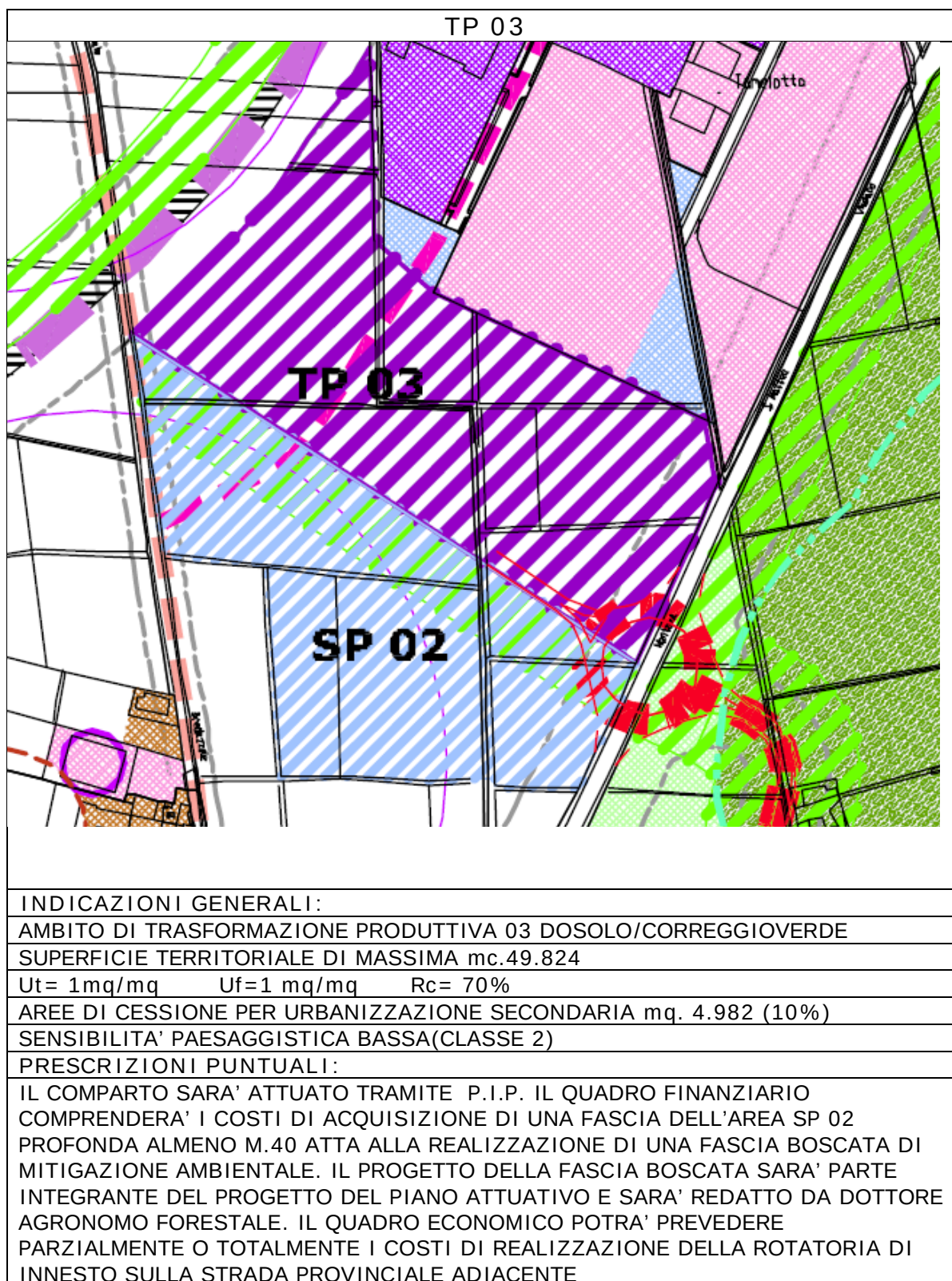




TITOLO III

NORME RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 9

Norme generali aree di cessione e spazi a parcheggio

In ogni piano attuativo di un ambito di trasformazione residenziale dovrà essere reperito o monetizzato un quantitativo di aree per opere di urbanizzazione secondaria pari a 40 mq. per abitante teorico insediabile; per le funzioni commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) ricettive e terziarie direzionali compatibili, le aree di cessione saranno pari al 100% della soletta lorda commerciale. Non è ammessa la monetizzazione di mq.12 per abitante di parcheggi per le funzioni residenziali, per queste ultime gli spazi a parcheggio pertinenziale saranno quelli di legge aumentati di 1/6 della slp residenziale dell'intervento. Per le funzioni commerciali direzionali e terziarie i parcheggi pertinenziali saranno pari al 100% della slp commerciale e per le altre funzioni saranno pari al 50% della soletta lorda ricettiva o direzionale. Per queste ultime tre funzioni l'amministrazione si riserva la facoltà di monetizzare in toto o in parte gli standard urbanistici a seconda che valuti positivamente l'inserimento anche di parcheggi pubblici (oltre a quelli privati pertinenziali obbligatori) o aree verdi di mitigazione ambientale.

Articolo 11

Ambiti di trasformazione a prevalente carattere produttivo, Indici e parametri urbanistici

1. Gli ambiti di trasformazione a carattere prevalentemente produttivo, terziario, direzionali identificate nell'apposita cartografia di piano (con sigla TP n.), interessano aree la cui edificazione necessita di completamento o ampliamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Gli ambiti di trasformazione a carattere prevalentemente produttivo, terziario direzionale sono distinti in N°3 ambiti, tutti con attuazione di iniziativa pubblica (P.I.P) cio' al fine di rafforzare il tessuto produttivo locale e consolidare la crescita demografica registrata negli ultimi anni, nonché rispondere alle numero richieste giacenti mediante provvedimenti coordinati , non speculativi a costi del terreno contenuti.
3. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante piani attuativi (P.I.P.) che possono comprendere anche solo una parte dell'intero ambito di trasformazione. Nel caso di attuazione per parti deve essere dimostrata:
 - la funzionalità ed autosufficienza della parte in attuazione;
 - i criteri e le garanzie di allacciamento viario ed infrastrutturali delle altre parti dell'ambito;
 - la proporzionalità della capacità edificatoria del piano della parte rispetto all'ambito rimanente.
4. Destinazione degli ambiti di trasformazione a prevalente produttiva, terziaria, direzionali:

Destinazione principale:

Produttiva (industriale/artigianale). Per gli interventi a contatto di zone residenziali sono escluse destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.

Destinazioni compatibili con la prevalente destinazione Produttiva e terziario/direzionale

Sono compatibili con la destinazione di zona la realizzazione di attività legate alla somministrazione di alimenti e bevande (bar,

ristoranti, self service, ecc), attività commerciali a consegna differita, attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso collegate all'attività dell'unità produttiva di riferimento e nell'ambito della sua area di pertinenza. Per le aree che ricadono all'interno del Piano per gli insediamenti produttivi non sono ammesse le destinazioni terziarie direzionale e commerciali.

Destinazione non ammissibili:

-Alberghiera;

-Residenziale ad esclusione ad esclusione di due residenze da mq. 200 od una singola da mq.300 per ogni insediamento produttivo/terziario/direzionale da destinare a personale di custodia. In ogni caso la quota di residenziale non potrà comunque superare il 20% della slp dell'unità produttiva di riferimento.

-Esercizi commerciali relativi di media e grande superficie di vendita con le eccezioni previste al comma precedente.

5. Parametri e indici urbanistici degli ambiti a prevalente carattere produttivo, terziario, direzionale

5.1 I parametri e indici che regolano i piani attuativi degli ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi, terziario, direzionali sono i seguenti:

a) Per gli ambiti contrassegnati con i simboli (TP):

$U_t \text{ max} = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$;

$U_f \text{ max} = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$;

$R_c = 70\%$;

$S_p = 15\%$ della superficie fondiaria di cui almeno metà della S_p sarà destinata a verde accuratamente piantumato e mantenuto. L'area permeabile sistemata a verde sarà collocata in fregio alla strada/e principale/i su cui affaccia l'edificio e in fascia lungo i lati eventualmente confinanti con la campagna. Il progetto di messa a dimora del verde dovrà essere allegato alle singole richieste di permesso di costruire/Dia. La fascia a verde alberata posta in adiacenza alla campagna sarà affiancata da un arginello di altezza di mt 3,00 accuratamente sistemato a prato e arricchito da nuclei

di essenze arbustive. L'arginello sarà realizzato internamente al filare di alberi previsto.

H max = mt 12,00;

Np max = numero piani fuori terra 2;

Distanza dai confini mt 6.00;

Parcheggi pertinenziali dovranno essere previsti nell'ambito di ogni singolo lotto in misura pari al 10% della Slp dell'insediamento.

Distanza dai confini mt 6.00;

6. Prescrizioni speciali per le opere di urbanizzazione primaria negli ambiti a prevalente carattere produttivo, terziario, direzionali

6.1 Nei piani attuativi di cui al presente articolo le strade dovranno essere attrezzate di marciapiedi agibili a disabili su ambo i lati;

6.2 Almeno un percorso viario principale previsto nel piano che ne raggiunga i principali estremi dovrà essere attrezzato con pista ciclopeditone di larghezza conforme al codice della strada (pari almeno a due corsie) che potrà sostituire il marciapiedi, la pista sarà affiancata da un'aiuola verde di larghezza di m. 2.00 che la separi dal parcheggio. Tale aiuola sarà dotata di piante da filare e da essenze arbustive o prato e dotata di impianto di irrigazione automatico. (essenze da concordare con l'Amministrazione Comunale e da indicare nella tavola delle opere di urbanizzazione primaria allegata agli atti del piano attuativo).

6.3 Dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria di almeno 5% della Slp produttiva prevista nel piano ubicati ai lati delle carreggiate stradali, all'interno dei piani almeno 1/3 dei parcheggi dovrà avere le dimensioni utili alla sosta di autocarri.

I passi carrai delle unità immobiliari non potranno essere compresi nel calcolo delle aree a parcheggio.

7. Standard urbanistici negli ambiti prevalente carattere produttivo, terziario, direzionali

7.1 L'attuazione di nuovi insediamenti produttivi, è soggetta alla cessione o monetizzazione parziale in favore del comune di un'area pari al 10% della St dell piano attuativo.

7.2 La dislocazione dell'area o la sua monetizzazione parziale saranno concordate e convenzionate con l'Amministrazione Comunale in conformità ai disposti del Piano dei Servizi.

7.3 Non è ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio nella misura minima del 5% della slp produttiva prevista in ogni ambito di trasformazione.

Articolo 12

Prescrizioni generali per tutti i piani attuativi degli ambiti di trasformazione

Per i piani ricadenti negli ambiti di sensibilità paesaggistica 2,3,4,5, e per l'ambito siglato TR 05 si prevede che il piano attuativo sia accompagnato da:

una relazione di compatibilità paesistico ambientale redatta con le modalità di cui all'allegato A della circolare "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della l.r. 11 marzo 2005 n.12" emanata dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia.

Il piano conterrà nelle norme tecniche di attuazione i criteri da seguire nella progettazione e realizzazione dei singoli edifici, le tipologie dei materiali da utilizzare e le gamme cromatiche ammesse per le coloriture esterne.

Saranno normate le dimensioni la forma e i materiali costruttivi delle recinzioni verso gli spazi pubblici, la destinazione e la manutenzione delle aree scoperte verso le aree pubbliche.

Sarà posta altresì particolare attenzione alla risoluzione degli ambiti di margine del comparto destinati a mitigare il rapporto con l'ambiente circostante.

Le emergenze tecnologiche che possono superare l'altezza massima di ambito dovranno essere studiate da apposito elaborato che ne analizzi l'inserimento nel contesto e i presidi adottati per la mitigazione dell'impatto (mascherature-coloriture particolari ecc.).

In tutti gli ambiti confinanti con la campagna sarà realizzato un arginello inerbito dell'altezza di m.1.50-2.00 esternamente sarà posto un filare di alberi di alto fusto di specie autoctone.

Ogni progetto di piano attuativo sarà accompagnato dall'indagine geologica, idrogeologica e geotecnica che, richiamandosi alla generale indagine geologica di corredo del PGT, descriverà le criticità e prescriverà le modalità di progettazione e realizzazione delle opere di fondazione. Ogni edificio in progetto sarà accompagnato da specifica indagine geologica che stabilirà i carichi ammissibili sulle fondazioni e il definitivo sistema di realizzazione delle medesime. Ogni piano attuativo sarà accompagnato da apposita indagine di clima acustico che stabilirà le eventuali opere di mitigazione da prevedere e le caratteristiche dei fabbricati dal punto di vista dell'isolamento.