Comune di Erba P.G.T.

Atto di rettifica 2022

Documento di Piano
Indicazioni per la pianificazione attuativa

Elaborato non modificato dalla presente rettifica

Dirigente Area Servizi al Territorio
Ing. Domenico Martini

Collaboratori
Ing. Anna Bargna
Arch. Matteo Cavenaghi

Indice

Titolo 1. Disposizioni generali

Art. 1 - Finalità del Documento di Piano

Art. 2 - Elaborati del Documento di Piano

Art. 3 - Efficacia e attuazione del Documento di Piano

Art. 4 - Disposizioni sovracomunali

Art. 5 - Norme generali

Titolo 2. Disposizioni per gli Ambiti di trasformazione

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 6 - Criteri generali per l'attuazione delle previsioni relative agli Ambiti di trasformazione

Capo 2. Disposizioni specifiche per gli Ambiti di trasformazione

Art. 7 – Ambito di Trasformazione 1 Via Alserio

Art. 8 – Ambito di Trasformazione 2 Via Monti

Art. 9 – Ambito di Trasformazione 3 San Maurizio

Art. 10 – Ambito di Trasformazione 4 San Rocco 2

Art. 11 – Ambito di Trasformazione 5 Via Milano

Art. 12 – Ambito di Trasformazione 6 Via Valassina

Art. 13 – Ambito di Trasformazione 7 Cimitero di Arcellasco

Art. 14 – Ambito di Trasformazione 8 Via Leonardo da Vinci

Art. 15 – Ambito di Trasformazione 9 Via Galilei

Art. 16 – Ambito di Trasformazione 10 Via Comana Lunga (A)

Art. 17 – Ambito di Trasformazione 11 Via Comana Lunga (B)

Art. 18 – Ambito di Trasformazione 12 Ex Meroni

Titolo 1.
Disposizioni generali

Art. 1 – Finalità del Documento di Piano

Il Documento di Piano è la parte del Piano di Governo del Territorio destinata a indirizzare le modalità di intervento nelle parti del territorio oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia, così come individuate nella "Tavola di sintesi" del PGT.
La finalità del Documento di Piano è duplice:
- restituire la dimensione strategica del Piano di Governo del Territorio, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo;
- individuare gli Ambiti di trasformazione determinando per ciascuna gli obiettivi, i parametri dimensionali, le destinazioni funzionali, le prescrizioni da rispettare in sede attuativa.

Art. 2 - Elaborati del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:
- DP tavola 1. "Documento di Piano. Carta del disegno di piano", scala 1:10.000, intero territorio comunale
- DP tavola 2.1 "Rete ecologica e aree urbanizzate, settore nord", scala 1:5.000, territorio urbanizzato,
- DP tavola 2.2 "Rete ecologica e aree urbanizzate, settore sud", scala 1:5.000, territorio urbanizzato,
- DP tavola 3.1 "Documento di Piano: Ambiti di trasformazione, settore nord", scala 1:5.000,
- DP tavola 3.2 "Documento di Piano: Ambiti di trasformazione, settore sud", scala 1:5.000.
- DP Indicazioni per la pianificazione attuativa

2. Fanno parte integrante del Documento di Piano i seguenti documenti:
- Piano di Governo del Territorio - Documento di Piano. Relazione illustrativa generale. Quadro ricognitivo e conoscitivo,
- Piano di Governo del Territorio - Relazione per la revisione del Documento di Piano
- Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio.

3. Fanno inoltre parte integrante del Documento di Piano:
- lo Studio geologico del piano;
- gli strumenti di settore vigenti e le loro specifiche indicazioni normative.

4. Gli elaborati del Documento di Piano non hanno valore prescrittivo e non sono conformativi dell'assetto giuridico dei suoli.

Art. 3 - Efficacia e attuazione del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano assume efficacia nei confronti della pianificazione attuativa. I Piani Attuativi devono conformarsi alle indicazioni contenute nelle schede relative a ciascuna Ambito di Trasformazione individuata dal Documento di Piano.

2. Il Documento di Piano si attua mediante piani attuativi.

3. Sono piani attuativi tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, compresi quindi i Piani Integrati di Intervento.

Art. 4 – Disposizioni sovracomunali

1. Sono disposizioni sovracomunali quelle dei piani e programmi di enti e amministrazioni pubbliche sovraccomunali.
2. Le disposizioni sovracomunali aventi carattere immediatamente prescrittivo vengono recepite nei diversi strumenti costituenti il Piano di Governo del Territorio senza che ciò comporti variante al Piano di Governo del Territorio e al Documento di Piano.

Art. 5 – Norme generali

1. Non costituiscono variante al Documento di Piano le modifiche alle previsioni relative agli Ambiti di trasformazione che comportino una diversa perimetrazione dell'ambito proposto e purché tali modifiche non incidano sulla rete ecologica. Tali modifiche possono essere apportate esclusivamente per facilitare l'attuazione delle previsioni degli Ambiti di trasformazione in ordine al raggiungimento degli obiettivi di carattere pubblico, e per una maggiore aderenza delle previsioni con l'assetto fondiario dei soggetti deputati alle trasformazioni.

Le aree eventualmente escluse dal perimetro dell'Ambito di Trasformazione acquisiscono di diritto la destinazione funzionale corrispondente all'uso di fatto e gli indici edificatori pari all'esistente, ovvero – in carenza di utilizzo attuale – la capacità edificatoria di cui all'art. 9 del D.P.R. 380 e s.m.i.

Titolo 2.
Disposizioni per gli Ambiti di Trasformazione

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 6 – Criteri generali per l'attuazione delle previsioni relative agli Ambiti di trasformazione

1. Disposizioni generali e direttive per la redazione dei successivi piani attuativi.
Gli Ambiti di trasformazione riguardano porzioni del territorio comunale all'interno delle quali il Piano di Governo del Territorio prevede una trasformazione urbanistica che porterà alla realizzazione di nuovi servizi, a interventi di riuso urbano, alla realizzazione di nuovi insediamenti.
Relativamente a questi ambiti le presenti Indicazioni per la pianificazione attuativa stabiliscono i criteri di trasformazione da seguire in sede di formazione dei Piani Attuativi al fine di garantire la coerenza degli interventi singoli rispetto agli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel Piano di Governo del Territorio e in particolare del Documento di Piano.
Gli Ambiti di trasformazione sono individuate nei seguenti elaborati:
- DP tavola 2. "Documento di Piano. Carta di sintesi delle previsioni di piano", scala 1:10.000, intero territorio comunale
- DP tavola 4.1 "Documento di Piano: Ambiti di trasformazione", scala 1:5.000, settore nord;
- DP tavola 4.1 "Documento di Piano: Ambiti di trasformazione", scala 1:5.000, settore sud.

Nelle presenti Indicazioni per la pianificazione attuativa sono inserite un insieme di schede che riassumono gli elementi da specificare nella fase di definizione dei piani attuativi.
In ciascuna scheda sono riportati:
- gli Obiettivi di progetto;
- i Parametri dimensionali per i piani attuativi;
- la destinazione funzionale;
- le Disposizioni per i piani attuativi;
- i Criteri di negoziazione.

Le indicazioni contenute nelle schede sono vincolanti.

I criteri inseriti nelle schede di ciascuna Ambito di Trasformazione e i contenuti riportati nelle tavole del Documento di Piano non definiscono l'assetto giuridico per gli Ambiti di trasformazione stessi. L'assetto giuridico definitivo per gli Ambiti di trasformazione avverrà solo successivamente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.
Gli Ambiti di trasformazione dovranno essere progettati mediante specifici strumenti urbanistici attuativi.
Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione degli Ambiti di trasformazione funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio ed in relazione ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale nei limiti definiti nell'art. 5 delle presenti Indicazioni per la pianificazione attuativa
In fase di definizione dei piani attuativi dovranno essere definiti i parametri ecologici (Superficie permeabile, Copertura arborea, Copertura arbustiva) così come definiti nelle "Definizioni e disposizioni comuni".

Al fine di ovviare ad eventuali difformità tra i dati catastali e la consistenza reale delle aree, le superfici territoriali considerate ai fini della determinazione degli indici di utilizzazione del suolo dovranno essere verificate nella loro esatta consistenza e certificate in sede di presentazione del Piano Attuativo o del Piano Integrato. Le eventuali difformità certificate, oltre che ai fini della determinazione dello IAT, saranno altresì rilevanti qualora comportino un aumento delle superfici da destinare a servizi o ad attrezzature pubbliche, di cui non è, invece, in alcun caso ammessa alcuna riduzione.

2. Criteri per l'adozione di procedimenti di tipo perequativo negli Ambiti di trasformazione
Gli Ambiti di trasformazione dovranno seguire i principi della perequazione urbanistica, così come previsto dalla legislazione regionale vigente (L.R. 12/2005, art. 11, commi 1 e 2); si dovrà garantire cioè l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.

Indice di utilizzazione del suolo degli Ambiti di trasformazione (Iat) e indice negoziale.

A ciascun Ambito di trasformazione, salvo diverse e specifiche indicazioni contenute nelle singole schede e che assumono carattere prevalente, è attribuito un indice di utilizzazione territoriale di riferimento, con le seguenti specificazioni:

Sulla base del principio perequativo che regola l'attuazione delle previsioni per gli Ambiti di trasformazione l'Indice di utilizzazione del suolo degli Ambiti di trasformazione come sopra definito è attribuito a tutte le proprietà del comparto ad esclusione di eventuali strade pubbliche esistenti.

L'indice negoziale ove ammesso è indicato esplicitamente nella scheda relativa.

Previsioni dimensionali per le aree a servizi
In funzione della destinazione funzionale, ciascun Ambito di trasformazione, salvo diverse e specifiche indicazioni contenute nelle singole schede e fatto salvo il rispetto della quantità minima di standard prevista dalla legislazione vigente, deve prevedere una quota percentuale di Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche; tale quantità, intesa come minima, deve essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale o asservita con vincolo perpetuo nei casi espressamente indicati con le seguenti specificazioni:

f - per gli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale la Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche deve essere almeno pari al 100% della Superficie Lorda di pavimento realizzabile (ovvero a 50 mq di standard per abitante insediato);

g - per gli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione terziaria la Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche deve essere almeno pari al 120% della Superficie Lorda di pavimento realizzabile;

h - per gli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva la Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche deve essere almeno pari al 20% della Superficie Lorda di pavimento realizzabile.

Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione.
Nelle schede degli Ambiti di trasformazione è indicato quando è consentita la monetizzazione, parziale o totale, della Superficie da destinare ai servizi e attrezzature pubbliche. Quando non espressamente indicata tale possibilità è vietata.

3. Disposizioni per l'attuazione delle previsioni per gli Ambiti di trasformazione
Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta contenuta nelle schede relative agli Ambiti di trasformazione, questa potrà essere attuata per successivi stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale.
Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'Ambito di trasformazione stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.
All'interno di ciascun Ambito di trasformazione stesso dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici e parametri previsti per ciascun ambito.
Ciascun ambito dovrà inoltre prevedere una quantità minima di Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche da rapportare alla Slp edificabile e proporzionale all'area totale per servizi e attrezzature pubbliche previsti per l'intero Ambito di trasformazione stesso.
In caso di attuazione per successivi stralci funzionali spetta comunque alla Giunta Comunale, su proposta del Dirigente o del Responsabile di Servizio, confermare la coerenza dell'ambito minimo di intervento e lo strumento di attuazione da adottare, con le indicazioni del Documento di Piano per ciascun Ambito di Trasformazione.

4. Disposizioni per l'attuazione delle previsioni per le aree destinate a servizi
L'acquisizione delle Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione avviene contestualmente alla stipula della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo.
L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire, attraverso il dispositivo dell'esproprio, qualora risultasse necessario il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In questo caso la capacità edificatoria complessiva viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.
In sede di convenzione verranno precisate le modalità realizzative di eventuali parcheggi interrati pubblico o di uso pubblico previste negli Ambiti di trasformazione.

5 Criteri generali per la formazione dei Piani Attuativi
I Piani Attuativi debbono indicare, in appositi elaborati grafici alla scala opportuna (1:1000 - 1:500, 1:200):
- gli estremi catastali di tutte le proprietà interessate;

- il rilievo planialtimetrico dell'area interessata, incluse le presenze arboree e le loro dimensioni
- la viabilità veicolare e pedonale interna alla zona d'intervento, nonché quella al contorno e quella esterna;
- le aree e gli immobili destinati a servizi ed attrezzature di settore, urbane e sovracomunali, nonché le opere relative;
- gli eventuali edifici da demolire, recuperare, trasformare, ampliare o ricostruire nonché le aree destinate agli interventi di nuova costruzione;
- le destinazioni d'uso, i parametri di edificazione e gli eventuali vincoli ed obblighi di ciascun edificio od area;
- l'assetto planivolumetrico dell'edificazione esistente e/o prevista.

I Piani Attuativi debbono essere corredati da:
- una relazione tecnica illustrativa;
- una relazione di stima delle spese occorrenti per eseguire le opere di urbanizzazione ed acquisire le relative aree;
- uno schema di convenzione che regoli i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e gli operatori interessati in relazione all'attuazione del Piano Attuativo (tempi e modalità) e agli obblighi urbanizzativi di ciascuno, correlati all'entità e alla destinazione d'uso dei singoli interventi;
- eventuali norme tecniche integrative di attuazione.

La realizzazione degli interventi edilizi in attuazione dei Piani Attuativi comporta il rispetto della normativa vigente sia in relazione alle caratteristiche abitative ed igienico sanitarie sia in rapporto alla dotazione di parcheggi privati di pertinenza che non possono essere conteggiati all'interno delle aree pubbliche individuate da ogni scheda di intervento.

.6 Disposizioni per le funzioni commerciali

Il procedimento di formazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano per gli Ambiti di trasformazione che prevedono l'insediamento di medie strutture di vendita, deve essere contestuale a quello di autorizzazione all'apertura. La verifica di ammissibilità urbanistica connessa all'istruttoria per l'emissione dell'autorizzazione commerciale è condotta sulla base della compatibilità dell'intervento alle disposizioni del PGT e degli strumenti di pianificazione regionale e provinciale. L'autorizzazione commerciale può prescrivere particolari disposizioni da osservare nella formazione del piano attuativo e nella relativa convenzione urbanistica.
I termini di inizio dell'attività prescritti dalla autorizzazione commerciale inizieranno a decorrere dalla data di efficacia del piano attuativo.
In tutte gli Ambiti di trasformazione è di norma escluso l'inserimento di medie strutture di vendita, fatte salve quelle specificatamente previste nelle schede di cui ai successivi articoli e fatte salve quelle regolarmente insediate sul territorio comunale alla data di avvio del PGT (delibera GC n. 24 del 21.02.08) con le seguenti prescrizioni:
Tutte le possibilità di insediamento di medie strutture di vendita sono subordinate e vincolate alla presentazione di uno studio sul carico veicolare indotto soggetta a validazione da parte dell'Amministrazione comunale e al reperimento in loco delle dotazioni previste dal Piano dei Servizi.
Per i centri di telefonia fissa valgono le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 35 (Disposizioni per l'insediamento di strutture commerciali) del Piano delle Regole.

7. Disposizioni per gli Ambiti di trasformazione interessati dalla trasformazione o la riqualificazione di insediamenti produttivi

Tutti gli Ambiti di trasformazione che prevedono la trasformazione o la riqualificazione di insediamenti produttivi esistenti dovranno prevedere, preliminarmente alla riconversione, uno specifico Piano di indagine ambientale finalizzato a verificare la salubrità del luogo ai fini del giudizio di risanamento. Tale piano è finalizzato alla verifica della presenza o meno di contaminazioni e la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs 152/2006 e s. m. e i. (parte IV, titolo V). La costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità dell'area da parte dell'autorità competente.
Sono assoggettate alle disposizioni del presente comma i seguenti ambiti di trasformazine:

– Ambito di Trasformazione 1 Via Alserio

– Ambito di Trasformazione 12 Ex Meroni

. 8 Elementi prescrittivi e indicativi della cartografia di piano

I piani di settore detteranno specifiche prescrizioni relativamente all'inquinamento luminoso, al rumore e alle

radiazioni non ionizzanti alle quali l'attuazione delle previsioni per gli ambiti di trasformazione dovranno uniformarsi.

9 Elementi prescrittivi e indicativi della cartografia di piano
Nelle tavole:
- DP tavola 3.1 "Documento di Piano: Ambiti di trasformazione", scala 1:5.000, settore ovest,
- DP tavola 3.2 "Documento di Piano: Ambiti di trasformazione", scala 1:5.000, settore est sono riportate alcune indicazioni di tipo morfologico. Queste indicazioni assumono i seguenti valori:

Indicazioni generali
Ambiti di trasformazione
Indica il perimetro dell'Ambito di trasformazione; si tratta di una indicazione vincolante; i margini di variabilità sono indicati all'art. 5 delle presenti norme.

Prescrizioni per gli edifici
Ambiti di localizzazione dell'edificazione
Indica l'area dove dovranno localizzarsi gli edifici e gli spazi aperti di dotazione (parcheggi privati, strade private, verde condominiale, ecc.) Si tratta di una indicazione vincolante.

Limite massimo dell'edificazione
Definisce il limite massimo entro cui può essere localizzata l'edificazione. Si tratta di una indicazione vincolante.

Fronte di allineamento degli edifici
Rappresenta il riferimento per la linea in proiezione in pianta di una facciata di uno o più edifici; rispetto ad esso sono possibili arretramenti parziali ma non sono ammessi sbalzi, ad eccezione dei normali aggetti.

Numero massimo di piani per edifici a uso residenziale
Definisce l'altezza massima degli edifici ad uso residenziale con le seguenti specificazioni:
- per edifici di 2 piani l'altezza massima è di 7,5 m.
- per edifici di 3 piani l'altezza massima è di 10,5 m.
- per edifici di 4 piani l'altezza massima è di 13,5 m.
- per edifici di 5 piani l'altezza massima è di 16,5 m.

Si tratta di una indicazione vincolante.

Prescrizioni per gli spazi aperti
Caratteristiche funzionali

Area da destinare obbligatoriamente a verde pubblico
Definisce la localizzazione dell'area oggetto di cessione all'amministrazione comunale e da destinare a verde pubblico (giardino, parco, area di valore ambientale). Fatto salvo il caso di aree la cui acquisizione è prevista dal Piano dei Servizi, il Comune ha facoltà di disporre, in luogo della cessione in proprietà, la cessione in uso pubblico mediante costituzione di apposita servitù, ponendo a carico del proprietario la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e dei suoi arredi. A fronte dell'assunzione di tali obblighi manutentivi per l'intera durata della servitù ad uso pubblico, l'area da asservire potrà essere computata ai fini della determinazione degli indici edificatori, fatto salvo il rispetto dei rapporti drenanti e gli indici massimi di utilizzabilità del suolo previsti dal PGT. I diritti edificatori generati dall'area da asservire non sono cedibili e sono utilizzabili soltanto nell'area dell'intervento cui è collegato l'obbligo di asservimento.

Parcheggio pubblico
Definisce l'esatta localizzazione dell'area oggetto di cessione all'amministrazione comunale e da destinare a parcheggio pubblico. Si tratta di una indicazione vincolante.

Area da destinare a spazi pubblici non edificati
Definisce l'esatta localizzazione dell'area oggetto di cessione all'amministrazione comunale e da destinare a spazi pubblici quali piazze o spazi pavimentati. Si tratta di una indicazione vincolante.

Ambito preferenziale di realizzazione degli spazi pubblici
Individua la zona preferenziale di localizzazione degli spazi pubblici. Si tratta di una indicazione di tipo orientativo che può essere modificata in sede di definizione del piano urbanistico attuativo.

Fronte di organizzazione degli spazi pubblici
Individua l'asse preferenziale di localizzazione e organizzazione degli spazi pubblici. Si tratta di una indicazione di tipo orientativo che può essere modificata in sede di definizione del piano urbanistico attuativo.

Collegamento pedonale
Indica la necessità di realizzare obbligatoriamente un collegamento pedonale tra punti. In questo senso sono vincolanti le origini e le destinazioni mentre il tracciato può subire variazione in fase di progettazione attuativa.

Percorso ciclopedonale
Indica la necessità di realizzare obbligatoriamente un collegamento ciclopedonale tra punti. In questo senso sono vincolanti le origini e le destinazioni mentre il tracciato può subire variazione in fase di progettazione attuativa.

Viale alberato
Indica l'obbligo di realizzare un viale alberato.

Sequenza verde
Indicano la necessità di realizzare obbligatoriamente un collegamento tra punti attraverso filari alberati o attraverso una sequenza continua di spazi a verde permeabili. In questo senso sono vincolanti le origini e le destinazioni mentre il tracciato può subire variazione in fase di progettazione attuativa.

Connessioni viarie
Indica il percorso preferenziale per la realizzazione di una nuova viabilità carrabile tra punti. In questo senso sono vincolanti le origini e le destinazioni mentre il tracciato può subire variazione in fase di progettazione attuativa.

Strade di progetto
Indica il sedime interessato dalla realizzazione di una strada carrabile. Si tratta di una indicazione vincolante che può essere puntualizzata in sede di formazione del progetto esecutivo.

Punto di accesso viario
Indica il punto preciso rispetto al quale deve essere rapportata la realizzazione di strade di distribuzione interne ai nuovi insediamenti.

Area a filtro (buffer)
Indica una fascia di dimensioni variabili che si sviluppa attorno ad un elemento di valore ecologico al fine di garantirne la sopravvivenza ed eventualmente il miglioramento delle condizioni chimico fisiche e biologiche.

10 Rapporto normativa dello Studio del reticolo Idrico Minore
Ogni trasformazione riguardante ambiti interessati dalla presenza di corsi d'acqua classificati come reticolo idrico minore deve essere attuata in coerenza con le Norme Tecniche Attuative dello Studio del reticolo Idrico Minore.

Art. 7 - Ambito di Trasformazione 1- Via Alserio



Ambito di trasformazione
Area di localizzazione dell'edificazione
Area da destinare a servizi
Area verde privato

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo di progetto è la riqualificazione urbanistico ambientale e paesaggistica dell'area adiacente al cimitero.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale (St)	mq	18.370
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) assegnato	mq/mq	0,15
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	8.900
Altezza massima dell'edificazione	m	6

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Produttiva

- Funzioni principali
  - Funzioni produttive: Tutte

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari
  - Funzioni Residenziali: Nei limiti ammessi per la funzione produttiva.
  - Funzioni commerciali:
    - T1 Esercizi di vicinato
    - T5 Commercio all'ingrosso
  - Funzioni direzionali: Tutte

- Funzioni escluse
  - Funzioni Residenziali: R1 Abitazioni residenziali
  - Funzioni commerciali:
    - T2 Medie strutture di vendita
    - T3 Grandi strutture di vendita
    - T4 Attività di somm. alimenti e bevande
    - T6 Centri di telefonia fissa
    - T7 Discoteche e attrezzature ricreative di massa
  - Funzioni agricole: Tutte
  - Funzioni ricettive: Tutte

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

- di carattere prescrittivo

Il Piano attuativo dovrà prevedere la totale sistemazione dell'area. Gli edifici esistenti perimetrati di colore rosso vanno demoliti.

La cessione gratuita delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche localizzata all'interno della fascia di rispetto cimiteriale andrà ceduta obbligatoriamente, la restante è monetizzabile. Tuttavia, preliminarmente è necessario variare il piano cimiteriale.

L'area verde in cessione dovrà essere permeabile alla fauna e di conseguenza priva di recinzioni.

Lungo il perimetro sud (Via Alserio), ovvero lungo il confine con il Sito di Interesse Comunitario, dovrà essere realizzata una fascia a verde di almeno m. 10, utilizzando alberi ed arbusti autoctoni ed ecologicamente idonei al sito e dovranno altresì essere considerate tutte le indicazioni derivanti dallo Studio di Incidenza del PGT.

Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto rispetto a eventuali problemi di rumore e di traffico indotto, rispetto alle visuali dagli spazi aperti (mitigazione dei filari alberati su lato nord e ovest) e alla connessione ecologica con le aree e i corridoi della rete ecologica provinciale, inoltre le possibili insegne pubblicitarie dovranno costituire un progetto unitario con il sistema verde.

In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalle caratteristiche di bassa soggiacenza della falda e scarsa fattibilità geologica, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.

È obbligatorio l'utilizzo esclusivo di essenze autoctone nelle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche come sopra quantificate.

Art. 8 - Ambito di Trasformazione 2 - Via Monti



Ambito di trasformazione

Area verde in cessione

Area verde privato

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo di progetto è il completamento residenziale di uno spazio aperto in un contesto urbano esistente.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale (St)	mq	20.800
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) assegnato	mq/mq	0,15
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	2

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale — Residenziale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali

- Funzioni escluse

Funzioni commerciali	Tutte	
Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
Funzioni produttive	Tutte	
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

- di carattere prescrittivo

In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche. L'edificazione è preclusa nella zona campita di verde.
Gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto di captazioni ad uso idropotabile, così come evidenziate nello Studio geologico comunale, sono sottoposte alle limitazioni d'uso previste dall'art. 94 del D. Lgs 152/06 e s. m. e i. e dalla DGR della Regione Lombardia 7/12693 del 10 aprile 2003.
In sede attuativa dovranno quindi essere verificate la compatibilità delle destinazioni in funzione delle limitazioni di cui al succitato art. 94 del D. Lgs 152/06 e s. m. e i. La realizzazione delle fognature, delle opere edilizie e relative opere di urbanizzazione dovranno essere conformi a quanto previsto dalla DGR della Regione Lombardia 7/12693 del 10 aprile 2003; relativamente alla nuove edificazioni dovrà essere preliminarmente verificata, attraverso specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio, la compatibilità di eventuali volumi interrati con le oscillazioni della falda acquifera captata.
Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto, anche rispetto agli ambiti boscati esistenti, e la connessione ecologica delle aree boscate con i corridoi della rete ecologica provinciale.

Art. 9 - Ambito di Trasformazione 3 - San Maurizio



Ambito di trasformazione
Area di localizzazione dell'edificazione
Area verde in cessione
Area verde privato
Limite massimo all'edificazione

a. Obiettivi di progetto

Il progetto per l'area di S. Maurizio ha come obiettivo prioritario la cessione all'amministrazione comunale dell'area posta tra la via S. Maurizio, a ovest, e l'edificazione, a est, lungo via Fratelli Bandiera.
L'area ceduta dovrà essere destinata alla formazione di uno spazio a giardino che svolga la funzione di rafforzamento degli spazi pubblici attorno alla chiesa di San Maurizio e al collegamento dell'area urbana di piana con la frazione di Erba alta e dovrà garantire la connessione ciclabile lungo via Battisti.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale (St)	mq	17.195
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) assegnato	mq/mq	0,15
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	6.140
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	2

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Residenziale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio

- Funzioni escluse

Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

- di carattere prescrittivo

La cessione gratuita delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche come quantificate al punto b deve avvenire come individuato al punto a.

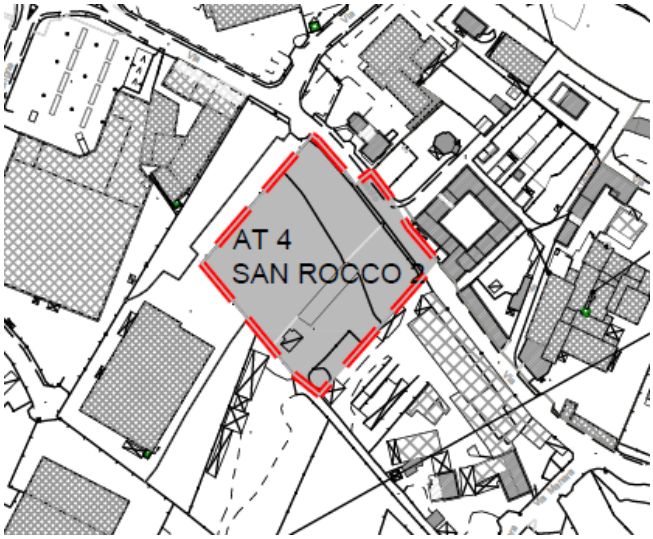
Le aree a verde dovranno essere oggetto di specifico progetto avendo cura di salvaguardare l'albero esistente posto in posizione centrale all'area.

L'accessibilità carrabile alle zone residenziali dovrà avvenire attraverso un nuovo tracciato innestato sulla rotatoria esistente e posizionato lungo il bordo residenziale previsto.

Lungo il confine dell'ambito su Via C. Battisti, l'area sarà adeguata da una fascia di verde per mantenere un cannocchiale visivo verso la chiesa e dovrà garantire la connessione ciclabile lungo via Battisti.

In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio di esondazione, così come evidenziato nello Studio geologico comunale, prevedendo gli opportuni interventi per garantire un adeguato drenaggio delle acque meteoriche (eventualmente prevedendo anche lo smaltimento delle acque di dilavamento meteorico in rete fognaria di tipo separato).

Art. 10 - Ambito di Trasformazione 4 - San Rocco 2



Ambito di trasformazione

a. Obiettivi di progetto

L'area di trasformazione è finalizzata al rafforzamento della presenza di attività produttive a sud di viale Prealpi.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale (St)	mq	7.820
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) assegnato	mq/mq	0,5
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	20% della Slp
Altezza massima dell'edificazione	m.	12

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Produttiva

- Funzioni principali

Funzioni produttive	Tutte	

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni Residenziali	Nei limiti ammessi per la funzione produttiva.	
Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande

- Funzioni escluse

Funzioni Residenziali	R1	Abitazioni residenziali
Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	Tutte	
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

- di carattere prescrittivo

In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalle caratteristiche di bassa soggiacenza della falda, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.
Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto rispetto a eventuali problemi di rumore e alla presenza di alberi e vegetazione, nonché l'arretramento stradale come concordato con l' ufficio LL PP.

Art. 11 - Ambito di Trasformazione 5 - Via Milano



Ambito di trasformazione

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo di progetto è la sistemazione dell'area posta al punto di incrocio tra l'asse di via Milano e l'asse di viale Prealpi che rappresenta uno dei principali punti di accesso all'area urbana di Erba, oltre al prolungamento di Via del Lavoro

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale (St)	mq	7.060
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) assegnato	mq/mq	0,5
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp Per funzioni residenziali
	mq	120% della Slp Per funzioni terziarie
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	3

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Residenziale, direzionale, ricettiva

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali
Funzioni direzionali	Tutte	
Funzioni ricettive	H1	Attrezzature alberghiere ed extraalberghiere

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio
	P2	Artigianato produttivo e industria
Funzioni ricettive	Tutte	

- Funzioni escluse

	T2	Medie strutture di vendita.
Funzioni commerciali	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni produttive	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini

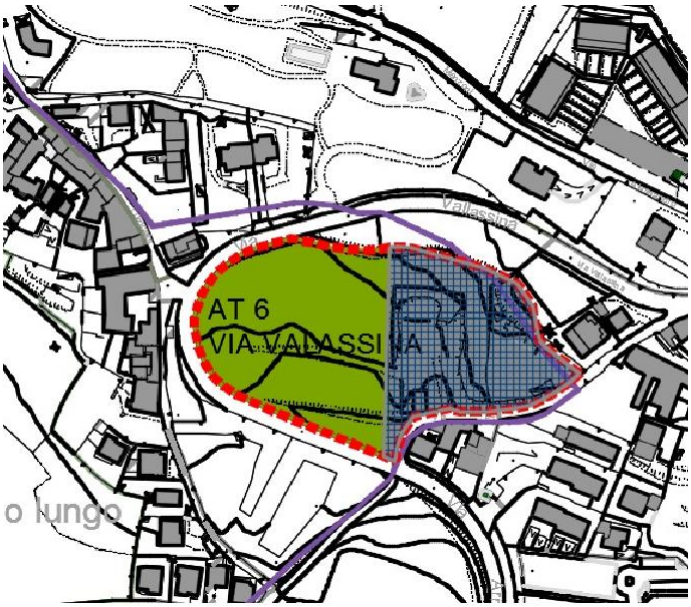
Funzioni agricole	Tutte

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

- di carattere prescrittivo

Andrà ceduta l'area stradale di proprietà necessaria al collegamento viabilistico di cui al Piano dei Servizi.
In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalle caratteristiche di bassa soggiacenza della falda e scarsa fattibilità, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.
Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto rispetto alle visuali sui percorsi di interesse paesaggistico.

Art. 12 - Ambito di Trasformazione 6 - Via Valassina



a. Obiettivi di progetto

Obiettivo dell'intervento è l'acquisizione di aree da destinare a verde con funzione paesaggistica e ambientale.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale (St)	mq	12.880
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) assegnato	mq/mq	0,05
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	7.300
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	2

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Residenziale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
Funzioni agricole	Tutte	

- Funzioni escluse

Funzioni commerciali	Tutte	
Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
Funzioni produttive	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

- di carattere prescrittivo

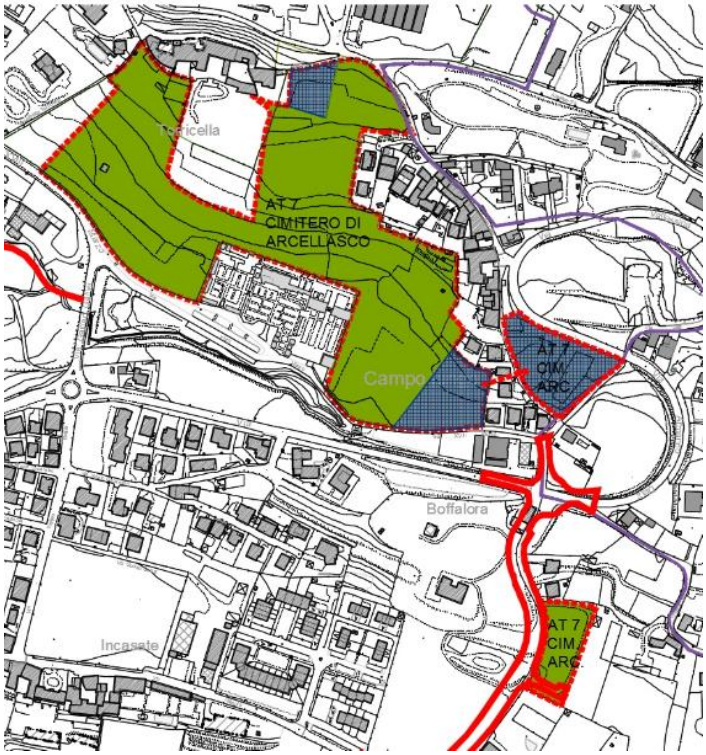
La cessione gratuita delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche come quantificate al punto b deve avvenire come individuato al punto a.

L'area in cessione dovrà essere permeabile alla fauna e di conseguenza priva di recinzioni impermeabili.

In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalla scarsa fattibilità, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.

Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto, anche rispetto alla presenza di alberi e vegetazione e rispetto alle visuali sui percorsi di interesse paesaggistico, e la connessione ecologica le aree e i corridoi della rete ecologica provinciale.

Art. 13 - Ambito di Trasformazione 7 - Cimitero di Arcellasco



Ambito di trasformazione

Area di localizzazione dell'edificazione

Area verde in cessione

a Obiettivi di progetto

Obiettivo dell'intervento è l'acquisizione di aree da destinare a verde con funzione paesaggistica e ambientale e di corridoio ecologico tra la piana di Arcellasco e le zone di San Bernardino.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale (St)	mq	64.815
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) assegnato	mq/mq	0,04
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	54.540
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	2

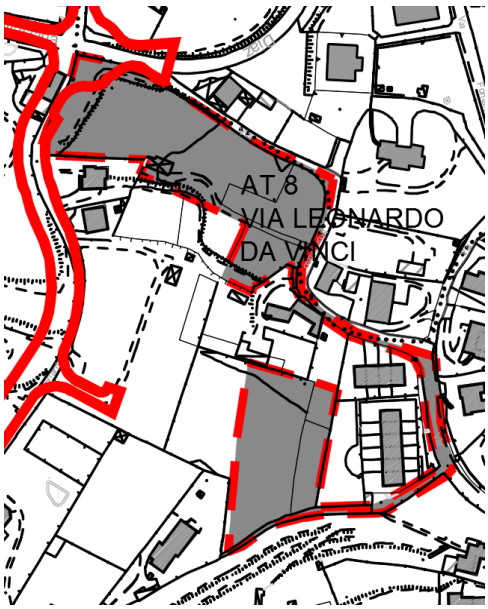
c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale		Residenziale	
- Funzioni principali			
	Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali
- Funzioni compatibili, accessorie o complementari			
	Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
	Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	Funzioni agricole	Tutte	
- Funzioni escluse			
	Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T4	Attività somm. di alimenti e bevande
		T5	Commercio all'ingrosso
		T6	Centri di telefonia fissa
		T7	Discoteche e attrezz. ricreative di massa
	Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
		D3	Servizi per l'industria
	Funzioni produttive	Tutte	
	Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

- di carattere prescrittivo
Dovrà essere redatto un unico piano attuativo.
La cessione gratuita delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche come quantificate al punto b deve avvenire come individuato al punto a.
In fase attuativa dovranno essere definiti gli interventi che interessano le aree, anche se con previsione di cessione all'Amministrazione Comunale, ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, conformemente ai disposti del comma 3, art. 8 del RR n° 6/2004; gli interventi e le attività da insediare devono essere compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dal ruscellamento diffuso e dalla scarsa fattibilità, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.
Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto, anche rispetto alla presenza di aree boscate, e la connessione ecologica nord-sud con le aree e i corridoi della rete ecologica provinciale e comunale.

Art. 14 - Ambito di Trasformazione 8 - Via Leonardo da Vinci



Ambito di trasformazione

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo del progetto è la sistemazione di Via Biffi e la cessione delle aree per la viabilità principale di Via Leonardo da Vinci.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale (St)	mq	12.070
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) assegnato	mq/mq	0,2
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	2

c. Destinazione funzionale

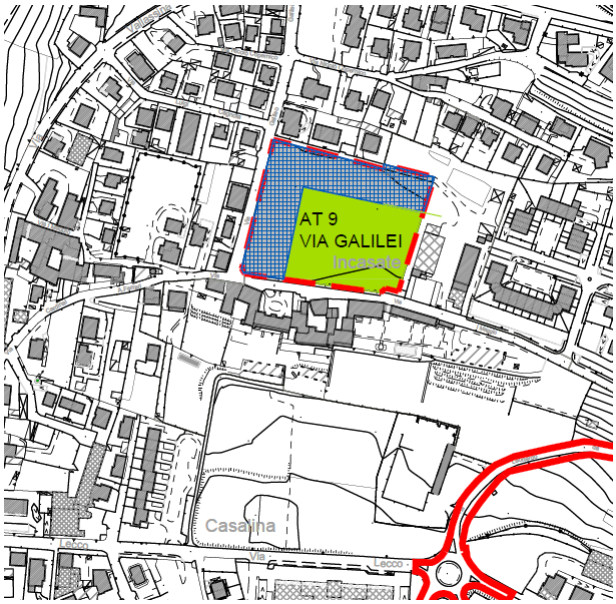
- Destinazione funzionale		Residenziale	
- Funzioni principali			
	Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali
- Funzioni compatibili, accessorie o complementari			
	Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
	Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
- Funzioni escluse			
	Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T4	Attività somm. di alimenti e bevande
		T5	Commercio all'ingrosso
		T6	Centri di telefonia fissa
		T7	Discoteche e attrezz. ricreative di massa
	Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
		D3	Servizi per l'industria
	Funzioni produttive	Tutte	
	Funzioni agricole	Tutte	
	Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

- di carattere prescrittivo

Il progetto assoggettato a valutazione di incidenza dovrà sviluppare un'approfondita analisi della rete ecologica comunale, comprensiva dei varchi da mantenere.
Le aree da caratterizzare come connessione ecologica dovranno essere oggetto di specifico progetto di naturalizzazione a carico del soggetto lottizzante e in accordo con l'Amministrazione Comunale.
In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento. In ogni caso non è monetizzabile l'area in cessione gratuita relativa alla viabilità.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dal ruscellamento diffuso e dalla scarsa fattibilità, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.
Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto e la connessione ecologica con le aree e i corridoi della rete ecologica provinciale e comunale.

Art. 15 - Ambito di Trasformazione 9 - Via Galilei



Ambito di trasformazione

Area di localizzazione dell'edificazione

Area verde in cessione

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo di progetto è la realizzazione di un giardino pubblico.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale (St)	mq	12.260
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) assegnato	mq/mq	0,15
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) negoziabile	mq/mq	+ 0,10
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	6.250
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	2

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Residenziale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio

- Funzioni escluse

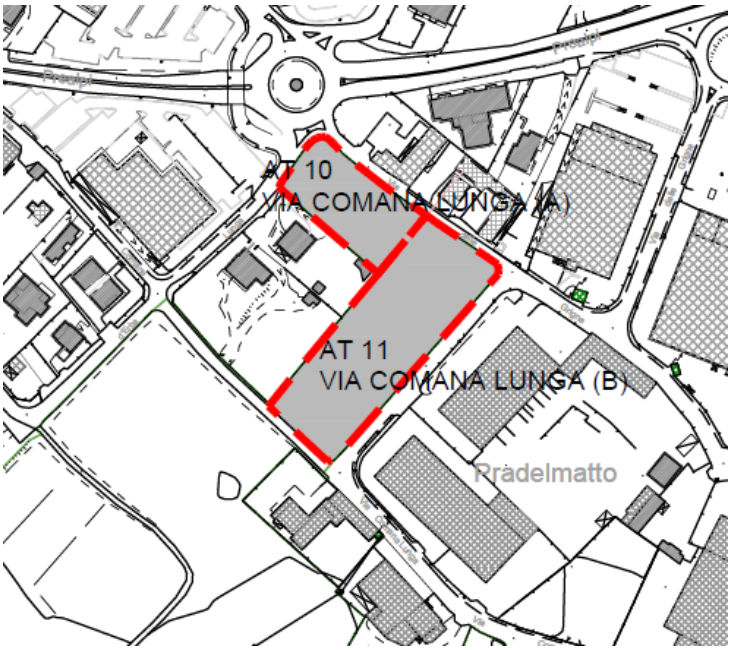
Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

- di carattere prescrittivo
La cessione gratuita delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche come quantificate al punto b deve avvenire come individuato al punto a.
Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto.

- di carattere negoziale
L'indice superiore allo 0,10 mq/mq è realizzabile unicamente attraverso trasferimenti volumetrici da altri ambiti.

Art. 16 - Ambito di Trasformazione 10 - Via Comana Lunga (A)



Ambito di trasformazione

a. Obiettivi di progetto
L'obiettivo è l'insediamento di funzioni direzionali.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale (St)	mq	2.605
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) assegnato	mq/mq	0,5
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp
Altezza massima dell'edificazione	m.	6

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale		Direzionale	
- Funzioni principali			
	Funzioni direzionali	Tutte	
- Funzioni compatibili, accessorie o complementari			
	Funzioni Residenziali	Nei limiti ammessi per la funzione produttiva così come indicato nelle definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio	
	Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
		T4	Attività di somm. alimenti e bevande
- Funzioni escluse			
	Funzioni Residenziali	R1	Abitazioni residenziali
	Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T5	Commercio all'ingrosso
		T6	Centri di telefonia fissa
		T7	Discoteche e attrezz. ricreative di massa
	Funzioni produttive	Tutte	
	Funzioni agricole	Tutte	
	Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

- di carattere prescrittivo

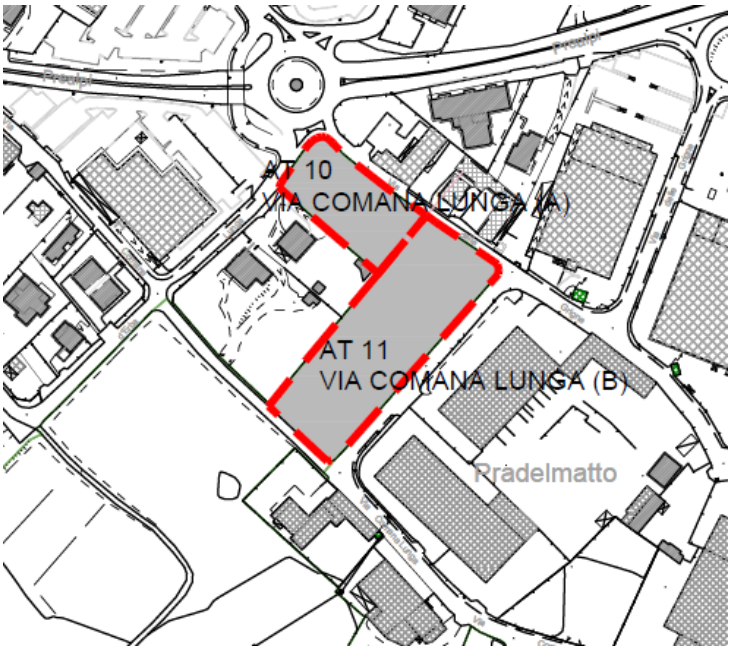
Il progetto di ambito è assoggettato a Valutazione di Incidenza.

In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.

In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalle caratteristiche di bassa soggiacenza della falda, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.

Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto e la soluzione di eventuali problemi di rumore.

Art. 17 - Ambito di Trasformazione 11 - Via Comana Lunga (B)



a. Obiettivi di progetto
L'obiettivo è il completamento dell'ambito residenziale.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale (St)	mq	6.265
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) assegnato	mq/mq	0,2
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	2

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Residenziale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio

- Funzioni escluse

Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

- di carattere prescrittivo

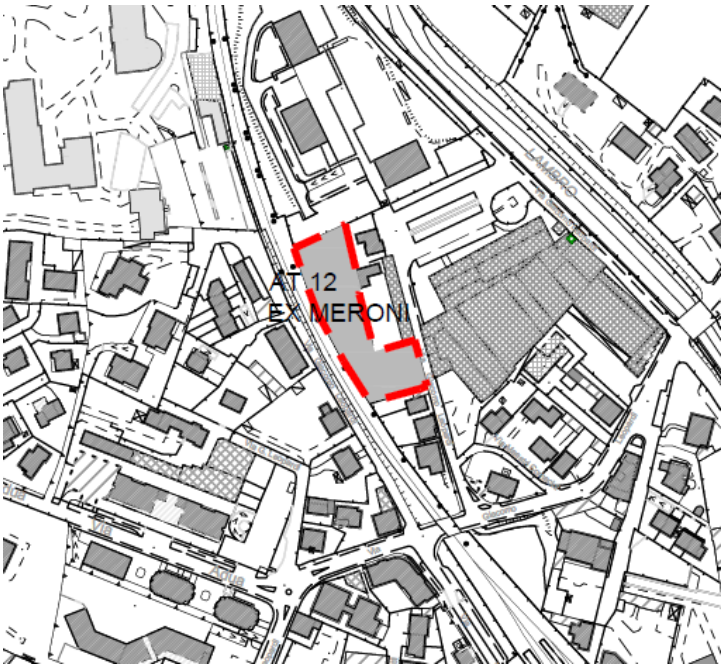
Il progetto di ambito è assoggettato a Valutazione di Incidenza.

In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.

In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalle caratteristiche di bassa soggiacenza della falda, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.

Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto e la soluzione di eventuali problemi di rumore prevedendo una specifica fascia di mitigazione acustica ed ambientale.

Art. 18 - Ambito di Trasformazione 12 – Ex Meroni



Ambito di trasformazione

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo di progetto è la delocalizzazione di un'area produttiva in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona e con il contesto paesaggistico.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale (St)	mq	2.695
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,2/0,3
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	2

c. Vocazione funzionale

- Vocazione funzionale		Residenziale	
- Funzioni principali			
	Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali
- Funzioni compatibili, accessorie o complementari			
	Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
		T4	Attività di somm. alimenti e bevande
	Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
	Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio
- Funzioni escluse			
	Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T5	Commercio all'ingrosso
	Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
		D3	Servizi per l'industria
	Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
		P3	Depositi a cielo aperto
		P4	Magazzini
	Funzioni agricole	Tutte	
	Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

- di carattere prescrittivo

In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.

In sede di definizione del Piano Attuativo, in aggiunta alle dotazioni di legge, per ogni unità abitativa deve essere prevista la realizzazione di un ulteriore parcheggio in regime di proprietà privata e asservito all'uso pubblico.

In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalle caratteristiche di scarsa fattibilità, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.

Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto e la soluzione di eventuali problemi di rumore.

- di carattere negoziale

L'indice negoziabile può essere raggiunto solo a fronte di una delle seguenti condizioni:

- realizzazione di edilizia residenziale convenzionata,
- realizzazione di standard qualitativi esterni all'ambito di trasformazione,
- monetizzazioni di standard qualitativi.