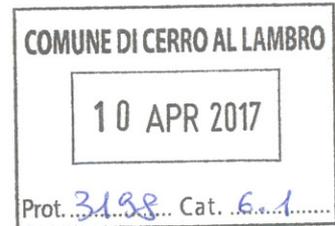


ALLEGATO 53
ALLA DELIBERA DI C.C.
N° 15 DEL 19/04/2017

Comune di Cerro al Lambro

Provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Variante 2016

Documento di Piano

DP05 - Criteri Tecnici per l'Attuazione

Aprile 2017

Elaborato modificato a seguito del recepimento delle osservazioni e dei pareri

Redazione materiali PGT: Franco Aprà - Marco Engel con Fabrizio Calloni
Redazione Variante: Dirigente Ufficio Tecnico Comunale Arch. Mauro Brocca
Redazione Variante 2016: ing. Paolo De Vizzi, ing. Fabrizia Palavicini



Indice

Art. 1.	Contenuto e finalità del Documento di Piano	3
Art. 2.	Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità tra disposizioni diverse deroghe	3
Art. 3.	Efficacia del Documento di Piano: prescrizione, indirizzi	3
Art. 4.	Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi.	4
Art. 5.	Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi	4
Art. 6.	Componente geologica, idrogeologica e sismica	4
Art. 7.	Valenza paesistica del Documento di Piano	5
Art. 8.	Ambiti di trasformazione	5
Art. 9.	Capacità edificatoria degli Ambiti di Trasformazione	6
Art. 10.	Perequazione negli Ambiti di Trasformazione	6
Art. 11.	Pianificazione attuativa	7
Art. 12.	Programmi Integrati di Intervento (PII)	7
Art. 13.	Destinazioni d'uso	8
Art. 14.	Parametri e indici per l'edificazione	8
Appendice 1 - Classificazione delle destinazioni d'uso		8
Appendice 2 – Definizione dei parametri e degli indici		12
Appendice 3 – Documentazione a corredo dei piani attuativi.....		15
Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione		17



Art. 1. Contenuto e finalità del Documento di Piano

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

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

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

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

Art. 3. Efficacia del Documento di Piano: prescrizione, indirizzi

- 3.1** Costituiscono “**prescrizioni**” tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nel presente articolato.
La modifica di una prescrizione in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.
Hanno valore di “prescrizioni” l'individuazione degli ambiti di trasformazione e la capacità edificatoria attribuita a ciascuno, come indicato ai successivi articoli 8 e seguenti.



- 3.2 Sono “indirizzi” tutte le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori con particolare riferimento a:
- le altre indicazioni relative agli Ambiti di Trasformazione riguardanti la distribuzione planivolumetrica contenute nell'Allegato 1 - “Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione”;
 - le indicazioni per redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

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

- 4.1 In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
 2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
 3. Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
- 4.2 Il Documento di Piano recepisce la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso dettate dal Piano delle Regole riportandole in appendice al presente articolato.

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

- 5.1 Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:
- recepire le aree per servizi e infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione di cui al successivo art. 8;
 - precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell'ambito del tessuto urbano consolidato;
 - definire gli interventi per la qualificazione delle reti infrastrutturali.
- 5.2 Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:
- recepire le indicazioni contenute nella “Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi”;
 - dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio dei nuclei e dei complessi edilizi di valore storico culturale paesaggistico.

Art. 6. Componente geologica, idrogeologica e sismica

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



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

Art. 7. Valenza paesistica del Documento di Piano

- 7.1 Il Documento di Piano individua con appositi elaborati grafici i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP.
- 7.2 Alle componenti paesistiche ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano, in quanto coerenti e compatibili, le disposizioni di tutela contenute nel PTCP.

Art. 8. Ambiti di trasformazione

8.1 Generalità

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

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

8.2 Capacità edificatoria

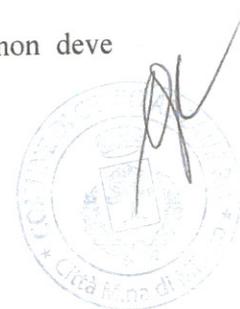
La misura delle capacità propria e aggiuntiva è stabilita per ciascun Ambito nelle schede di ciascun Ambito riportate nell'Allegato 1, secondo le indicazioni contenute al successivo art.9.

8.3 Modalità di intervento

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi; ciascun Ambito di Trasformazione dovrà di massima essere oggetto di un unico strumento di pianificazione attuativa.

L'eventuale suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo, secondo le perimetrazioni riportate nell'Allegato 1, è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- Nel caso in cui la proposta di piano attuativo per il singolo sub ambito interessi Proprietà differenti da quella del proponente e/o contenga un assetto plani volumetrico che comporti ricadute infrastrutturali e distributive sugli altri sub ambiti l'attuazione per subambiti dall'ambito di trasformazione dovrà essere preceduta dall'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale di un master plan complessivo con spese a carico del Proponente l'attuazione del primo comparto. Il master plan può prevedere una suddivisione in subcomparti differente da quella proposta all'allegato 1 "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione" del presente documento.
- la convenzione di ciascun piano attuativo deve contenere l'impegno al rispetto delle indicazioni contenute nell'Allegato 1 e del master plan, qualora previsto, di cui al precedente punto quanto al dimensionamento della capacità edificatoria e agli indirizzi previsti per la distribuzione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie;
- la conformazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;



le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

I contenuti minimi del master plan dovranno essere:

- assetto viabilistico;
- distribuzione planivolumetrica;
- localizzazione aree di cessione;
- schema dei sottoservizi.

L'approvazione di un master plan costituisce elemento obbligatorio per l'ambito di trasformazione 3 indipendentemente dalla suddivisione dello stesso in subcomparti.

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

In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono assentiti con titolo abilitativo semplice e possono consistere esclusivamente nella manutenzione straordinaria di un singolo fabbricato senza modificarne la destinazione d'uso.

8.5 Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

La convenzione di ciascun piano attuativo deve contenere l'impegno alla cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

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

8.6 Indirizzi per la mitigazione e la compensazione

Nella redazione dei piani attuativi vanno adottati gli indirizzi contenuti nel Rapporto Ambientale relativo alla prima approvazione del PGT, al cap. 6.

Art. 9. Capacità edificatoria degli Ambiti di Trasformazione

- 9.1** Per tutti gli ambiti di trasformazione il Documento di Piano definisce la capacità edificatoria in base alle caratteristiche localizzative e di stato di fatto.

Art. 10. Perequazione negli Ambiti di Trasformazione

La capacità edificatoria attribuita a ciascun ambito di trasformazione, eventualmente incrementata con l'applicazione degli indici aggiuntivi, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito e in caso di indici differenziati per subambito (ambito 3) a tutta la superficie del subambito, comunque ripartita fra eventuali diversi comparti di pianificazione attuativa e indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria le aree non computate nella superficie.

Per l'ambito di trasformazione 1 il Documento di Piano non attribuisce una capacità edificatoria propria all'area di cessione esterna all'ambito (area 1b).

Per l'ambito di trasformazione 8 il Documento di Piano attribuisce una capacità edificatoria propria all'area di cessione esterna all'ambito (area 8b).



Art. 11. Pianificazione attuativa

11.1 Individuazione dei piani attuativi

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

I piani attuativi possono proporre correzioni alla perimetrazione degli Ambiti di trasformazione in funzione di una più puntuale verifica della corrispondenza fra parcellario catastale e rilievo aerofotogrammetrico.

I piani attuativi dovranno presentare i contenuti minimi elencati nell'Appendice 3 ai presenti Criteri.

11.2 Modalità di presentazione dei piani attuativi per gli Ambiti di Trasformazione a capacità edificatoria variabile

Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le superfici pavimento che intendono realizzare in base all'applicazione dei presenti Criteri Tecnici per l'Attuazione, specificando in quale misura intendono avvalersi dell'incremento volumetrico previsto nei casi di presentazione di Programma Integrato di intervento come definito al successivo articolo 12. La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti di pianificazione attuativa.

Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di 90 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature e infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, la perimetrazione del piano attuativo. Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato con l'applicazione dell'indice definito dal Documento di Piano per ciascun ambito e l'individuazione delle aree da cedere gratuitamente e/o monetizzare al Comune per il suo conseguimento.

Art. 12. Programmi Integrati di Intervento (PII)

Per l'attuazione degli interventi, in sostituzione dei piani attuativi ordinari, potrà essere proposta l'adozione di Programmi Integrati di Intervento nel rispetto delle seguenti condizioni:

- conferma del raggiungimento degli obiettivi già individuati nelle schede d'ambito dell'allegato 1;
- individuazione di ulteriori obiettivi pubblici coerenti con il Piano dei servizi e con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

I PII verranno considerati in variante del Documento di Piano ove prevedano un incremento volumetrico rispetto alla capacità edificatoria massima possibile per ciascun Ambito superiore al 10%.



Art. 13. Destinazioni d'uso

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

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

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

Per la compatibilità viabilistica ed ambientale e la contestualità tra le procedure urbanistiche edilizie ed urbanistiche e quelle amministrative e commerciali si applicano le specifiche norme del Piano delle Regole.

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

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

Art. 14. Parametri e indici per l'edificazione

L'edificazione dei suoli è regolata in base alla definizione e dei parametri e degli indici edilizi per la quale il Documento di Piano assume quanto disposto dal Piano delle Regole. La definizione dei parametri e degli indici dettata dal Piano delle Regole e recepita nel Piano dei Servizi, viene riportata in appendice al presente articolato (Appendice 2).

Art. 15. Autostrada A1-4 Corsia Milano – Lodi

Sulle aree interessate dai tracciati del progetto "Autostrada A1 – 4 Corsia Milano-Lodi valgono le misure di salvaguardia di cui all'art. 102 bis della L.R. 2005 e relativi criteri di applicazione ex dGR n. VIII/8579 del 31.12.2008.



APPENDICE 1 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Disposizione di coordinamento con il Piano delle Regole

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

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

Gf.2	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.
Settore secondario	<p>Per ogni unità locale possono essere realizzate:</p> <ul style="list-style-type: none">- Per le sottoclassi 2.1, 2.2 e 2.3, una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 10% della superficie dell'unità produttiva.- Una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP oggetto dell'istanza di permesso di costruire. <p>Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p>

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf2 le seguenti attività:

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

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

Gf.2.3	Attività logistica:
	<p>attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.</p>



Gf.2.4	Attività artigianale di servizio Sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona e in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.
---------------	---

Gf.2.5	Attività di commercio all'ingrosso come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98.
---------------	---

Gf.2.6	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione e attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
---------------	--

Gf.3 Settore terziario	Attività terziarie di produzione di servizi , escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.
---	--

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf3 le seguenti attività:

Gf.3.1	Unità immobiliari aventi SLP \leq mq 150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per le aree agricole.
---------------	---

Gf.3.2	Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150 e ≤ 500 mq
---------------	---

Gf.3.3	Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP >500 mq
---------------	---

Gf.3.4	Attività ricettive: alberghi, residence e strutture a essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.
---------------	---

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

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



Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf5 le seguenti attività:

Gf.5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
Gf.5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 e inferiore o uguale a mq 600.
Gf.5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 e inferiore o uguale a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf.5.4	Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500.
Gf.6 Agricoltura	Attività del settore primario (agricoltura): attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali. Si applicano le disposizioni del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005



APPENDICE 2 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI

Disposizione di coordinamento con il Piano delle Regole

1 St (mq) - Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non sono comprese nella superficie territoriale le aree appartenenti o destinate ad appartenere al demanio stradale provinciale, statale, comunale nonché quelle occupate da impianti dei servizi a rete o da corsi d'acqua naturali od artificiali le quali, pur se campite dagli atti del PGT come edificabili, non sono computate né per l'attribuzione di quota della potenzialità edificatoria espressa in valore assoluto né per la definizione, sulla scorta dell'eventuale indice, della potenzialità edificatoria massima del territorio oggetto di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata con la relativa attribuzione.

2 Sf (mq) - Superficie fondiaria

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

3 SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

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

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

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

3.1 Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

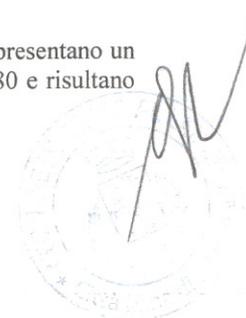
- a) le superfici dei volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta;
- b) le superfici destinate ad autorimessa;
- c) i locali di servizio di altezza interna non superiore a m. 2,50, qualora sottostanti l'edificio principale, purché non emergenti dal suolo oltre la sporgenza massima di m. 0,80 misurati all'intradosso del solaio del piano soprastante;
- d) i cantinati senza permanenza di persone purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,50;
- e) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma logge, balconi, ballatoi, terrazzi, cavedi, androni e porticati confinati dall'esterno su non più di due lati, anche se con vetrate;
- f) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso.

3.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali, oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1,

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato.

3.3 Sottotetti

La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando i vani sottotetto presentano un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20, una altezza media ponderale interna inferiore a m. 1,80 e risultano accessibili solamente dall'unità immobiliare della quale costituiscono pertinenza.



3.4 Vani scala e ascensori

Negli edifici di più di due piani fuori terra realizzati successivamente all'approvazione del PGT, composti da più appartamenti, la verifica della SLP di progetto potrà essere effettuata calcolando la SLP delle unità immobiliari al netto della superficie dei vani scala, dei relativi impianti di sollevamento e pianerottoli di sbarco ai diversi piani. A tal fine la SLP delle unità immobiliari comprenderà anche la superficie dei muri di confine con il vano scala e ascensore.

La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

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

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

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m. 1,50;
- b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- c) le tettoie annesse a fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m. 2,50.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;

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

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte e i relativi corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

6 **V (mc) - Volume**

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza. Tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00, a prescindere dalla destinazione d'uso e dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali.

7 **H (ml) - Altezza dei fabbricati**

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

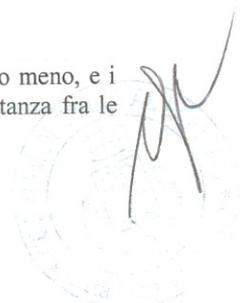
L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale lungo il fronte principale dell'edificio all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. In mancanza di questo si assume come riferimento la quota della strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di cm. 15. Nel caso di strade in pendenza si assume la quota media della stessa lungo il fronte del lotto di intervento.

Ove il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fosse inclinato, l'altezza interna netta dei locali sottostanti si assume convenzionalmente come rapporto tra volume e area relativi.

Per i fabbricati di tipo industriale l'altezza si misura dalla quota media del marciapiede, come sopra definita all'intradosso della trave di copertura.

8 **Distanze**

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, e i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza fra le



superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, ivi comprese le parti aggettanti chiuse e gli elementi costruttivi verticali, al netto dei corpi aggettanti aperti e dei balconi aventi una sporgenza massima di m. 1,50, e detti riferimenti.

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

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

I fabbricati abitabili non di tipo pertinenziale possono essere realizzati sul confine di proprietà in reciproca aderenza.

Qualora, per particolari caratteristiche geometriche del lotto, sia provato graficamente che il rispetto delle distanze dei nuovi edifici dal confine ne determina la totale o parziale inedificabilità, può essere consentita la riduzione della distanza fino a quella, diversa e minore, che consente l'edificazione, purché sia comunque rispettata la distanza prevista tra edifici antistanti.

Nel caso in cui il lotto o i lotti confinanti siano inedificati, il richiedente il permesso di costruire dovrà depositare, unitamente alla domanda, la convenzione stipulata con i proprietari di detti lotti dalla quale risulti che tali proprietari sono a conoscenza dei limiti di edificazione che graveranno sui propri lotti a seguito dell'edificazione altrui a distanza dal confine inferiore a quella minima prevista dalla norma.

8.2 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati

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

Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.

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

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

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

9 Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

10 It (mc/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce il massimo Volume (V) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

11 Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

12 If (mc/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce il massimo Volume (V) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

13 Rc (%) - Rapporto di copertura

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.



APPENDICE 3 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

1 Prescrizioni generali

Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa ed i rapporti intercorrenti con le aree circostanti.

Tutti i piani attuativi dovranno riportare il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento.

Nei casi in cui il piano attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.

In caso di piani attuativi ricadenti nell'ambito di tutela del Parco Agricolo Sud Milano dovrà essere prodotta una "Relazione paesaggistica" secondo i criteri fissati dalle norme vigenti.

I piani attuativi dovranno contenere la verifica del clima acustico e prevedere interventi coerenti con le disposizioni in materia di inquinamento acustico con particolare riferimento al piano di risanamento dell'Autostrada A1 e delle misure previste nella "VIA" della "Tangenziale est esterna" milanese.

In presenza di elettrodotti si dovranno corredare i piani attuativi con l'individuazione delle fasce di rispetto dei medesimi calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

Di seguito sono riportati gli elenchi della documentazione minima da produrre a corredo dei piani attuativi siano essi di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le più specifiche prescrizioni contenute nei regolamenti comunali.

2 Piani attuativi in aree libere

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio della "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP.01), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- f) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- g) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

3 Piani attuativi in aree edificate

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio delle tavole di piano (Tav. RP.01 o RP.02), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.



- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
- g) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- i) Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- j) Nel caso in cui l'area o parte dell'area oggetto di piano attuativo abbia ospitato attività manifatturiere industriali o artigianali, deve essere prodotta l'indagine preliminare del sito con indicazione delle attività svolte, ricostruendo i cicli produttivi e l'elenco delle materie prime impiegate. Dovranno essere individuati i luoghi di potenziale pericolo con particolare riferimento a strutture o impianti interrati che possano aver dato luogo a inquinamento del suolo, al fine di valutare la necessità di procedere a un progetto di bonifica ai sensi del DM 471/1999.



Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione



Ambito 1 – Area industriale di Riozzo

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta dell'area interclusa fra l'edificato di Riozzo ed il tracciato della A1. Un'area di margine dell'edificato e tuttavia separata dall'aperta campagna e priva di particolari valori sia agricoli che ambientali.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Rendere disponibili aree per l'insediamento di nuove attività produttive.
- 2.2 Completare il tessuto edilizio di Riozzo ed il suo affaccio sulla strada provinciale della Cerca (SP 165).
- 2.3 Garantire la realizzazione di interventi di inserimento paesaggistico dell'autostrada e di mitigazione della stessa insieme alle nuove presenze industriali.
- 2.4 Migliorare la dotazione di spazi verdi in prossimità dell'abitato.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie perimetrata	mq	30.460
------------------------	----	--------

Ambito 1 – Area industriale di Riozzo

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1 Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è costituita dall'attività di produzione di beni e servizi (Gruppi funzionali Gf2 e Gf3), con le esclusioni di seguito specificate. Sono ammesse le attività commerciali dei gruppi funzionali Gf 5.1 e, per i soli generi non alimentari, Gf 5.2.

Sono espressamente escluse:

- la residenza (Gf1)
- l'attività logistica (Gf 2.3);
- l'attività ricettiva (Gf 3.4)
- l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- le grandi strutture di vendita (Gf 5.4)

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un proprio indice di utilizzazione fondiaria pari a Uf 0,60 mq/mq

2.2 Altri parametri

Rc = 60%

H = m 12 per i fabbricati di tipo industriale monoplanari

m 18 per i fabbricati con destinazione terziaria, a stecche o palazzine.

3 Aree pubbliche

Il piano attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune dell'intera area individuata nella tavola di piano (DP.01) e precisata nello schema di seguito prodotto. All'interno dell'area così individuata si dovranno prevedere:

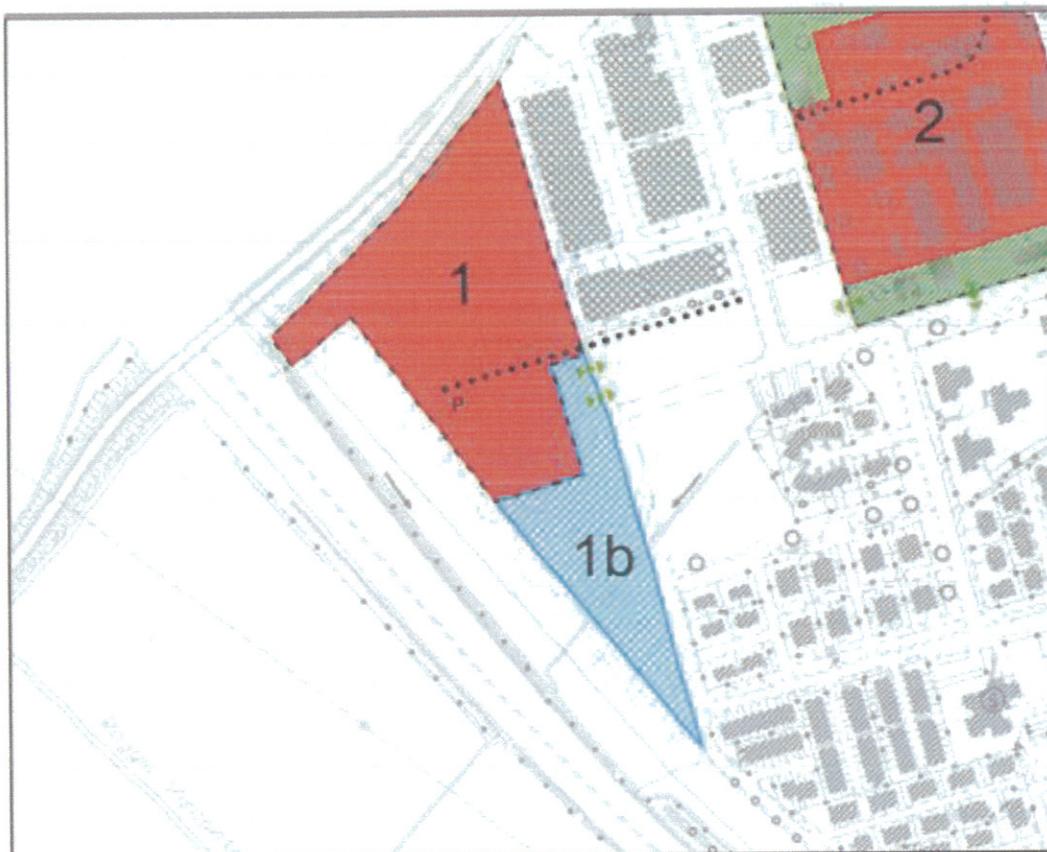
- a) la sistemazione a bosco da realizzare con tecnica forestale accompagnata dall'assunzione dell'impegno alla gestione dello stesso per i primi 10 anni dalla piantagione: la copertura boschiva dell'area dovrà coprire almeno il 50% dell'estensione dell'area.
- b) spazi per parcheggi pubblici nella misura del 10% della SLP destinata allo svolgimento delle attività di produzione manifatturiera e del 100% della SLP destinata a funzioni terziarie e commerciali.

I parcheggi di uso pubblico possono anche essere ricavati all'interno delle superfici fondiarie e rimanere di proprietà privata ancorché gravati da vincolo di uso pubblico trascritto nei registri immobiliari senza che venga pertanto ridotta la capacità edificatoria.



Ambito 1 – Area industriale di Riozzo

4 Distribuzione e azionamento



-  Aree di possibili collocazione degli edifici e dei parcheggi pubblici
-  Aree di mitigazione e valorizzazione ambientale
-  Aree pubbliche connesse all'attuazione dell'ambito
-  Possibili relazioni con il sistema delle aree verdi comunali
-  Nuova viabilità da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Nuove aree per la sosta da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Edifici di valore storico

Ambito 2 – ex Saronio

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

L'ambito corrisponde precisamente all'area occupata dai fabbricati dell'ex industria chimica Saronio, in parte in rovina, definita dalla recinzione perimetrale. L'area è attualmente in stato di completo abbandono e tale condizione accentua i problemi di sicurezza sia ambientale che sociale.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Anzitutto realizzare la bonifica di un'area collocata ormai al centro del tessuto edificato.
- 2.2 Recuperare all'uso urbano uno spazio centrale di grande estensione, posto in stretta continuità col tessuto residenziale e con lo spazio pubblico centrale.
- 2.3 Completare il sistema degli spazi verdi centrali ed integrare la maglia viaria urbana, interrotta dalla grande area recintata.
- 2.4 Conservare la memoria della fabbrica e delle sue vicende.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie perimetrata	mq	43.000
------------------------	----	--------

Ambito 2 – ex Saronio

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1 Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf1).
Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio – Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- le attività commerciali del gruppo funzionale Gf 5.1 (esercizi di vicinato).

Sono espressamente escluse:

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

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un proprio indice di utilizzazione territoriale
Ut 0,30 mq/mq

2.2 Altri parametri

Rc = 40%
H = m 12

3 Realizzazione di alloggi per finalità sociali

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una quota pari almeno al 30% della capacità edificatoria complessiva nella forma di "edilizia convenzionata" ai sensi dell'art. 7 della legge 10/77.

4 Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito

Il piano attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree individuate nello schema di seguito prodotto nella misura minima di 30 mq di area pubblica ogni 50 mq di SLP realizzata, così ripartita:

- a) mq 9 per parcheggi pubblici;
- b) mq 21 per il completamento del sistema degli spazi verdi urbani e per le fasce verdi di interposizione fra residenza e industria, da ricavare rispettivamente sui lati sud e nord dell'ambito.

5 Indicazioni particolari

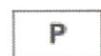
Qualunque intervento all'interno dell'Ambito dovrà essere preceduto dal piano di caratterizzazione e dai conseguenti interventi di bonifica secondo le prescrizioni della legislazione vigente, sotto il controllo dell'ARPA.

Il piano attuativo deve identificare e tutelare gli elementi dell'insediamento industriale ai quali riconoscere un valore di testimonianza e di fattore qualificante del paesaggio urbano (vedi in particolare l'arco dell'acquedotto), in quanto parti significative di un impianto produttivo al quale il PTCP riconosce la qualità di archeologia industriale.

Ambito 2 – ex Saronio

6 Distribuzione e azionamento



-  Aree di possibili collocazione degli edifici e dei parcheggi pubblici
-  Aree di mitigazione e valorizzazione ambientale
-  Aree pubbliche connesse all'attuazione dell'ambito
-  Possibili relazioni con il sistema delle aree verdi comunali
-  Nuova viabilità da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Nuove aree per la sosta da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Edifici di valore storico



Ambito 3 – Riozzo centro 1

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta di una vasta area collocata nel pieno centro di Riozzo, di proprietà unitaria, occupata dai fabbricati di aziende agricole in attività, comprese le stalle e le abitazioni.

All'interno dell'ambito ricade una parte del tessuto storico del centro rurale di Riozzo, costituito dalla cascina affacciata sull'incrocio delle vie 4 novembre e Diaz e la chiesetta di S. Rocco.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Completare il tessuto urbano del centro valorizzando le presenze storiche ed i caratteri fondamentali del tessuto.
- 2.2 Ampliare e qualificare lo spazio pubblico centrale.
- 2.3 Valorizzare la presenza della storica chiesa di San Rocco, prevedendone il restauro e prestando attenzione alla distribuzione ed alle altezze degli edifici previsti dal piano attuativo.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie territoriale mq 58.957
al netto delle aree di proprietà pubblica ricadente all'interno del perimetro dell'Ambito.

Ambito 3 – Riozzo centro 1

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1 Vocazione funzionale

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

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

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio – Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- le attività commerciali del gruppo funzionale Gf 5.1 (esercizi di vicinato).

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
- le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6);
- gli esercizi commerciali del gruppo funzionale Gf 2.5 (commercio all'ingrosso).

2 Attuazione dell'ambito di trasformazione

E' consentita l'attivazione dell'ambito di trasformazione per sub ambiti indipendenti (ambito 3.1-ambito 3.2-ambito 3.3) con approvazione di singoli piani attuativi e stipula delle relative convenzioni nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 8 comma 8.3.

3 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione sono attribuiti i seguenti indici di utilizzazione territoriale:

Ambiti 3.1 - 3.3

Ut 0,22 mq/mq indice base

Ambiti 3.2

Ut 0,30 mq/mq indice base

2.2 Altri parametri

Rc = 40%

H = m 7 per gli edifici a 2 piani fuori terra, 10,5 m per gli edifici a 3 piani fuori terra

4 Realizzazione di alloggi per finalità sociali

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una quota pari almeno al 20% della capacità edificatoria complessiva nella forma di "edilizia convenzionata" ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/01.

5 Aree pubbliche

Aree pubbliche interne al perimetro dell'ambito

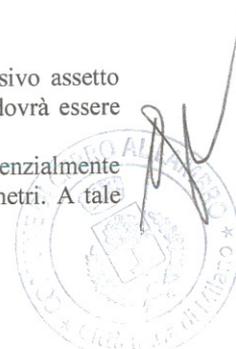
Il piano attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree individuate nello schema di seguito prodotto nella misura minima di 1 mq di area pubblica ogni 1 mq di SLP realizzata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05.

E' in carico al Proponente il Piano Attuativo la riqualificazione dell'Oratorio di San Rocco.

6 Indicazioni particolari

I fabbricati a 3 piani fuori terra dovranno costituire una quota minoritaria rispetto al complessivo assetto planivolumetrico dell'Ambito di Trasformazione; la slp prevista in edifici a 3 piani fuori terra dovrà essere inferiore al 30% della massima.

Il Piano Attuativo dovrà attentamente localizzare tali edifici in modo da minimizzare l'impatto potenzialmente negativo sul tessuto a densità medio-bassa, caratterizzato da altezze non superiori a 6,00-9,00 metri. A tale



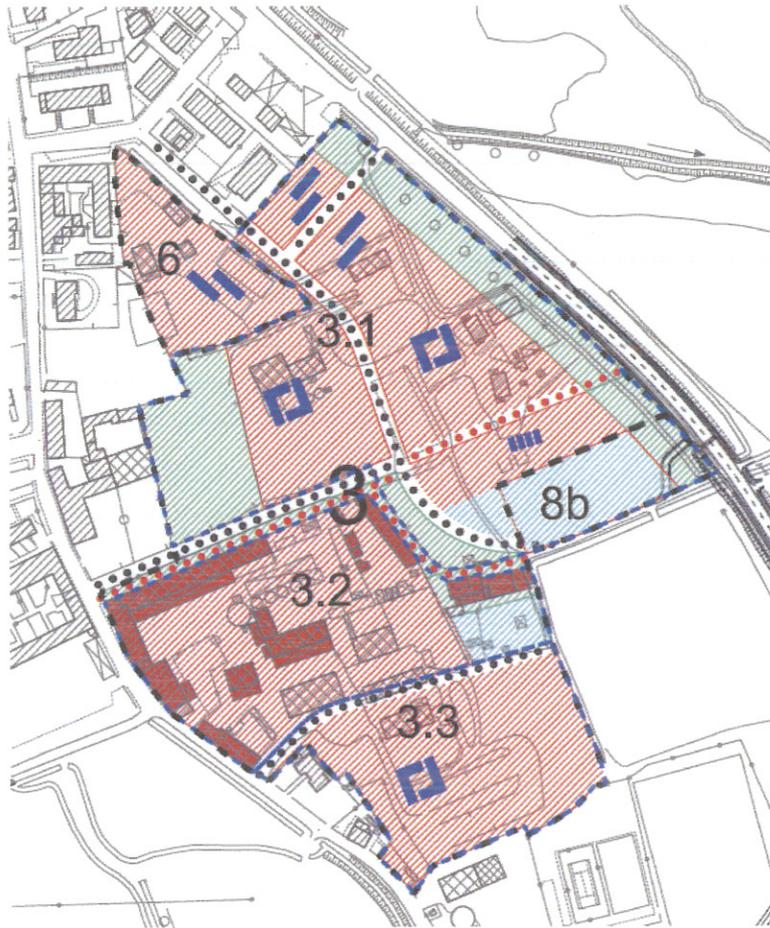
aspetto dovrà in particolare prestare attenzione la Commissione del Paesaggio in sede di formazione del parere di competenza.

I Piani attuativi dovranno essere corredati da una analisi approfondita della formazione degli insediamenti. La proposta di Piano attuativo dovrà conformarsi alle indicazioni riportate al paragrafo "Distribuzione e azionamento".



Ambito 3 – Riozzo centro 1

7 Distribuzione e azionamento



-  Perimetro ambiti di trasformazione
-  Aree di possibili collocazioni degli edifici
-  Aree di mitigazione e valorizzazione ambientale
-  Aree pubbliche connesse all'attuazione dell'ambito
-  Possibili relazioni con il sistema delle aree verdi comunali
-  Nuova viabilità carrabile da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Nuova viabilità ciclipedonale da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Nuove aree per la sosta da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Edifici di valore storico (vedi tav. RP 03 del Piano delle Regole)
-  Suddivisione in subambiti dell'ambito di trasformazione
- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|---------------------------------|
|  | Edifici mono - bifamigliari a schiera | } | Tipologie edilizie da prevedere |
|  | Edifici a corte | | |
|  | Edifici in linea | | |



Ambito 5 – Cerro sud

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta di un'area coltivata, non compresa nel Parco Agricolo Sud Milano addossata al tessuto edificato residenziale di Cerro. L'area è attraversata da importanti corsi d'acqua (cavo Marocco, roggia Spazzola) che ne connotano significativamente il paesaggio.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Promuovere la realizzazione di nuove residenze, anche per finalità sociali.
- 2.2 Valorizzare la presenza dei corsi d'acqua come fattore caratterizzante del nuovo paesaggio urbano.
- 2.3 Valorizzare il carattere di "città giardino" che connota il tessuto urbano di Cerro.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie perimetrata mq 91.268
al netto delle aree di proprietà pubblica ricadente all'interno del perimetro dell'Ambito.



Ambito 5 – Cerro sud

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1 Vocazione funzionale

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

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

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- le attività commerciali del gruppo funzionale Gf 5.1 (esercizi di vicinato).

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
- le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6);
- gli esercizi commerciali del gruppo funzionale Gf 2.5 (commercio all'ingrosso), Gf 5.3 (Medie strutture di vendita di 2° livello) e Gf5.4 (Grandi strutture di vendita).

2 Attuazione dell'ambito di trasformazione

E' consentita l'attivazione dell'ambito di trasformazione per sub ambiti indipendenti (ambito 5.1-ambito 5.2-ambito 5.3) con approvazione di singoli piani attuativi e stipula delle relative convenzioni nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 8 comma 8.3.

3 Capacità edificatoria

3.1 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione sono attribuiti i seguenti indici di utilizzazione territoriale:

Ambiti 5.1 - 5.2 - 5.3

Ut 0,22 mq/mq indice base assegnato direttamente all'Ambito di Trasformazione

3.2 Altri parametri

Rc = 40%

H = m 7 per gli edifici a 2 piani fuori terra, 10,5 m per gli edifici a 3 piani fuori terra

4 Realizzazione di alloggi per finalità sociali

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una quota pari almeno al 20% della capacità edificatoria complessiva nella forma di "edilizia convenzionata" ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/01.

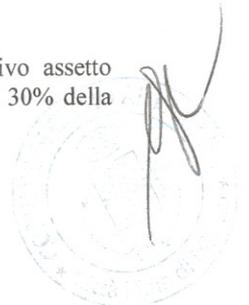
5 Aree pubbliche

Aree pubbliche interne al perimetro dell'ambito

Il piano attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di aree a servizi nella misura minima di 1,3 mq di area pubblica ogni 1 mq di SLP realizzata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05.

6 Indicazioni particolari

I fabbricati a 3 piani fuori terra dovranno costituire una quota minoritaria rispetto al complessivo assetto planivolumetrico dell'Ambito; la slp prevista in edifici a 3 piani fuori terra dovrà essere inferiore al 30% della massima.



Il Piano Attuativo dovrà localizzarla in modo da minimizzare l'impatto negativo sul tessuto a densità medio-bassa, caratterizzato da altezze non superiori a 6,00-9,00 metri. A tale aspetto dovrà in particolare prestare attenzione la Commissione del Paesaggio in sede di formazione del parere di competenza.

Si richiama esplicitamente il contenuto dell'art. 24 delle N.d.A. del PTCP relativo corsi d'acqua.

Al margine settentrionale dell'ambito potrà essere prevista una strada di connessione fra la SP 17 e la via Mirandola.

La proposta di Piano attuativo dovrà conformarsi alle indicazioni riportate al paragrafo "Distribuzione e azionamento".

Le aree di mitigazione e valorizzazione ambientale sono destinate alla realizzazione di interventi di qualificazione ecologica, ambientale paesaggistica e finalizzate alla preservazione del corridoio di connessione fra le aree della campagna e la valle del Lambro.

Le aree di mitigazione e valorizzazione ambientale lungo il cavo Marocco e la roggia Spazzola dovranno avere, per ciascun lato del corso d'acqua, una larghezza di almeno 15 mt e non meno di 25 mt nel caso vengano adibite anche a fruizione pubblica (es. pista ciclopedonale).

L'area di mitigazione e valorizzazione ambientale posta lungo il margine sud del comparto dovrà avere una larghezza minima di 25 mt.

La vegetazione arboreo-arbustiva autoctona preesistente nelle aree suddette, per esempio lungo le ripe dei corsi d'acqua, dovrà essere preservata ed integrata con aggiuntivi interventi di forestazione.

Anche negli spazi che non verranno edificati, relativi alle aree dell'ambito indicate in legenda quali "Aree di possibili collocazioni degli edifici" la vegetazione arboreo-arbustiva dovrà essere autoctona per evitare fenomeni di inquinamento generico, vista la vicinanza degli ambiti rurali.

Le aree a parcheggio funzionali all'ambito dovranno prevedere alberature con una densità pari almeno 1 albero ogni 5 posti auto.

Alle aree di mitigazione e valorizzazione ambientale si applica il regime di cui al primo comma dell'art. 18 (Aree a verde privato) delle NTA del Piano delle Regole con le seguenti precisazioni:

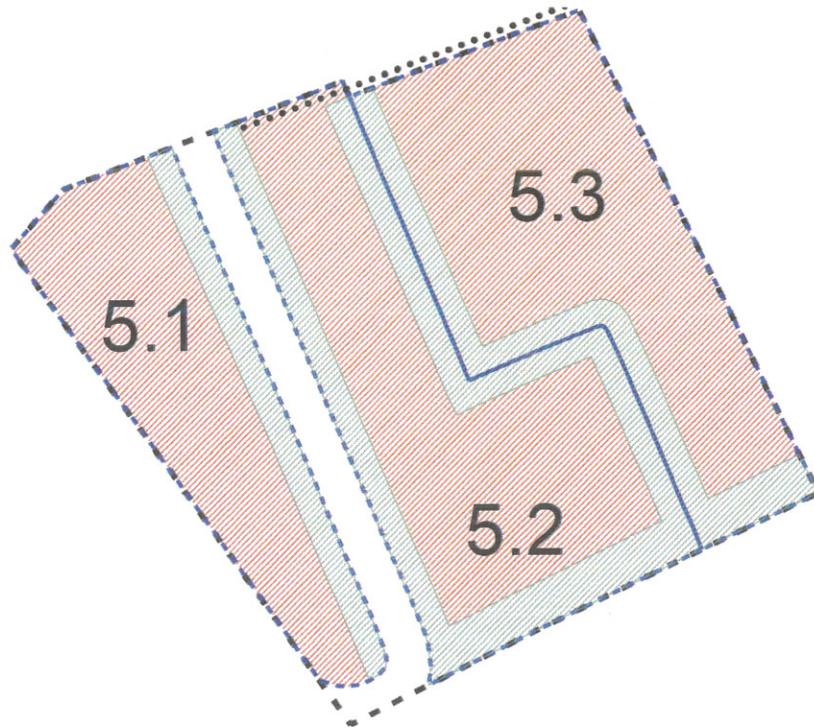
- la linea di separazione l'area di mitigazione e valorizzazione ambientale e l'area di possibile collocazione degli edifici costituirà il limite per la realizzazione delle costruzioni fuori terra previste dal Piano Attuativo;
- dette aree dovranno essere piantumate con numero minimo di essenza ad altro fusto pari a 4 piante ogni 100 mq e di essenze arbustive pari a 20 piante ogni 100 mq;
- a dette aree non si applica quanto previsto all'art. 18 delle NTA del Piano delle Regole relativamente ad una articolazione differente tra aree edificabili e non edificabili.

In sede di definizione di master plan dovrà essere definito lo schema viabilistico le eventuali procedure di esproprio necessarie a garantire l'accessibilità a tutti i lotti. Gli eventuali oneri finanziari saranno comunque a carico dei Proponenti la trasformazione.

Il Piano Attuativo dovrà essere redatto in osservanza degli indirizzi e delle prescrizioni dell'art. 26 delle NTA del PTCP.

Ambito 5 – Cerro sud

7 Distribuzione e azionamento



-  Perimetro ambiti di trasformazione
-  Aree di possibili collocazioni degli edifici
-  Aree di mitigazione e valorizzazione ambientale
-  Aree pubbliche connesse all'attuazione dell'ambito
-  Possibili relazioni con il sistema delle aree verdi comunali
-  Nuova viabilità carrabile da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Nuova viabilità ciclipedonale da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Nuove aree per la sosta da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Edifici di valore storico (vedi tav. RP 03 del Piano delle Regole)
-  Suddivisione in subambiti dell'ambito di trasformazione
- | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Edifici mono - bifamigliari a schiera | } Tipologie edilizie da prevedere |
|  | Edifici a corte | |
|  | Edifici in linea | |



Ambito 6 – Riozzo centro 2

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta di un'area collocata nel pieno centro di Riozzo, di proprietà unitaria, occupata dai fabbricati di aziende agricole in attività.

2. Obiettivi di intervento

Completare il tessuto urbano del centro valorizzando le presenze storiche ed i caratteri fondamentali del tessuto.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie territoriale mq 4.921

Ambito 6 – Riozzo centro 2

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1 **Vocazione funzionale**

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

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

- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- le attività commerciali del gruppo funzionale Gf 5.1 (esercizi di vicinato).

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 Gf 2.3 e Gf2.4);
- le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6);
- gli esercizi commerciali del gruppo funzionale Gf 2.5 (commercio all'ingrosso).

2 **Capacità edificatoria**

2.1 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito il seguente indice di utilizzazione territoriale:

Ut 0,22 mq/mq indice base assegnato direttamente all'Ambito di Trasformazione

2.2 Altri parametri

Rc = 40%

H = m 7 per gli edifici a 2 piani fuori terra, 10,5 m per gli edifici a 3 piani fuori terra

3 **Realizzazione di alloggi per finalità sociali**

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una quota pari almeno al 20% della capacità edificatoria complessiva nella forma di "edilizia convenzionata" ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/01.

4 **Aree pubbliche**

Il piano attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di aree a servizi nella misura minima di 1 mq di area pubblica ogni 1 mq di SLP realizzata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05.

5 **Indicazioni particolari**

I fabbricati a 3 piani fuori terra dovranno costituire una quota minoritaria rispetto al complessivo assetto planivolumetrico dell'Ambito di Trasformazione; la slp prevista in edifici a 3 piani fuori terra dovrà essere inferiore al 30% della massima.

Il Piano Attuativo dovrà attentamente localizzarla in modo da minimizzare l'impatto potenzialmente negativo sul tessuto a densità medio-bassa, caratterizzato da altezze non superiori a 6,00-9,00 metri. A tale aspetto dovrà in particolare prestare attenzione la Commissione del Paesaggio in sede di formazione del parere di competenza.

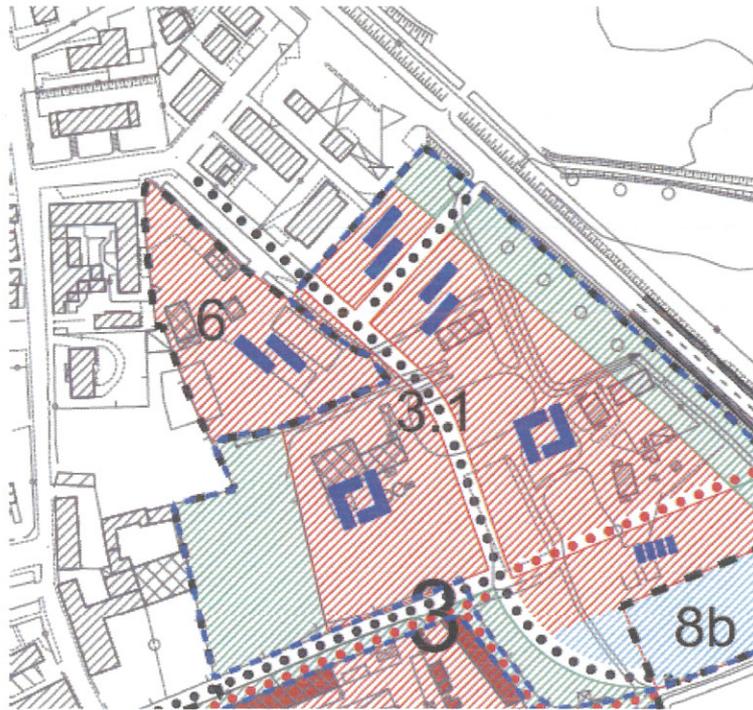
I Piani attuativi dovranno essere corredati da una analisi approfondita della formazione degli insediamenti.

La proposta di Piano attuativo dovrà conformarsi alle indicazioni riportate al paragrafo "Distribuzione e azzonamento".



Ambito 6 – Riozzo centro - 2

6 Distribuzione e azzonamento



-  Perimetro ambiti di trasformazione
-  Aree di possibili collocazioni degli edifici
-  Aree di mitigazione e valorizzazione ambientale
-  Aree pubbliche connesse all'attuazione dell'ambito
-  Possibili relazioni con il sistema delle aree verdi comunali
-  Nuova viabilità carrabile da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Nuova viabilità ciclipedonale da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Nuove aree per la sosta da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Edifici di valore storico (vedi tav. RP 03 del Piano delle Regole)
-  Suddivisione in subambiti dell'ambito di trasformazione
- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|---------------------------------|
|  | Edifici mono - bifamigliari a schiera | } | Tipologie edilizie da prevedere |
|  | Edifici a corte | | |
|  | Edifici in linea | | |



Ambito 7 – Cascina Manzoni

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta di una cascina dismessa collocata in centro a Riozzo e delle relative aree pertinenziali.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Completare il tessuto urbano del centro valorizzando le presenze storiche ed i caratteri fondamentali del tessuto.
- 2.2 Ampliare l'area a verde attrezzata posta a margine sud dell'ambito

3. Dati indicativi di superficie

Superficie territoriale mq 15.197

Ambito 7 – Cascina Manzoni

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1 Vocazione funzionale

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

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

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio – Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- le attività commerciali del gruppo funzionale Gf 5.1 (esercizi di vicinato).

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
- le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6);
- gli esercizi commerciali del gruppo funzionale Gf 2.5 (commercio all'ingrosso).

2 Capacità edificatoria

2.3 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito il seguente indice di utilizzazione territoriale:

Ut 0,30 mq/mq indice base assegnato direttamente all'Ambito di Trasformazione

2.4 Altri parametri

Rc = 40%

H = m 7 per gli edifici a 2 piani fuori terra, 10,5 m per gli edifici a 3 piani fuori terra

3 Realizzazione di alloggi per finalità sociali

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una quota pari almeno al 20% della capacità edificatoria complessiva nella forma di "edilizia convenzionata" ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/01.

4 Aree pubbliche

Aree pubbliche interne al perimetro dell'ambito

Il piano attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di aree a servizi nella misura minima di 1 mq di area pubblica ogni 1 mq di SLP realizzata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05.

Tali aree dovranno essere collocate lungo il confine sud del comparto al fine di ampliare l'area a verde pubblica posta a margine sud di via Pietra di Bismantova.

5 Indicazioni particolari

I fabbricati a 3 piani fuori terra dovranno costituire una quota minoritaria rispetto al complessivo assetto planivolumetrico dell'Ambito di Trasformazione; la slp prevista in edifici a 3 piani fuori terra dovrà essere inferiore al 30% della massima e preferibilmente localizzata a margine nord del comparto.

Il Piano Attuativo dovrà attentamente localizzarla in modo da minimizzare l'impatto potenzialmente negativo sul tessuto a densità medio-bassa, caratterizzato da altezze non superiori a 6,00-9,00 metri. A tale aspetto dovrà in particolare prestare attenzione la Commissione del Paesaggio in sede di formazione del parere di competenza.

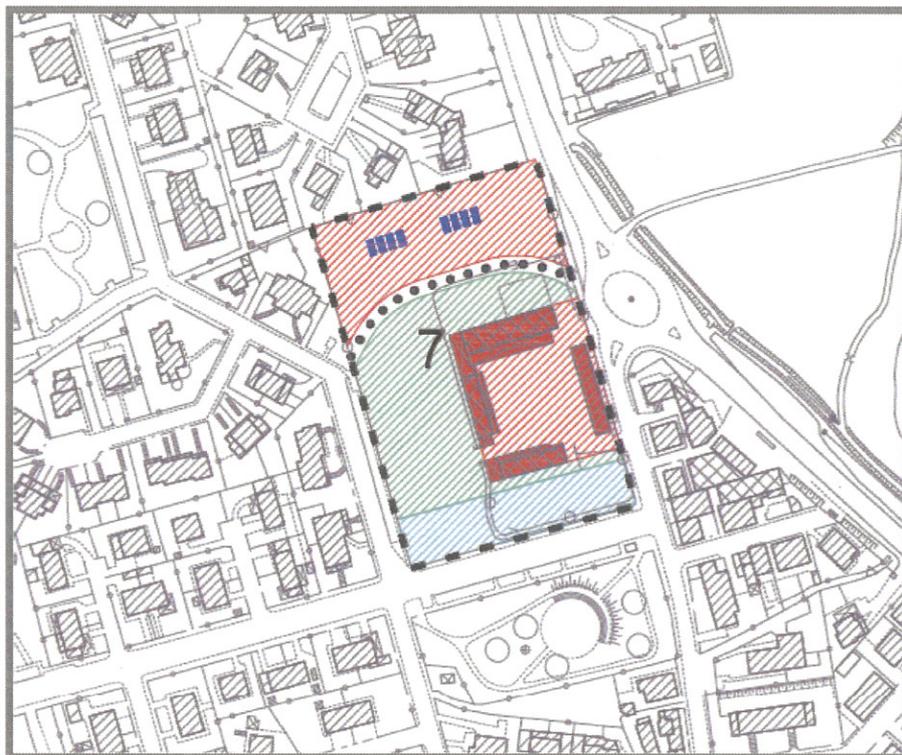
Il Piano attuativo dovrà essere corredato da una analisi approfondita della formazione degli insediamenti.

La proposta di Piano attuativo dovrà conformarsi alle indicazioni riportate al paragrafo "Distribuzione e azzonamento".



Ambito 7 – Cascina Manzoni

1 Distribuzione e azzonamento



-  Perimetro ambiti di trasformazione
-  Aree di possibili collocazioni degli edifici
-  Aree di mitigazione e valorizzazione ambientale
-  Aree pubbliche connesse all'attuazione dell'ambito
-  Possibili relazioni con il sistema delle aree verdi comunali
-  Nuova viabilità carrabile da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Nuova viabilità ciclipedonale da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Nuove aree per la sosta da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Edifici di valore storico (vedi tav. RP 03 del Piano delle Regole)
-  Suddivisione in subambiti dell'ambito di trasformazione
- | | | |
|--|---|---------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">  Edifici mono - bifamigliari a schiera  Edifici a corte  Edifici in linea | } | Tipologie edilizie da prevedere |
|--|---|---------------------------------|



Ambito 8 – Riozzo - via Traversa Montenero

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta di un'area libera collocata nel pieno centro di Riozzo, di proprietà unitaria

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Completare il tessuto urbano del centro.
- 2.2 Acquisire le aree necessarie al completamento del polo scolastico (4b) e poste in adiacenza all'ambito 3.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie territoriale mq 11.247

Ambito 8 – Riozzo - via Traversa Montenero

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1 **Vocazione funzionale**

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

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

- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- le attività commerciali del gruppo funzionale Gf 5.1 (esercizi di vicinato).

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2, Gf 2.3 e Gf 2.4);
- le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6);
- gli esercizi commerciali del gruppo funzionale Gf 2.5 (commercio all'ingrosso).

2 **Capacità edificatoria**

2.1 Capacità edificatoria

Ut 0,22 mq/mq indice base assegnato direttamente all'Ambito di Trasformazione comparti 8 e 8b

2.2 Altri parametri

Rc = 40%

H = m 7 per gli edifici a 2 piani fuori terra, 10,5 m per gli edifici a 3 piani fuori terra

3 **Realizzazione di alloggi per finalità sociali**

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una quota pari almeno al 20% della capacità edificatoria complessiva nella forma di "edilizia convenzionata" ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/01.

4 **Aree pubbliche**

4.1 Aree esterne al perimetro dell'ambito

Il piano attuativo dovrà in ogni caso, in applicazione degli artt. 8 e 9 dei CTA, prevedere la cessione gratuita al Comune dell'area individuata nella tavola di piano, contrassegnata con la sigla "8b".

4.2 Aree pubbliche interne al perimetro dell'ambito

Il piano attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di aree a servizi nella misura minima di 0,3 mq di area pubblica ogni 1 mq di SLP realizzata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05.

5 **Indicazioni particolari**

I fabbricati a 3 piani fuori terra dovranno costituire una quota minoritaria rispetto al complessivo assetto planivolumetrico dell'Ambito di Trasformazione; la slp prevista in edifici a 3 piani fuori terra dovrà essere inferiore al 30% della massima.

Il Piano Attuativo dovrà attentamente localizzare tali edifici in modo da minimizzare l'impatto potenzialmente negativo sul tessuto a densità medio-bassa, caratterizzato da altezze non superiori a 6,00-9,00 metri. A tale aspetto dovrà in particolare prestare attenzione la Commissione del Paesaggio in sede di formazione del parere di competenza.

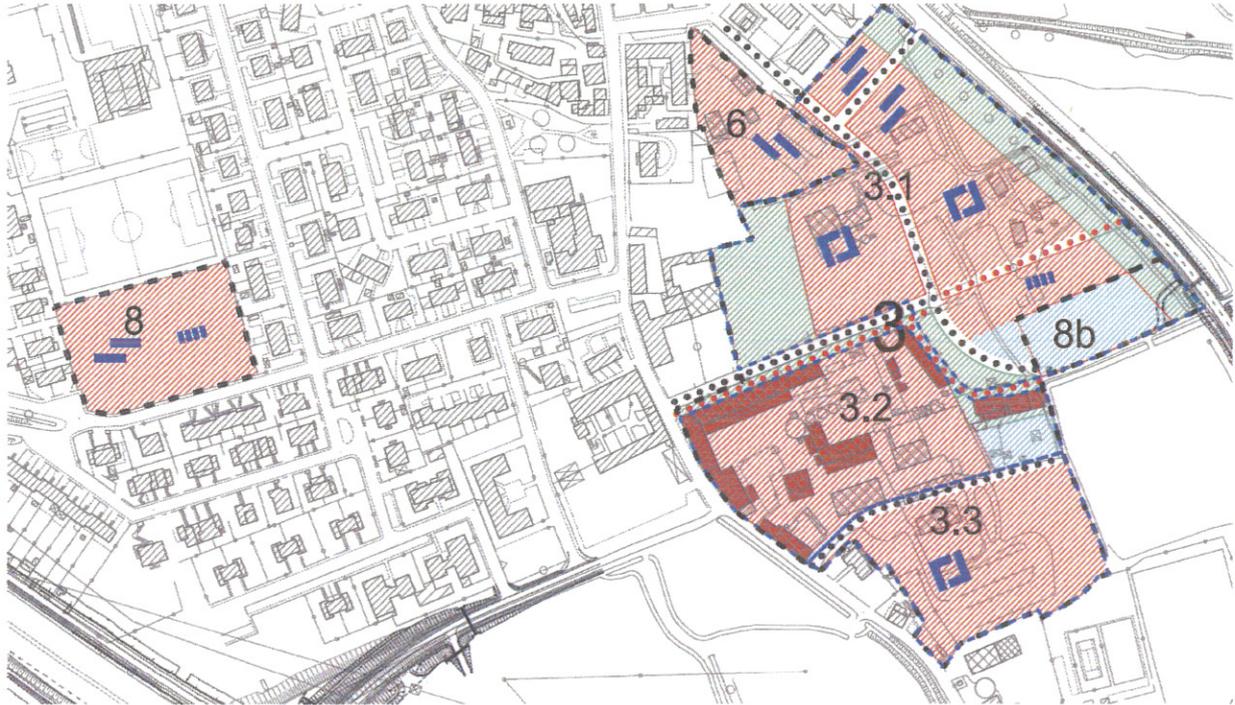
Il Piano attuativo dovrà essere corredato da una analisi approfondita della formazione degli insediamenti.

La proposta di Piano attuativo dovrà conformarsi alle indicazioni riportate al paragrafo "Distribuzione e azionamento".



Ambito 8 – Riozzo - via Traversa Montenero

6 Distribuzione e azzonamento



-  Perimetro ambiti di trasformazione
-  Aree di possibili collocazioni degli edifici
-  Aree di mitigazione e valorizzazione ambientale
-  Aree pubbliche connesse all'attuazione dell'ambito
-  Possibili relazioni con il sistema delle aree verdi comunali
-  Nuova viabilità carrabile da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Nuova viabilità ciclipedonale da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Nuove aree per la sosta da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Edifici di valore storico (vedi tav. RP 03 del Piano delle Regole)
-  Suddivisione in subambiti dell'ambito di trasformazione
- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|---------------------------------|
|  | Edifici mono - bifamiliari a schiera | } | Tipologie edilizie da prevedere |
|  | Edifici a corte | | |
|  | Edifici in linea | | |

