8 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

È fatto obbligo ai soggetti attuatori degli interventi di conservare la vegetazione situata in fregio alla roggia Ticinello. Nelle nuove aree verdi, inoltre, la vegetazione dovrà essere incrementata con specie autoctone.

## 9 Prescrizioni particolari

I lottizzanti si impegnano, inoltre, a contribuire alle spese di realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- Riqualficazione di piazza Giacomo Negri.
- Realizzazione di un parco ricreativo-culturale nell'area dell'ex campo sportivo retrostante il municipio, racchiusa fra le mura dell'antico castello.
- Completamento del centro sportivo lungo la SP n. 205 (Vigentina).

L'entità del contributo sarà stabilita dal Consiglio Comunale in fase di approvazione del piano attuativo, in funzione delle caratteristiche del piano attuativo medesimo e in base alle scelte del programma triennale delle opere pubbliche.

L'amministrazione, in fase di approvazione del piano attuativo, si riserva la possibilità di ridefinire le sopra menzionate opere pubbliche, a seguito delle sopravvenute esigenze e delle modifiche intervenute alla programmazione triennale delle opere pubbliche.

## 10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

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

occupazione del suolo

Af Verde ecologico = 40%  
privato

## 11 Definizione degli altri parametri urbanistici

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

## 12 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 11,70 m, che corrisponde alla sezione tipo 3A.

TIPO	Piani fuori terra	Sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
1A	1	Non abitabile		
2A	2	Non abitabile		
2B	2	Abitabile		
3A	3	Non abitabile		
3B	3	Abitabile		

## 13 Tipologie consentite

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

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

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

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

## 4.5.4 SCHEDA AMBITO: ATR-PII 4

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Casatico, lungo la strada omonima.

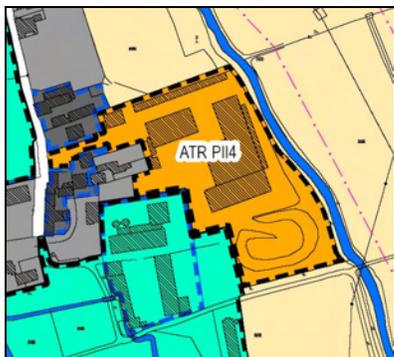


Figura 13. ATR-PII 4. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 14. ATR-PII 4. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente occupata dai capannoni e dagli uffici dell'impresa edile "Armofer".

Il suolo non ha alcun valore agricolo: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.



Figura 15. Impresa edile "Armofer": capannoni e uffici

### 3 Obiettivi

L'impresa edile "Armofer", presente a Casatico da diversi anni, si trova in un contesto urbanistico residenziale, poco coerente con la destinazione artigianale prevista dal PRG vigente.

L'attività dell'azienda consiste nel deposito, lavorazione e vendita di materiali edili. L'unica strada esistente (via Casatico), inadatta al passaggio di mezzi pesanti, si trova in cattive condizioni.

Il traffico veicolare e la lavorazione dei materiali (vagliatura ghiaia) provocano inoltre un rilevante impatto acustico sulla frazione.

È consentito il proseguimento dell'attività artigianale in atto.

Tuttavia, l'obiettivo del PGT è la delocalizzazione dell'azienda in una sede più opportuna, ad esempio nel polo artigianale ad est del capoluogo o in quello produttivo a nord della SP n. 40.

È prevista quindi la lottizzazione dell'area con destinazione residenziale. Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti secondo gli indici e i parametri stabiliti nella presente scheda.

Le sponde della roggia Colombana, su cui l'ambito si attesta, sono caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea. È prescritta la salvaguardia e valorizzazione di tutti gli elementi naturalistici presenti (alberi e cespugli).

### 4 Densità edilizia esistente

Attraverso i dati di rilievo, è stata calcolata la densità edilizia esistente. Il dato è stato utile per una corretta definizione del nuovo indice di edificabilità territoriale.

I volumi esistenti sono stati determinati ipotizzando un'altezza virtuale di interpiano di 3,00 metri, indipendentemente dall'effettiva maggiore o minore altezza dei locali.

È appena il caso di sottolineare che il valore ottenuto è puramente indicativo.

I numeri degli edifici nella tabella che segue fanno riferimento alle Tavole "Rilievo ecografico dello stato di fatto" del Piano delle Regole.

CASATICO - IMPRESA EDILE "ARMOFER": S.L.P. E VOLUME ESISTENTI						
Numero edificio	Destinazione	Superficie coperta	Numero piani	Altezza virtuale di interpiano (m)	Superficie lorda di pavimento (mq)	Volume (mc)
1084	capannone	165	2	3,00	330	990
1068	capannone	434	1	3,00	434	1.302
1075	capannone	793	1	3,00	793	2.379
-	tettoia	-	-	-	-	-
-	tettoia	-	-	-	-	-
1067	capannone	2.981	1	3,00	2.981	8.943
-	tettoia	-	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	-	<b>4.373</b>	-	-	<b>4.538</b>	<b>13.614</b>

CASATICO		
Impresa edile "ARMOFER"		
Superficie territoriale (mq)	Volume esistente (mc)	Densità edilizia esistente (mc/mq)
17.869	13.614	0,76

## 5 Indice, volume e abitanti

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

Area di intervento				Abitanti teorici			
Area di intervento	S_int	m <sup>2</sup>	17.869	minimo	99	massimo	119
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	I_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,83	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	14.831
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di I_t_min			Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	I_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,17	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	2.966
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	<b>I_tot</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	Volume edificabile totale	<b>V_tot</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>17.798</b>

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

## 6 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e le monetizzazioni sono descritte nella seguente tabella.

Aree per servizi di perequazione d'ambito				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	26,50	119	3.144	verde attrezzato	6,00	119	712
da cedere	12,00	119	1.424	parcheggio	6,00	119	712
parametriche monetizzabili	14,50	119	1.720	totale	12,00	119	1.424

## 7 Indicazioni del PTCP

L'ambito è attestato sulla roggia Colombana (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

## 8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

## 9 Prescrizioni particolari

I lottizzanti si impegnano a realizzare i seguenti interventi, finalizzati ad un corretto inserimento del nuovo quartiere residenziale nella frazione di Casatico:

- Riqualficazione e potenziamento di via Casatico, con rifacimento del manto stradale e allargamento della carreggiata.
- Allargamento e consolidamento strutturale (se necessario) del ponte sulla roggia Colombana posto all'ingresso della frazione.

I lottizzanti si impegnano altresì a contribuire alle spese di realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- Riqualificazione di piazza Giacomo Negri.
- Realizzazione di un parco ricreativo-culturale nell'area dell'ex campo sportivo retrostante il municipio, racchiusa fra le mura dell'antico castello.
- Completamento del centro sportivo lungo la SP n. 205 (Vigentina).

L'entità del contributo sarà stabilita dal Consiglio Comunale in fase di approvazione del piano attuativo, in funzione delle caratteristiche del piano attuativo medesimo e in base alle scelte del programma triennale delle opere pubbliche.

L'amministrazione, in fase di approvazione del piano attuativo, si riserva la possibilità di ridefinire le sopra menzionate opere pubbliche, a seguito delle sopravvenute esigenze e delle modifiche intervenute alla programmazione triennale delle opere pubbliche.

## 10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Spp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	60%
Af	Verde ecologico privato	=	40%

## 11 Definizione degli altri parametri urbanistici

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

## 12 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 9,00 m, che corrisponde alla sezione tipo 2B.

TIPO	Piani fuori terra	Sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
1A	1	Non abitabile		
2A	2	Non abitabile		
2B	2	Abitabile		
3A	3	Non abitabile		
3B	3	Abitabile		

### 13 Tipologie consentite

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

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

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

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

### 14 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

L'eventuale rifacimento del ponte sulla Roggia Colombana dovrà essere eseguito prestando particolare cura ai caratteri eco-paesaggistici attuali, anche in riferimento ai materiali con prestazioni relative all'inserimento ecopaesistico dei nuovi manufatti (es. guardrail in legno, ecc.).

Sono prescritti, oltre ai 10m di rispetto della Roggia Colombana, ulteriori 10m di inedificabilità all'interno dei quali i soggetti attuatori degli interventi dovranno realizzare una fascia arborea arbustiva con prestazioni naturalistiche; la nuova unità ecosistemica dovrà continuare nei 10m di rispetto del reticolo idrico ricomponendo la fascia ripariale e retroripariale della roggia.

## **4.6 Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero (ATR-PR)**

## 4.6.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PR 1

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Gnignano, lungo la strada omonima.

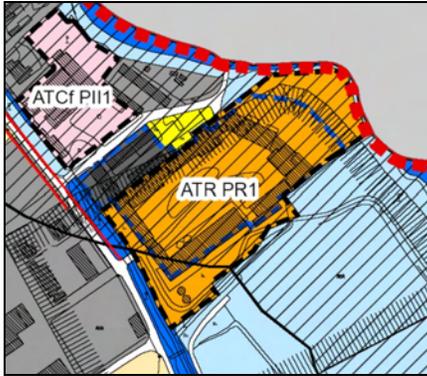


Figura 16. ATR-PR 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 17. ATR-PR 1. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è occupata dal complesso edilizio rurale di cascina Gnignano.

Si tratta di una cascina agricola storica, dal caratteristico impianto a corte, la cui origine è antecedente al 1890 (tavolette IGM prima levata).

Allo stato attuale, tutti gli edifici (abitazioni, fienili e rustici) sono abbandonati e diroccati.

Il suolo non ha alcun valore agricolo: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.





Figura 18. Cascina Gnignano: stato di fatto

### 3 Obiettivi e categorie di intervento

L'obiettivo del PGT è il recupero del complesso edilizio di cascina Gnignano con destinazione residenziale, da attuarsi mediante Piano di Recupero.

Tutte le opere dovranno essere eseguite nel pieno rispetto degli elementi connotativi storici ed architettonici originari della cascina: in particolare, dovrà essere rigorosamente mantenuto il caratteristico impianto a corte. In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici, dovranno rimanere inalterati la posizione, la sagoma ed il numero dei piani.

Le modalità di intervento consentite su ciascun edificio sono dettagliate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" (Piano delle Regole). Sono previste le seguenti due categorie di intervento, la cui definizione è tratta dalle Norme Tecniche di Attuazione del PdR:

**Risanamento conservativo - RC (NTA, articolo 11, comma 3, lettera c2).** Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che, pur non presentando valori architettonici o artistici assoluti, rappresentano elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio, di cui deve essere salvaguardato il significato tipologico e formale. Tali interventi sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono il recupero. È ammesso il mutamento di destinazione d'uso, purché consentito dalle norme dell'ambito urbanistico interessato e compatibile con le sue caratteristiche intrinseche.

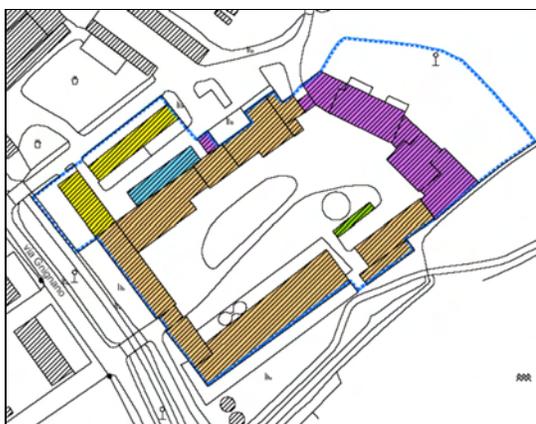
**Ristrutturazione sostitutiva - RTS (NTA, articolo 11, comma 3, lettera d3).** Gli interventi di ristrutturazione sostitutiva riguardano unità edilizie prive di valore storico o architettonico fin dalla loro origine o a causa di un rinnovo che ne ha fortemente alterato le preesistenti caratteristiche formali, ovvero riguardano edifici di recente costruzione aventi forma e a caratteristiche di finitura in contrasto con la il tessuto storico.

Gli interventi sono rivolti a rigenerare gli organismi edilizi esistenti senza aumentare la volumetria preesistente, ma con possibilità di modificare la posizione originaria e la forma di tutto l'involucro esterno, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche del tessuto storico.

**Ristrutturazione integrativa degli accessori - RTI (NTA, articolo 11, comma 3, lettera d4).** Riguardano le piccole costruzioni secondarie poste all'interno dei cortili (portichetti, tettoie, rustici, box e accessori in genere), normalmente estranee all'impianto originario, con caratteristiche formali, costruttive e di posizione contrastanti con l'edificio principale, gli spazi liberi e le caratteristiche del tessuto storico. Gli interventi sono volti a riordinare gli spazi esterni, mediante operazioni di demolizione con ricostruzione degli accessori, con l'obbligo di rifacimento, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e morfologiche del tessuto storico, anche con traslazione e riorganizzazione, con forma, materiali e posizioni più adatte, a mezzo di Piano di Recupero.

Da un attento esame della documentazione fotografica, si è constatato che, fra tutti gli edifici di cascina Gnignano, soltanto quelli collocati sul fronte est (in particolare la casa padronale) sono caratterizzati da elementi di pregio storico e architettonico: gli altri edifici sono portici e fienili diroccati, privi di valore. Pertanto, è stata assegnata la categoria di intervento del risanamento conservativo agli edifici del fronte est, mentre a tutti gli altri è stata assegnata la modalità della ristrutturazione sostitutiva.

Gli edifici soggetti a ristrutturazione sostitutiva possono essere demoliti e ricostruiti senza incrementi di volume, ma con possibilità di lievi alterazioni della sagoma per esigenze estetiche o funzionali. Si prescrive, in ogni caso, che sia rigorosamente mantenuto l'impianto a corte della cascina, tipico dell'architettura rurale di un tempo.



	Interventi di restauro - RR
	Interventi di risanamento conservativo - RC
	Interventi di ristrutturazione confermativa residenziale - RTCres
	Interventi di ristrutturazione confermativa non residenziale - RTCnres
	Ristrutturazione sostitutiva - RTS
	Ristrutturazione integrativa degli accessori - RTI

Figura 19. Cascina Gnignano: categorie di intervento sugli edifici

## 4 Densità edilizia esistente

Attraverso i dati di rilievo, è stata calcolata la densità edilizia esistente. Il dato è stato utile per una corretta definizione del nuovo indice di edificabilità territoriale. I volumi esistenti sono stati determinati ipotizzando un'altezza virtuale di interpiano di 3,00 metri, indipendentemente dall'effettiva maggiore o minore altezza dei locali. È appena il caso di sottolineare che il valore ottenuto è puramente indicativo. I numeri degli edifici nella tabella che segue fanno riferimento alle Tavole "Rilievo ecografico dello stato di fatto" del Piano delle Regole.

CASCINA GNIGNANO: S.L.P. E VOLUME ESISTENTI						
Numero edificio	Destinazione	Superficie coperta	Numero piani	Altezza virtuale di interpiano (m)	Superficie lorda di pavimento (mq)	Volume (mc)
342	residenziale	623	2	3,00	1.246	3.738
332	accessorio	292	2	3,00	584	1.752
318	accessorio	338	2	3,00	676	2.028
319	accessorio	457	2	3,00	914	2.742
781	tettoia	-	-	-	-	-
325	capannone	1.074	1	3,00	1.074	3.222
824	tettoia	-	-	-	-	-
327	accessorio	414	2	3,00	828	2.484
326	accessorio	539	1	3,00	539	1.617
324	accessorio	559	1	3,00	559	1.677
322	tettoia	-	-	-	-	-
313	accessorio	103	1	3,00	103	309
825	tettoia	-	-	-	-	-
826	tettoia	-	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	-	<b>4.399</b>	-	-	<b>6.523</b>	<b>19.569</b>

Cascina Gnignano		
Superficie territoriale (mq)	Volume esistente (mc)	Densità edilizia esistente (mc/mq)
18.475	19.569	1,06

## 5 Indice, volume e abitanti

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

Si precisa che l'indice di edificabilità assegnato all'ambito (1,06 mc/mq) è stato ottenuto dividendo il volume esistente per l'area di intervento S\_int. Il valore dovrà essere verificato sul campo, in modo rigoroso, attraverso adeguata strumentazione: il calcolo dovrà essere dimostrato negli elaborati progettuali.

Sigla ambito	Frazione	Area di intervento S_int m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità			Volume			Abitanti	
			minimo (*) I_min	aggiuntivo (**) I_agg 20%	totale I_tot	minimo V_min	aggiuntivo (**) V_agg	totale V_tot	m <sup>3</sup> /abit 150	
			m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	min n	max n
<b>ATR-PR 1</b>	<b>Gnignano</b>	18.475	1,06	-	1,06	19.569	-	19.569	130	130

(\*) L'indice assegnato corrisponde al volume esistente, calcolato in modo virtuale

(\*\*) Indice e volume aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

Non sono previsti indici aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

## 6 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e le monetizzazioni sono descritte nella seguente tabella.

Piano attuativo	Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	abitanti max n	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>
<b>ATR-PR 1</b>	130	0,00	0	6,00	783	6,00	783	26,50	3.457	20,50	2.674

## 7 Indicazioni del PTCP

L'ambito ricade parzialmente in una "area ad elevato contenuto naturalistico", evidenziata nelle Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP: si tratta dell'area verde ad est della cascina, sulle sponde del fiume Lambro Meridionale, occupata da vegetazione spontanea (cespugli, filari e specie arboree di pregio). Ai sensi delle Norme di Attuazione del PTCP (articolo 34, commi 10-20), l'area dovrà essere oggetto di interventi di rinaturazione, posti a carico dei lottizzanti. L'ambito ricade in una "zona di interesse archeologico - areali di rischio" (Tavola 3.3 del PTCP): prima dell'attuazione delle opere previste dal Piano di Recupero, dovrà essere informata la competente Soprintendenza archeologica.

## 8 Indicazioni della RER

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (fascia di rispetto del fiume Lambro Meridionale). Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa. Le indicazioni della RER si sovrappongono a quelle del PTCP ("area di elevato contenuto naturalistico"): gli interventi di compensazione sono volti alla tutela e valorizzazione della medesima area, situata ad est della cascina sulle sponde del Lambro.

## 9 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

## 10 Indicazioni del SIBA

L'ambito rientra nella "fascia Galasso" del fiume Lambro Meridionale (vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c). L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale ("Commissione per il paesaggio").

## 11 Prescrizioni particolari

In recepimento delle prescrizioni del PTCP e della RER, i lottizzanti sono tenuti a realizzare opportuni interventi di rinaturazione nell'area verde situata in prossimità del Lambro Meridionale, ad est della cascina. Tali interventi dovranno perseguire prestazioni naturalistiche: si richiede il mantenimento della vegetazione di interesse naturalistico oggi esistente.

I lottizzanti si impegnano, inoltre, a realizzare, a propria cura e spese, le seguenti opere, finalizzate ad un corretto inserimento del nuovo quartiere residenziale nella frazione:

- Riqualficazione e potenziamento di via Gnignano, mediante il rifacimento del manto stradale e l'allargamento della carreggiata.
- Messa in sicurezza dell'incrocio tra via Gnignano e la Strada Provinciale n. 40 Melegnano-Binasco, mediante la realizzazione di un nuovo svincolo, il cui progetto dovrà essere approvato dalla Provincia di Pavia.
- Opere di consolidamento strutturale (se necessarie) del ponte sul fiume Lambro Meridionale.

Partecipano all'esecuzione delle suddette opere anche i lottizzanti dell'ambito di trasformazione ATCF-PII 1, che prevede l'insediamento a Gnignano di un esercizio commerciale di media distribuzione, legato all'attività florovivaistica attualmente in atto nella frazione.

L'entità degli interventi sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione dei piani attuativi.

## 12 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPP	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	60%
Af	Verde ecologico privato	=	40%

## 13 Definizione degli altri parametri urbanistici

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

## **Parte 5. Ambiti di trasformazione produttivi (ATP)**

## 5.1 Ambiti di trasformazione produttivi: modalità di attuazione, destinazione d'uso, disciplina del commercio

### 1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione produttivi ATP possono essere soggetti alle seguenti modalità di attuazione:

- Permessi di costruire convenzionati (ATP-PCC).

### 2 Destinazione d'uso

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	Vedi NTA del DdP, Articolo 14	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA Piano dei Servizi	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

### 3 Disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione produttivi sono dettagliati nelle Tabelle dell'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

## **5.2 Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC)**

## 5.2.1 SCHEDA AMBITO: ATP-PCC 1

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a est del capoluogo, in via Monte Bianco.

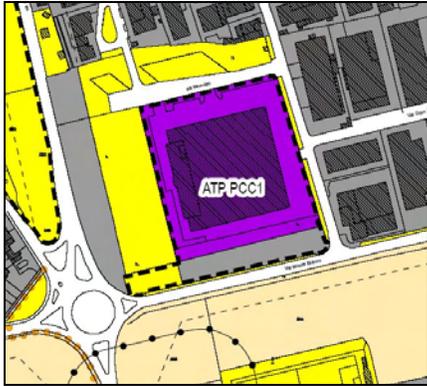


Figura 20. ATP-PCC 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 21. ATP-PCC 1. Foto aerea

### 2 Stato di fatto

L'area è occupata dallo stabilimento della ditta "Nobex" (sistemi di fissaggio per l'edilizia).

Il suolo non ha alcun valore agricolo: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.

### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è il potenziamento del sistema dei servizi nel polo artigianale situato ad est del capoluogo.

L'ambito ATP-PCC 1, soggetto a permesso di costruire convenzionato, è diviso nei seguenti comparti.

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale S_terr m <sup>2</sup>	Area di intervento S_int m <sup>2</sup>	Area a verde privato S_VP m <sup>2</sup>	Area per servizi pubblici strategici St_serv m <sup>2</sup>
<b>ATP-PCC 1</b>	Cantalupo	Via Monte Bianco	23.044	18.958	3.036	1.050

L'ampliamento dello stabilimento "Nobex" è concesso a condizione che i lottizzanti si impegnino a cedere gratuitamente al comune un'area di 1.050 metri quadrati, in via Monte Bianco, da destinare a verde attrezzato. L'acquisizione dell'area è importante per collegare a via Monte Bianco i terreni situati ad ovest del capannone, già di proprietà comunale.

La superficie a verde privato (3.036 metri quadrati) è inedificabile, in modo che l'ampliamento del capannone avvenga nel rispetto degli allineamenti esistenti lungo la strada.

#### 4 Indici di edificabilità e SLP

L'indice di edificabilità territoriale, riferito alla superficie territoriale totale, e la relativa superficie lorda di pavimento SLP sono riportati nella seguente tabella.

Sigla ambito	Area di intervento	Indice di utilizzazione			Superficie lorda di pavimento		
		minimo	aggiuntivo (*)	totale	minima	aggiuntiva (*)	totale
	S_int m <sup>2</sup>	U_min m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	U_agg 20% m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	U_tot m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SLP_min m <sup>2</sup>	SLP_agg 20% m <sup>2</sup>	SLP_tot m <sup>2</sup>
<b>ATP-PCC 1</b>	18.958	0,60	0,00	0,60	11.375	0	11.375

(\*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva convenzionata

Non sono previsti indici aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva convenzionata.

La seguente tabella riporta la SLP che può essere sfruttata per l'ampliamento del capannone, ottenuta sottraendo alla SLP totale la SLP esistente. Il valore di quest'ultima, che è puramente indicativo, dovrà essere verificato sul posto con strumentazione adeguata.

Sigla ambito	SLP di PGT	SLP esistente (*)	SLP residua
	SLP_tot m <sup>2</sup>	SLP_esist m <sup>2</sup>	SLP_res m <sup>2</sup>
<b>ATP-PCC 1</b>	11.375	8.882	2.493

(\*) Il valore deve essere verificato in sito

#### 5 Cessioni e monetizzazioni

Oltre all'area in via Monte Bianco destinata a verde attrezzato, non sono previste ulteriori cessioni.

#### 6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

#### 7 Tipologie produttive e altezza consentite

Sono ammesse tutte le tipologie produttive indicate al Paragrafo 3.2. L'altezza massima degli edifici consentita è di 12,00 metri, ad eccezione delle torri di lavorazione, dei serbatoi, ecc., che possono avere altezze maggiori.

#### 8 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

I soggetti attuatori degli interventi dovranno, prima dell'attuazione degli stessi, realizzare una macchia arboreo-arbustiva nell'area a verde privato S\_VP ("preverdissement").

## **Parte 6. Ambiti di trasformazione commerciali (ATC)**

## 6.1 Ambiti di trasformazione commerciali: modalità di attuazione, destinazione d'uso, disciplina del commercio

### 1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione commerciali ATC possono essere soggetti alle seguenti modalità di attuazione:

- Piano di lottizzazione (ATC-PL).

### 2 Destinazione d'uso

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi NTA del DdP, Articolo 14	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA Piano dei Servizi	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

### 3 Disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione commerciali sono dettagliati nelle Tabelle dell'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

## **6.2 Schede degli ambiti di trasformazione commerciali soggetti a piano di lottizzazione (ATC-PL)**

## 6.2.1 SCHEDE AMBITO: ATC-PL 1

### 1 Località ed identificazione:

L'ambito si trova ad est del capoluogo, lungo la Strada Provinciale n. 40.

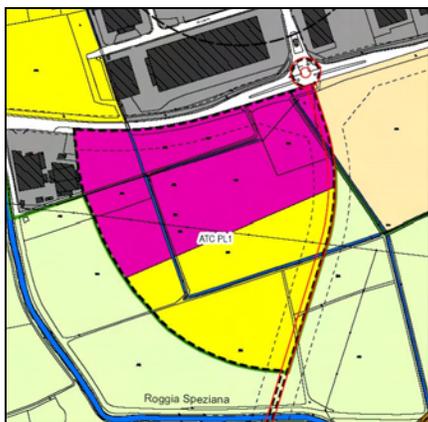


Figura 22. ATC-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 23. ATC-PL 1. Foto aerea

### 2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

Il valore agricolo del suolo è ALTO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

### 3 Divisione in comparti

L'ambito ATC-PL 1, soggetto a piano di lottizzazione, è diviso nei seguenti comparti.

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale	Area di intervento	Area per servizi pubblici strategici	Area per viabilità prescrittiva
			S_terr m <sup>2</sup>	S_int m <sup>2</sup>	S_serv m <sup>2</sup>	S_viab m <sup>2</sup>
<b>ATC-PL 1</b>	Sizzano	SP n. 40	104.879	58.509	40.833	5.537

La "area per servizi pubblici strategici S\_serv", destinata a "servizi di interesse generale - sgc", è disciplinata dal Piano dei Servizi, al quale si rimanda.

A parità di superficie territoriale e di superfici lorde di pavimento SLP ammesse, la "area di intervento S\_int" e la "area per servizi pubblici strategici S\_serv" potranno avere una differente localizzazione all'interno dell'ambito di trasformazione, in alternativa a quella individuata graficamente nelle Tavole del PGT.

#### 4 Esercizi commerciali consentiti

L'area di intervento (S\_int) di cui alla tabella precedente è destinata all'insediamento di un nuovo polo commerciale ben attrezzato e di qualità.

Gli esercizi commerciali consentiti sono declinati all'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, al quale si rimanda.

#### 5 Prescrizioni particolari

La lottizzazione a destinazione commerciale è consentita alle seguenti condizioni:

- Cessione gratuita al comune della parte meridionale dell'ambito ("St\_serv", 40.833 metri quadrati), destinata a "servizi di interesse generale SGC" (attrezzature sportive, culturali, ricreative, per lo spettacolo). In alternativa alla cessione, la convenzione potrà prevedere che l'area St\_serv rimanga di proprietà privata, ma con vincolo di uso pubblico.
- Realizzazione della strada di circonvallazione che lambisce il confine orientale dell'ambito, di collegamento tra la SP n. 40 Melegnano-Binasco e il polo artigianale di Cantalupo. Si tratta di un'opera pubblica strategica, che alleggerirà il traffico di mezzi pesanti sulla Vigentina, completando e razionalizzando il sistema infrastrutturale dell'intera città. Il tratto di strada posto a carico dei lottizzanti è compreso entro il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione ATC-PL 1 (vedi "Carta delle previsioni di piano").
- Realizzazione della rotonda all'incrocio tra la suddetta strada di circonvallazione e la SP n. 40, secondo un progetto concordato con la Provincia di Pavia.

#### 6 Indici di edificabilità e SLP

L'indice di edificabilità territoriale, riferito alla superficie territoriale commerciale S\_int, e la relativa superficie lorda di pavimento SLP sono riportati nella seguente tabella.

Sigla ambito	Area di intervento	Indice di utilizzazione			Superficie lorda di pavimento		
		minimo	aggiuntivo (*)	totale	minima	aggiuntiva (*)	totale
	S_int	U_min	U_agg 20%	U_tot	SLP_min	SLP_agg 20%	SLP_tot
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>ATC-PL 1</b>	58.509	0,30	0,06	0,36	17.553	3.511	21.063

(\*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale convenzionata

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia convenzionata (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

#### 7 Cessioni e monetizzazioni

I lottizzanti sono tenuti a reperire, all'interno dell'area commerciale "S\_int", adeguati spazi per parcheggi pubblici. È fissata una superficie minima di aree a parcheggio pari al 50% della SLP commerciale prevista, senza possibilità di monetizzazione.

Piano attuativo	Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_comm	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP
<b>ATC-PL 1</b>	21.063	0%	0	50%	10.532	50%	10.532	50%	10.532	0%	0,00

## 8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

## 9 Viabilità provinciale

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 40 Melegnano-Binasco.

Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 40 è una strada di tipo C ("strada extraurbana secondaria"): vige pertanto il divieto di edificazione fino alla distanza di 30 metri dal limite esterno della carreggiata.

La strada di circonvallazione di progetto è considerata di tipo F: vige pertanto il divieto di edificazione fino alla distanza di 20 metri dal limite esterno della carreggiata.

Le fasce di rispetto stradale sono rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

## 10 Altre prescrizioni di carattere viabilistico

L'uscita dall'ambito di trasformazione ATC-PL 1, situato lungo la SP n. 40, dovrà avvenire con sola svolta a destra; l'inversione del senso di marcia potrà essere effettuata tramite la rotatoria esistente in corrispondenza della curva a gomito lungo la variante alla SP n. 205; il tratto finale della tangenziale dovrà essere progettato seguendo i criteri di cui al DM 5/11/2001, in modo che la strada abbia caratteristiche geometriche idonee all'assorbimento del traffico veicolare proveniente dalla Vigentina.

## 11 Mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR 142/2004, articolo 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

## 12 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

Sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di tutela e valorizzazione ambientale:

- I parcheggi pubblici e/o privati dovranno essere realizzati su superficie semidrenante, con piantagione di un albero pronto effetto (autoctono e tipico dei luoghi) per stallo.
- Dovranno essere realizzate fasce verdi perimetrali (almeno doppio filare arboreo-arbustivo) lungo tutto il perimetro del comparto, con particolare attenzione alla porzione di perimetro a contatto con il PLIS del Lambro Meridionale e del Ticinello.
- Per la mitigazione percettiva della strada a carico dei lottizzanti, dovranno essere realizzati lungo la stessa filari arborei autoctoni e tipici del luogo in entrambi i lati, frammisti a siepi arboreo arbustive dense.
- Al fine di una maggior sostenibilità dell'intervento (e in recepimento dei Regolamenti Regionali in materia), si richiede la realizzazione di bacini paraturali di laminazione (wet pond) per la gestione ecoefficiente delle acque meteoriche dei tetti e, ove possibile, dei piazzali.

È richiesta, infine, una verifica di applicazione della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) in sede attuativa.

## 13 Tipologie commerciali e altezza consentite

Sono ammesse tutte le tipologie commerciali indicate al Paragrafo 3.2. L'altezza massima degli edifici consentita è di 10,00 metri.

## 6.2.2 SCHEDA AMBITO: ATC-PL 2

### 1 Località ed identificazione:

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 40 Melegnano-Binasco, a nord del capoluogo, accanto ad un distributore di carburante.

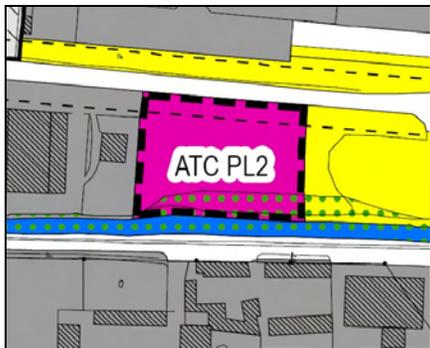


Figura 24. ATC-PL 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 25. ATC-PL 2. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente destinata a prato.

Il valore agricolo del suolo è BASSO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la lottizzazione del comparto a destinazione commerciale.

Le sponde della roggia Speziana, su cui l'ambito si attesta, sono caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea.

È prescritta la salvaguardia e valorizzazione di tutti gli elementi naturalistici presenti (alberi e cespugli).

## 4 Indice di utilizzazione e SLP

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

Piano attuativo	Frazione	Indirizzo	Area di intervento	Indice di utilizzazione territoriale Ut			Superficie lorda di pavimento SLP		
			St_tot m <sup>2</sup>	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minima	aggiuntiva (*)	totale
				U_min m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	U_agg 20% m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	U_tot m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SLP_min m <sup>2</sup>	SLP_agg 20% m <sup>2</sup>	SLP_tot m <sup>2</sup>
<b>ATC-PL 2</b>	Siziano	SP n. 40	4.798	0,50	0,10	0,60	2.399	480	2.879

(\*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale convenzionata

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale convenzionata (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

## 5 Esercizi commerciali consentiti

Gli esercizi commerciali consentiti sono declinati all'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, al quale si rimanda.

## 6 Cessioni e monetizzazioni

I lottizzanti sono tenuti a reperire, all'interno dell'ambito, adeguati spazi per parcheggi pubblici. È fissata una superficie minima di aree a parcheggio pari al 50% della SLP commerciale prevista, senza possibilità di monetizzazione.

Piano attuativo	Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_tot m <sup>2</sup>	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>
<b>ATC-PL 2</b>	2.879	0%	0,00	50%	1.439	50%	1.439	100%	2.879	50%	1.439

## 7 Indicazioni del PTCP

L'ambito ATR-PL 1 è attestato sulla roggia Speziana (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

## 8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni"**. Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

## 9 Indicazioni del SIBA

La parte meridionale dell'ambito è interessata dalla presenza di un bosco, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. g).

Gli interventi in detta area sono subordinati al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale.

## 10 Viabilità provinciale

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 40 Melegnano-Binasco.

Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 40 è una strada di tipo C ("strada extraurbana secondaria"): vige pertanto il divieto di edificazione fino alla distanza di 30 metri dal limite esterno della carreggiata, ridotta a 10 metri poiché l'ambito è inserito nel tessuto consolidato.

Le fasce di rispetto stradale sono rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

## 11 Mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR 142/2004, articolo 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

## 12 Tipologie commerciali e altezza consentite

Sono ammesse tutte le tipologie commerciali indicate al Paragrafo 3.2. L'altezza massima degli edifici consentita è di 10,00 metri.

## 13 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

Si prescrive una fascia di inedificabilità (qualsiasi tipo di artificializzazione) di larghezza pari a 20 m misurati dalla sponda della roggia Speziana, all'interno della quale, oltre a mantenere la vegetazione esistente anche oltre i 10 m di rispetto del reticolo, è posta a carico dei lottizzanti la realizzazione di neunità ecosistemiche retroripariali, con prestazioni di fascia tampone e naturalistiche.

## **Parte 7. Ambiti di trasformazione commerciali per attività florovivaistica (ATCf)**

## **7.1 Schede degli ambiti di trasformazione commerciali per attività florovivaistica soggetti a programma integrato di intervento (ATCf-PII)**

## 7.1.1 SCHEDA AMBITO: ATCf-PII 1

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Gnignano, lungo la strada omonima.

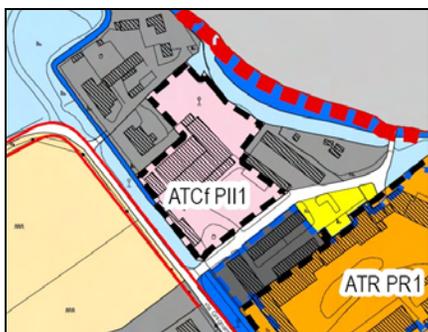


Figura 26. ATCf-PII 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 27. ATCf-PII 1. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è occupata da un'azienda agricola florovivaistica (capannoni e serre).

Il suolo non ha alcun valore agricolo: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.

### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è il potenziamento dell'attività florovivaistica in atto, con possibilità di insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione per la vendita dei prodotti dell'azienda.

### 4 Esercizi commerciali consentiti

Gli esercizi commerciali consentiti sono declinati all'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, al quale si rimanda.

### 5 Densità edilizia esistente

Attraverso i dati di rilievo, è stata calcolata la densità edilizia esistente. Il dato è stato utile per una corretta definizione del nuovo indice di edificabilità territoriale.

I volumi esistenti sono stati determinati ipotizzando un'altezza virtuale di interpiano di 3,00 metri, indipendentemente dall'effettiva maggiore o minore altezza dei locali.

È appena il caso di sottolineare che il valore ottenuto è puramente indicativo.

I numeri degli edifici nella tabella che segue fanno riferimento alle Tavole di "Rilievo ecografico dello stato di fatto" del Piano delle Regole.

GNIGNANO - FLOROVIVAISTA: S.L.P. E VOLUME ESISTENTI						
Numero edificio	Destinazione	Superficie coperta	Numero piani	Altezza virtuale di interpiano (m)	Superficie lorda di pavimento (mq)	Volume (mc)
311	serra	322	1	3,00	322	966
-	tettoia	-	-	-	-	-
310	serra	416	1	3,00	416	1.248
312	serra	405	1	3,00	405	1.215
309	capannone	94	1	3,00	94	282
-	tettoia	-	-	-	-	-
-	tettoia	-	-	-	-	-
307	capannone	132	1	3,00	132	396
<b>TOTALE</b>	-	<b>1.369</b>	-	-	<b>1.369</b>	<b>4.107</b>

Gnignano - florovivaista		
Superficie territoriale (mq)	SLP esistente (mq)	Densità edilizia esistente (mq/mq)
6.047	1.369	0,23

## 6 Indice e SLP

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

Piano attuativo	Frazione	Indirizzo	Area di intervento	Indice di utilizzazione territoriale Ut			Superficie lorda di pavimento SLP		
			S_int	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minima	aggiuntiva (*)	totale
				U_min	U_agg 20%	Ut_tot	SLP_min	SLP_agg 20%	SLP_tot
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>ATcf-PII 1</b>	Gnignano	Via Gnignano	6.047	0,60	0,00	0,60	3.628	0	3.628

(\*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale convenzionata

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale convenzionata (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

## 7 Cessioni e monetizzazioni

I lottizzanti sono tenuti a reperire, all'interno dell'ambito, adeguati spazi per parcheggi pubblici. È fissata una superficie minima di aree a parcheggio pari al 50% della SLP commerciale prevista.

Piano attuativo	Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_tot	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP
<b>ATcf-PII 1</b>	3.628	0%	0,00	50%	1.814	50%	1.814	100%	3.628	50%	1.814

## 8 Indicazioni del PTCP

L'ambito ricade parzialmente in una "area ad elevato contenuto naturalistico", evidenziata nelle Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP: si tratta dell'area verde ad est dell'azienda, sulle sponde del fiume Lambro Meridionale, occupata da vegetazione spontanea (cespugli, filari e specie arboree di pregio). Ai sensi delle Norme di Attuazione del PTCP (articolo 34, commi 10-20), l'area dovrà essere oggetto di interventi di rinaturazione, posti a carico dei lottizzanti.

## 9 Indicazioni della RER

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (fascia di rispetto del fiume Lambro Meridionale). Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa. Le indicazioni della RER si sovrappongono a quelle del PTCP ("area di elevato contenuto naturalistico"): gli interventi di compensazione sono volti alla tutela e valorizzazione della medesima area, situata ad est dell'azienda, sulle sponde del Lambro.

## 10 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

## 11 Indicazioni del SIBA

L'ambito rientra nella "fascia Galasso" del fiume Lambro Meridionale (vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c). L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale ("Commissione per il paesaggio").

## 12 Prescrizioni particolari

Oltre agli interventi di rinaturazione nell'area verde situata in prossimità del Lambro Meridionale (in recepimento delle prescrizioni del PTCP e della RER), i lottizzanti si impegnano a realizzare, a propria cura e spese, le seguenti opere, finalizzate ad un corretto inserimento della nuova attività commerciale nella frazione:

- Riqualficazione e potenziamento di via Gnignano, mediante il rifacimento del manto stradale e l'allargamento della carreggiata.
- Messa in sicurezza dell'incrocio tra via Gnignano e la Strada Provinciale n. 40 Melegnano-Binasco, mediante la realizzazione di un nuovo svincolo, il cui progetto dovrà essere approvato dalla Provincia di Pavia.
- Opere di consolidamento strutturale (se necessarie) del ponte sul fiume Lambro Meridionale.

Partecipano all'esecuzione delle suddette opere anche i lottizzanti dell'ambito di trasformazione ATR-PR 1, che prevede il recupero di cascina Gnignano con destinazione residenziale.

L'entità degli interventi sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione dei piani attuativi.

## 13 Tipologie commerciali e altezza consentite

Sono ammesse tutte le tipologie commerciali indicate al Paragrafo 3.2. L'altezza massima degli edifici consentita è di 8,50 metri.

## **Parte 8. Ambiti di trasformazione per servizi privati di interesse pubblico (ATSPr)**

## **8.1 Schede degli ambiti di trasformazione per servizi privati di interesse pubblico soggetti a piano di lottizzazione (ATSPr-PL)**

## 8.1.1 SCHEDA AMBITO: ATSPr-PL 1

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Cascinetta, ed è attestato sulla roggia Colombana.

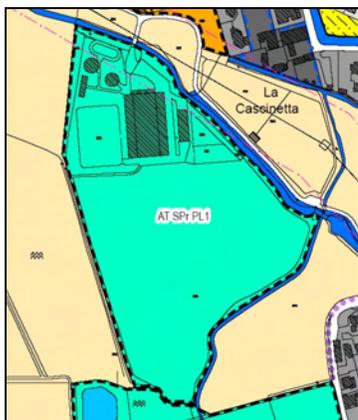


Figura 28. ATSPr-PL 1. Stralci della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 29. ATSPr-PL 1. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

La parte settentrionale dell'ambito (21.842 metri quadrati) è occupata da un centro di equitazione privato (maneggi coperti, scuderie e simili).

La restante parte dell'ambito (49.388 metri quadrati) è coltivata (seminativo).

Il valore agricolo del suolo è ALTO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è il potenziamento dell'attività di sport equestre in atto.

È inoltre consentita, nell'area libera, la realizzazione di attrezzature sportive private all'aperto e al coperto (campi da gioco, piscine, palestre, ecc.), con i relativi edifici di servizio (residenze del proprietario o del custode, uffici, ristoranti, spazi per manifestazioni culturali e sociali, ecc.).

Le sponde della roggia Colombana e del corso d'acqua minore su cui l'ambito si attesta sono caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea.

È prescritta la salvaguardia e valorizzazione di tutti gli elementi naturalistici presenti (alberi e cespugli).

### 4 Densità edilizia esistente

Attraverso i dati di rilievo, è stata calcolata la densità edilizia esistente. Il dato è stato utile per una corretta definizione del nuovo indice di edificabilità territoriale.

I volumi esistenti sono stati determinati ipotizzando un'altezza virtuale di interpiano di 3,00 metri, indipendentemente dall'effettiva maggiore o minore altezza dei locali.

È appena il caso di sottolineare che il valore ottenuto è puramente indicativo. I numeri degli edifici nella tabella che segue fanno riferimento alle Tavole di "Rilievo ecografico dello stato di fatto" del Piano delle Regole.

<b>CASCINETTA - MANEGGIO CAVALLI: S.L.P. E VOLUME ESISTENTI</b>						
Numero edificio	Destinazione	Superficie coperta (mq)	Numero piani	Altezza virtuale di interpiano (m)	Superficie lorda di pavimento (mq)	Volume (mc)
1065	capannone	232	1	3,00	232	696
1081	capannone	193	1	3,00	193	579
1080	capannone	159	1	3,00	159	477
-	tettoia	-	-	-	-	-
1070	capannone	3.391	1	3,00	3.391	10.173
1082	capannone	441	1	3,00	441	1.323
<b>TOTALE</b>	-	<b>4.416</b>	-	-	<b>4.416</b>	<b>13.248</b>

<b>CASCINETTA - MANEGGIO CAVALLI</b>		
<b>Densità edilizia esistente</b>		
Superficie territoriale PRG vigente (mq)	Superficie lorda di pavimento (mq)	Densità edilizia esistente (mq/mq)
55.160	4.416	0,08

## 5 Indice e SLP

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

Piano attuativo	Frazione	Area di intervento	Indice di utilizzazione			Superficie lorda di pavimento		
		S_int	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minima	aggiuntiva (*)	totale
			U_min	U_agg 20%	U_tot	SLP_min	SLP_agg 20%	SLP_tot
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>ATSPr-PL 1</b>	Cascinetta	71.230	0,15	0,00	0,15	10.685	0,00	10.685

(\*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia convenzionata

Non sono previsti indici aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia convenzionata (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

La seguente tabella riporta la SLP che può essere sfruttata per la realizzazione delle nuove attrezzature sportive, ottenuta sottraendo alla SLP totale la SLP esistente. Il valore di quest'ultima, che è puramente indicativo, dovrà essere verificato sul posto con strumentazione adeguata.

Piano attuativo	SLP di PGT	SLP esistente (*)	SLP residua
	SLP_tot m <sup>2</sup>	SLP_esist m <sup>2</sup>	SLP_res m <sup>2</sup>
<b>ATSPr-PL 1</b>	10.685	4.416	6.269

(\*) Il valore deve essere verificato in sito

## 6 Parcheggi privati

I lottizzanti sono tenuti a reperire, all'interno dell'ambito, adeguati spazi per parcheggi privati. È fissata una superficie minima di aree a parcheggio privato pari al 12% della SLP aggiuntiva prevista.

Piano attuativo	SLP_res	Aree minime per parcheggi privati	
	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>
<b>ATSPr-PL 1</b>	6.269	12%	752

## 7 Indicazioni del PTCP

L'ambito è attestato sulla roggia Colombana ed è attraversato da un altro corso d'acqua minore (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

## 8 Indicazioni della RER

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale. Ai sensi della DGR 10962/2009, i lottizzanti sono tenuti a realizzare i seguenti interventi di compensazione:

- Rinaturazione delle sponde della roggia Colombana e degli altri corsi d'acqua minori che attraversano l'ambito di trasformazione.
- Almeno il 75% del perimetro esterno del piano attuativo dovrà essere piantumato con essenze autoctone (si veda l'Appendice alle Norme Tecniche di Attuazione del DdP e del PdR), allo scopo di "mascherare" il più possibile i nuovi complessi edilizi.

Gli interventi di rinaturazione dei due corpi idrici perimetrali al comparto dovranno raggiungere prestazioni di fascia tampone e naturalistiche.

Si prescrive che i parcheggi pubblici e/o privati siano realizzati su superficie semidrenante, con piantagione di un albero pronto effetto (autoctono e tipico dei luoghi) per stallo.

Eventuali altri interventi compensativi potranno essere prescritti dall'amministrazione comunale nella fase di approvazione del piano di lottizzazione, in base alle esigenze del comune e alle indicazioni della "Carta del verde e ipotesi di Rete Ecologica Comunale (REC)" del Piano dei Servizi del PGT.

## 9 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

## 10 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito rientra parzialmente nella fascia di rispetto di un elettrodotto ad alta tensione (linea n. 374, tensione di corrente elettrica 380 kV).

Secondo le indicazioni di TERNA (ente gestore), la fascia di rispetto dell'elettrodotto è di 45 metri, misurati da una parte e dall'altra rispetto alla proiezione sul terreno dell'asse di percorrenza.

Ai sensi del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29/05/2008, vige il divieto di edificazione all'interno della fascia di rispetto.

## 11 Prescrizioni particolari

Oltre agli interventi di rinaturazione compensativa sopra esposti, i lottizzanti si impegnano a realizzare, a propria cura e spese, le seguenti opere, finalizzate alla fruizione delle attrezzature sportive previste:

- Riqualificazione e potenziamento della strada privata di accesso all'ambito di trasformazione, mediante il rifacimento del manto stradale e l'allargamento della carreggiata.
- Riqualificazione, potenziamento e consolidamento strutturale (se necessario) del ponte sulla roggia Colombana all'ingresso di frazione Casatico.

Partecipano all'esecuzione delle opere relative al ponte anche i lottizzanti degli ambiti di trasformazione ATR-PII 4 (Casatico, impresa edile "Armofer") e ATSPR-PR 1 (Casatico, azienda agricola dismessa).

L'entità degli interventi sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione dei piani attuativi.

## 12 Tabella riassuntiva degli indici e parametri

La seguente tabella riassume gli indici e parametri relativi all'ambito in oggetto.

U	=	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
He	=	8,50 m
Dc	=	5,00 m
Ds	=	5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	20%
Ro	=	40%
Af	=	60%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af

## **8.2 Schede degli ambiti di trasformazione per servizi privati di interesse pubblico soggetti a piano di recupero (ATSPR-PR)**

## 8.2.1 SCHEDA AMBITO: ATSPr-PR 1

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Casatico, lungo la strada omonima.

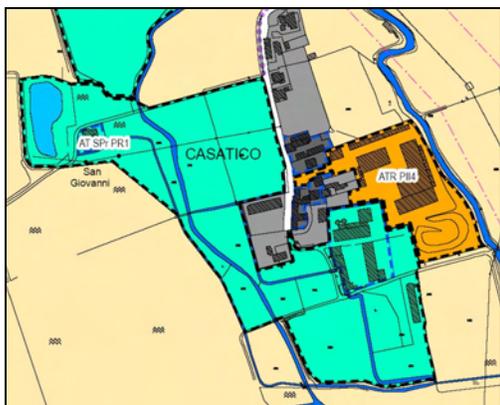


Figura 30. ATSPr-PR 1. Stralci della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 31. ATSPr-PR 1. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è in parte edificata (cascina Casatico), in parte destinata a seminativo e in parte destinata a prato. Il valore agricolo del suolo è MEDIO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

### 3 Obiettivi

Con la proposta dell'ambito di trasformazione ATSPr-PR 1, che è una conferma delle previsioni del PRG vigente, il PGT si pone i seguenti obiettivi:

Recupero del complesso edilizio di cascina Casatico. Si tratta di una cascina agricola storica, dal caratteristico impianto a corte, la cui origine è antecedente al 1890 (tavolette IGM prima levata). Tutti gli edifici che la costituiscono (residenza, rustici e fienili) sono abbandonati e diroccati.

Realizzazione di nuove strutture private di interesse pubblico con destinazione socio-sanitaria-assistenziale P3 (casa di riposo e simili).

Gli interventi di cui sopra sono consentiti a condizione che i lottizzanti si impegnino a cedere gratuitamente al comune una vasta area libera (50.709 metri quadrati), destinata ai seguenti servizi pubblici strategici ("St\_serv"):

Nuovo parco urbano ricreativo-culturale (dotato di spazi di verde attrezzato, percorsi vita, attrezzature sportive all'aperto, luoghi per feste e manifestazioni, ecc.) al servizio dei cittadini di Casatico e dell'intera città. L'area da cedere comprende anche il laghetto per la pesca sportiva "Oasi felice" e la chiesetta di San Giovanni, attualmente di proprietà privata.

## 4 Divisione in comparti

L'ambito ATSPR-PR 1, soggetto a piano di recupero, è diviso nei seguenti comparti (superficie di intervento "S\_int" e superficie da cedere "St\_serv").

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale	Area di intervento	Area per servizi pubblici strategici
			S_terr m <sup>2</sup>	S_int m <sup>2</sup>	S_serv m <sup>2</sup>
<b>ATSPR-PR 1</b>	Casatico	Via Casatico	82.440	31.731	50.709

La superficie di intervento ("S\_int") è divisa a sua volta in due aree distinte:

- Area occupata dal complesso edilizio rurale di cascina Casatico (superficie 7.320 metri quadrati). L'area è compresa nel "perimetro del tessuto storico". Gli edifici che ne fanno parte, abbandonati e diroccati, possono essere recuperati, senza incrementi di volume, con destinazione socio-sanitaria-assistenziale (servizio privato di interesse pubblico P3). In alternativa, è ammesso anche il recupero con destinazione residenziale.
- Area libera a sud di cascina Casatico (superficie 24.411 metri quadrati). L'area può essere edificata, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dalla presente scheda, esclusivamente con destinazione socio-sanitaria-assistenziale P3. In questo comparto è tassativamente vietata la lottizzazione residenziale.

Sigla ambito	Area di intervento	Area di intervento residenziale (*)	Area di intervento servizi privati p3 (**)
	S_int m <sup>2</sup>	S_int_res m <sup>2</sup>	S_int_P3 m <sup>2</sup>
<b>ATSPR-PR 1</b>	31.731	7.320	24.411

(\*) Area interna al "tessuto storico" (cascina Casatico)

(\*\*) Area libera esterna al "tessuto storico"

## 5 Volume esistente

Attraverso i dati di rilievo, è stato calcolato il volume degli edifici di cascina Casatico situati all'interno del "perimetro del tessuto storico". Il dato è stato utile per una corretta definizione del nuovo indice di edificabilità territoriale.

I volumi esistenti sono stati determinati ipotizzando un'altezza virtuale di interpiano di 3,00 metri per tutti gli edifici. Il valore ottenuto è puramente indicativo. I numeri degli edifici nella tabella che segue fanno riferimento alle Tavole di "Rilievo ecografico dello stato di fatto" del Piano delle Regole.

CASCINA CASATICO - TESSUTO STORICO: S.L.P. E VOLUME ESISTENTI						
Numero edificio	Destinazione	Superficie coperta (mq)	Numero piani	Altezza virtuale di interpiano (m)	Superficie lorda di pavimento (mq)	Volume (mc)
-	tettoia	-	-	3,00	-	-
-	tettoia	-	-	3,00	-	-
-	tettoia	-	-	3,00	-	-
1234	rustico	636	2	3,00	1.272	3.816
1917	rustico	156	2	3,00	312	936
1218	rustico	469	2	3,00	938	2.814
-	tettoia	-	-	3,00	-	-
1233	residenziale	617	2	3,00	1.234	3.702
-	tettoia	-	-	3,00	-	-
-	tettoia	-	-	3,00	-	-
<b>TOTALE</b>	-	<b>1.878</b>	-	-	<b>3.756</b>	<b>11.268</b>

## 6 Indici e parametri, cessioni e monetizzazioni

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nelle seguenti tabelle.

L'indice di edificabilità territoriale "It" è stato applicato alla superficie di intervento complessiva ("S\_int"), ottenendo il volume edificabile totale "V\_tot".

Sigla ambito	Area di intervento	Indice di edificabilità			Volume		
		minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale
	S_int	I_min	I_agg 20%	I_tot	V_min	V_agg	V_tot
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
<b>ATSPr-PR 1</b>	31.731	1,00	0,00	1,00	31.731	0	31.731

(\*) Indice e volume aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia convenzionata

Si precisa che il volume "V\_res" assegnato, calcolato analiticamente, è puramente indicativo, e dovrà essere verificato accuratamente sul posto con adeguata strumentazione. Potrebbe variare di conseguenza anche il volume "V\_SP 3", che deve essere ottenuto sottraendo al volume totale il volume residenziale.

Sigla ambito	Volume totale	Volume residenziale (*)	Volume servizi privati p3 (**)
	V_tot	V_res	V_p3
	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
<b>ATSPr-PR 1</b>	31.731	11.268	20.463

(\*) Derivante dal recupero del volume esistente nel "tessuto storico"

(\*\*) Nuove lottizzazioni nell'area libera esterna al "tessuto storico"

L'ultima tabella riporta:

Numero teorico di abitanti nel nuovo complesso residenziale (ottenuto ipotizzando un volume pro capite di 150 mc/abitante).

Superficie lorda di pavimento ammessa per i servizi privati SP 3 (ottenuta dividendo il volume "V\_SP 3" per un'altezza virtuale di 3,00 metri).

Sigla ambito	Destinazione residenziale		Destinazione servizi privati p3	
	Volume residenziale (*)	Abitanti	Volume servizi privati p3	Superficie lorda di pavimento
	V_res m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> /abit 150 n	V_p3 m <sup>3</sup>	SLP_p3 m <sup>2</sup>
<b>ATSPr-PR 1</b>	11.268	75	20.463	6821

All'interno del comparto residenziale (St\_res), i lottizzanti sono tenuti a reperire adeguati spazi per parcheggi pubblici, la cui superficie minima, calcolata in modo parametrico, è di 6,00 mq/abitante, non monetizzabili.

Sigla ambito	Destinazione	Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico						Confronto tra aree cedute e minimo prescritto				
		abitanti	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			n	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit
<b>ATSPr-PR 1</b>	<b>residenziale</b>	75	0,00	0,00	6,00	451	6,00	451	6,00	451	0,00	0,00

All'interno del comparto destinato a servizi privati SP 3, i lottizzanti sono tenuti a reperire adeguati spazi per parcheggi privati, nella misura minima del 12% della SLP ammessa (valore corrispondente a 6,00 mq/abitante).

Sigla ambito	Destinazione	SLP_p3	Aree minime per parcheggi privati	
		m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>
<b>ATSPr-PR 1</b>	<b>servizi p3</b>	6.821	12%	819

## 7 Recupero di cascina Casatico con destinazione residenziale

La destinazione residenziale è ammessa esclusivamente attraverso il recupero degli edifici esistenti di cascina Casatico situati all'interno del "perimetro del tessuto storico", rappresentato graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

Gli interventi di recupero dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto degli elementi connotativi storici ed architettonici originari della cascina: in particolare, dovrà essere rigorosamente mantenuto il caratteristico impianto a corte. In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici, dovranno rimanere inalterati la posizione, la sagoma ed il numero dei piani; fanno eccezione i manufatti soggetti a "ristrutturazione integrativa degli accessori", che possono essere rimossi ed integrati con i volumi principali.





Figura 32. Cascina Casatico: stato di fatto



	Interventi di restauro - RR
	Interventi di risanamento conservativo - RC
	Interventi di ristrutturazione confermativa residenziale - RTCres
	Interventi di ristrutturazione confermativa non residenziale - RTCnres
	Ristrutturazione sostitutiva - RTS
	Ristrutturazione integrativa degli accessori - RTI

Figura 33. Cascina Casatico: categorie di intervento sugli edifici

Le modalità di intervento consentite su ciascun edificio sono dettagliate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" (Piano delle Regole). Sono previste le seguenti categorie di intervento, la cui definizione è tratta dalle Norme Tecniche di Attuazione del PdR:

**Risanamento conservativo - RC (NTA, articolo 11, comma 3, lettera c2).** Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che, pur non presentando valori architettonici o artistici assoluti, rappresentano elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio, di cui deve essere salvaguardato il significato tipologico e formale. Tali interventi sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono il recupero. È ammesso il mutamento di

destinazione d'uso, purché consentito dalle norme dell'ambito urbanistico interessato e compatibile con le sue caratteristiche intrinseche.

**Ristrutturazione confermativa non residenziale- RTCnres (NTA, articolo 11, comma 3, lettera d2).** Gli interventi di ristrutturazione confermativa riguardano prevalentemente le unità edilizie prive di particolare valore architettonico, ma di impianto e con caratteristiche storiche e che non sono state, almeno recentemente, oggetto di recupero. Queste unità sono costituite da edifici principali o da edifici secondari, posti in fregio alle strade o all'interno dei cortili, inseriti contestualmente o successivamente all'impianto originario (già destinati ad accessorio, rustico, fienile e simili). Gli interventi sono rivolti a rinnovare gli organismi edilizi esistenti senza modificazione della posizione originaria, della superficie coperta e del numero di piani fuori terra. È consentito l'aumento dell'altezza interna (fino ad un massimo di 2,70 m di altezza media) dei locali abitabili esistenti, con il conseguente innalzamento delle cornici di gronda. La copertura può essere oggetto di modificazioni della pendenza e della forma delle falde.

**Ristrutturazione integrativa degli accessori - RTI (NTA, articolo 11, comma 3, lettera d4).** Riguardano le piccole costruzioni secondarie poste all'interno dei cortili (portichetti, tettoie, rustici, box e accessori in genere), normalmente estranee all'impianto originario, con caratteristiche formali, costruttive e di posizione contrastanti con l'edificio principale, gli spazi liberi e le caratteristiche del tessuto storico. Gli interventi sono volti a riordinare gli spazi esterni, mediante operazioni di demolizione con ricostruzione degli accessori, con l'obbligo di rifacimento, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e morfologiche del tessuto storico, anche con traslazione e riorganizzazione, con forma, materiali e posizioni più adatte, a mezzo di Piano di Recupero.

## 8 Nuove strutture private socio-sanitarie-assistenziali

È destinata alla realizzazione di strutture private di interesse pubblico, di tipo socio-sanitario-assistenziale, tutta l'area libera esterna al "perimetro del tessuto storico", con esclusione dell'area da cedere per servizi pubblici strategici. La superficie territoriale interessata è di circa 24.411 metri quadrati.

Nell'area in oggetto è presente un solo edificio (fienile), che può essere demolito oppure recuperato con destinazione compatibile a quella prevista nel comparto.

## 9 Indicazioni del PTCP

L'ambito ATSPR-PR 1 è attraversato da due corsi d'acqua minori (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP). È inoltre presente il laghetto per la pesca sportiva "Oasi felice", che deve essere tutelato.

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

## 10 Indicazioni della RER

L'ambito ATSPR-PR 1 ricade parzialmente nei seguenti "elementi" della Rete Ecologica Regionale, che si sovrappongono tra loro:

- Area prioritaria per la biodiversità AP 30 "Risaie, fontanili e garzaie del Pavese e del Milanese".
- "Corridoio primario Sud Milano".

Precisamente, ricadono negli "elementi" della RER sopra elencati i comparti:

- "Area di intervento per servizi privati di interesse pubblico S\_int\_p3", destinata a nuove strutture socio-assistenziali-sanitarie.
- "Area per servizi pubblici strategici S\_serv".

La "area di intervento residenziale S\_int\_res", essendo già edificata, è priva di valore naturalistico e non può, pertanto, essere considerata appartenente alla Rete Ecologica.

La "area per servizi pubblici strategici S\_serv", a sua volta, è divisa nei seguenti sub-comparti, identificati nella Tavola 27 "Carta dei servizi" e soggetti alla disciplina, oltre che della presente scheda, anche delle NTA del Piano dei Servizi:

- Area in cui si trova il laghetto per la pesca sportiva "Oasi felice" (detta anche "lanca del Gesiolo", dal nome attribuito all'oratorio di San Giovanni). L'ambito è classificato come servizio di interesse generale esistente di categoria sg1 "laghetti per la pesca sportiva".
- Tutta l'area rimanente, di grande pregio naturalistico, classificata come servizio di interesse generale di progetto di categoria sg2 "parchi urbani".

La "area per servizi pubblici strategici S\_serv", che dovrà essere ceduta al Comune quale condizione necessaria all'acquisizione dei diritti edificatori sulla "area di intervento S\_int", è stata inserita nel progetto di Rete Ecologica

Comunale (vedi Tavola 28 del Piano dei Servizi). In essa il Comune, una volta divenuto proprietario, si impegna a realizzare i seguenti interventi, nel rispetto degli indirizzi e delle disposizioni della DGR n. 10962/2009.

#### SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE sg1 - LAGHETTO PER LA PESCA SPORTIVA "OASI FELICE" ( o LANCA DEL GESIOLO)

Le funzione principale dell'area è quella ricreativa e sociale, connessa alla pesca sportiva.

Una volta acquisita l'area, il Comune di Siziano si impegna a predisporre un programma di gestione della stessa, che preveda, oltre al mantenimento dell'attività di pesca sportiva in atto, la realizzazione di una serie di interventi di tutela e valorizzazione ambientale, in conformità alle indicazioni della DGR n. 10962/2009:

- Arricchimento della vegetazione spondale secondo criteri naturalistici.
- Divieto di impiego di sostanze erbicide o prodotti fitofarmaci recanti danno alla biodiversità, ai sensi della LR n. 10/2008, a tutela della piccola fauna e della flora spontanea protetta.

#### SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE sg2 - PARCO URBANO DI PROGETTO

Il Piano di Recupero prevede la realizzazione di un grande parco urbano attrezzato, con sentieri pedonali e ciclabili immersi nel verde, spazi di sosta arredati per pic-nic, aree ludiche, percorsi vita, ecc. Sarà consentita la realizzazione di strutture sportive all'aperto (campi da tennis, da calcetto, ecc.), di strutture al coperto (spazi allestiti per mostre, riunioni, assemblee, ecc.) e dei servizi di prima necessità (chioschi per la vendita di panini e bibite, servizi igienici, ecc.). Gli interventi di rinaturazione, che saranno localizzati preferibilmente lungo le sponde dei corsi d'acqua, dovranno privilegiare specie arboree ed arbustive autoctone, per favorire l'integrazione con la vegetazione preesistente e non compromettere l'habitat delle specie faunistiche che popolano l'area. La chiesetta di San Giovanni sarà rigorosamente salvaguardata attraverso interventi di restauro (se necessari) e aperta al pubblico.

#### AREA DI INTERVENTO PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO S\_int\_p3

Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di rinaturazione compensativa:

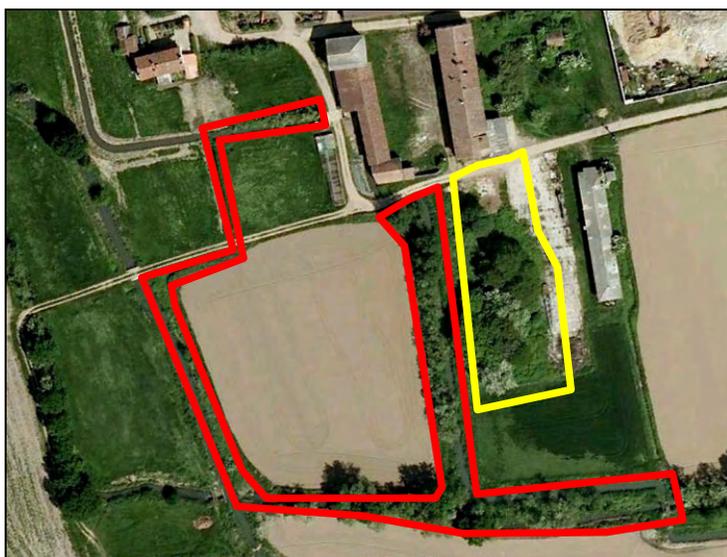
- Piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone lungo almeno il 75% del perimetro del comparto destinato alle nuove strutture socio-sanitarie-assistenziali.

Inoltre, nell'area perimetrata in rosso nella figura seguente, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi:

- Mantenimento a cielo aperto del reticolo idrico presente, rinaturalizzazione sponde ed integrazione nuove artificializzazioni (edifici, impermeabilizzazioni, ecc.) con nuove fasce ripariali con prestazione naturalistica e fruitiva (privata).

Nell'area perimetrata in giallo nella figura seguente, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi:

- Mantenimento/integrazione della macchia arboreo-arbustiva presente all'interno del comparto.



Si prescrive che i parcheggi pubblici e/o privati siano realizzati su superficie semidrenante, con piantagione di un albero pronto effetto (autoctono e tipico dei luoghi) per stallone.

## PRECISAZIONI IN MERITO AGLI INTERVENTI DI COMPENSAZIONE NATURALISTICA

Si precisa che tutti gli interventi di tutela e valorizzazione ambientale indicati dalla presente scheda nei comparti che rientrano in "elementi" della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Comunale, sono definiti come opere di compensazione naturalistica, in virtù del consumo di suolo previsto dal PGT nella "area di intervento S\_int\_p3", destinata a nuove strutture socio-sanitarie-assistenziali.

Tali interventi, pertanto, acquisiscono valore prescrittivo solo all'atto di approvazione dell'ambito di trasformazione ATSPR-PR 1, ai sensi della DGR n. 10962/2009.

### 11 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

### 12 Prescrizioni particolari

I lottizzanti si impegnano a alla riqualificazione e potenziamento di via Casatico, con rifacimento del manto stradale e allargamento della carreggiata.

### 13 Tabella riassuntiva degli indici e parametri

La seguente tabella riassume gli indici e parametri relativi all'ambito in oggetto, con riferimento all'area libera esterna al centro storico di Cascina Casatico.

He	=	8,50 m
Dc	=	5,00 m
Ds	=	5,00 m
Df	=	10,00 m
Rc	=	40%
Ro	=	70%
Af	=	30%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af

## **Parte 9. Tabelle dei temi di pianificazione locale e sovraordinata**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 1				
SCENARIO	TEMA	FONTI	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	L'ambito è attestato sulla roggia Ticinello.	Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua. Ai sensi del RD 523/1904, art. 96, lett. f), è vietata l'edificazione ad una distanza minore di 10 metri dal piede degli argini.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.	Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sovrappresse. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.
	Viabilità provinciale	PGT	L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 205 (Vigentina).	Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 205 è una strada di tipo C ("strada extraurbana principale"); vale il divieto di edificazione fino alla distanza di 30 metri dalla carreggiata. Ai sensi del DPR 142/2004, art. 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è destinata a prato.	L'ambito non sottrae superfici agricole: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005.
	Valore del suolo agricolo	PGT	L'area non ha alcun valore agricolo.	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 2				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.	Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sovrappresse. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.
	Viabilità provinciale	PGT	-	-
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è attualmente occupata da serre (coltura orto-floro-vivaistica).	L'ambito sottrae superfici agricole: è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ALTO.	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PII 1				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	Nell'ambito è presente un laghetto.	Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi e degli specchi d'acqua. Ai sensi del RD 523/1904, art. 96, lett. f), è vietata l'edificazione ad una distanza minore di 10 metri dal piede degli argini.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.	Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde soresse. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.
	Viabilità provinciale	PGT	-	-
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è destinata a prato.	L'ambito sottrae superfici agricole: è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ALTO.	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PII 2				
SCENARIO	TEMA	FONTI	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.	Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde soespese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.
	Viabilità provinciale	PGT	-	-
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è in parte già edificata, e in parte è destinata a prato.	L'ambito sottrae superfici agricole: è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO.	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	L'ambito rientra parzialmente nella fascia di rispetto di un elettrodotto ad alta tensione (linea n. 374, 380 kV).	Secondo le indicazioni di TERNA (ente gestore), la fascia di rispetto dell'elettrodotto è di 45 metri, misurati da una parte e dall'altra rispetto alla proiezione sul terreno dell'asse di percorrenza. Ai sensi del DPCM 8 luglio 2003, vale il divieto di edificazione all'interno della fascia di rispetto.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PII 3				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	L'ambito è attestato sulla roggia Ticinello.	Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua. Ai sensi del RD 523/1904, art. 96, lett. f), è vietata l'edificazione ad una distanza minore di 10 metri dal piede degli argini.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.	Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde soresse. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.
	Viabilità provinciale	PGT	-	-
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è già edificata (attrezzature sportive dismesse).	L'ambito non sottrae superfici agricole: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Il suolo non ha alcun valore agricolo.	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PII 4				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	L'ambito è attestato sulla roggia Colombana.	Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua. Ai sensi del RD 523/1904, art. 96, lett. f), è vietata l'edificazione ad una distanza minore di 10 metri dal piede degli argini.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.	Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde soespese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.
	Viabilità provinciale	PGT	-	-
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è già edificata.	L'area, quasi completamente asfaltata, è occupata dagli edifici dell'impresa edile "ARMOFER". L'ambito non sottrae superfici agricole: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Il suolo non ha alcun valore agricolo.	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PR 1				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	L'ambito ricade parzialmente in una "area ad elevato contenuto naturalistico" (sponde del fiume Lambro Meridionale), segnalata dalle Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP.	Ai sensi delle norme di attuazione del PTCP, art. 34, commi 10-20, l'area deve essere destinata ad interventi di rinaturazione, posti a carico dei lottizzanti.
			L'ambito ricade in una "zona di interesse archeologico-areali di rischio" (Tavola 3.3 del PTCP).	Prima dell'attuazione degli interventi previsti dal piano di recupero, deve essere informata la competente soprintendenza archeologica.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (fascia di rispetto del fiume Lambro Meridionale).	Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa lungo le sponde del fiume Lambro Meridionale.
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	L'ambito rientra nella "fascia Galasso" del fiume Lambro Meridionale (vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c).	L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale ("Commissione per il paesaggio").
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.	Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sovrappresse. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.
	Viabilità provinciale	PGT	-	-
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è già edificata.	L'ambito non sottrae superfici agricole: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Il suolo non ha alcun valore agricolo.	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP-PCC 1				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.	Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sovrappresse. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.
	Viabilità provinciale	PGT	-	-
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è già edificata.	L'ambito non sottrae superfici agricole: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Il suolo non ha alcun valore agricolo.	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE ATC-PL 1				
SCENARIO	TEMA	FONTI	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.	Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde soresse. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.
	Viabilità provinciale	PGT	L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 40 e sulla futura strada di circonvallazione che collega la SP n. 40 al polo produttivo di Cantalupo. E' prevista la realizzazione di una rotonda a carico dei lottizzanti.	Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 40 è una strada di tipo F : vale il divieto di edificazione fino alla distanza di 20 metri dalla carreggiata. Ai sensi del DPR 142/2004, art. 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è attualmente coltivata (seminativo).	L'ambito sottrae superfici agricole: è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ALTO.	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE ATC-PL 2				
SCENARIO	TEMA	FONTI	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	L'ambito è attestato sulla roggia Speziana.	Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1, è vietata la combinazione dei corsi d'acqua. Ai sensi del RD 523/1904, art. 96, lett. f), è vietata l'edificazione ad una distanza minore di 10 metri dal piede degli argini.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	La parte meridionale dell'ambito è interessata dalla presenza di un bosco.	Il bosco costituisce vincolo paesaggistico ai sensi del DL 42/2004, art. 142, comma 1, lett. g). Qualsiasi intervento nell'area è subordinato al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale.
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.	Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sovrappresse. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.
	Viabilità provinciale	PGT	L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 40.	Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 40 è una strada di tipo F: vale il divieto di edificazione fino alla distanza di 20 metri dalla carreggiata. Ai sensi del DPR 142/2004, art. 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è attualmente destinata a prato.	L'ambito sottrae superfici agricole: è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO.	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE ATCf-PII 1				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	L'ambito ricade parzialmente in una "area ad elevato contenuto naturalistico" (sponde del fiume Lambro Meridionale), segnalata dalle Tavole 3.1e 3.2 del PTCP.	Ai sensi delle norme di attuazione del PTCP, art. 34, commi 10-20, l'area deve essere destinata ad interventi di rinaturazione, posti a carico dei lottizzanti.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (fascia di rispetto del fiume Lambro Meridionale).	Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa lungo le sponde del fiume Lambro Meridionale.
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	L'ambito rientra nella "fascia Galasso" del fiume Lambro Meridionale (vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c).	L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale ("Commissione per il paesaggio").
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.	Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde soresse. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.
	Viabilità provinciale	PGT	-	-
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è già edificata.	L'ambito non sottrae superfici agricole: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Il suolo non ha alcun valore agricolo.	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATSPR-PL 1				
SCENARIO	TEMA	FONTI	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	L'ambito è attestato sulla roggia Colombana.	Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1, è vietata la combinazione dei corsi d'acqua. Ai sensi del RD 523/1904, art. 96, lett. f), è vietata l'edificazione ad una distanza minore di 10 metri dal piede degli argini.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale.	Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa, che saranno definiti contestualmente all'approvazione del piano di lottizzazione.
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.	Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde soresse. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.
	Viabilità provinciale	PGT	-	-
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è in parte edificata e in parte destinata a seminativo.	L'ambito sottrae superfici agricole: è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ALTO.	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	L'ambito rientra parzialmente nella fascia di rispetto di un elettrodotto ad alta tensione (linea n. 374, 380 kV).	Secondo le indicazioni di TERNA (ente gestore), la fascia di rispetto dell'elettrodotto è di 45 metri, misurati da una parte e dall'altra rispetto alla proiezione sul terreno dell'asse di percorrenza. Ai sensi del DPCM 8 luglio 2003, vale il divieto di edificazione all'interno della fascia di rispetto.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATSPR-PR 1				
SCENARIO	TEMA	FONTI	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	L'ambito è attraversato da due corsi d'acqua minori. E' inoltre presente un laghetto per la pesca sportiva.	Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1, è vietata la combinazione dei corsi e degli specchi d'acqua. Ai sensi del RD 523/1904, art. 96, lett. f), è vietata l'edificazione ad una distanza minore di 10 metri dal piede degli argini.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" e in un "corridoio primario" della Rete Ecologica Regionale.	Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa, che saranno definiti contestualmente all'approvazione del piano di recupero.
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.	Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde soresse. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.
	Viabilità provinciale	PGT	-	-
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è in parte edificata, in parte destinata a seminativo e in parte destinata a prato.	L'ambito sottrae superfici agricole: è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo MEDIO.	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-