



# Comune di Cambiago (MI)

Via Indipendenza 1 , 20040 Cambiago (MI) - 02 9508224  
Provincia di Milano

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge regionale 12/2005

p1\_t2

## DOCUMENTO DI PIANO

Le schede d'ambito e il dimensionamento del PGT

### FDA international

Urbanistica, Architettura

Di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle

Via Gaetana Agnesi 12

20135 Milano

02 36520482

[www.fdainternational.it](http://www.fdainternational.it)

Arch. Mario Mossolani

Via della Pace 14

27045 Casteggio (Pv)

0383 890096

[www.studiomossolani.it](http://www.studiomossolani.it)

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

delibera 52 del 16 dicembre 2008

RETTIFICATA AI SENSI DELL'ART. 13 COMMA 14 BIS DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

delibera 29 del 30 settembre 2009

Il Sindaco:

*dott. Ing. Silvano Brambilla*

Il Segretario Comunale:

*Anna Burzatta*

*Adozione: 30 Giugno 2008*

Approvazione: 16 Dicembre 2008

# DdP

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

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

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

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

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

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

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

## ***Indici, parametri e destinazioni d'uso***

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

### St = Superficie territoriale

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

### Sf = Superficie fondiaria

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

### lpr = indice privato

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

### lpu = indice pubblico

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

### Indice premiale

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

### Indice di ospitalità

Alle aree che ricevono i diritti edificatori trasferiti oltre all'indice privato è riconosciuto anche un indice di ospitalità fino a un massimo dello 0,04 mq/mq di ST a titolo di incentivo per favorire il meccanismo di trasferimento sulle aree di destinazione.

### Dotazione di servizi minima

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%, per la città storica anche il 100%). Per la quantificazione si veda la normativa del piano dei servizi.

### **Parametri edilizi**

#### Sc = Superficie coperta

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

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

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

#### Rc (%) = Rapporto di copertura

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

#### SLP = Superficie Lorda di Pavimento

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

Sono compresi nel calcolo della SLP:

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

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;

c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;

d) i locali di servizio dell'edificio (quali cantina, box auto, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, silos,), qualora abbiano altezza netta interna non superiore a m 2,40. Nel caso in cui l'intradosso del soffitto dei locali sia emergente più di m 0,60 rispetto alla quota zero convenzionale, vengono computati al fine dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti sono esclusi dal calcolo della SLP:

- altezza massima in gronda mt 1,50;
- altezza massima al colmo mt 3,00;
- il volume di tutto il sottotetto sia in legno, deve essere misurata all'intradosso dell'assito;
- il rapporto illuminante sia superiore o uguale a 1/10.

Inoltre dovranno essere applicati gli oneri di urbanizzazione ai volumi dei sottotetti.

f) i vani degli abbaini o cappuccine qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:

- larghezza netta interna in pianta superiore a m 1,00;
- superficie in pianta superiore a m<sup>2</sup> 3,00;
- aperture (verticali, orizzontali o inclinate) superiori a m 0,90x0,90 o a diametro di m 0,90

se circolari;

- numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);

g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie, e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill) con altezza massima Hr di m 2,20 e Sc = SLP = massima m<sup>2</sup> 4,00 e nel numero di una per ogni unità immobiliare;

h) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di m 1,50;

i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), altezza Hr non superiore a m 2,60 misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a m<sup>2</sup> 10,00 e nel numero di una per ogni abitazione

l) i locali destinati al ricovero delle autovetture qualora:

- siano sottostanti al primo piano agibile;
- siano in corpo autonomo emergente non più di m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto;
- siano in corpo autonomo fuori terra, nella misura massima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume e con altezza netta interna non superiore a m 2,40 ed Hr non superiore a m 3,00

m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante.

n) limitatamente agli ambiti produttivi:

- le tettoie aperte almeno su due lati fino a m 5,00 di profondità

- le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

#### SV = Superficie di vendita

E' costituita dall'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e gallerie. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a  $m^2$  1.500 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

#### V = Volume delle costruzioni

E' calcolato sommando le superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per l'altezza virtuale di m 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, per qualsiasi destinazione.

#### Qz = Quota zero

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

È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo di cm 100 rispetto alla quota zero convenzionale. In questo caso, l'altezza consentita può essere aumentata in misura pari al livello di riempimento effettuato, fino ad un massimo di cm 100.

#### He = altezza massima degli edifici

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

#### Hr = altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili.

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

#### SPp = Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli

E' una parte di superficie fondiaria da destinarsi a parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza ed anche nella costruzione stessa (box interrati o seminterrati). Rientrano nel calcolo

della superficie a parcheggio privato anche le aree destinate a manovra degli autoveicoli. In tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione, (con un'altezza virtuale di 3,00 m) fatto salvo per gli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, dove dovranno essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli in ragione di 1 mq/30 mc di costruzione con un'altezza virtuale di 3,50 m.

#### Af = Verde ecologico privato

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

#### Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dal piano delle regole, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o programma integrato di intervento), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

#### **Definizioni principali**

##### Ab = abitanti insediabili

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

##### N = numero dei piani

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

##### Area urbanizzata

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

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

- e) Impianto di approvvigionamento di energia elettrica;
- f) Impianto gas-metano.

#### Area di pertinenza

E' l' area considerata per il calcolo degli indici di edificabilità e costituisce pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.

#### **Destinazioni d'uso: definizioni**

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

#### 1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

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

#### 1.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Destinazioni principali:	V	esercizi di vicinato
	MS 1	Medie strutture di vendita fino a m <sup>2</sup> 600 di superficie di vendita
	MS 2	Medie strutture di vendita fino a m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita
	GS	Grandi strutture di vendita oltre m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita
Destinazioni complementari o compatibili:		Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: -uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio -nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

### 1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

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

### 1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE

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

### 1.5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Destinazioni principali:	A S	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale: -artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto); -laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
Destinazioni complementari o compatibili:		-uffici amministrativi connessi alle attività

- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio  
tutti gli accessori

Destinazioni accessorie:

#### 1.6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI

Destinazioni principali: PA 1 Artigianato produttivo  
PA 2 Depositi a cielo aperto

Destinazioni complementari o compatibili: -magazzini  
-uffici  
-nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio  
-spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m<sup>2</sup> 150

Destinazioni accessorie: tutti gli accessori

#### 1.7. ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI

Destinazioni principali: PA 1 Industria manifatturiera  
PA 2 Depositi a cielo aperto

Destinazioni complementari o compatibili: -magazzini  
-uffici  
-nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio  
-spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m<sup>2</sup> 150

Destinazioni accessorie: tutti gli accessori

#### 1.8. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Destinazioni principali: SSC Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotato di servizio igienico

Destinazioni complementari o compatibili: -attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista)  
-piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria  
-bar e ristorazione  
-servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati

Destinazioni accessorie: tutti gli accessori

### 1.9. ATTIVITÀ AGRICOLE

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

### 1.10. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

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

### 1.11. ACCESSORI

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

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

I cambi di destinazione d'uso da industriale ad altre funzioni comporta l'obbligo di prevedere un' analisi chimico-morfologica dei suoli da parte dei soggetti attuatori. Qualora tale analisi risultasse sotto i valori di riferimento della tabella 1 colonna A e B allegato 5 del titolo V del D.L. 3/04/06 n. 152 titolo V - parte quarta - siti contaminati, il comune potrà rilasciare il titolo abilitativo richiesto senza ulteriori verifiche degli enti preposti alla verifica di contaminazione del suolo.

#### Prescrizioni particolari:

In riferimento all'osservazione n°43 presentata in data 30/09/2008 con numero di protocollo 14191, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, i piani attuativi dovranno attenersi alle procedure del "protocollo di coordinamento competenze ARPA in materia di pianificazione urbanistica".

## Obiettivi qualitativi da prevedere all'interno degli ambiti di trasformazione

Sono obiettivi che l'amministrazione intende perseguire durante la validità del documento di Piano come standard qualitativo che gli ambiti di trasformazione devono prevedere. L'elenco sotto riportato è da ritenersi non esaustivo e potrà essere aggiornato e modificato. Gli standard qualitativi sui singoli ambiti di trasformazione deriveranno dalla concertazione pubblico - privato e potranno anche essere diversi rispetto a quelli indicati nell'elenco.

Gli ambiti di trasformazione ARm6 e ARm10 hanno la precisazione dell'obiettivo qualitativo nella scheda d'ambito relativa. In questo caso l'obiettivo qualitativo è vincolante. Per questi due ambiti di trasformazione non potranno essere richiesti ulteriori obiettivi qualitativi oltre a quelli definiti nelle schede d'ambito.

- sistemazione della viabilità locale in ingresso alla frazione Torrazza provenendo da Cambiago;
- mitigazione e valorizzazione del percorso ciclopedonale in corrispondenza della viabilità di collegamento tra i comuni di Cambiago e Cavenago;
- mitigazione e valorizzazione degli ambiti prossimi al torrente Cava;
- Chiusura di tutti gli accessi previsti e/o esistenti su viale delle Industrie
- apertura dell'accesso sull'area in via E. Fermi;
- Mitigazione ambientale lungo viale delle Industrie;
- Collegamento tra il Viale delle Industrie e via della Liberazione
- riqualificazione e adeguamento della viabilità di Via Maria in Campo
- Riquilificazione dei parcheggi di via Comotti / Via della Liberazione
- Riquilificazione dei parcheggi di Via Pertini
- Riquilificazione di Via Prandi
- Riquilificazione dei parcheggi del centro sportivo lato di via IV Novembre
- Realizzazione illuminazione Via Ferrari

*Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a bassa densità*

## Ambito ARb1

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1 Abitazioni	■	
COMMERCIALI	V Esercizi di vicinato	■	
	MS 1 Medie strutture < m <sup>2</sup> 600	■	
	MS 2 Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		■
	GS Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500		■
DIREZIONALI	D 1 Uffici	■	
	D 2 Commercio all'ingrosso		■
	D 3 Attività private sociali	■	
RICETTIVE	RI 1 Attrezzature ricettive	■	
	RI 2 Pubblici esercizi	■	
	RI 3 Svago e spettacolo	■	
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio	■	
ARTIGIANALI	PA 1 Artigianato produttivo		■
	PA 2 Depositi a cielo aperto		■
INDUSTRIALI	PI 1 Industria		■
	PI 2 Depositi a cielo aperto		■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC Stazioni di servizio		■
AGRICOLE	A1 Abitazioni agricole		■
	A2 Infrastrutture agricole		■
	A3 Allevamenti		■
	A4 Coltivazioni		■
ESTRATTIVE	AE Attività di cava		■

Superficie territoriale indicativa: 5.900 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 5.900 mq

Indice privato: 0,15 - 0,25 mq/mq di ST

Indice pubblico: 0,01 - 0,05 mq/mq di ST

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

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi definizioni sopra esposte

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

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

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SLP;

- artigianali di servizio compatibili con la residenza 20% Slp

Indice premiale: fino a un massimo del 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella parametrica che consentirà di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni e a quanto descritto al punto 2.4 della relazione del documento di piano)

Indice di ospitalità: fino a un massimo del 0,04 mq/mq di ST

Edilizia residenziale sociale: fino a un massimo del 15% della Slp totale derivante dall'indice privato e da quello pubblico.

H indicativa: 7,50 mt

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

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

Obiettivi qualitativi:

maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da un minimo del 1,5 % fino ad un massimo del 5% di tale costo da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità e/o per la realizzazione di impianti e fonti rinnovabili per la produzione di energia alternativa e volti al risparmio energetico in edifici pubblici.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4

## Ambito ARb2

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600	■
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500	■
	GS	Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500	■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■
	D 2	Commercio all'ingrosso	■
	D 3	Attività private sociali	■
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■
	RI 2	Pubblici esercizi	■
	RI 3	Svago e spettacolo	■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

Superficie territoriale indicativa: 4.600 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 4.600 mq

Indice privato: 0,15 - 0,25 mq/mq di ST

Indice pubblico: 0,01 - 0,05 mq/mq di ST

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

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi definizioni sopra esposte

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

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

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SLP;

- artigianali di servizio compatibili con la residenza 20% Slp

Indice premiale: fino a un massimo del 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella parametrica che consentirà di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni e a quanto descritto al punto 2.4 della relazione del documento di piano)

Indice di ospitalità: fino a un massimo del 0,04 mq/mq di ST

Edilizia residenziale sociale: fino a un massimo del 15% della Slp totale derivante dall'indice privato e da quello pubblico.

H indicativa: 7,50 mt

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

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

Obiettivi qualitativi:

maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da un minimo del 1,5 % fino ad un massimo del 5% di tale costo da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità e/o per la realizzazione di impianti e fonti rinnovabili per la produzione di energia alternativa e volti al risparmio energetico in edifici pubblici.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4

## Ambito ARb3

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600	■
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500	■
	GS	Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500	■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■
	D 2	Commercio all'ingrosso	■
	D 3	Attività private sociali	■
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■
	RI 2	Pubblici esercizi	■
	RI 3	Svago e spettacolo	■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

Superficie territoriale indicativa: 19.884 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 18.000 mq

Indice privato: 0,15 - 0,25 mq/mq di ST

Indice pubblico: 0,01 - 0,05 mq/mq di ST

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

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi definizioni sopra esposte

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

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

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SLP;

- artigianali di servizio compatibili con la residenza 20% Slp

Indice premiale: fino a un massimo del 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella parametrica che consentirà di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni e a quanto descritto al punto 2.4 della relazione del documento di piano)

Indice di ospitalità: fino a un massimo del 0,04 mq/mq di ST

Edilizia residenziale sociale: fino a un massimo del 15% della Slp totale derivante dall'indice privato e da quello pubblico.

H indicativa: 7,50 mt

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

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

Obiettivi qualitativi:

maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da un minimo del 1,5 % fino ad un massimo del 5% di tale costo da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità e/o per la realizzazione di impianti e fonti rinnovabili per la produzione di energia alternativa e volti al risparmio energetico in edifici pubblici.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4

## Ambito ARb5

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600	■
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500	■
	GS	Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500	■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■
	D 2	Commercio all'ingrosso	■
	D 3	Attività private sociali	■
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■
	RI 2	Pubblici esercizi	■
	RI 3	Svago e spettacolo	■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

Superficie territoriale indicativa:	14.455 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)
Superficie da urbanizzare (ex agricola):	14.455 mq
Indice privato:	0,15 - 0,25 mq/mq di ST
Indice pubblico:	0,01 - 0,05 mq/mq di ST
Verde ecologico privato:	1/10 della ST, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi definizioni sopra esposte

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

- funzioni residenziali: 18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq)
- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SLP;
- artigianali di servizio compatibili con la residenza 20% Slp

Indice premiale: fino a un massimo del 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella parametrica che consentirà di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni e a quanto descritto al punto 2.4 della relazione del documento di piano)

Indice di ospitalità: fino a un massimo del 0,04 mq/mq di ST

Edilizia residenziale sociale: fino a un massimo del 15% della Slp totale derivante dall'indice privato e da quello pubblico.

H indicativa: 7,50 mt

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

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

Obiettivi qualitativi:

maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da un minimo del 1,5 % fino ad un massimo del 5% di tale costo da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità e/o per la realizzazione di impianti e fonti rinnovabili per la produzione di energia alternativa e volti al risparmio energetico in edifici pubblici.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4

Prescrizioni particolari:

La fascia che prospetta sul viale dell'Industrie dovrà essere adeguatamente mitigata attraverso la realizzazione di una fascia boscata. Inoltre l'accesso all'interno dell'ambito non potrà avvenire dal viale dell'Industrie ma soltanto da via Fermi.

## Ambito ARb7

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600	■
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500	■
	GS	Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500	■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■
	D 2	Commercio all'ingrosso	■
	D 3	Attività private sociali	■
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■
	RI 2	Pubblici esercizi	■
	RI 3	Svago e spettacolo	■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

Superficie territoriale indicativa:	2.018 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)
Superficie da urbanizzare (ex agricola):	2.018 mq
Indice privato:	0,15 - 0,25 mq/mq di ST
Indice pubblico:	0,01 - 0,05 mq/mq di ST
Verde ecologico privato:	1/10 della ST, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi definizioni sopra esposte

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

- funzioni residenziali: 18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq)
- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SLP;
- artigianali di servizio compatibili con la residenza 20% Slp

Indice premiale: fino a un massimo del 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella parametrica che consentirà di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni e a quanto descritto al punto 2.4 della relazione del documento di piano)

Indice di ospitalità: fino a un massimo del 0,04 mq/mq di ST

Edilizia residenziale sociale: fino a un massimo del 15% della Slp totale derivante dall'indice privato e da quello pubblico.

H indicativa: 7,50 mt  
(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

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

Obiettivi qualitativi:

maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da un minimo del 1,5 % fino ad un massimo del 5% di tale costo da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità e/o per la realizzazione di impianti e fonti rinnovabili per la produzione di energia alternativa e volti al risparmio energetico in edifici pubblici.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4

## Ambito ARb8

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600	■
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500	■
	GS	Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500	■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■
	D 2	Commercio all'ingrosso	■
	D 3	Attività private sociali	■
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■
	RI 2	Pubblici esercizi	■
	RI 3	Svago e spettacolo	■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

Superficie territoriale indicativa: 4.470 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 4.470 mq

Indice privato: 0,15 - 0,25 mq/mq di ST

Indice pubblico: 0,01 - 0,05 mq/mq di ST

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

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi definizioni sopra esposte

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

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

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SLP;

- artigianali di servizio compatibili con la residenza 20% Slp

Indice premiale: fino a un massimo del 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella parametrica che consentirà di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni e a quanto descritto al punto 2.4 della relazione del documento di piano)

Indice di ospitalità: fino a un massimo del 0,04 mq/mq di ST

Edilizia residenziale sociale: fino a un massimo del 15% della Slp totale derivante dall'indice privato e da quello pubblico.

H indicativa: 7,50 mt

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

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

Obiettivi qualitativi:

maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da un minimo del 1,5 % fino ad un massimo del 5% di tale costo da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità e/o per la realizzazione di impianti e fonti rinnovabili per la produzione di energia alternativa e volti al risparmio energetico in edifici pubblici.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4

## Ambito ARb9

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600	■
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500	■
	GS	Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500	■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■
	D 2	Commercio all'ingrosso	■
	D 3	Attività private sociali	■
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■
	RI 2	Pubblici esercizi	■
	RI 3	Svago e spettacolo	■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

Superficie territoriale indicativa: 5.816 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 5.816 mq

Indice privato: 0,15 - 0,25 mq/mq di ST

Indice pubblico: 0,01 - 0,05 mq/mq di ST

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

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi definizioni sopra esposte

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

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

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SLP;

- artigianali di servizio compatibili con la residenza 20% Slp

Indice premiale: fino a un massimo del 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella parametrica che consentirà di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni e a quanto descritto al punto 2.4 della relazione del documento di piano)

Indice di ospitalità: fino a un massimo del 0,04 mq/mq di ST

Edilizia residenziale sociale: fino a un massimo del 15% della Slp totale derivante dall'indice privato e da quello pubblico.

H indicativa: 7,50 mt

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

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

Obiettivi qualitativi:

maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da un minimo del 1,5 % fino ad un massimo del 5% di tale costo da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità e/o per la realizzazione di impianti e fonti rinnovabili per la produzione di energia alternativa e volti al risparmio energetico in edifici pubblici.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4

*Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità*

## **Ambito ARm6 ex zona C4** (Residuo del PRG (piani attuativi previsti dal PRG e non attuati)

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1 Abitazioni	■	
COMMERCIALI	V Esercizi di vicinato	■	
	MS 1 Medie strutture < m <sup>2</sup> 600	■	
	MS 2 Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500	■	
	GS Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500		■
DIREZIONALI	D 1 Uffici	■	
	D 2 Commercio all'ingrosso		■
	D 3 Attività private sociali	■	
RICETTIVE	RI 1 Attrezzature ricettive	■	
	RI 2 Pubblici esercizi	■	
	RI 3 Svago e spettacolo	■	
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio	■	
ARTIGIANALI	PA 1 Artigianato produttivo		■
	PA 2 Depositi a cielo aperto		■
INDUSTRIALI	PI 1 Industria		■
	PI 2 Depositi a cielo aperto		■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC Stazioni di servizio		■
AGRICOLE	A1 Abitazioni agricole		■
	A2 Infrastrutture agricole		■
	A3 Allevamenti		■
	A4 Coltivazioni		■
ESTRATTIVE	AE Attività di cava		■

Superficie territoriale indicativa: 19.963 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 6.800 mq

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

Indice pubblico: 0,05 - 0,10 mq/mq di ST

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

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi definizioni sopra esposte

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

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

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SLP;

- artigianali di servizio compatibili con la residenza 20% Slp

Indice premiale: 15% della SLP derivante dell'indice privato, riduzione del costo di costruzione del 50% sulla volumetria generata dall'indice privato (per ottenere l'indice premiale dovrà essere realizzato quanto segue: produzione di energia attraverso l'utilizzo di bio masse anche con cogenerazione; verde ecologico privato 1/8 della ST; utilizzo di tecnologie innovative che consentano il risparmio energetico di acqua potabile anche attraverso il recupero delle acque meteoriche.)

Indice di ospitalità: 0,03 - 0,04 mq/mq di ST

Edilizia residenziale sociale: 15% della Slp totale derivante dall'indice privato e da quello pubblico da realizzarsi sull'ambito fondiario pubblico definito in sede di piano attuativo.

H indicativa: 12,70 mt

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

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

Obiettivi qualitativi:

Spostamento del pilone dell'elettrodotto ricadente nell'area di proprietà e innalzamento del pilone successivo in direzione est a carico della proprietà. Valutazione con gli enti competenti della possibilità di spostare anziché innalzare il pilone successivo all'ambito d'intervento in direzione est.

Realizzazione anche per la volumetria generata dall'indice pubblico e per un'ulteriore quota di 15.000 mc di volumetria esterna al piano attuativo su edifici comunali, del sistema che consenta di produrre energia attraverso l'utilizzo di bio masse anche con cogenerazione, comprensivi delle opere inerenti gli allacciamenti fino all'incrocio via Gramsci - via Alighieri .

L'indice pubblico verrà realizzato dal privato. Nell'assegnazione della stessa dovrà prevedersi all'intero del bando che almeno il 50% degli alloggi vengano resi disponibili per i cittadini residenti a Cambiagio. Ulteriori precisazioni e/o integrazioni verranno inserite all'interno della convenzione e del bando stesso.

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

## Ambito ARm10 e AR10\*

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1      Abitazioni	■	
COMMERCIALI	V          Esercizi di vicinato	■	
	MS 1      Medie strutture < m <sup>2</sup> 600	■	
	MS 2      Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		■
	GS        Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500		■
DIREZIONALI	D 1        Uffici	■	
	D 2        Commercio all'ingrosso		■
	D 3        Attività private sociali		■
RICETTIVE	RI 1       Attrezzature ricettive	■	
	RI 2       Pubblici esercizi	■	
	RI 3       Svago e spettacolo		■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS        Artigianato di servizio	■	
ARTIGIANALI	PA 1       Artigianato produttivo		■
	PA 2       Depositi a cielo aperto		■
INDUSTRIALI	PI 1       Industria		■
	PI 2       Depositi a cielo aperto		■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC       Stazioni di servizio		■
AGRICOLE	A1        Abitazioni agricole		■
	A2        Infrastrutture agricole		■
	A3        Allevamenti		■
	A4        Coltivazioni		■
ESTRATTIVE	AE        Attività di cava		■

Superficie territoriale indicativa: 16.088,00 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 13.568,00 mq

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

Indice pubblico: 0,05 - 0,10 mq/mq di ST (da realizzarsi solo sull'ambito AR10\*)

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

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi definizioni sopra esposte

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

- funzioni residenziali: 18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq)
- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SLP;
- artigianali di servizio compatibili con la residenza 20% Slp

Indice premiale: 10% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella parametrica che consentirà di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni rispetto anche a quanto descritto al punto 2.4 della relazione del documento di piano, nel caso di edifici in classe A verrà riconosciuto un indice premio del 15% della SLP derivante dall'indice privato)

Indice di ospitalità: 0,03 - 0,04 mq/mq di ST

Edilizia residenziale sociale: 15% della Slp totale derivante dall'indice privato.

H indicativa: 12,70 mt

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

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

Condizione essenziale al fine di attuare l'ambito AR10 con i parametri e indici definiti dovrà essere garantita la cessione al comune dell'ambito AR10\*. In assenza di questa condizione l'ambito non potrà essere trasformato

Obiettivi qualitativi:

Lungo il bordo ovest dell'ambito, in prossimità del torrente Pissanegra, verrà realizzata una fascia boscata.

cessione gratuita dell'ambito inserito nella città storica denominato ambito AR10\* avente una superficie indicativa di mq 3.960,00 (parco, edificio di 124 mq per piano 2 piani fuori terra e rustici per 60 mq circa) .

L'ambito verrà destinato a parco pubblico e verrà valorizzato con la sistemazione del verde, la massima accessibilità pedonale e il recupero degli edifici esistenti, che potranno essere utilizzati come edifici pubblici da destinare ad enti e/o associazioni.

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

## Ambito AP1

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1 Abitazioni		■
COMMERCIALI	V Esercizi di vicinato		■
	MS 1 Medie strutture < m <sup>2</sup> 600		■
	MS 2 Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		■
	GS Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500		■
DIREZIONALI	D 1 Uffici	■	
	D 2 Commercio all'ingrosso	■	
	D 3 Attività private sociali		■
RICETTIVE	RI 1 Attrezzature ricettive	■	
	RI 2 Pubblici esercizi	■	
	RI 3 Svago e spettacolo		■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio	■	
ARTIGIANALI	PA 1 Artigianato produttivo	■	
	PA 2 Depositi a cielo aperto		■
INDUSTRIALI	PI 1 Industria	■	
	PI 2 Depositi a cielo aperto		■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC Stazioni di servizio		■
AGRICOLE	A1 Abitazioni agricole		■
	A2 Infrastrutture agricole		■
	A3 Allevamenti		■
	A4 Coltivazioni		■
ESTRATTIVE	AE Attività di cava		■

E' esclusa qualsiasi attività logistica

Prescrizioni particolari:

In riferimento all'osservazione n°29 presentata in data 22/09/2008 con numero di protocollo 13724, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, negli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva non è consentita la realizzazione di vasche, silos, serbatoi a cielo aperto o chiusi dove vengano stoccati rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi prodotti e provenienti da Terzi.

Superficie territoriale indicativa: 3.930,00 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

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

Indice privato: 0,30 - 0,40 mq/mq di ST

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

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

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi definizioni sopra esposte

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SLP;
- artigianali e industriali 20% SLP

Indice premiale: fino a un massimo del 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella parametrica che consentirà di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni e a quanto descritto al punto 2.4 della relazione del documento di piano)

Indice di ospitalità: fino a un massimo del 0,04 mq/mq di ST

H indicativa: 11,00 mt

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

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

Obiettivi qualitativi:

maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da un minimo del 1,5 % fino ad un massimo del 5% di tale costo da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità e/o per la realizzazione di impianti e fonti rinnovabili per la produzione di energia alternativa e volti al risparmio energetico in edifici pubblici.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4

## Ambito AP2

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600	■
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500	■
	GS	Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500	■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■
	D 2	Commercio all'ingrosso	■
	D 3	Attività private sociali	■
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■
	RI 2	Pubblici esercizi	■
	RI 3	Svago e spettacolo	■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

**E' esclusa qualsiasi attività logistica**

Prescrizioni particolari:

In riferimento all'osservazione n°29 presentata in data 22/09/2008 con numero di protocollo 13724, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, negli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva non è consentita la realizzazione di vasche, silos, serbatoi a cielo aperto o chiusi dove vengano stoccati rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi prodotti e provenienti da Terzi.

Prescrizioni particolari:

In riferimento all'osservazione n°32 presentata in data 22/09/2008 con numero di protocollo 13739, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, nell'ambito di trasformazione denominato AP2 non sono ammesse attività dell'industria pesante e/o logistica e di deposito. Inoltre non è consentita alcuna viabilità di collegamento tra il casello e il PL di Cavenago.

Superficie territoriale indicativa:	30.305,00 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)
Superficie da urbanizzare (ex agricola):	18.000,00 mq
Indice privato:	0,30 - 0,40 mq/mq di ST
Indice pubblico:	0,02 - 0,05 mq/mq di ST
Verde ecologico privato:	1/10 della ST, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi definizioni sopra esposte

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SLP;
- artigianali e industriali 20% SLP

Indice premiale: fino a un massimo del 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella parametrica che consentirà di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni e a quanto descritto al punto 2.4 della relazione del documento di piano)

Indice di ospitalità: fino a un massimo del 0,04 mq/mq di ST

H indicativa: 11,00 mt

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

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

Obiettivi qualitativi:

maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da un minimo del 1,5 % fino ad un massimo del 5% di tale costo da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità e/o per la realizzazione di impianti e fonti rinnovabili per la produzione di energia alternativa e volti al risparmio energetico in edifici pubblici.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4

Ambiti della città da trasformare prevalentemente polifunzionali a media densità

## Ambito AS1

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1 Abitazioni		■
COMMERCIALI	V Esercizi di vicinato	■	
	MS 1 Medie strutture < m <sup>2</sup> 600	■	
	MS 2 Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500	■	
DIREZIONALI	GS Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500	■	
	D 1 Uffici	■	
	D 2 Commercio all'ingrosso	■	
RICETTIVE	D 3 Attività private sociali	■	
	RI 1 Attrezzature ricettive	■	
	RI 2 Pubblici esercizi	■	
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	RI 3 Svago e spettacolo	■	
	AS Artigianato di servizio	■	
	ARTIGIANALI	PA 1 Artigianato produttivo	■
INDUSTRIALI	PA 2 Depositi a cielo aperto		■
	PI 1 Industria	■	
STAZIONI DI SERVIZIO	PI 2 Depositi a cielo aperto		■
	SSC Stazioni di servizio	■	
AGRICOLE	A1 Abitazioni agricole		■
	A2 Infrastrutture agricole		■
	A3 Allevamenti		■
	A4 Coltivazioni		■
ESTRATTIVE	AE Attività di cava		■

E' esclusa qualsiasi attività logistica

In questo ambito così come evidenziato all'interno della relazione del documento di piano e dalle relative tavole è consentita la realizzazione di una grande struttura di vendita un massimo di 4.000 mq di superficie di vendita food o no food. In tale ambito così come previsto dalla normativa di materia potrà essere consentita la realizzazione di una e/o più strutture di vendita fino a un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita (MS2) con rilascio della licenza da parte del Comune, mentre superato tale valore il rilascio della licenza dovrà essere autorizzato dalla regione.

Superficie territoriale indicativa: 17.928,00 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 15.500,00 mq

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

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

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

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi definizioni sopra esposte

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SLP;
- artigianali e industriali 20% SLP

Indice premiale: fino a un massimo del 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella parametrica che consentirà di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni e a quanto descritto al punto 2.4 della relazione del documento di piano)

Indice di ospitalità: fino a un massimo del 0,04 mq/mq di ST

H indicativa: 11,00 mt

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

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

Obiettivi qualitativi:

maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da un minimo del 1,5 % fino ad un massimo del 5% di tale costo da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità e/o per la realizzazione di impianti e fonti rinnovabili per la produzione di energia alternativa e volti al risparmio energetico in edifici pubblici.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4

## Ambito AS2

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1      Abitazioni		■
COMMERCIALI	V          Esercizi di vicinato	■	
	MS 1      Medie strutture < m <sup>2</sup> 600	■	
	MS 2      Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		■
	GS        Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500		■
DIREZIONALI	D 1      Uffici	■	
	D 2      Commercio all'ingrosso	■	
	D 3      Attività private sociali		■
RICETTIVE	RI 1      Attrezzature ricettive	■	
	RI 2      Pubblici esercizi		■
	RI 3      Svago e spettacolo		■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS        Artigianato di servizio	■	
ARTIGIANALI	PA 1      Artigianato produttivo	■	
	PA 2      Depositi a cielo aperto		■
INDUSTRIALI	PI 1      Industria		■
	PI 2      Depositi a cielo aperto		■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC      Stazioni di servizio		■
AGRICOLE	A1        Abitazioni agricole		■
	A2        Infrastrutture agricole		■
	A3        Allevamenti		■
	A4        Coltivazioni		■
ESTRATTIVE	AE        Attività di cava		■

**E' esclusa qualsiasi attività logistica**

Superficie territoriale indicativa: 7.229,00 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 6.000,00 mq

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

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

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

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi definizioni sopra esposte

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

- funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alla media struttura di vendita: 100% della SLP;
- artigianali e industriali 20% SLP

Indice premiale: fino a un massimo del 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella parametrica che consentirà di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni e a quanto descritto al punto 2.4 della relazione del documento di piano)

Indice di ospitalità: fino a un massimo del 0,04 mq/mq di ST

H indicativa: 11,00 mt

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

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

#### Obiettivi qualitativi:

maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da un minimo del 1,5 % fino ad un massimo del 5% di tale costo da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità e/o per la realizzazione di impianti e fonti rinnovabili per la produzione di energia alternativa e volti al risparmio energetico in edifici pubblici.

Per le indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità, dello spazio costruito e dello spazio aperto di veda documento di piano capitolo 3.4

## **PR    Ambiti della città da trasformare soggetti a piano di recupero**

Comprendono le parti di territorio comunale costituenti i nuclei abitati più antichi individuabili nei fogli del Catasto Teresiano datato 1721, nei fogli del Catasto 1854 e nella Cartografia I.G.M. di prima levata e comunque tutte le aree ed entità edilizie costituenti il tessuto della Città Storica, sono qualificate come ex zone A e di recupero ai sensi e per gli effetti della legge n.457/1978. Sono classificate all'interno delle tavole che compongono il documento di piano con l'indicazione **PR**

**Modalità d'intervento**(si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi quali il piano di recupero.

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

E' concesso il recupero della volumetria esistente e la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione fino ad un massimo del 50%.

E' necessario che il piano attuativo sia redatto per tutto l'ambito definito e che identifichi all'interno del disegno complessivo le singole unità di intervento che potranno attuarsi per permessi di costruire singoli.

Possono essere previsti ambiti nei quali la volumetria consentita deve essere realizzata nei nuovi ambiti di trasformazione denominati **PR**, secondo quanto previsto e descritto nel capitolo riguardante la perequazione urbanistica e compensazione. In questi ambiti deve essere prevista come condizione necessaria per ottenere la volumetria la demolizione dell'edificio esistente e/o la sua cessione. Le aree liberate o inserite nel patrimonio comunale consentiranno un migliore funzionamento dello spazio pubblico e una riqualificazione del tessuto storico presente.

Qualora soggetti privati proprietari di edifici all'interno della città storica e non ricadenti negli ambiti individuati come piano di recupero esprimessero una volontà di recupero dei loro edifici **attraverso uno strumento attuativo coordinato e unitario che comprenda almeno l'intera corte**, sarà compito dell'amministrazione comunale valutato il progetto, stabilire se questo possa rientrare come un ambito di trasformazione. Accertata la volontà dell'amministrazione comunale tale intervento sarà soggetto a tutte le prescrizioni previste per gli ambiti **PR**.

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1     Abitazioni	■	
COMMERCIALI	V        Esercizi di vicinato	■	
	MS 1    Medie strutture < m <sup>2</sup> 600		■
	MS 2    Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		■
	GS       Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500		■
DIREZIONALI	D 1      Uffici	■	
	D 2      Commercio all'ingrosso		■
	D 3      Attività private sociali		■
RICETTIVE	RI 1     Attrezzature ricettive	■	
	RI 2     Pubblici esercizi	■	
	RI 3     Svago e spettacolo	■	
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS       Artigianato di servizio	■	
ARTIGIANALI	PA 1     Artigianato produttivo		■
	PA 2     Depositi a cielo aperto		■
INDUSTRIALI	PI 1     Industria		■
	PI 2     Depositi a cielo aperto		■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC      Stazioni di servizio		■
AGRICOLE	A1       Abitazioni agricole		■
	A2       Infrastrutture agricole		■
	A3       Allevamenti		■
	A4       Coltivazioni		■
ESTRATTIVE	AE       Attività di cava		■

#### **Prescrizioni particolari:**

Gli edifici dell'ambito PR2/1 e PR2/2 non potranno essere ricostruiti in loco.

La volumetria concessa potrà essere realizzata su qualsiasi ambito AR a bassa o media densità, previo accordo con le proprietà degli stessi ambiti. Per poter sviluppare la volumetria concessa la proprietà dovrà demolire gli edifici esistenti e cedere l'area libera all'amministrazione comunale. L'accordo dovrà essere contenuto all'interno dell'atto convenzionale.

Le destinazioni d'uso saranno quelle concesse all'interno dell'ambito in cui si andrà a localizzare la volumetria concessa.

Ambito di recupero PR3 dovrà essere previsto un percorso pedonale di collegamento tra l'ambito AR10\* e gli ambiti destinati a servizi per l'istruzione posti a ovest del perimetro del piano di recupero

## Ambiti di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti (Pll) e cambi di destinazione d'uso con variazione del fabbisogno di servizi

La formazione di programmi integrati d'intervento e di cambi di destinazione d'uso è necessaria, soprattutto all'interno della città consolidata, al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio del comune.

Si precisa che nella situazione esistente fino al momento della richiesta di trasformazione valgono le norme dell'art. 31 del Piano delle Regole con la prescrizione che non sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, conservativa, sostitutiva e nuova costruzione, ma solamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, superamento barriere architettoniche.

All'interno del Documento di Piano sono stati individuati alcuni ambiti che per il stato di degrado o per la strategicità della localizzazione vengono perimetrali e identificati come possibili di trasformazione urbanistica o di cambi di destinazione d'uso.

Si ricorda che la presentazione di un Pll, anche se non indicato all'interno del documento di piano, è sempre possibile ottemperando e verificando quanto previsto all'art 87 e successivi della L.R. 12/05 e succ. smi.

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Ambiti di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti : programmi integrati d'intervento

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600	■
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500	■
	GS	Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500	■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■
	D 2	Commercio all'ingrosso	■
	D 3	Attività private sociali	■
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■
	RI 2	Pubblici esercizi	■
	RI 3	Svago e spettacolo	■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

Indice privato: il maggiore tra 0,25 - 0,35 mq/mq di ST o recupero della volumetria esistente attraverso calcolo volume geometrico

Verde ecologico privato AF: 1/5 della ST, 1 albero ogni 100 mq

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

- funzioni residenziali: 18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq)
- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della Slp;
- produttive 20% Slp

Indice premiale: fino a un massimo del 15% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella parametrica che consentirà di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni e a quanto descritto al punto 2.4 della relazione del documento di piano)

Residenza sociale ERS: fino a un massimo del 15% della slp derivante dall'indice privato

Indice di ospitalità: fino a un massimo dello 0,04 mq/mq di ST

H (indicativa): 9,50mt

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

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

cambi di destinazione d'uso con variazione del fabbisogno di servizi : permessi di costruire convenzionati

I cambi di destinazione d'uso potranno essere concessi per passare a una destinazione d'uso di quelle principali ammesse

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal documento di piano a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.

Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
- è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
- è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1 Abitazioni	■	
COMMERCIALI	V Esercizi di vicinato	■	
	MS 1 Medie strutture < m <sup>2</sup> 600		■
	MS 2 Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		■
	GS Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500		■
DIREZIONALI	D 1 Uffici	■	
	D 2 Commercio all'ingrosso		■
	D 3 Attività private sociali		■
RICETTIVE	RI 1 Attrezzature ricettive		■
	RI 2 Pubblici esercizi		■
	RI 3 Svago e spettacolo		■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio	■	
ARTIGIANALI	PA 1 Artigianato produttivo		■

	PA 2	Depositi a cielo aperto	■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SSC	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

Indice privato: il maggiore tra 0,10 - 0,15 mq/mq di ST o recupero della volumetria esistente attraverso calcolo volume geometrico

Verde ecologico privato AF: 1/5 della ST, 1 albero ogni 100 mq

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 30%):

- funzioni residenziali: 18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq)
- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della Slp;
- produttive 20% Slp

Indice premiale: fino al 10% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella e delle indicazioni che consentiranno di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni)

Residenza sociale ERS: fino a un massimo del 15% della slp derivante dall'indice privato

Indice di ospitalità: fino a un massimo dello 0,04 mq/mq di ST

H (indicativa): 9,50mt  
(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

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

Prescrizioni particolari:

In riferimento all'osservazione n°25 presentata in data 22/09/2008 con numero di protocollo 13711, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, per gli ambiti individuati dal foglio 3 mappali 339,419,354,752,760, viene inserita tra le destinazioni d'uso consentite anche la media struttura di vendita fino a 1500 mq, le attrezzature ricettive e le attività sociali.

**QUANTIFICAZIONE DELLE AREE DELLA CITTA' TRASFORMARE**

**ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a bassa densità Arb**

Residuo del PRG (piani attuativi previsti dal PRG e non attuati)

ambiti	ST totale	ST da urbanizzare ex agricola	Indice privato	Indice pubblico	Verde ecologico privato	standard urbanistico minimo	Indice premiale	Indice di ospitalità	Edilizia residenziale pubblica	h interpiano	abitanti teorici
	(mq)	(mq)	0,15-0,25 mq/mq st	0,01-0,05 mq/mq st	1/10 ST 1 albero ogni 60 mq	18 mq/ab monetizzati one max 50%	fino a un max 15% della SLP derivante dall' indice privato	fino a un max 0,04 mq/mq st	fino a un max 15% della SLP totale	3,00 m	slp/50 mq/ab

Nuovi ambiti PGT

	ST totale	ST da urbanizzare ex agricola	slp privata	slp pubblica	verde ecologico	standard	slp premiale	slp ospitalità	slp res pubblica	h interp.	volume	abitanti slp
ARb1	5.900,00	5.900,00	1.475,00	295,00	590,00	531,00	221,25	236,00	265,50	3,00	5.310,00	29,50
ARb2	4.600,00	4.600,00	1.150,00	230,00	460,00	414,00	172,50	184,00	207,00	3,00	4.140,00	23,00
ARb3	19.884,00	18.000,00	4.971,00	994,20	1.988,40	1.789,56	745,65	795,36	894,78	3,00	17.895,60	99,42
ARb5	14.455,00	14.455,00	3.613,75	722,75	1.445,50	1.300,95	542,06	578,20	650,48	3,00	13.009,50	72,28
ARb7	2.018,00	2.018,00	504,50	100,90	201,80	181,62	75,68	80,72	90,81	3,00	1.816,20	10,09
ARb8	4.470,00	4.470,00	1.117,50	223,50	447,00	402,30	167,63	178,80	201,15	3,00	4.023,00	22,35
ARb9	5.816,00	5.816,00	1.454,00	290,80	581,60	523,44	218,10	232,64	261,72	3,00	5.234,40	29,08
<b>Totale</b>	<b>57.143,00</b>	<b>55.259,00</b>	<b>14.285,75</b>	<b>2.857,15</b>	<b>5.714,30</b>	<b>5.142,87</b>	<b>2.142,86</b>	<b>2.285,72</b>	<b>2.571,44</b>		<b>51.428,70</b>	<b>285,72</b>

**ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità Arm**

Residuo del PRG (piani attuativi previsti dal PRG e non attuati)

ambiti	ST totale	ST da urbanizzare ex agricola	Indice privato	Indice pubblico	Verde ecologico privato	standard urbanistico minimo	Indice premiale	Indice di ospitalità	Edilizia residenziale pubblica	h interpiano	abitanti teorici
	(mq)	(mq)	0,45-0,55 mq/mq st	0,05-0,1 mq/mq st	1/10 ST 1 albero ogni 60 mq	18 mq/ab monetizzati one max 50%	fino a un max 15% della SLP derivante dall' indice privato	fino a un max 0,04 mq/mq st	fino a un max 15% della SLP totale	3,00 m	slp/50 mq/ab

	ST totale	ST da urbanizzare ex agricola	slp privata	slp pubblica	verde ecologico	standard	slp premiale	slp ospitalità	slp res pubblica	h interp.	volume privato e pubblico	abitanti slp privata e pubblica
ARm6 ex zona C4	19.963,00	6.800,00	10.979,65	1.996,30	1.996,30	4.671,34	1.646,95	798,52	1.946,39	3,00	38.927,85	259,52

Nuovi ambiti PGT

	ST totale	ST da urbanizzare ex agricola	slp privata	slp pubblica	verde ecologico	standard	slp premiale	slp ospitalità	slp res pubblica	h interp.	volume privato e pubblico	abitanti slp privata e pubblica
ARm10	16.088,00	13.568,00	8.044,00	1.608,80	1.608,80	2.895,84	804,40	804,40	1.447,92	3,00	28.958,40	160,88

**ambiti della città da trasformare piani di recupero PR**

Ambiti inseriti dal PGT ( è previsto la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente attraverso piano di recupero e con le prescrizioni dell'abaco e delle schede contenute nel documento di piano, lo spostamento attraverso l'indice di ospitalità in ambiti della città da trasformare, la riduzione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione massimo al 50%. Non sono previste funzioni prevalenti residenziali)

PR1, PR 2/1, PR2/2, PR3, PR4, PR5/1, PR5/2

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

<b>ambiti</b>	ST totale	ST da urbanizzare ex agricola	Indice privato	Indice pubblico	Verde ecologico privato	standard urbanistico minimo	Indice premiale	h interpiano
	(mq)	(mq)	0,30-0,40 mq/mq st	0,02-0,05 mq/mq st	1/10 ST 1 albero ogni 60 mq	20% della SLP monetizzabili max 50%	fino a un max 15% della SLP derivante dall' indice privato	3,50 m

	ST totale	ST da urbanizzare ex agricola	slp privata	slp pubblica	verde ecologico	standard	slp premiale
AP1	3.930,00	0,00	1.572,00	196,50	393,00	314,40	235,80
AP2	30.305,00	18.000,00	12.122,00	1.515,25	3.030,50	2.424,40	1.818,30
<b>Totale</b>	<b>34.235,00</b>	<b>18.000,00</b>	<b>13.694,00</b>	<b>1.711,75</b>	<b>3.423,50</b>	<b>2.738,80</b>	<b>2.054,10</b>

**ambiti della città da trasformare prevalentemente polifunzionali a media densità AS**

<b>ambiti</b>	ST totale	ST da urbanizzare ex agricola	Indice privato	Indice pubblico	Verde ecologico privato	standard urbanistico minimo	Indice premiale	h interpiano
	(mq)	(mq)	0,40-0,50 mq/mq st	0,02-0,05 mq/mq st	1/10 ST 1 albero ogni 60 mq	100% della SLP monetizzabili max 50%	fino a un max 15% della SLP derivante dall' indice privato	3,50 m

	ST totale	ST da urbanizzare ex agricola	slp privata	slp pubblica	verde ecologico	standard	slp premiale
AS1	17.928,00	15.500,00	8.964,00	896,40	1.792,80	8.964,00	1.344,60
AS2	7.229,00	6.000,00	2.891,60	361,45	722,90	2.891,60	433,74
<b>Totale</b>	<b>25.157,00</b>	<b>21.500,00</b>	<b>11.855,60</b>	<b>1.257,85</b>	<b>2.515,70</b>	<b>11.855,60</b>	<b>1.778,34</b>

Popolazione residente nel comune di Cambiagio al 1 gennaio 2008	6.126	abitanti
Popolazione derivante dal residuo di volumetria all'interno della città consolidata	567	abitanti
Popolazione derivante dalla città da consolidare	337	abitanti
Popolazione derivante dagli ambiti di trasformazione già previsti dal prg vigente	260	abitanti
Popolazione prevista dagli ambiti di trasformazione previsti dal PGT	447	abitanti
Popolazione prevista dai PII	75	abitanti
<b>Totale</b>	<b>7.812</b>	<b>abitanti</b>

Superficie da urbanizzare residenziale	75.627	mq
Superficie da urbanizzare extra residenziale	39.500	mq
<b>Totale superficie da urbanizzare</b>	<b>115.127</b>	<b>mq</b>

Verde ecologico privato residenziale	9.319,40	mq
Verde ecologico privato produttivo e artigianale	3.423,50	mq
Verde ecologico privato altre funzioni	2.515,70	mq
<b>Verde ecologico privato totale</b>	<b>15.258,60</b>	<b>mq</b>

<i>Edilizia sociale prevista all'interno degli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali</i> <i>abitanti insediabili</i>	mq	5.965,75	
	ab	119,31	