

Comune di Brivio

Provincia di Lecco



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2010

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Documento di Piano

DP.05 Criteri Tecnici per l'Attuazione
con

Allegato 1 - Attuazione degli interventi
negli ambiti di trasformazione

(modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e del recepimento del
parere della Provincia)



30 marzo 2011

Arch. Marco Engel, Arch. Valerio Testa con Dott.ssa Laura Bossi, Dott. Davide Bassi e Arch. Alessandro Isastia

Indice

Art. 1	Contenuto e finalità del Documento di Piano	pag	1
Art. 2	Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe	pag	1
Art. 3	Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi	pag	1
Art. 4	Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi	pag	2
Art. 5	Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi	pag	2
Art. 6	Componente geologica, idrogeologica e sismica	pag	2
Art. 7	Valenza paesistica del Documento di Piano	pag	3
Art. 8	Ambiti di trasformazione	pag	3
Art. 9	Perequazione negli ambiti di trasformazione	pag	4
Art. 10	Promozione della qualità del progetto	pag.	5
Art. 11	Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti	pag	5
Art. 12	Programmi Integrati di Intervento (PII)	pag	6
Art. 13	Destinazioni d'uso	pag	6
Art. 14	Parametri ed indici per l'edificazione	pag	6
Appendice 1 - Classificazione delle destinazioni d'uso		pag	7
Appendice 2 - Definizione dei parametri e degli indici		pag	10

Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione

Art. 1	Contenuto e finalità del Documento di Piano
---------------	---

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

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

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

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

Art. 3	Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi
---------------	---

- 3.1** Costituiscono “**prescrizioni**” tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nel presente articolato.
La modifica di una prescrizione in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.
Hanno valore di “prescrizioni” l'individuazione degli ambiti di trasformazione e la capacità edificatoria attribuita a ciascuno, come indicato ai successivi articoli 8 e seguenti.
- 3.2** Sono “**indirizzi**” tutte le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, volte ad orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori con particolare riferimento a:

- * le altre indicazioni relative agli Ambiti di Trasformazione riguardanti la distribuzione planivolumetrica contenute nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione";
- * le indicazioni per redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

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

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

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

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

Art. 6	Componente geologica, idrogeologica e sismica
---------------	---

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

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

Art. 7	Valenza paesistica del Documento di Piano
---------------	---

- 7.1 Il Documento di Piano individua con appositi elaborati grafici i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP.
- 7.2 A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.
- 7.3 Alle componenti paesistiche ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano, in quanto coerenti e compatibili, le disposizioni di tutela contenute nel PTCP.

Art. 8	Ambiti di trasformazione
---------------	---------------------------------

8.1 Generalità

Il Documento di Piano individua 7 Ambiti di Trasformazione. Gli ambiti sono individuati con appositi perimetri nella "Tavola delle Previsioni di Piano" (DP02).

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

8.2 Capacità edificatoria

Agli Ambiti di Trasformazione è assegnata una capacità edificatoria propria che può essere maggiorata, in ragione delle differenti collocazioni urbane e della diversa vocazione funzionale con l'aggiunta di un indice premiale.

Il Documento di Piano attribuisce solamente agli Ambiti di Trasformazione contrassegnati coi numeri 1, 2, 3 e 6 la facoltà di avvalersi dell'indice premiale aggiuntivo. In questo caso la capacità edificatoria è determinata dalla somma di due fattori:

- * la **capacità propria**, direttamente assegnata alle aree comprese all'interno del perimetro dell'Ambito;
- * la **capacità aggiuntiva**, espressa in forma di indice aggiuntivo o in percentuale sulla capacità propria, attribuita quale premio per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie al conseguimento degli obiettivi pubblici e di qualificazione urbanistica e paesaggistica del territorio comunale.

La misura delle capacità propria e aggiuntiva è stabilita per ciascun Ambito nelle schede riportate nell'Allegato 1.

Agli altri ambiti di trasformazione è assegnata unicamente una capacità propria, indicata distintamente per ciascun ambito nelle schede contenute nell'Allegato 1.

È facoltà degli operatori degli Ambiti di Trasformazione di avvalersi o meno della capacità aggiuntiva o di avvalersene in parte, dichiarando in sede di presentazione del piano attuativo la misura dello sfruttamento di tale capacità aggiuntiva.

8.3 Avvalimento della capacità aggiuntiva

La capacità edificatoria aggiuntiva viene assegnata all'Ambito di Trasformazione quale premio per la cessione gratuita al Comune di aree esterne al perimetro dell'Ambito stesso, necessarie al conseguimento degli obiettivi di Piano.

La facoltà di avvalersi della capacità aggiuntiva è attribuita ai proprietari delle aree comprese all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

In alternativa alla cessione delle aree esterne all'ambito sopra descritte, finalizzate al conseguimento della capacità aggiuntiva, i proprietari potranno assumere l'impegno di versare al Comune il corrispettivo di acquisizione delle aree tramite procedura espropriativa.

8.4 Modalità di intervento

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Salvo diversa indicazione contenuta nell'Allegato 1, ciascun ambito può essere oggetto di uno o più piani attuativi. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- * la conformazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- * le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

Nell'Allegato 1 è inoltre prescritta per ciascun Ambito l'estensione minima di ogni comparto di piano attuativo.

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

In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono limitati alla sola manutenzione straordinaria del singolo fabbricato e non ne possono modificare la destinazione d'uso. Detti interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

8.6 Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

I piani attuativi dovranno prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

La quantità minima di aree per urbanizzazioni secondarie da cedere nel contesto dell'attuazione di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal Piano dei Servizi.

Art. 9 Perequazione negli ambiti di trasformazione
--

Salvo diversa indicazione contenuta nell'Allegato 1, la capacità edificatoria attribuita a ciascun ambito di trasformazione, eventualmente incrementata con l'applicazione degli indici aggiuntivi, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra i diversi comparti di pianificazione attuativa ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria le superfici delle strade pubbliche e delle relative pertinenze, esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano, eventualmente ricadenti all'interno dei perimetri degli Ambiti.

Art. 10	Promozione della qualità del progetto
----------------	--

Il Documento di Piano promuove la qualità degli interventi favorendo la progettazione unitaria degli Ambiti di Trasformazione e la scelta delle migliori soluzioni planivolumetriche ed architettoniche attraverso procedure concorsuali.

A tale scopo il Documento di Piano dispone l'assegnazione di un'incentivazione pari al 15% della capacità edificatoria massima risultante dall'applicazione degli indici proprio e aggiuntivo.

L'incentivazione viene assegnata quando:

- venga interamente sfruttata la capacità edificatoria massima;
- l'intero Ambito venga fatto oggetto di un unico Piano Attuativo;
- il progetto di Piano Attuativo sia scelto attraverso un concorso di progettazione avente caratteristiche analoghe ai concorsi di progettazione per l'affidamento delle opere pubbliche descritti al Capo IV, Sezione I del D.Lgs 163/06, come specificate nel "Bando tipo per i concorsi di progettazione" deliberato dalla Giunta Comunale.

Art. 11	Pianificazione attuativa
----------------	---------------------------------

11.1 Individuazione dei piani attuativi

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

I tipi di piano attuativo da adottare negli ambiti di trasformazione sono indicati nelle schede relative a ciascun ambito, raccolte nell'Allegato 1.

11.2 Modalità di presentazione

Ove gli operatori intendano avvalersi degli indici aggiuntivi indicati agli articoli 8 e 10, preliminarmente alla presentazione del piano attuativo dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le superfici lorde di pavimento che intendono realizzare. A tale scopo dovranno essere indicate le aree che si propone di cedere gratuitamente al Comune per l'avvalimento della capacità aggiuntiva e l'eventuale adesione alle indicazioni contenute al precedente art. 10.

La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti di pianificazione attuativa.

Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di 90 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, la perimetrazione del piano attuativo.

Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato con l'applicazione dell'indice corrispondente alla capacità edificatoria propria assegnata a ciascun ambito, riportata nell'Allegato 1.

Art. 12	Programmi Integrati di Intervento (PII)
----------------	--

12.1 PII per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Per l'attuazione degli interventi, in sostituzione dei piani attuativi ordinari, potrà essere proposta l'adozione di Programmi Integrati di Intervento.

In sede di PII potranno essere rinegoziate le condizioni di attribuzione degli indici propri i di quelli aggiuntivi assegnati a ciascun Ambito in vista del conseguimento di maggiori utilità pubbliche. I PII verranno considerati in variante del Documento di Piano solamente ove prevedano un incremento volumetrico rispetto alla capacità edificatoria massima assegnata a ciascun Ambito superiore al 10%.

12.2 PII nel tessuto edilizio consolidato

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi da quelli stabiliti dal Piano delle Regole.

Spetta al Piano delle Regole dettare più precise disposizioni per la promozione dei PII e stabilire criteri per la conduzione delle relative negoziazioni.

Art. 13	Destinazioni d'uso
----------------	---------------------------

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

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

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

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

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

Art. 14	Parametri ed indici per l'edificazione
----------------	---

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

APPENDICE 1 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Disposizione di coordinamento con il Piano delle Regole

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

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

Gf 2	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.
Settore secondario	Attività manifatturiere del settore secondario o a queste assimilabili. Rientrano in questa destinazione funzionale anche le residenze e gli uffici pertinenziali come di seguito specificato: - Per le sottoclassi 2.1, 2.2 e 2.3, una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 20% della superficie dell'unità produttiva, limitatamente alle attività che non comprendano lavorazioni classificate come insalubri di I^a classe di cui al DM 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni. - Una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP oggetto dell'istanza di permesso di costruire. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf2 le seguenti attività:

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

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

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

Gf 2.4	Attività artigianale di servizio Sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
---------------	---

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

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

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

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf3 le seguenti attività:

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

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

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

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

Gf 4	Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, attrezzature per il tempo libero
Pubblici esercizi	

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf4 le seguenti attività:

Gf 4.1	Bar, ristoranti e locali di intrattenimento e svago.
---------------	--

Gf 4.2	Attrezzature private di carattere ludico e sportivo, di qualunque genere e disciplina, con o senza accesso di spettatori, anche convenzionate per l'uso pubblico.
---------------	---

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

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf5 le seguenti attività:

Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
---------------	--

Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS1 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
---------------	---

Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
---------------	---

Gf 5.4	Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500.
---------------	---

Gf 6	Attività del settore primario (agricoltura):
Agricoltura	attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005

APPENDICE 2 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI

Disposizione di coordinamento con il Piano delle Regole

- 1 **St (mq) - Superficie territoriale**
Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di prima adozione degli atti di PGT, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.
La misura della St deve essere documentata in sede di pianificazione attuativa e potrà differire dalle misure indicative riportate nei documenti di PGT.
- 2 **Sf (mq) - Superficie fondiaria**
E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.
- 3 **SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento**
Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, fatte salve le esclusioni di legge.

La modalità di calcolo della SLP esposta nei paragrafi che seguono deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti.

Fanno parte della SLP. anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone.
Sono computate nella SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'abitabilità, oppure siano oggettivamente preordinate all'abitabilità, potendo conseguire i requisiti necessari all'ottenimento di questa con interventi realizzabili senza necessità di titolo abilitativo (manutenzioni ordinarie, installazione di impianti e simili).

La modalità di calcolo della SLP di seguito esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti.
- 3.1 Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:
 - a) le superfici dei volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta;
 - b) le superfici destinate ad autorimessa e cantine di altezza interna non superiore a m. 2,60, realizzati entro il profilo naturale del terreno oppure, sporgenti dal piano originario del terreno non più di m 0,50;
 - c) spazi aperti realizzati in forma di porticati, logge, balconi, ballatoi, terrazzi, cavedi e androni confinati dall'esterno su non più di tre lati;
 - d) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso.
- 3.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali, oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1,
 - a) le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
 - b) le superfici dei piani interrati destinati ad autorimessa di altezza interna non superiore a m. 2.60;
 - c) le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
 - d) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
 - e) depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, realizzati al piano interrato sottostante tali locali e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m. 2,60.
 - f) i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che non prevedano permanenza di persone e che abbiano una estensione inferiore al 20%

della superficie del locale nel quale sono realizzati. Rientrano nel calcolo della SLP le superfici che prevedano permanenza di persone o risultino eccedenti il 20%.

3.3 Sottotetti

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

3.4 Vani scala e ascensori

Negli edifici pluripiano, realizzati successivamente all'approvazione del PGT e composti da più appartamenti, la verifica della SLP di progetto potrà essere effettuata calcolando la SLP delle unità immobiliari al netto della superficie, degli impianti di sollevamento e pianerottoli di sbarco ai diversi piani.

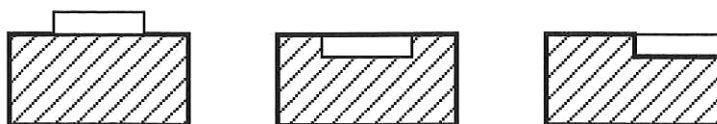
4 **Sc (mq) - Superficie coperta**

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

Le costruzioni sottostanti il piano di campagna non rientrano nel calcolo della Sc purché l'estradosso del solaio di copertura sia a quota -0.30 m rispetto al piano originale del terreno.

Sono escluse dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m. 1,20, come indicato nello schema che segue:



— delimitazione della superficie coperta

- b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- c) le tettoie realizzate in connessione coi fabbricati poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di
- * m. 1,20 per la residenza;
 - * m. 2,50 per le attività industriali, artigianali, commerciali.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione.
- Gli aggetti e le tettoie eccedenti le dimensioni sopra indicate vengono calcolate interamente nella verifica della Sc.

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

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

6 **V (mc) - Volume**

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

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

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

L'altezza si misura dalla quota media del terreno come si presenta prima dell'intervento edilizio all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

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

Per le aree residenziali, ai fini della determinazione dello sviluppo in altezza dei fabbricati, al parametro dell'altezza massima (H) è associato il parametro del numero massimo di piani fuori terra.

8 Distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, ivi comprese le parti aggettanti chiuse e le parti seminterrate sporgenti dal profilo naturale del terreno, al netto dei corpi aggettanti aperti e dei balconi aventi una sporgenza massima di m. 1,20, e detti riferimenti.

Sono fatte salve le disposizioni della legge 115/08.

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

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

8.2 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Rc (%) - Rapporto di copertura

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

Allegato 1
**Attuazione degli interventi negli ambiti di
trasformazione**

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta dell'area attorno alla ex fornace di Brivio localizzata a nord del centro e ad ovest delle strutture sportive comunali, con un affaccio lungo la via Como.

Al suo interno è collocato l'edificio dismesso della fornace, in parte in rovina.

L'orografia del terreno è leggermente movimentata, in pendenza dalla via Como verso il fiume.

Attorno all'Ambito sono distribuiti ambienti con caratteristiche differenti: un tessuto edilizio misto con residenza, la caserma dei Carabinieri, la chiesa, le attrezzature del centro sportivo comunale.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Riqualificare un punto nodale del territorio urbano di Brivio a poca distanza dal centro storico e in connessione con lo straordinario ambiente fluviale del Parco Adda Nord.
- 2.2 Offrire nuove opportunità per la localizzazione di attività ricettive.
- 2.3 Valorizzare le visuali verso nord dalla parte più centrale del nucleo urbano.
- 2.4 Incrementare la dotazione di parcheggi a ridosso del centro ed a servizio delle attrezzature pubbliche e della passeggiata lungo l'Adda.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie perimetrata	mq	43.465
------------------------	----	--------

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali sono:

- la residenza (Gruppo funzionale Gf1)
- le attività ricettive (gruppo funzionale Gf 3.4)

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

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

Sono espressamente escluse:

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

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un proprio indice di utilizzazione territoriale, ripartito come di seguito indicato, ed un indice aggiuntivo:

Indice proprio Ut 0,075 mq/mq per la residenza
 Indice proprio Ut 0,075 mq/mq per le attività ricettive
 Indice proprio totale Ut 0,15 mq/mq

Indice aggiuntivo Ut 0,10 mq/mq

Ciascuno dei due indici propri può essere sfruttato esclusivamente per realizzare la destinazione d'uso alla quale è assegnato.

L'assegnazione dell'indice aggiuntivo è finalizzata all'acquisizione di un'area, necessaria al conseguimento di rilevanti utilità pubbliche, come disposto all'art. 8.2 dei CTA, secondo quanto specificato al successivo paragrafo 3.

Per l'attuazione degli interventi può inoltre essere applicata l'incentivazione prevista all'art. 10 dei CTA per la qualità del progetto.

In base all'applicazione degli indici e delle maggiorazioni la capacità edificatoria attribuita all'ambito risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Capacità propria	Premio acquisizione aree	Incentivazione per la qualità del progetto	Capacità totale
Indice Ut residenza	0,075	0,10	+ 15%	
Indice Ut ricettivo	0,075			
SLP indicativa resid.	3.260	4.347	1.630	12.497
SLP indicativa ricett.	3.260			

2.3 Altri parametri

Rc = 30%

H nella porzione a media densità = m 10

H nella porzione a bassa densità = m 8

3. Utilità pubbliche

L'assegnazione dell'indice aggiuntivo $U_t = 0,10$ mq/mq è condizionato alla cessione gratuita al Comune dell'area a nord del centro sportivo comunale così come indicata in figura al successivo paragrafo 7.

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una quota pari almeno al 20% della capacità residenziale complessiva per edilizia convenzionata.

4 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) Presentazione di un unico Piano Attuativo esteso all'intero Ambito che preveda la distribuzione di tutti i fabbricati, corrispondenti alla capacità edificatoria massima, la cui realizzazione potrà anche avvenire per stralci successivi.
- b) Cessione gratuita dell'area associata all'applicazione dell'indice aggiuntivo all'atto della sottoscrizione della convenzione del Piano Attuativo.

E' fatto obbligo di sottoporre a specifica Valutazione di Incidenza i piani attuativi proposti per l'esecuzione degli interventi all'interno dell'Ambito di Trasformazione e nell'area di cessione individuata al precedente paragrafo 3.

Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Programma Integrato di Intervento.

5 Indicazioni particolari

Si dovrà garantire una congrua disposizione dei volumi edificati tale da rispettare la preservazione dei coni ottici individuati nella planimetria seguente.

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione degli innesti della nuova viabilità con le strade esistenti.

Dovrà essere previsto all'interno del perimetro dell'ambito un parcheggio di almeno 150 posti auto in prossimità delle aree di sosta già presenti presso il centro sportivo.

Per gli eventuali interventi di mitigazione e inserimento paesaggistico si dovrà tenere conto delle indicazioni contenute all'art. 1.2.3 del "Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale" (Documenti Tecnici 2) allegato al PTCP.

In sede di pianificazione attuativa dovrà essere prodotta una accurata valutazione del clima acustico, con riguardo anche ai nuovi tratti di viabilità pubblica previsti.

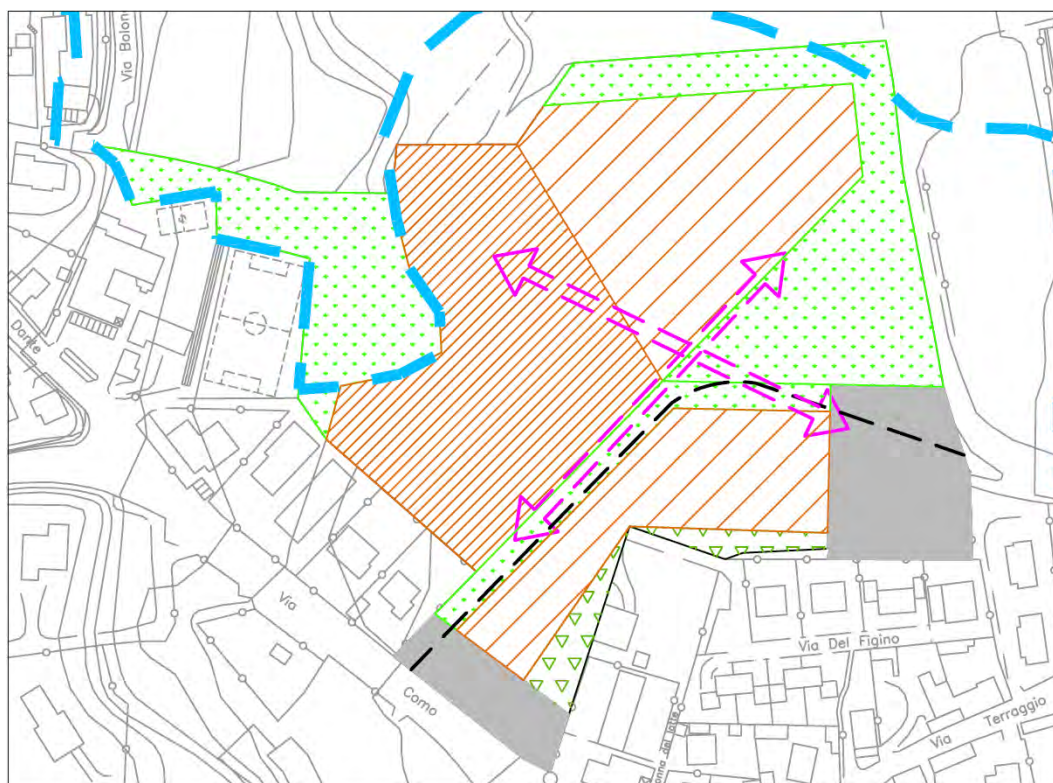
I piani attuativi dovranno essere corredati da adeguate indagini ambientali e verifiche dell'eventuale contaminazione dei terreni, in ottemperanza alle vigenti disposizioni di legge.

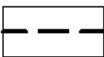
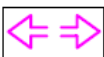
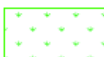
Per tutti gli interventi da eseguire all'interno del perimetro dell'Ambito che comportano scavi per una profondità superiore a m. 1,00, i progetti dovranno essere accompagnati da una valutazione del rischio archeologico. La data di inizio dei lavori dovrà essere tempestivamente comunicata alla competente Soprintendenza.

In tutti gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione delle reti di fognatura in applicazione di quanto previsto dall'appendice G della DGR 29.03.06 n. VIII/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura; inoltre, per le aree ove verranno realizzate nuove opere di urbanizzazione è necessario realizzare reti separate, al fine di non aggravare le problematiche dei sistemi di fognatura e di depurazione delle acque reflue.

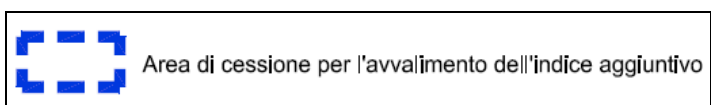
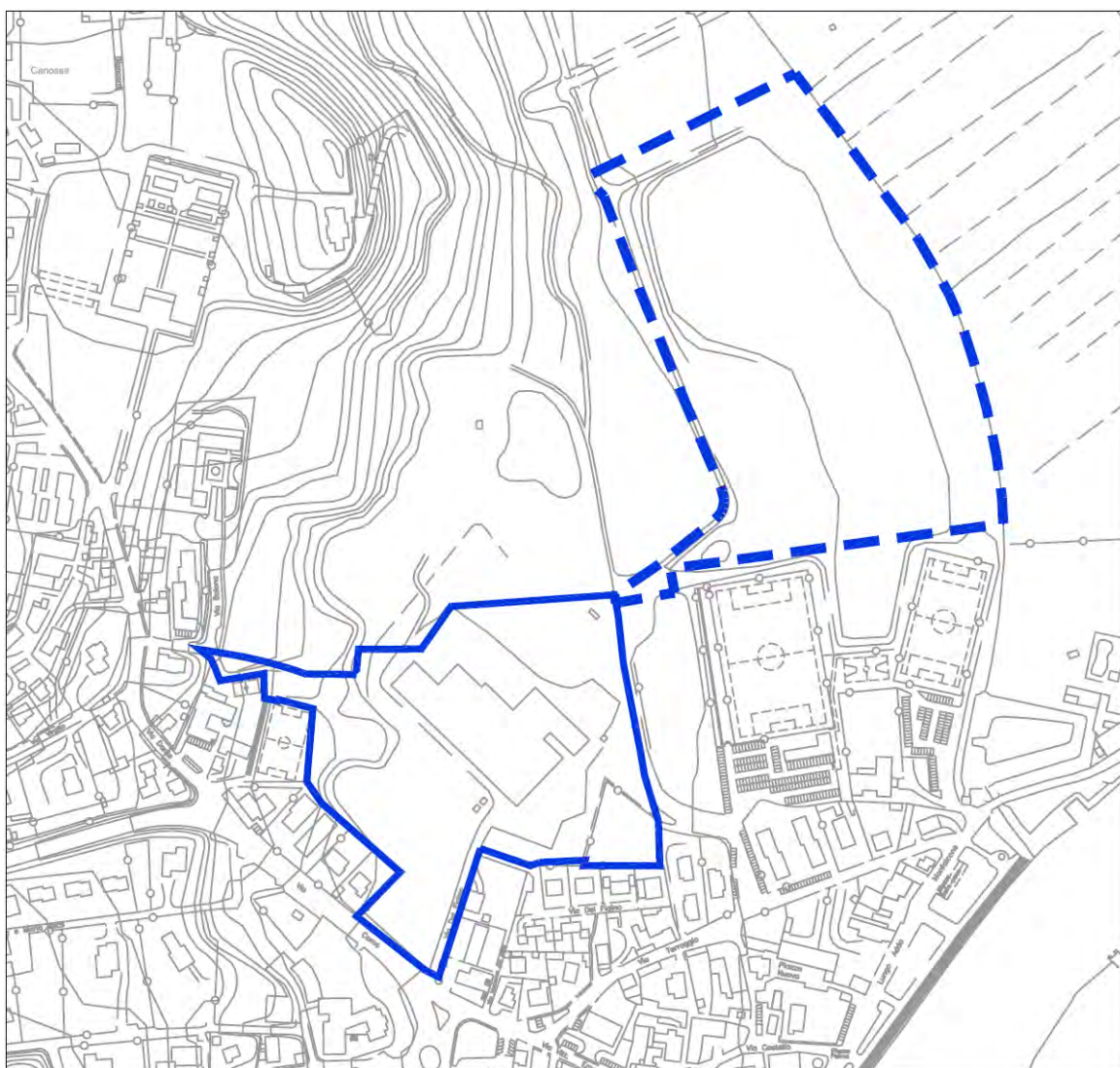
Relativamente all'area inserita nella perimetrazione del P.T.C. del Parco Adda Nord e identificata quale zona di interesse naturalistico paesistico, si dovranno rispettare i contenuti dell'art. 21 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione di D.G.R. n. VII/2869 del 22.12.2000.

6. Distribuzione e azzonamento



	Area destinata all'edificazione a media densità		Nuova viabilità / collegamenti ciclo pedonali da prevedere nell'ambito di trasformazione
	Area destinata all'edificazione a bassa densità		Coni ottici e corridoi verdi da mantenere
	Area destinata a mitigazioni		Verde privato
	Possibile localizzazione di aree per parcheggio		Perimetro Parco Adda Nord

7. Perimetro dell'ambito e dell'area di cessione



Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta dell'area ineditata situata in posizione arretrata e protetta rispetto alla viabilità principale definita dalla via per Airuno e affacciata sull'orlo di terrazzo, dal quale il terreno digrada verso la piana della Bevera. L'area è individuata dal PRG '97 quale zona di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione.

Il tessuto urbano circostante è prevalentemente residenziale, costituito da villette a schiera o isolate o palazzine plurifamiliari. Al di sotto dell'orlo del terrazzo si trovano un'azienda agricola con allevamento di bovini e l'area produttiva e commerciale denominata "le Foglie".

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Ricostituire il margine urbano nel tratto a nord del centro storico disegnando con coerenza e continuità il fronte verso la campagna.
- 2.2 Valorizzare l'orlo del terrazzo quale emergenza naturalistica e morfologica, sottolineata dall'andamento dei nuovi edifici.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie perimetrata	mq	12.964
------------------------	----	--------

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

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

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2)
- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3)
- l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione
- le attività di commercio al dettaglio (Gruppo funzionale Gf5)

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un proprio indice di utilizzazione territoriale ed un indice aggiuntivo:

Indice proprio Ut 0,15 mq/mq

Indice aggiuntivo Ut 0,10 mq/mq

L'assegnazione dell'indice aggiuntivo è finalizzata all'acquisizione al conseguimento di rilevanti utilità pubbliche, come disposto all'art. 8.2 dei CTA.

In base all'applicazione degli indici e delle maggiorazioni la capacità edificatoria attribuita all'ambito risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Capacità propria	Premio acquisizione aree	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,15	0,10	0,25
SLP indicativa	1.945	1.296	3.241

2.2 Altri parametri

Rc = 30%

H = m 8

3 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato:

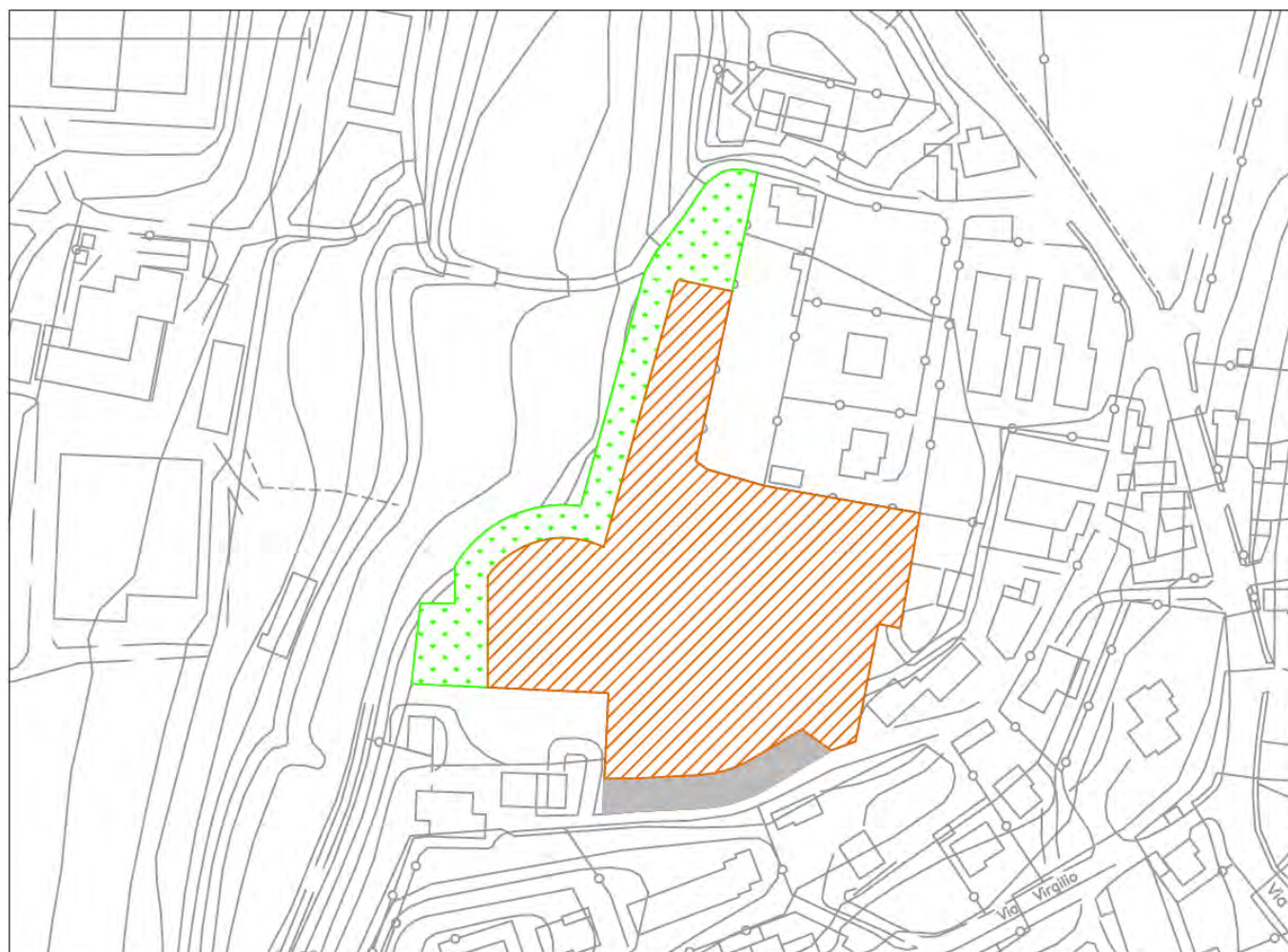
- Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
- Superficie minima di ciascun comparto: mq 4.000
- Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Programma Integrato di Intervento

4. Indicazioni particolari

Per gli eventuali interventi di mitigazione e inserimento paesaggistico si dovrà tenere conto delle indicazioni contenute all'art. 1.2.3 del "Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale" (Documenti Tecnici 2) allegato al PTCP.

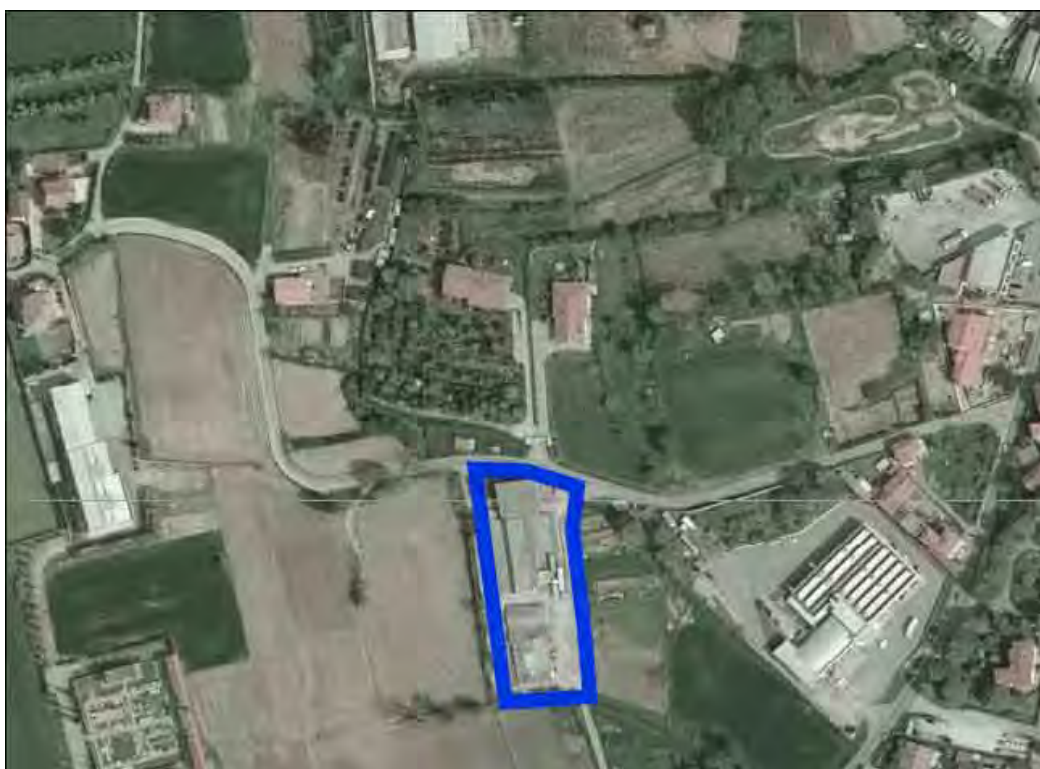
In tutti gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione delle reti di fognatura in applicazione di quanto previsto dall'appendice G della DGR 29.03.06 n. VIII/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura; inoltre, per le aree ove verranno realizzate nuove opere di urbanizzazione è necessario realizzare reti separate, al fine di non aggravare le problematiche dei sistemi di fognatura e di depurazione delle acque reflue.

5. Distribuzione e azionamento



	Area destinata all'edificazione
	Area destinata a standard/servizi/mitigazioni
	Possibile localizzazione di aree per parcheggio
	Nuova viabilità / collegamenti ciclo pedonali da prevedere nell'ambito di trasformazione

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

L'area è occupata da fabbricati di tipo industriale: è disposta lungo via ai Campi in posizione baricentrica tra le frazioni di Brivio e Beverate. L'intorno agricolo è in più punti interessato da edificazioni sia residenziali che produttive disposte disordinatamente lungo i tracciati rurali. L'insieme si configura come un propaggine dell'agglomerato di Brivio: una delle poche aree propriamente di frangia in un territorio caratterizzato da forme di urbanizzazione relativamente compatte.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Consolidare la frangia urbana delimitando il vuoto fra i nuclei di Brivio e Beverate.
- 2.2 Recuperare spazi per la residenza senza consumare nuovo suolo.
- 2.2 Integrare l'area con il tessuto urbano e con la campagna.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie perimetrata	mq	4.627
------------------------	----	-------

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

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

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2)
- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3)
- l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione
- le attività di commercio al dettaglio (Gruppo funzionale Gf5)

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un proprio indice di utilizzazione territoriale ed un indice aggiuntivo:

Indice proprio Ut 0,20 mq/mq

Indice aggiuntivo Ut 0,10 mq/mq

L'assegnazione dell'indice aggiuntivo è finalizzata all'acquisizione al conseguimento di rilevanti utilità pubbliche, come disposto all'art. 8.2 dei CTA.

Per l'attuazione degli interventi può inoltre essere applicata l'incentivazione prevista all'art. 10 dei CTA per la qualità del progetto.

In base all'applicazione degli indici e delle maggiorazioni la capacità edificatoria attribuita all'ambito risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Capacità propria	Premio acquisizione aree	Incentivazione per la qualità del progetto	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,20	0,10	+ 15%	
SLP indicativa	925	463	208	1.596

2.2 Altri parametri

Rc = 30%

H = m 8

3 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo configurato quale Piano di Lottizzazione.

4. Indicazioni particolari

Per gli eventuali interventi di mitigazione e inserimento paesaggistico si dovrà tenere conto delle indicazioni contenute all'art. 1.2.3 del "Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale" (Documenti Tecnici 2) allegato al PTCP.

I piani attuativi dovranno essere corredati da adeguate indagini ambientali e verifiche dell'eventuale contaminazione dei terreni, in ottemperanza alle vigenti disposizioni di legge.

In tutti gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione delle reti di fognatura in applicazione di quanto previsto dall'appendice G della DGR 29.03.06 n. VIII/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura; inoltre, per le aree ove verranno realizzate nuove opere di urbanizzazione è necessario realizzare reti separate, al fine di non aggravare le problematiche dei sistemi di fognatura e di depurazione delle acque reflue.

5. Distribuzione e azzonamento



	Area destinata all'edificazione
	Area destinata a standard/servizi/mitigazioni
	Possibile localizzazione di aree per parcheggio
	Nuova viabilità / collegamenti ciclo pedonali da prevedere nell'ambito di trasformazione

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta di un'area ineditata ed attualmente coltivata.

L'area è individuata dal PRG '97 come zona produttiva "di trasferimento".

L'intorno è costituito da un tessuto edificato prevalentemente produttivo nel quale si inseriscono sporadicamente edifici residenziali.

L'area si affaccia per un breve tratto a nord su via Como.

2. Obiettivi di intervento

2.1 Riservare aree per l'insediamento di attività produttive di piccole dimensioni, non escludendo la possibilità del trasferimento in loco di attività già insediate nel territorio comunale in posizione inadeguata.

2.2 Consolidare la presenza di attività produttive nell'area tra Brivio e Beverate.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie perimetrata	mq	10.750
------------------------	----	--------

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è costituita dal settore secondario (Gruppo funzionale Gf2).

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

- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).
- le attività commerciali non alimentari per una superficie complessiva che non superi i 150 mq per ogni lotto componente la trasformazione e comunque per una superficie totale che non ecceda i 300 mq per l'intero ambito.

Sono espressamente escluse:

- la residenza;
- le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un proprio indice di utilizzazione territoriale ed un indice aggiuntivo:

Indice proprio Ut 0,25 mq/mq

Data la localizzazione dell'area all'interno di un contesto nel quale si alternano ambiti residenziali e produttivi e data anche la problematicità della gestione degli afflussi e deflussi veicolari, viene assegnata una capacità aggiuntiva, pari ad un incremento del 35% della capacità propria, in funzione del rispetto dello schema planivolumetrico proposto al successivo paragrafo 5 e dell'implementazione dell'intervento tramite un unico Piano Attuativo.

Viene proposta una distribuzione delle volumetrie, della viabilità interna e degli spazi di sosta, con la quale si è in grado di garantire:

1. La sicurezza dell'accessibilità dalla via Como;
2. L'ampliamento della via Cascina Maria onde agevolare la circolazione di mezzi commerciali;
3. Il rispetto degli orientamenti prevalenti delle edificazioni nell'area;
4. Il reperimento di spazi di sosta non destinati unicamente alle esigenze dell'ambito produttivo.

In base all'applicazione degli indici e delle maggiorazioni la capacità edificatoria attribuita all'ambito risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Capacità propria	Capacità aggiuntiva	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,25	+35%	
SLP indicativa	2.688	940	3.628

2.2 Altri parametri

Rc = 50%

H = m 6,5

3 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato:

- a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
- b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 3.500
- c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Programma Integrato di Intervento

4 Indicazioni particolari

La stesura del piano attuativo dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni:

- a) Individuazione di un accesso al comparto dalla via Como solo in entrata con uscita sulla via Cascina Maria.

- b) Individuazione di un'area destinata al parcheggio nella porzione sud dell'ambito che sia di servizio anche alle residenze circostanti.
- c) Nell'ipotesi di utilizzo della sola capacità propria, ossia dell'implementazione dell'ambito secondo più comparti, la viabilità interna potrà essere riferita al singolo comparto di attuazione. Rimane fermo l'indirizzo di un numero massimo di 2 accessi sulla via Cascina Maria.
- d) Dovrà in ogni caso essere garantita una organizzazione adeguata degli accessi e delle uscite sulla viabilità pubblica. In caso di attuazione per parti ed in fasi successive potrà essere presa in considerazione anche una soluzione con accesso e uscita sulla via Como.

Per gli eventuali interventi di mitigazione e inserimento paesaggistico si dovrà tenere conto delle indicazioni contenute all'art. 1.2.3 del "Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale" (Documenti Tecnici 2) allegato al PTCP.

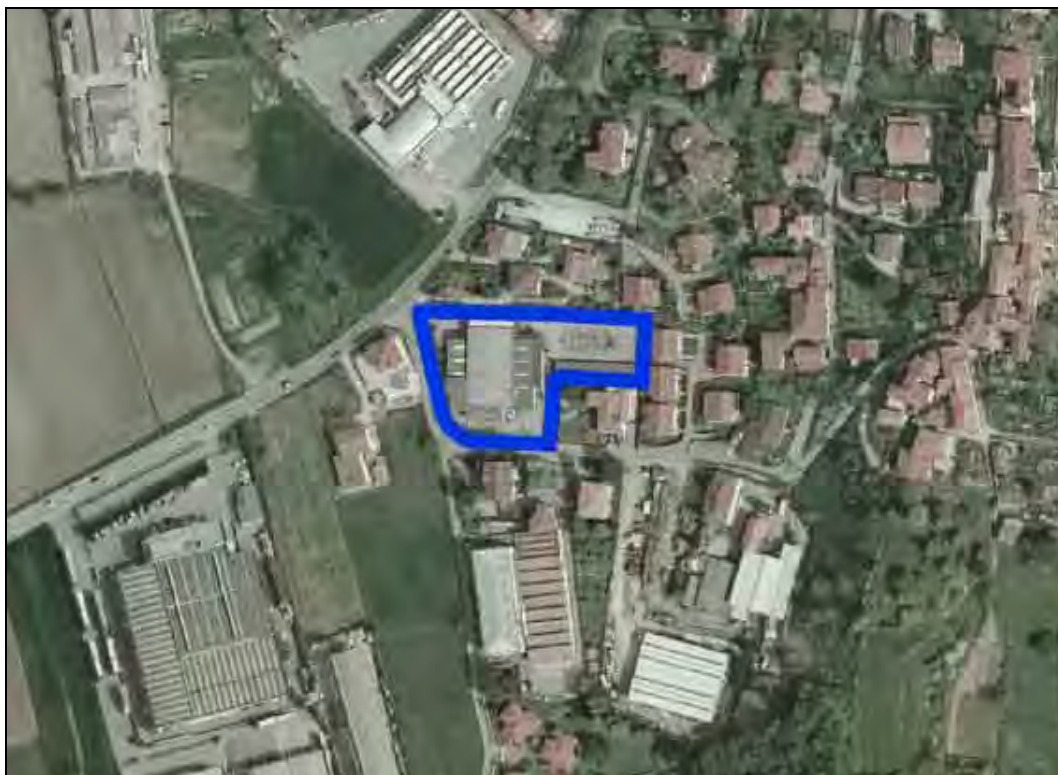
In sede di pianificazione attuativa dovrà essere approfondita la verifica delle condizioni (giacitura, interrimento) di transito dell'elettrodotto in progetto di interconnessione Italia-Svizzera, per la parte interessante l'area di intervento.

In tutti gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione delle reti di fognatura in applicazione di quanto previsto dall'appendice G della DGR 29.03.06 n. VIII/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura; inoltre, per le aree ove verranno realizzate nuove opere di urbanizzazione è necessario realizzare reti separate, al fine di non aggravare le problematiche dei sistemi di fognatura e di depurazione delle acque reflue.

5. Schema planivolumetrico



Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta di un'area di ridotte dimensioni occupata da fabbricati di tipo produttivo, posta lungo il lato meridionale di via Collina a poca distanza dalla via Como.

L'intorno è costituito a nord da un tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale caratterizzato da edifici plurifamiliari con giardino, mentre a sud si trovano edifici a carattere produttivo ed i fabbricati di un'azienda agricola.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Riqualificare un ambito ormai prevalentemente residenziale eliminando gli elementi contrastanti.
- 2.2 Riqualificare via Collina quale accesso alla frazione di Foppaluera di rilevante interesse paesaggistico.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie perimetrata	mq	4.646
------------------------	----	-------

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

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

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2)
- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3)
- l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione
- le attività di commercio al dettaglio (Gruppo funzionale Gf5)

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un proprio indice di utilizzazione territoriale pari a 0,40 mq/mq.

Indice Ut	Capacità propria
	0,40
SLP indicativa	1.858

2.2 Altri parametri

Rc = 30%

H = m 8

3 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo: Piano di Lottizzazione o Piano di Recupero.

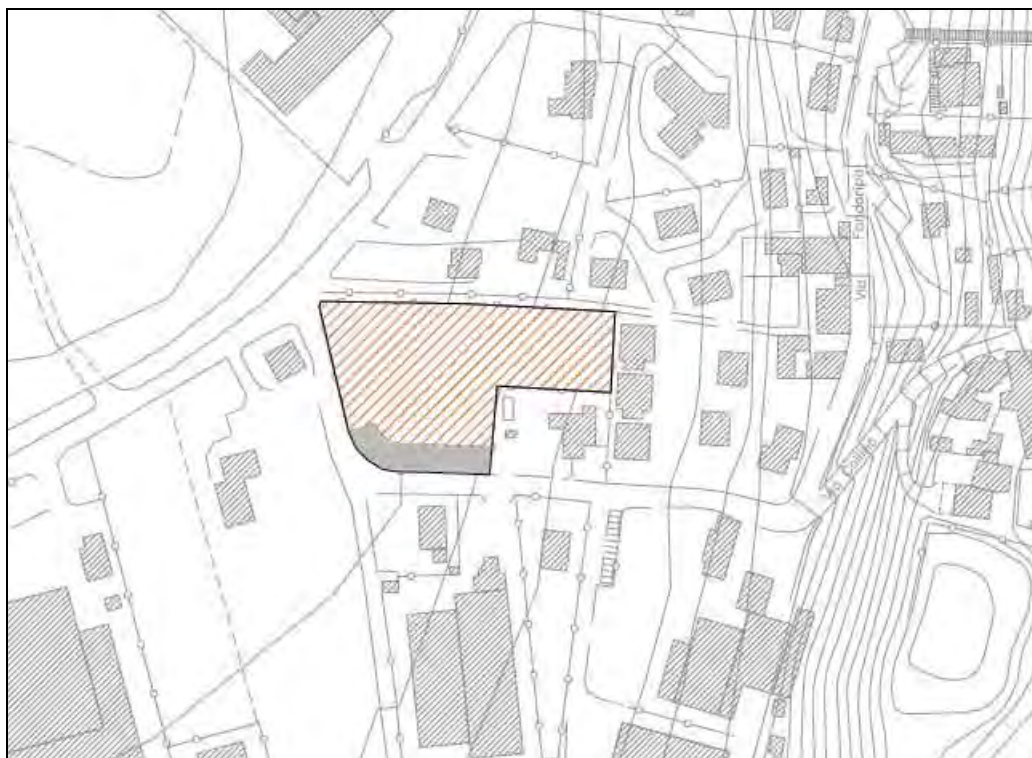
4. Indicazioni particolari

Per gli eventuali interventi di mitigazione e inserimento paesaggistico si dovrà tenere conto delle indicazioni contenute all'art. 1.2.3 del "Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale" (Documenti Tecnici 2) allegato al PTCP.

I piani attuativi dovranno essere corredati da adeguate indagini ambientali e verifiche dell'eventuale contaminazione dei terreni, in ottemperanza alle vigenti disposizioni di legge.

In tutti gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione delle reti di fognatura in applicazione di quanto previsto dall'appendice G della DGR 29.03.06 n. VIII/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura; inoltre, per le aree ove verranno realizzate nuove opere di urbanizzazione è necessario realizzare reti separate, al fine di non aggravare le problematiche dei sistemi di fognatura e di depurazione delle acque reflue.

5. Distribuzione e azionamento



	Area destinata all'edificazione
	Area destinata a standard/servizi/mitigazioni
	Possibile localizzazione di aree per parcheggio
	Nuova viabilità / collegamenti ciclo pedonali da prevedere nell'ambito di trasformazione

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta di un'area che ricalca in parte quella identificata dal PRG vigente quale zona destinata alla trasformazione con Piano di Lottizzazione posta tra la Parrocchia di Beverate ed il cimitero, che si estende in direzione nord-sud tra le vie Rimembranze e ai campi.

L'intorno è costituito a nord da un tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale caratterizzato in parte da edifici che compongono il nucleo storico di Beverate; mentre a sud l'area si inserisce in un tessuto più frastagliato nel quale si alternano residenze ed edifici a carattere produttivo.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Ricomporre il disegno urbano nella porzione est di Beverate ridefinendo i margini del tessuto residenziale.
- 2.2 Definire una "porta" a sud della frazione lungo via Rimembranze quale segno di accesso ad un nucleo storicamente connotato.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie perimetrata	mq	10.918
------------------------	----	--------

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

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

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2)
- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3)
- l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione
- le attività di commercio al dettaglio (Gruppo funzionale Gf5)

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un proprio indice di utilizzazione territoriale ed un indice aggiuntivo:

Indice proprio Ut 0,15 mq/mq

Indice aggiuntivo Ut 0,10 mq/mq

L'assegnazione dell'indice aggiuntivo è finalizzata all'acquisizione al conseguimento di rilevanti utilità pubbliche, come disposto all'art. 8.2 dei CTA, secondo quanto specificato al successivo paragrafo 3.

In base all'applicazione degli indici e delle maggiorazioni la capacità edificatoria attribuita all'ambito risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Capacità propria	Premio acquisizione aree	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,15	0,10	0,25
SLP indicativa	1.638	1.092	2.730

2.3 Altri parametri

Rc = 30%

H = m 8

3 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato:

- Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
- Superficie minima di ciascun comparto: mq 5.000
- Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Programma Integrato di Intervento

4 Indicazioni particolari

- Nel caso di individuazione di due comparti di intervento uno nord ed uno sud dell'ambito di trasformazione, la quota di cessione di aree per la realizzazione del parcheggio sarà pari al peso percentuale del comparto sul totale dell'ambito e cioè:

	Superficie mq	Peso percentuale	Superficie da cedere per parcheggio
Comparto nord	3.315	36%	619
Comparto sud	5.886	64%	1.101

2. L'attuazione del comparto nord è subordinata alla realizzazione di una strada che ne garantisca l'accessibilità da via Rimembranze, così come indicato nello schema presente nel paragrafo successivo.

Per gli eventuali interventi di mitigazione e inserimento paesaggistico si dovrà tenere conto delle indicazioni contenute all'art. 1.2.3 del "Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale" (Documenti Tecnici 2) allegato al PTCP.

In tutti gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione delle reti di fognatura in applicazione di quanto previsto dall'appendice G della DGR 29.03.06 n. VIII/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura; inoltre, per le aree ove verranno realizzate nuove opere di urbanizzazione è necessario realizzare reti separate, al fine di non aggravare le problematiche dei sistemi di fognatura e di depurazione delle acque reflue.

5. Distribuzione e azionamento



	Area destinata all'edificazione
	Area destinata a standard/servizi/mitigazioni
	Possibile localizzazione di aree per parcheggio
	Nuova viabilità / collegamenti ciclo pedonali da prevedere nell'ambito di trasformazione