



Città di Legnano

PGT

Piano di Governo del Territorio
Presenti al futuro

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2010



DOCUMENTO DI PIANO

DP09 Criteri Tecnici per l'Attuazione

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

25 ottobre 2011

Responsabile del Procedimento

SETTORE 3 GOVERNO E GESTIONE DEL TERRITORIO,
AMBIENTE E SPORTELLI IMPRESA
IL RESPONSABILE
(Dott. Arch. Gian Carlo Morelli)

Progettisti



Sindaco

IL SINDACO

Dott. Lorenzo Vitali

Assessore Assetto e Gestione del Territorio

L'ASSESSORE DELEGATO
(Reg. Gianbattista Fratus)

Gruppo di lavoro

Progettazione urbanistica: Morfologia e paesaggio Mobilità Attività commerciali	Franco Aprà e Marco Engel con Massimo Bianchi e Fabrizio Calloni Alessandro Isastia POLINOMIA – Alfredo Drufuca, e Damiano Rossi con Valentina Motta e Stefano Battaiotto. Società di Ricerca e Pianificazione – Mauro Anzini, e Alessandra Della Porta
Consulenza giuridica	Tiziano Ugoccioni
Comune di Legnano:	Giancarlo Morelli Paola Ferri Ufficio Pianificazione generale e attuativa

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	2
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	3
Art. 7	Valenza paesistica del Documento di Piano	pag	3
Art. 8	Edificabilità negli Ambiti di Trasformazione	pag	3
Art. 9	Criteri per la perequazione	pag	5
Art.10	Registro delle cessioni dei diritti edificatori	pag.	7
Art. 11	Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti	pag	7
Art. 12	Programmi Integrati di Intervento (PII)	pag	10
Art. 13	Destinazioni d'uso	pag	10
Art. 14	Definizioni, indici e parametri per l'edificazione	pag.	11
Appendice 1 - Classificazione delle destinazioni d'uso		pag	13
Appendice 2 - Definizione dei parametri e degli indici		pag	16
Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione		pag	20

Art. 1	Contenuto, finalità e durata 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 i presenti Criteri Tecnici di Attuazione contengono:
- * disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;
 - * prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione.
- 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.
- 1.3** Il Documento di Piano detta obiettivi, criteri e azioni da attuare nel tempo di cinque anni assegnatogli dalla legge, a partire dall'entrata in vigore al momento della pubblicazione sul BURL. Decorso tale termine il Documento di Piano dovrà essere sostituito da un nuovo Documento in ottemperanza alle disposizioni di legge.

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

- 2.1** Per tutte le materie non trattate dai presenti Criteri Tecnici di Attuazione si rimanda, nell'ordine:
- a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e 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 del Documento 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 nei presenti Criteri Tecnici di Attuazione. La modifica di una prescrizione del Documento di Piano 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 stesso. Hanno valore di “prescrizioni” l’individuazione degli ambiti di trasformazione, la capacità edificatoria, l’elenco delle destinazioni d’uso e le procedure di attuazione assegnate, come indicato ai successivi articoli 8 e seguenti. Hanno inoltre valore di prescrizioni i contenuti della “Sezione 2 - Disposizioni” delle schede relative a ciascun Ambito contenute nell’Allegato 1 ai presenti Criteri, salvo diversa indicazione contenuta nelle schede stesse.
- 3.2** Costituiscono “indirizzi” tutte le disposizioni non vincolanti contenute nel Documento di Piano, volte ad orientare le scelte dell’Amministrazione Comunale e l’attività dei soggetti attuatori, con particolare riferimento a:
- * i contenuti della “Sezione 3 - Orientamenti” delle schede relative a ciascun Ambito contenute nell’Allegato 1 ai presenti Criteri;
 - * le tabelle con la ripartizione delle quote assegnate alle diverse destinazioni funzionali contenute nelle schede dell’Allegato 1, ancorché riportate nella “Sezione 2 - Disposizioni” delle schede stesse
 - * le indicazioni per la 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 loro valore conformativo.
 3. Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
- 4.2** Il Documento di Piano recepisce la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d’uso dettate dal Piano delle Regole riportandole in appendice al presente articolato.

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

- 5.1** Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:
- * recepire le aree per servizi e infrastrutture individuate all’interno degli ambiti di trasformazione di cui al successivo art. 8;
 - * precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell’ambito del tessuto urbano consolidato;
 - * determinare la quota di aree per servizi e spazi pubblici (S2 - urbanizzazioni secondarie) da cedere al Comune nel contesto dell’esecuzione dei piani attuativi;
 - * definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale;

- * individuare le aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione e definirne l'entità.
- * definire gli interventi per la qualificazione delle reti infrastrutturali.

5.2 Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- * recepire le indicazioni contenute nella “Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi”;
- * dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio dei nuclei di antica formazione;
- * classificare le destinazioni d'uso;
- * definire gli indici e i parametri urbanistici.

Art. 6 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Documento di piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale, descritto nei documenti della componente geologica.

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

Art. 7 Valenza paesistica del Documento di Piano

7.1 Il Documento di Piano approfondisce alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP, individuando con appositi elaborati grafici i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio.

7.2 A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano ai sensi dell'art. 6, comma 4, della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del “Piano del Paesaggio Lombardo” quale atto a maggior definizione. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti con questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.

7.3 Ai fini della determinazione dell'incidenza paesistica dei progetti vanno considerati i contenuti delle tavole DA06 (Carta condivisa del Paesaggio) e DP03 (Carta delle classi di sensibilità paesistica). In particolare la Tavola DP03 riporta le “classi di sensibilità paesistica dei siti” e deve essere utilizzata per le valutazioni richieste ai sensi della DGR n. 11045 dell'8 novembre 2002, contenente le linee guida per l'esame paesistico dei progetti.

Art. 8 Edificabilità negli Ambiti di Trasformazione
--

8.1 Individuazione e classificazione

Nella tavola della “Previsioni di piano” (DP02) sono individuati con apposito perimetro gli Ambiti di Trasformazione.

Gli Ambiti sono classificati in quattro categorie in relazione alla condizione attuale ed alla vocazione funzionale di ciascuno:

- a) Ambiti di Sviluppo Urbano (**ASU**)
- b) Ambiti di Inseadimento delle Attività Lavorative (**AIAL**)
- c) Ambiti di Recupero delle Industrie Storiche (**ARIS**)
- d) Ambiti di Trasformazione delle Attrezzature Pubbliche (**ATAP**)

Le disposizioni e gli orientamenti riferiti a ciascun ambito sono riportate nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".

8.2 Capacità edificatoria

Il Documento di Piano assegna a tutti gli Ambiti di Trasformazione un identico **indice proprio** di edificabilità territoriale pari a:

Ut = 0,30 mq/mq

Per procedere all'attuazione degli interventi, i piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria corrispondente all'applicazione di un **indice minimo** pari a:

Ut = 0,40 mq/mq

I piani attuativi potranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria superiore a quella determinata dall'applicazione dell'indice minimo, fino al raggiungimento dell'indice massimo pari a:

Ut = 0,50 mq/mq

Le modalità di applicazione degli indici proprio ed aggiuntivi sono specificate nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione raccolte nell'Allegato 1.

In generale per il conseguimento degli indici minimo e massimo, alla capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice proprio dovrà essere sommata quella determinata dal trasferimento entro l'Ambito di Trasformazione della SLP generata dalle aree individuate dal Piano dei Servizi, in applicazione del principio della perequazione di cui al successivo art. 9.

Agli Ambiti classificati come "Ambiti di Inseadimento delle Attività Lavorative" (**AIAL**) e "Ambiti di Recupero delle Industrie Storiche" (**ARIS**), in ragione delle utilità pubbliche da conseguire all'interno dell'area perimetrata, l'indice minimo **Ut = 0,40 mq/mq** viene assegnato senza obbligo acquisizione di capacità edificatoria di perequazione. Il tutto come meglio precisato nelle schede riportate nell'Allegato 1.

Agli Ambiti classificati come "Ambiti di Trasformazione delle Attrezzature Pubbliche" (**ATAP**) viene assegnata una capacità edificatoria propria, non incrementabile attraverso il trasferimento della SLP generata dalle aree individuate dal Piano dei Servizi, correlata alle utilità pubbliche attese all'interno o all'esterno del perimetro dell'Ambito, indicata singolarmente per ciascun Ambito nelle schede contenute nell'Allegato 1.

8.3 Conservazione dei fabbricati esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione

Nelle schede contenute nell'Allegato 1 sono individuati gli Ambiti di Trasformazione nei quali ricadono fabbricati la cui conservazione è prescritta o consigliata.

Salvo diversa indicazione contenuta nelle schede riportate nell'Allegato 1, in caso di conservazione parziale o totale delle superfici lorde di pavimento esistenti, queste verranno rapportate alla quota percentualmente corrispondente della superficie

territoriale, applicando gli indici di piano alla sola parte residua di quest'ultima, secondo lo schema di seguito riportato:

$$SLP \text{ conservata} / SLP \text{ totale esistente} = x\%$$

$$St * x\% = Y \text{ (quota parte della } St \text{ corrispondente alla } SLP \text{ conservata)}$$

$$SLP \text{ nuova edificabile} = (St - y) * Ut$$

La modalità di calcolo sopra descritta si adotta in alternativa all'applicazione degli indici di edificabilità assegnati all'Ambito di Trasformazione, quando ritenuto vantaggioso dal Comune o dal soggetto attuatore.

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

Art. 9 Criteri per la perequazione

9.1 Aree interne agli Ambiti di Trasformazione

L'edificabilità assegnata a ciascun Ambito di Trasformazione, incrementata con il trasferimento di edificabilità assegnata ad aree esterne all'ambito in applicazione del principio di perequazione, 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 volumetrica attribuita dal piano le superfici delle strade pubbliche e delle relative pertinenze esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano nonché le aree di proprietà demaniale lungo i corsi d'acqua del reticolo idrico principale.

9.2 Aree esterne agli Ambiti di Trasformazione

Il Piano dei Servizi individua le aree destinate a servizi e spazi pubblici alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una capacità edificatoria pari a:

$$Ut = 0,30 \text{ mq/mq}$$

Tale capacità edificatoria è generata al momento della cessione gratuita al Comune delle relative aree ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione in aggiunta alla capacità propria attribuita a ciascun ambito, secondo le prescrizioni contenute nei presenti Criteri, nell'Allegato 1 e nel Piano dei Servizi.

9.3 Trasferimento della capacità edificatoria di perequazione

9.3.1 Cessione diretta delle aree per servizi e spazi pubblici

Ai fini dell'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva a quella propria, i soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno in via prioritaria acquisire la titolarità delle aree per servizi e spazi pubblici esterne al perimetro dell'Ambito, sulla base delle individuazioni del Piano dei Servizi, e trasferirne la proprietà al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione. Nella stessa convenzione è sancita l'attribuzione della capacità edificatoria aggiuntiva.

Ove entro il limite temporale di 30 mesi dall'entrata in vigore del Documento di Piano si pervenga alla stipulazione della convenzione nell'ambito della quale vengono cedute al Comune le aree per servizi e spazi pubblici esterne all'ambito di trasformazione,

all'indice Ut compreso tra i valori minimo di 0,40 mq/mq e massimo di 0,50 mq/mq si aggiungerà un premio pari al 10% della SLP edificabile.

L'assegnazione del premio ha durata di 12 mesi dalla stipulazione della convenzione. Entro tale termine dovrà essere dato inizio all'esecuzione degli interventi previsti dalla convenzione, ossia al rilascio dei titoli abilitativi per la costruzione degli edifici ed all'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui il meccanismo perequativo, nell'ambito di una trattativa di libero mercato, non trovi adeguata soluzione, una volta decorsi 24 mesi dall'entrata in vigore del Documento di Piano, su istanza dei titolari delle aree interne agli ambiti di trasformazione possono essere attivate le azioni alternative da intraprendere per garantire l'attuabilità delle previsioni di piano descritte nei paragrafi successivi.

9.3.2 Cessione di aree per compensazioni all'interno degli'Ambiti di Trasformazione

Il soggetto attuatore individua all'interno del comparto di piano attuativo le aree per le compensazioni urbanistiche in permuta, in coerenza con quanto disposto all'art. 11, comma 1, della LR 12/05. All'atto della sottoscrizione della convenzione del piano attuativo dette aree saranno cedute gratuitamente al Comune il quale le offrirà in permuta ai fini dell'acquisizione delle aree per servizi e spazi pubblici.

Nelle aree di compensazione si deve garantire l'edificabilità di una SLP determinata dall'applicazione, all'intera St dell'Ambito, dell'indice Ut risultante dalla differenza tra *Ut minimo* e *Ut proprio*

Nella restante parte dell'Ambito la cessione delle aree per le compensazioni urbanistiche in permuta consente la realizzazione della SLP determinata dall'applicazione all'intera St dell'Ambito dell'indice *Ut minimo* 0,40 mq/mq, detratta la SLP realizzabile nell'area di compensazione ceduta gratuitamente al Comune.

L'eventuale applicazione all'intera St dell'ambito di un indice di edificabilità territoriale superiore all'*Ut minimo* 0,40 mq/mq è subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 12 dei presenti Criteri, ferma restando l'attribuzione all'area di compensazione di una parte della SLP come sopra determinata.

9.3.3 Espropriazione delle aree con onere a carico dei soggetti attuatori

Il soggetto attuatore potrà impegnarsi a versare il corrispettivo dell'indennità di esproprio delle aree necessarie all'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva per il raggiungimento di un indice di edificabilità territoriale Ut compreso tra 0,40 e 0,50 mq/mq.

L'individuazione delle aree da acquisire avverrà su indicazione del Comune coerentemente con le priorità indicate dal Piano dei Servizi e la determinazione dell'indennità di espropriazione sarà effettuata dai competenti organismi tecnici. La sottoscrizione della convenzione dovrà avvenire contestualmente all'avvio della procedura espropriativa e dovrà contenere l'impegno per il sottoscrittore e per i suoi aventi causa a versare al Comune l'intera somma necessaria all'acquisizione delle aree, compresi gli eventuali conguagli, istituendo le garanzie finanziarie di rito.

9.4 Coefficiente di ponderazione

Il Documento di Piano introduce il coefficiente di ponderazione al fine di equilibrare le differenze posizionali determinate dalla localizzazione delle aree per servizi e spazi pubblici e dalla localizzazione delle aree nelle quali vengono trasferiti i diritti edificatori di perequazione.

In base alla collocazione relativa, la capacità edificatoria di perequazione generata dalle aree per servizi e spazi pubblici viene corretta applicando i seguenti coefficienti, con riferimento alle perimetrazioni contenute nella Tav. DP.03:

		Ubicazione dell'ambito di trasformazione		
		centrale	semicentrale	periferica
Ubicazione dell'area a servizi	centrale	10/10	11/10	12/10
	periferica	8/10	9/10	10/10

9.5 Indice premiale

In coerenza a quanto disposto dal Piano delle Regole, all'edificabilità assegnata agli Ambiti di Sviluppo Urbano (ASU) ed agli Ambiti di Recupero delle Industrie Storiche (ARIS) può essere sommato un indice premiale pari a

Ut = 0,05 mq/mq

quando il soggetto attuatore si impegna ad ottenere una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero complesso edilizio superiore del 30% rispetto al valore limite previsto dalla disciplina nazionale e regionale vigente al momento della presentazione della domanda. Per la verifica del conseguimento delle prestazioni energetiche dei fabbricati realizzati si applica la disciplina del Piano delle Regole.

L'indice premiale si aggiunge agli indici di edificabilità minimo e massimo da conseguire con le procedure descritte al precedente § 3.

Art. 10 Registro delle cessioni dei diritti edificatori

In applicazione dell'art. 11.4 della LR 12/05 è istituito il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori".

Nel Registro sono annotati tutti gli atti aventi per oggetto il trasferimento dei diritti edificatori dalle aree per servizi e spazi pubblici alle aree destinate all'edificazione. Vi saranno altresì annotate le eventuali riserve di diritti edificatori destinati a trovare collocazione in fasi successive all'atto di trasferimento al Comune della proprietà delle aree per servizi e spazi pubblici che li hanno generati.

Le modalità di tenuta del Registro saranno stabilite da apposito regolamento che verrà approvato dal Consiglio Comunale prima dell'adozione del primo piano attuativo.

Art. 11 Pianificazione attuativa

11.1 Individuazione dei piani attuativi

L'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione avviene attraverso l'approvazione di piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale ovvero tramite Programmi Integrati di Intervento.

Ciascun ambito può essere oggetto di più piani attuativi, secondo quanto indicato nelle schede contenute nell'Allegato 1. 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 e l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non devono pregiudicare l'attuazione degli interventi nella 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;
- * ciascun piano attuativo dovrà riguardare una superficie non inferiore a quella minima prescritta per ciascun Ambito di Trasformazione nelle schede contenute nell'Allegato 1;
- * i comparti di pianificazione attuativa devono essere composti in maniera da non produrre reliquati.

Allo scopo di garantire la fattibilità degli interventi attuativi, il soggetto attuatore di un comparto di piano attuativo non esteso all'intero Ambito di Trasformazione, dovrà accompagnare la propria proposta con un "*master plan*", con valore indicativo, che dimostri la coerenza del proprio intervento con gli obiettivi generali di organizzazione ed il conseguimento delle utilità pubbliche attese.

I piani attuativi, in base a motivazioni tecnicamente documentate al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle poste a base del Documento di Piano, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, possono apportare marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi, purché dette variazioni riguardino una superficie complessivamente non eccedente il 5% dell'estensione dell'Ambito.

I piani attuativi dovranno presentare i contenuti minimi individuati dal Piano delle Regole.

11.2 Modalità di presentazione

Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo, i proponenti dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le SLP che intendono realizzare in base all'applicazione dei presenti Criteri Tecnici per l'Attuazione ed indicando in particolare le aree per servizi e spazi pubblici esterne al perimetro dell'Ambito che intendono cedere gratuitamente al Comune per l'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva.

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

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, con pronunciamento della Giunta Comunale, entro il termine di novanta 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.

Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, le integrazioni documentali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti ovvero alla programmazione comunale delle opere di urbanizzazione. In questo caso il termine di novanta giorni di cui al presente comma

decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Decorso il termine sopra indicato senza che il Comune abbia formalmente valutato la proposta presentata, il progetto di piano attuativo potrà essere presentato con l'applicazione dell'indice Ut corrispondente alla capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice minimo, individuando a tale scopo le aree per servizi e spazi pubblici esterne al perimetro dell'Ambito di Trasformazione o le aree per compensazioni in permuta interne che verranno cedute gratuitamente al Comune per l'acquisizione della capacità edificatoria minima.

11.3 Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

I piani attuativi dovranno prevedere la cessione gratuita al comune delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie individuate nelle schede contenute nell'Allegato 1. La quantità minima di aree per urbanizzazioni secondarie da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal Piano dei Servizi. Ove tale quota ecceda la superficie individuata nelle schede sopra citate, la parte restante potrà essere monetizzata, come disposto dallo stesso Piano dei Servizi.

11.4 Osservanza dei "Criteri ambientali di attuazione, misure di mitigazione"

I piani attuativi dovranno uniformarsi alle indicazioni contenute nel Capitolo 7 del Rapporto Ambientale, concernente i criteri ambientali di attuazione e le misure di mitigazione, in quanto coerenti con la fase di pianificazione.

In particolare dovranno essere assunte in fase attuativa tutte le necessarie misure di inserimento paesistico ambientale dei nuovi insediamenti, anche con la creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, realizzando la progettazione contestuale degli spazi aperti e degli spazi costruiti, con riferimento alle tipologie e alle modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP.

11.5 Osservanza dei vincoli amministrativi ed ambientali

Oltre alle indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale, nella predisposizione dei piani attuativi dovrà essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni e dei vincoli gravanti sul territorio comunale in applicazione della disciplina nazionale o regionale, riportati nelle Tavv. DA02, DA03, DA04.

In riferimento agli ambiti di trasformazione prossimi a pozzi comunali di captazione dell'acqua potabile, l'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione dovrà soddisfare i requisiti seguenti:

- * assenza di interferenza con la zona di tutela assoluta delle captazioni;
- * esclusione dei centri di pericolo elencati nel comma 4 art. 94 dlgs 128/2010 e DGR 10 aprile 2003 n. 7/12693
- * rispondenza alle indicazioni tecniche contenute in DGR 10 aprile 2003 n. 7/126963

Infine il recupero delle aree industriali dismesse dovrà essere preceduto da indagini preliminari sulla qualità dei terreni al fine di verificare la compatibilità dei suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT, in applicazione delle disposizioni del DLgs 152/06.

Art. 12 Programmi Integrati di Intervento (PII)

12.1 PII all'interno 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 nel rispetto delle seguenti condizioni:

- * conseguimento dell'indice minimo pari a 0,40 mq/mq con le modalità descritte al precedente art. 9;
- * assegnazione di un indice compreso fra 0,40 mq/mq e 0,65 mq/mq in funzione del conseguimento di ulteriori utilità pubbliche coerenti con il Piano dei Servizi e con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

I PII verranno considerati in variante del Documento di Piano solamente ove prevedano una capacità edificatoria corrispondente ad un indice di edificabilità territoriale eccedente il limite di

Ut = 0,65 mq/mq

In generale il ricorso a Programmi Integrati di Intervento viene favorito per l'attuazione degli Ambiti di Recupero delle Industrie Storiche (ARIS) in considerazione delle particolarità morfologiche e funzionali.

I PII sono tenuti al rispetto dei "Criteri ambientali di attuazione, misure di mitigazione" richiamati al precedente art. 11.4.

La documentazione da produrre a corredo della proposta di PII è individuata dalla disciplina del Piano delle Regole.

12.2 PII nel tessuto edilizio consolidato

Nell'ambito del tessuto edilizio consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento.

Spetta al Piano delle Regole dettare disposizioni per la presentazione di detti 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, nelle quali è anche indicata la ripartizione di massima della capacità edificatoria fra le diverse destinazioni funzionali.

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 (vedi Appendice 1).

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle indicazioni del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso e verificata la compatibilità fra le diverse destinazioni ipotizzate.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

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

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

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

Art. 14 Definizioni, indici e parametri 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).

APPENDICI

Appendice 1

Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma 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.

<p>Gf 1 Residenza</p>	<p>Abitazioni dei residenti. Abitazioni e relative pertinenze (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.</p>
<p>Gf 2 Attività produttive</p>	<p>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale sotto meglio classificate. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati: - gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; - un alloggio di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva e comunque per una SLP non superiore a mq 200. - 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 complessivamente realizzabile. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p>
<p>Gf 2.1</p>	<p>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.</p>
<p>Gf 2.2</p>	<p>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.</p>
<p>Gf 2.3</p>	<p>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.</p>
<p>Gf 2.4</p>	<p>Attività artigianale di servizio Sono comprese in questa categoria le attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa, come precisate negli elenchi assunti dal Comune.</p>
<p>Gf.2.5</p>	<p>Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, sviluppate su una SLP ≤ 250 mq</p>
<p>Gf.2.6</p>	<p>Attività di commercio all'ingrosso di grande dimensione Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, sviluppate su una SLP ≥ 250 mq</p>

Gf 2.7	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 Attività terziarie	Attività terziarie di produzione di servizi Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5. Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq 200 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata 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. Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
Gf 3.1	Piccole attività terziarie Le attività terziarie aventi $SLP \leq mq\ 250$: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito e, pertanto, non sono assoggettate dal Piano delle Regole ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
Gf 3.2	Medie Attività terziarie Medie attività: unità immobiliari aventi $SLP >250$ e ≤ 500 mq vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie (assicurative, immobiliari, turistiche, bancarie, etc.)
Gf 3.3	Grandi attività terziarie Grandi attività: unità immobiliari aventi $SLP >500$ mq vi rientrano: attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere (banche, finanziarie, etc.), sedi di enti pubblici, istituzioni ed associazioni
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 convegnistica.
Gf 4 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago	Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago Rientrano di regola in questa categoria: teatri cinema, attività ludico ricreative, discoteche e sale da ballo, sale giochi e sale scommesse, , attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui al Gf 2.4, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia
Gf 4.1	Attività con $SLP \leq mq\ 250$ (PE1)
Gf 4.2	Attività con $SLP > mq\ 250$ (PE2)
Gf 4.3	Locali di intrattenimento e svago assoggettati a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS (PE3)
Gf 5 Attività commerciali	Commercio al dettaglio. Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.

Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 400.
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 400 ed inferiore o uguale a mq 1.000, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.4	Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 1.000 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.5	Grandi Strutture di vendita (GS) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 6 Agricoltura	Attività del settore primario (agricoltura). Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

Appendice 2

Definizione dei parametri e degli indici edilizi

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano. Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specifiche o aggiuntive.

3.1 St (mq) - Superficie territoriale

E' la superficie compresa:

- all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo comprendente, oltre alla superficie fondiaria di cui al punto 3.2, la superficie relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- nelle aree destinate a servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione individuate dal Piano dei Servizi.

Il calcolo della Superficie territoriale tiene conto delle strade vicinali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ed esclude le strade pubbliche o aperte al pubblico transito nello stato di fatto esistente alla data di prima adozione degli atti di PGT.

3.2 Sf (mq) - Superficie fondiaria

È la superficie edificabile individuata dal piano delle Regole nelle aree soggette ad intervento diretto. Rientrano nella superficie fondiaria anche le aree non azzonate nella tavola di piano (RP01) risultanti dall'arretramento delle recinzioni in corrispondenza degli accessi carrai.

Nei piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, la superficie fondiaria è data dalla superficie territoriale detratte le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

3.3 SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie formalmente agibile di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ovvero dei manufatti di tamponamento ad esse assimilabili, calcolata in conformità con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di risparmio energetico.

Negli interventi di nuova costruzione e di integrale demolizione e ricostruzione 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'agibilità.

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

3.3.1 Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici destinate ad autorimesse di pertinenza degli edifici esistenti o previsti;
- b) per i soli fabbricati di nuova costruzione i locali di servizio interrati per almeno 2/3 dell'altezza e purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,40; per gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente Piano, i locali di servizio interrati o seminterrati che non abbiano le caratteristiche per essere considerati locali abitabili
- c) le superfici dei porticati, delle logge, dei balconi, dei ballatoi, dei terrazzi aperti per almeno un lato e dei patii o cavedii a cielo libero;
- 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, nonché le serre bioclimatiche in applicazione delle leggi e dei regolamenti in materia;
- e) la superficie dei locali di proprietà condominiale e di uso comune destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, di superficie netta massima di mq 15 ogni 800 mq di SLP o loro frazioni; nelle nuove costruzioni detti locali non dovranno possedere le caratteristiche previste dal Regolamento d'Igiene per i locali abitabili;
- f) le superfici corrispondenti alle murature perimetrali ove ricorrano le condizioni di applicazione della disciplina sul risparmio energetico nazionale e regionale;
- g) la superficie degli androni e la superficie dei vani scala e dei relativi impianti di sollevamento, ivi compresi atri e pianerottoli di sbarco ai diversi piani, al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari; rientra invece nel calcolo della SLP la superficie delle scale e degli eventuali impianti di sollevamento realizzati all'interno di singole unità immobiliari articolate su più piani o

livelli, la cui superficie sarà computata una sola volta come parte integrante della superficie del piano soprastante di ogni coppia di piani.

3.3.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali di vicinato (VIC), oltre ai casi di cui al precedente punto,

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, realizzati al piano interrato o seminterrato e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m. 2,40;
- i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive e commerciali di vicinato (VIC), che abbiano un'estensione non superiore al 30% della superficie del locale nel quale sono realizzati, senza pregiudizio dell'applicazione dei contributi di costruzione e nel rispetto delle disposizioni regolamentari in materia.

3.3.3 Sottotetti

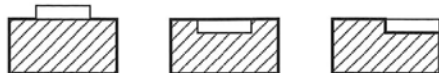
La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando non presenta le caratteristiche per l'ottenimento dell'abitabilità ed in particolare il vano sottotetto presenta un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;

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

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

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m. 1,50, come indicato nello schema che segue:



— delimitazione della superficie coperta

- sporgenze maggiori di m 1,50 vengono conteggiate agli effetti della verifica 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 con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m. 3,50.
 - d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
 - e) i chioschi, i pergolati, i gazebo o simili realizzati all'interno delle aree pertinenziali;
 - f) la superficie delle coperture provvisorie con autorizzazione stagionale;
 - g) i seminterrati purché la loro altezza rispetto alla quota 0,00 non superi m 0,80 all'estradosso della relativa copertura, ulteriormente elevabile con uno strato di terra inerbata fino alla quota di m 1,20.

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

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte e i relativi corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia (DGR n. 8/5054 del 04.07.2007 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche 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.

3.6 V (mc) - Volume

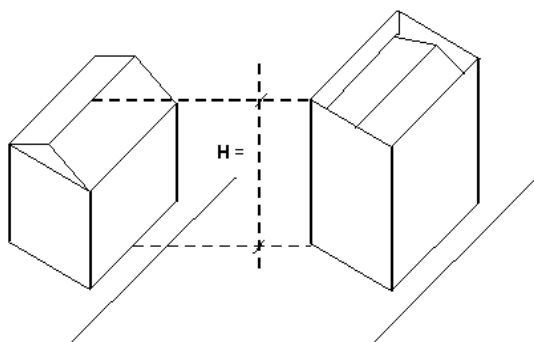
Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00. Detta definizione si applica per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale.

Negli edifici con tipologia residenziale o a questa assimilabile, quando l'altezza media netta interna dei locali che rientrano nel calcolo della SLP supera i m. 4,50 il calcolo del volume verrà effettuato moltiplicando la SLP stessa per l'altezza media netta interna.

3.7 H (m) - Altezza dei fabbricati

3.7.1 Modalità di calcolo dell'altezza massima dei fabbricati

L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dal colmo della carreggiata lungo il fronte principale dell'edificio al punto più elevato della sagoma esterna dell'edificio stesso, come illustrato nel seguente schema:



Agli effetti della verifica dell'altezza H si considerano esclusi dalla sagoma dell'edificio i vani di servizio degli impianti di risalita e i comignoli emergenti dalla copertura.

3.7.2 Modalità di calcolo dell'altezza ai fini dell'applicazione dei parametri di distanza

Nella verifica delle distanze (D_c , D_f e D_s) l'altezza degli edifici si misura dalla quota media del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dal colmo della carreggiata lungo il fronte principale dei fabbricati alla quota più alta dell'imposta della copertura in caso di copertura inclinata. In caso di copertura piana si applica la disciplina di cui al precedente articolo 3.7.1.

3.8 Distanze (m)

Definisce le modalità di calcolo delle distanze tra i fabbricati, tra fabbricati e confini di proprietà e tra fabbricati e strade.

3.8.1 D_f (m) - Distanza minima tra i fabbricati

La distanza minima da osservare tra i fabbricati si determina, sul piano orizzontale, misurando la proiezione perpendicolare delle pareti verticali che si fronteggiano (criterio ortogonale) in modo reciproco, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

Sono da considerare nella verifica delle distanze le parti aggettanti chiuse e le eventuali relative strutture portanti verticali, gli elementi costruttivi strutturali.

Sono esclusi i corpi aggettanti aperti dei balconi aventi una sporgenza massima di m 1,50 e gli elementi costituenti fregi o decori.

Non sono assoggettati alla verifica del rispetto dei parametri di distanza le autorimesse ed i manufatti accessori pertinenziali che possono essere realizzati anche sul confine del lotto purché la loro altezza "H" non superi i m 2,50.

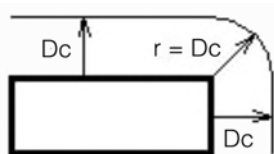
Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali e di igiene in materia.

Sono fatte salve le deroghe disposte dalla disciplina relativa al contenimento dei consumi di energia.

È inoltre fatto salvo il rispetto della distanza minima tra fabbricati dettata dal DM 2 aprile 1968, n° 1444, come disposto all'art 103 della LR 12/05.

3.8.2 D_c (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto, nel punto più prossimo all'edificio stesso (criterio radiale), come illustrato nello schema che segue:



Per la determinazione delle parti del fabbricato da considerare nella verifica della distanza Dc si applicano le disposizioni contenute al precedente 3.8.1.

Per le costruzioni in aderenza su lotti finitimi si rimanda alle disposizioni dettate dal Codice Civile agli artt. 873 e seguenti.

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

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

Per la verifica della distanza Ds si considera edificio qualsiasi manufatto o involucro edilizio chiuso o coperto stabilmente infisso o appoggiato al suolo con esclusione degli arredi da giardino aperti e scoperti.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti, come stabilito agli artt. 12 e seguenti.

3.9 **Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale. Si applica alla superficie territoriale compresa all'interno dei perimetri dei comparti di pianificazione attuativa ed alle aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione individuate dal Piano dei Servizi.

3.10 **Uf (mq/mq) -Indice di utilizzazione fondiaria**

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

3.11 **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

Schede degli Ambiti di Trasformazione

Sezione 1 - Contesto e obiettivi



1. Localizzazione

L'area si trova nella parte di più recente edificazione, ove l'espansione della città è ancora in corso e tende a riempire il margine del tessuto edificato, disegnato come un lungo rettangolo che delimita tutto il fronte urbano ovest, dal cimitero parco, a sud, fino all'area del Parco Altomilanese, a nord.

2. Stato dei luoghi

Si tratta di uno spazio ineditato di forma regolare, perfettamente coerente col disegno della maglia urbana, della quale occupa un grande riquadro di circa 250 metri di lato. È affacciato a nord sulla via Novara e si atesta ad ovest sul confine della città.

3. Obiettivi della trasformazione

- 3.1 Completare il tessuto residenziale mantenendo la regolarità della maglia urbana e qualificando il fronte urbano verso la campagna.
- 3.2 Qualificare il fronte su via Novara come porta della città, valutando la possibilità di collocarvi anche funzioni non residenziali.
- 3.3 Contribuire alle politiche sociali per la casa modulando la produzione di nuovi alloggi in rapporto alle diverse capacità di accesso al mercato.

Sezione 2 - Disposizioni

1. Vocazione funzionale

1.1 Nella tabella sono riportate le quote indicativamente da assegnare alle diverse destinazioni funzionali.

Destinazione principale	Residenza (Gf 1)	70%	L'Ambito presenta una chiara vocazione residenziale, in quanto maggiormente coerente con l'organizzazione del quartiere e le condizioni di accessibilità e circolazione.
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4.1), attività terziarie (Gf 3)	30%	Le funzioni complementari possono giocare un ruolo importante nella qualificazione del fronte su via Novara e risultare più adattabili alla presenza di attività produttive insediate nell'isolato adiacente.
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4)		L'insediamento di ulteriori impianti produttivi in quartiere a netta prevalenza residenziale viene giudicata indesiderabile.

1.2 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello (**MS1**), preferibilmente da localizzare su via Novara, entro il limite complessivo di mq 2.500 di SV.

2 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita la capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici stabiliti all'art. 8 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano, come indicato nel seguente prospetto:

Indice proprio	Ut = 0,30 mq/mq
Indice minimo	Ut = 0,40 mq/mq
Indice massimo	Ut = 0,50 mq/mq

Altri parametri

Rc = 50%
H = m 20

3 Utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito

Realizzazione di una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 20% della capacità edificatoria prevista in ciascun comparto di piano attuativo.

4 Pianificazione attuativa

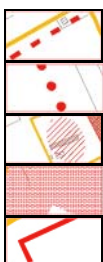
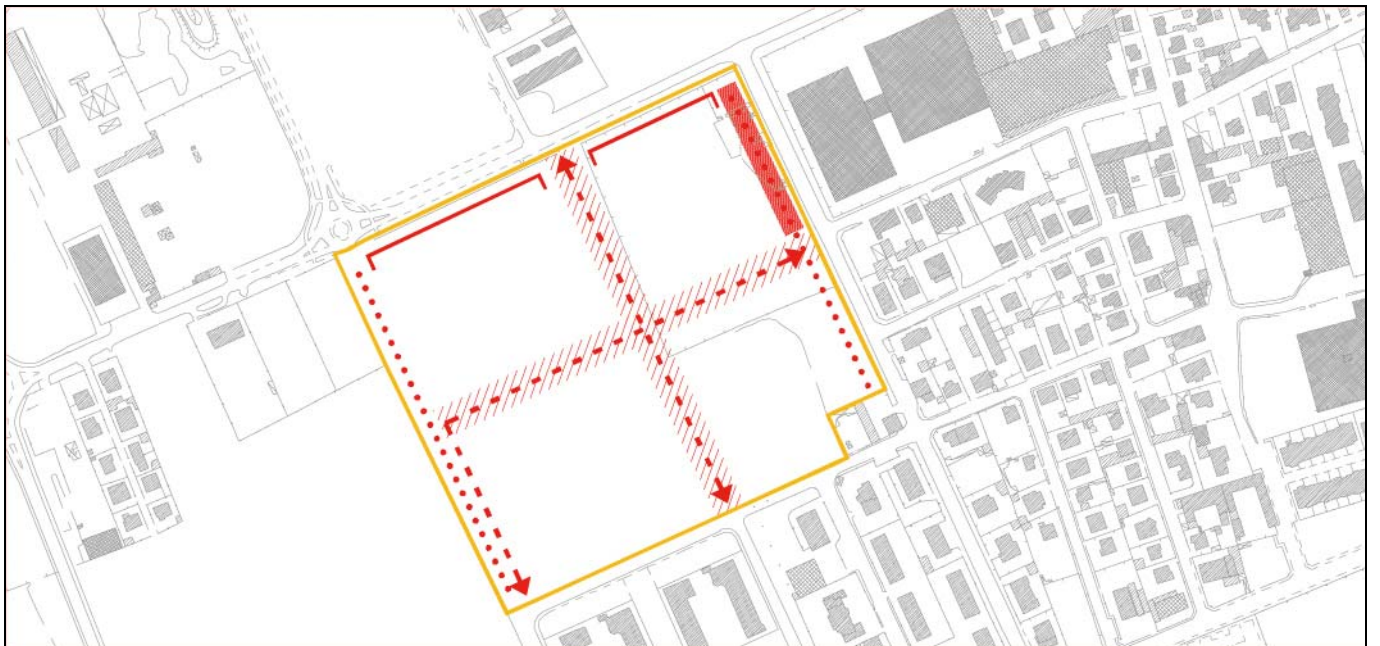
- Numero massimo di comparti di piano attuativo: 3
- Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 20.000

Sezione 2 - Disposizioni

Estratto catastale



Prescrizioni distributive



Disposizione delle nuove connessioni da realizzare

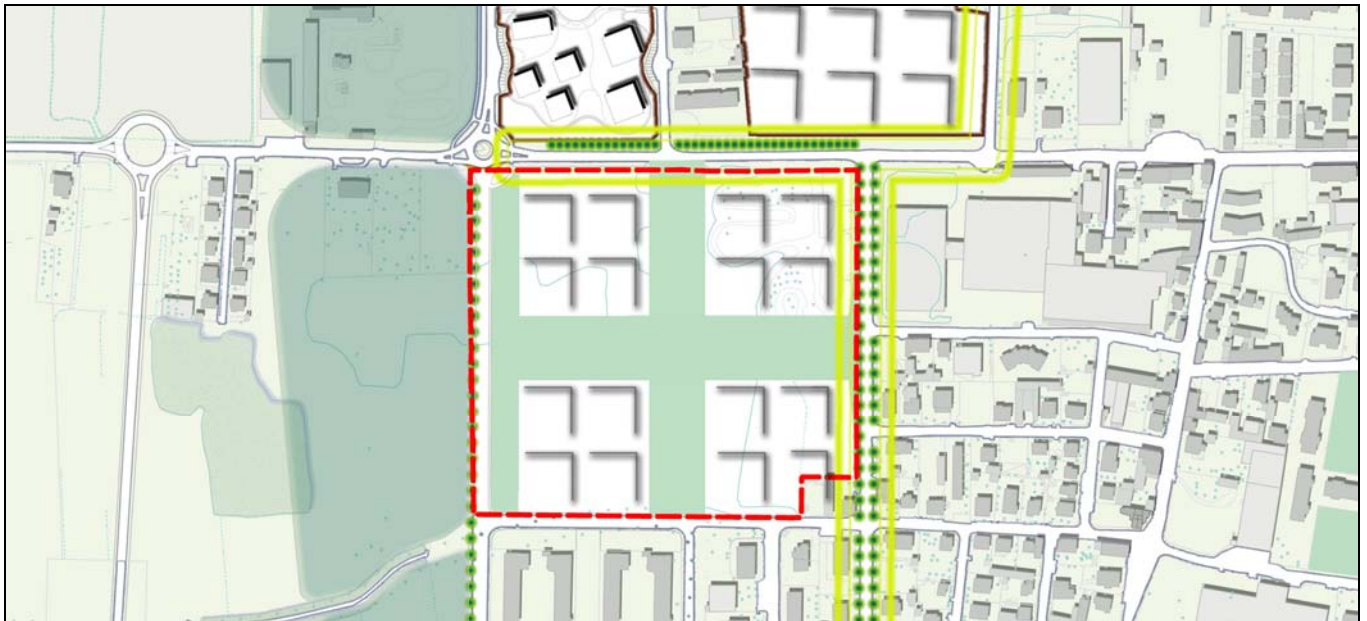
Percorsi ciclabili protetti o viali di passeggiata

Linee o aree di concentrazione degli spazi pubblici

Aree per interventi di mitigazione o qualificazione paesaggistica

Fronti urbani da valorizzare

Sezione 3 - Orientamenti



1. Criteri di organizzazione

Perseguire la continuità con l'esistente riprendendone gli allineamenti, le geometrie e la partizione.

Appare preferibile che i nuovi isolati riproducano le dimensioni medie degli isolati vicini evitando la conformazione del comparto come "quartiere autonomo". Caratterizzare diversamente i margini dell'Ambito con riguardo alla loro diversa vocazione, alla quale devono corrispondere differenti obiettivi:

- * a nord, su via Novara, favorire la vitalità urbana della strada promuovendo l'insediamento di funzioni diverse dalla residenza indirizzando a tal fine la distribuzione palmivolumetrica;
- * ad ovest considerare l'effetto paesaggistico del fronte urbano, destinato a segnare il confine fisico della città, percepibile anche da grande distanza;
- * ad est favorire la continuità del sistema degli assi verdi di quartiere previsto dal Piano dei Servizi, riservando gli appositi spazi.

2. Dati urbanistici indicativi

A	Superficie territoriale (St)			mq	75.000
B	SLP minima	Ut = 0,40 mq/mq	(A x 0,40)	mq	30.000
C	SLP massima	Ut = 0,50 mq/mq	(A x 0,50)	mq	37.500
E	S1 (Urb. primarie)	da definire in sede di piano attuativo		mq	
D	S2 minima (Urb. secondarie)		(C / 50mq x 18 mq)	mq	13.500

Sezione 1 - Contesto e obiettivi



1. Localizzazione

L'area è collocata al margine meridionale del territorio comunale in corrispondenza del futuro innesto di viale Sabotino sulla SP 12, sulla quale è affacciata per un lungo tratto (circa 500 metri di fronte). È appartata rispetto al tessuto residenziale cresciuto a ovest di viale Sabotino pur rimanendo coerentemente inserita nella geometria della maglia urbana.

2. Stato dei luoghi

Si tratta di uno spazio ineditato, in prevalenza coltivato e solo in piccola parte coperto da alberature o incolto.

Il disegno della maglia urbana suggerisce la ripartizione dell'ambito in tre aree distinte:

- a - Il settore nord, delimitato dalle vie Parma e Liguria, è un tassello della trama degli isolati; da tempo incolto, è coperto da una vegetazione spontanea di scarso valore agronomico e paesaggistico.
- b - Il settore centrale, delimitato dalla via Liguria a nord e da un tracciato rurale a sud, è un vasto campo coltivato, di forma regolare, privo di alberature, direttamente affacciato ad est su viale Sabotino;
- c - Il settore meridionale, affacciato sulla SP 12, si qualifica come area di margine, chiaramente esterna alla maglia urbana.

3. Obiettivi della trasformazione

- 3.1 Completare viale Sabotino con l'innesto sulla SP 12, coerentemente con le indicazioni del Piano dei Servizi.
- 3.2 Valorizzare il ruolo di porta alla città, con scelte planivolumetriche e funzionali coerenti con l'elevato livello di accessibilità, con la grande estensione dell'area e con le condizioni del contesto.
- 3.3 Creare le condizioni, in termini di risorse territoriali ed economiche, per la realizzazione di attrezzature e spazi pubblici di rango urbano;
- 3.4 Contribuire alle politiche sociali per la casa modulando la produzione di nuovi alloggi in rapporto alle diverse capacità di accesso al mercato.

Sezione 2 - Disposizioni

1. Vocazione funzionale

1.1 Nella tabella sono riportate le quote indicativamente da assegnare alle diverse destinazioni funzionali ripartite in percentuale all'interno di ciascun sub ambito.

a

Destinazione principale	Residenza (Gf 1)	70%	Il sub ambito presenta una chiara vocazione residenziale coerente col perfetto inserimento nell'isolato urbano.
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4), attività terziarie diverse (Gf 3)	30%	Le funzioni complementari non variano significativamente nei tre sub ambiti e comprendono la gamma delle funzioni usualmente presenti nel tessuto residenziale.
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4)		In coerenza con la collocazione in continuità con la maglia residenziale, l'insediamento di nuove attività produttive non pare desiderabile in questa parte dell'Ambito..

b

Destinazione principale	Commercio (Gf 5), Attività terziarie diverse (Gf 3)	60%	La collocazione più esterna rispetto al tessuto residenziale consolidato e l'affaccio sulla grande viabilità favoriscono la localizzazione di funzioni commerciali, comprese le grandi strutture di vendita, in coerenza con le previsioni del PRG 2003.
Destinazioni complementari	Residenza (Gf 1)	40%	La dimensione dell'area consente la collocazione della residenza che potrebbe avvantaggiarsi delle attrezzature da insediare nelle aree adiacenti.
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) e dei distributori di carburante (Gf 2.6)		

c

Destinazione principale	Attrezzature private (Gf 4.2)	60%	L'affaccio diretto sulla grande viabilità e la collocazione marginale rispetto al tessuto residenziale consigliano la collocazione di funzioni che possano avvantaggiarsi della grande accessibilità e non abbiano a soffrire dell'intensità del traffico veicolare sulla SP 12.
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5), Attività terziarie diverse (Gf 3)	40%	Anche se la destinazione commerciale rimane appannaggio del settore "b" ulteriori attività del settore commerciale potrebbero trovare collocazione in coerenza con le attività di sportive e di svago collocate in questo settore.

Destinazioni escluse	Residenza (Gf 1), Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) e dei distributori di carburante (Gf 2.6)
-----------------------------	---

1.2 Attività commerciali

- a** Sono ammessi esercizi di vicinato (**VIC**), da collocare preferibilmente lungo la viabilità principale (via Parma, via Liguria)
- b** È ammessa una grande struttura di vendita (**GS**) di generi alimentari e non alimentari per una superficie SV < mq 7.000
- c** Sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (**MS1**) non alimentari.

2 **Capacità edificatoria**

All'Ambito di Trasformazione nel suo complesso, indipendentemente dalla ripartizione in sub ambiti, è attribuita la capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici stabiliti all'art. 8 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano, come indicato nel seguente prospetto:

Indice proprio	Ut = 0,30 mq/mq
Indice minimo	Ut = 0,40 mq/mq
Indice massimo	Ut = 0,50 mq/mq

La capacità edificatoria si intende riferita all'intero Ambito di Trasformazione e può essere trasferita nei diversi sub ambiti nel rispetto degli orientamenti espressi nella Sezione 3.

Altri parametri

Rc =	50%
H =	a m 20
	b m 40
	c m 20

3. **Utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito**

Le utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito riguardano:

- * Il prolungamento di viale Sabotino fino all'intersezione con la SP 12, da realizzare con disegno coerente con l'importanza del traffico destinato a transitarvi.
- * La sistemazione a verde su viale Liguria, destinato a costituire parte della "trama verde" dell'oltre Sabotino.
- * La localizzazione, preferibilmente nel sub ambito 2C, del nuovo centro natatorio con adeguate aree a verde al contorno per eventuali futuri ampliamenti o per altre destinazioni di pubblico interesse.
- * La realizzazione di una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 30% della SLP destinata a residenza.

4 **Pianificazione attuativa**

Fermo restando il rispetto delle indicazioni funzionali e morfologiche sopra riportate, i tre sub ambiti possono essere oggetto nel loro insieme di un unico piano attuativo oppure essere ripartiti in più comparti come indicato di seguito:

- a** Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1
- b** Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 30.000
- c** Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 30.000

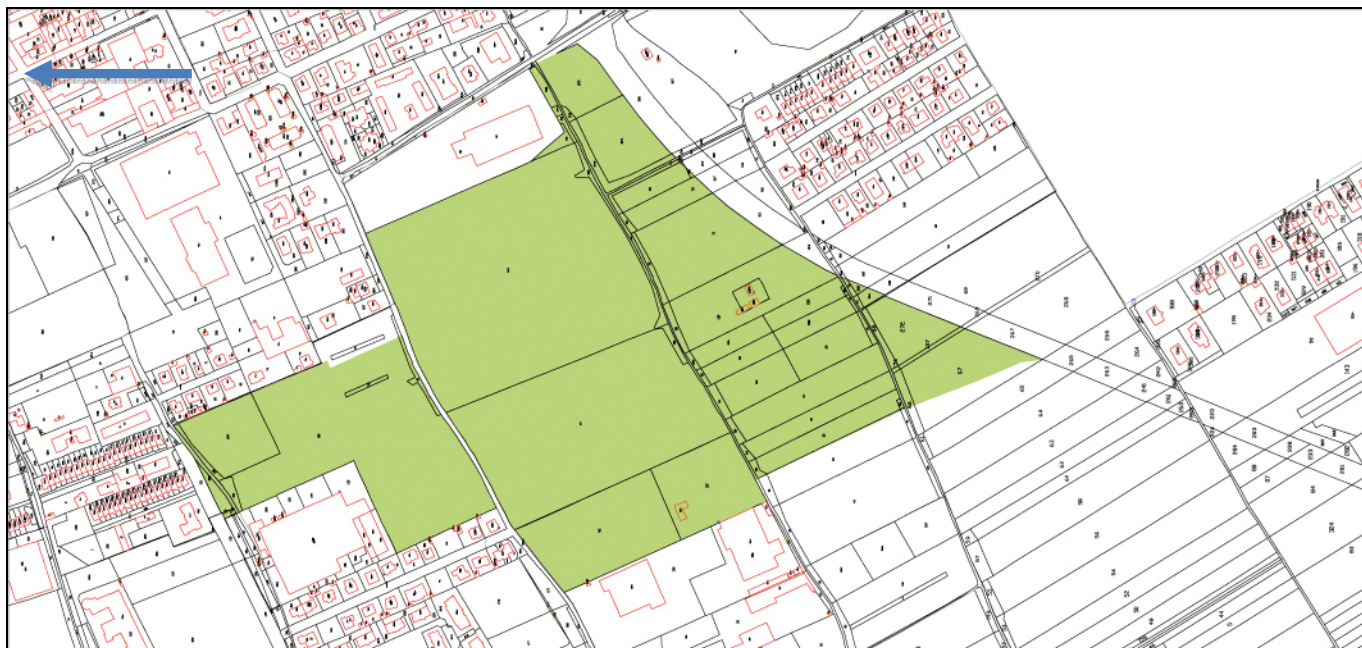
Il sub ambito "c" deve essere destinato a interventi di mitigazione, sistemazione paesaggistica e servizi pubblici o di uso pubblico prevalentemente a verde.

La relativa capacità edificatoria, come ripartita nelle diverse destinazioni d'uso, sarà da realizzare nei sub ambiti "a" e "b".

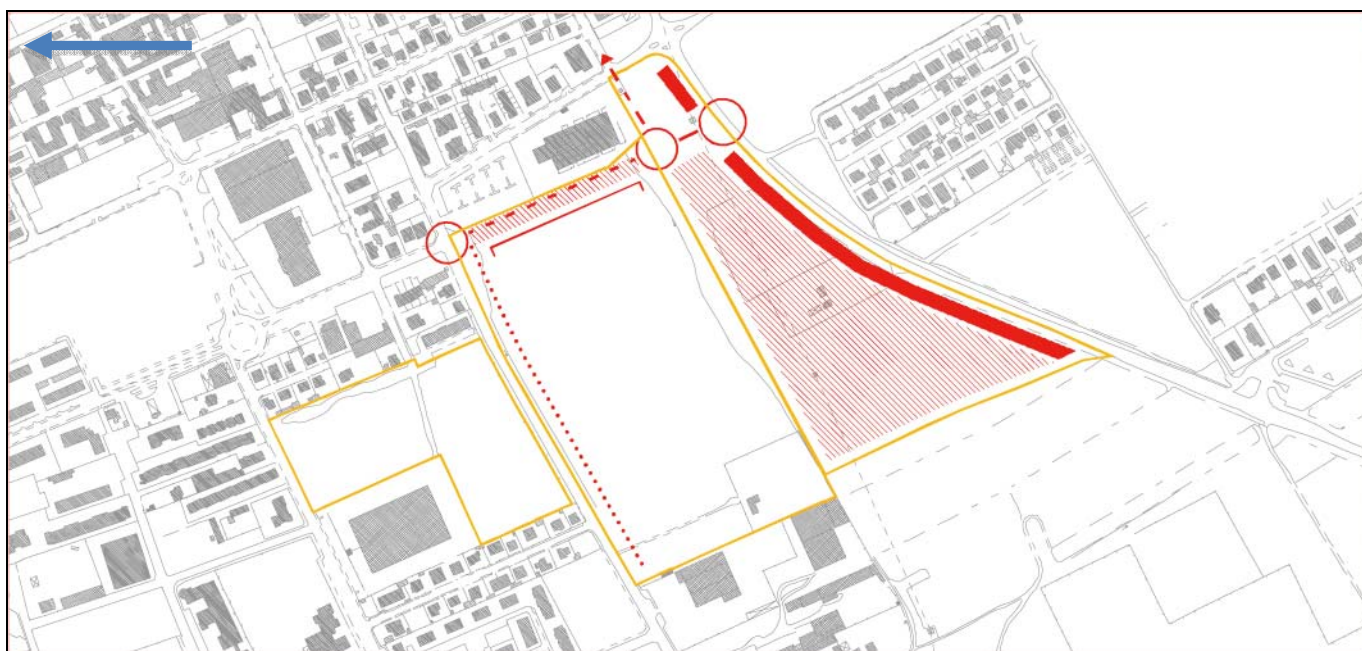
Diverse soluzioni potranno essere proposte solamente attraverso la preventiva predisposizione di un piano generale di distribuzione planivolumetrica e funzionale dell'intero Ambito, che dovrà garantire che non venga ridotta l'estensione delle aree verdi.

Sezione 2 - Disposizioni

Estratto catastale



Prescrizioni distributive



Disposizione delle nuove connessioni da realizzare

Nodi viari principali da risolvere

Linee o aree di concentrazione degli spazi pubblici

Direttrici di connessione degli spazi pubblici

Aree per interventi di mitigazione o qualificazione paesaggistica

Fronti urbani da valorizzare

Sezione 3 - Orientamenti



1. Criteri di organizzazione

Realizzare parte della capacità edificatoria in un fabbricato a torre di dimensione coerente con la grande scala dei viali coi quale si pone in relazione (Sabotino, SP12) ed in gado di costituire un riferimento forte nel paesaggio urbano e di qualificare il sito come porta della città.

Concentrare le funzioni pubbliche e le aree a verde nella parte meridionale dell'Ambito.

Valorizzare il ruolo di "porta della città" dell'innesto di viale Sabotino sulla SP 12.

2. Dati urbanistici indicativi

Ripartizione per sub ambiti				a	b	c	
A	Superficie territoriale (St)			mq	35.000	98.000	79.500
B	SLP minima	Ut = 0,40 mq/mq	(A x 0,40)	mq	14000	39.200	31.800
C	SLP massima	Ut = 0,50 mq/mq	(A x 0,50)	mq	17.500	49.000	39.750
E	S1 (Urb. primarie)	prolungamento viale Sabotino		mq		6.000	6.000
D	S2 minima (Urb. secondarie)		(C / 50mq x 18 mq)	mq	6.300	secondo dest. d'uso	

Sezione 1 - Contesto e obiettivi**1. Localizzazione**

L'Ambito corrisponde alla parte ancora inutilizzata dell'isolato occupato dal "Business Innovation Center" (BIC) ed è disposto longitudinalmente sulla via Rossini che è destinata a divenire la strada principale di accesso al sito della nuova stazione ferroviaria di Legnano.

2. Stato dei luoghi

L'area è ripartita in due sub compartimenti che presentano caratteri differenti:

- a** a nord il lotto occupato dal grande fabbricato dismesso delle ex Fonderie: un edificio di grande pregio annoverabile fra i migliori esempi dell'architettura industriale del primo '900;
- b** a sud l'area cosiddetta "degli orti", occupata da orti famigliari dismessi e alberature non di pregio, adiacente il fronte residenziale edificato su via Firenze.

3. Obiettivi della trasformazione

- 3.1 Preservare il fabbricato "ex fonderie" introducendovi funzioni che non ne compromettano l'architettura e contribuiscano a migliorare la vitalità urbana della zona.
- 3.2 Riservare spazi all'interno del fabbricato per l'inserimento di funzioni pubbliche di livello cittadino.
- 3.3 Completare il tessuto residenziale su via Firenze riservando opportuni spazi di interposizione fra le nuove residenze e le attività lavorative insediate nell'area BIC.

Sezione 2 - Disposizioni

1. Vocazione funzionale

- 1.1 Nella tabella sono riportate le quote indicativamente da assegnare alle diverse destinazioni funzionali ripartite in percentuale all'interno di ciascun sub ambito.

a			
Destinazione principale	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4), attività terziarie (Gf 3), artigianato di servizio (Gf 2.4)	60%	L'intervento consiste nel riuso del fabbricato esistente e le funzioni destinate ad esservi introdotte devono essere in grado di sfruttarne al meglio le particolarità senza comprometterne l'architettura. Inoltre il carattere particolare del fabbricato suggerisce di prevedervi funzioni di grande attrattività.
Destinazioni complementari	Residenza (Gf 1)	40%	Ferma restando la conservazione del fabbricato esistente, non è da escludere la possibilità di ricavare alloggi intervenendo sulla sola copertura.
Destinazioni escluse	Nessuna		In vista dell'obiettivo prioritario della conservazione del fabbricato nn si deve escludere alcuna destinazione d'uso purché ne sia dimostrata, in sede di piano attuativo, la compatibilità con le altre destinazioni previste.
b			
Destinazione principale	Residenza (Gf 1)	100%	La destinazione residenziale appare coerente con la partizione del grande isolato suggerita dalla via Cremona che separa l'area del BIC dal fronte su via Firenze.
Destinazioni escluse	Nessuna		

1.2 Attività commerciali

- a** Sono ammesse medie strutture di vendita di secondo livello (**MS2**) non alimentari.
b Sono ammessi esercizi di vicinato (**VIC**).

2 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria è stabilita diversamente per i due sub ambiti.

- a** La capacità edificatoria corrisponde al recupero del fabbricato esistente ed alla conservazione della sua architettura.
 Il fabbricato può essere ripartito in più ambienti sia in pianta che in alzato, anche con creazione di nuova SLP corrispondente alla realizzazione di più piani abitabili, purché nel rispetto del vincolo costituito dalla conservazione dell'architettura.
 In ogni caso la SLP complessivamente realizzata non potrà eccedere il limite determinato dall'applicazione di un indice pari a 0,65 mq/mq
- b** La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione degli indici stabiliti all'art. 8 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano, come indicato nel seguente prospetto:
 Indice minimo Ut = 0,40 mq/mq
 Indice massimo Ut = 0,50 mq/mq

Altri parametri

Rc = 50%

H = m 17

3. Utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito

In generale l'intervento deve portare alla realizzazione di un polo di attività diverse in grado di conferire vitalità ad un'area semicentrale investita da grandi trasformazioni.

In particolare, per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi pubblici nel settore "a" si attendono le seguenti realizzazioni:

- * la realizzazione della nuova biblioteca comunale, da ricavare all'interno del fabbricato esistente, in modo da consentire la realizzazione di spazi di deposito, consultazione, distribuzione, servizi, ecc. per complessivi circa 3.000 mq, anche ricavabili su più livelli;
- * uno spazio pubblico da realizzare sul fronte principale del fabbricato, all'incrocio delle vie Rossini e Firenze;
- * la realizzazione di un adeguato sistema ciclopedonale in continuità con la previsione del congiungimento del centro cittadino con il nuovo ospedale;
- * una dotazione di parcheggi pubblici adeguata alla natura ed all'entità delle funzioni introdotte e della loro prevedibile frequentazione pubblica.

4. Pianificazione attuativa

- a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1
- c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero, Programma Integrato di Intervento.

L'ambito, ancorché ripartito in due sub ambiti, dovrà essere oggetto di un unico piano attuativo che li comprenda entrambi. La relativa convenzione dovrà subordinare il rilascio dei permessi di costruire nel sub ambito **b** alla comunicazione di inizio dei lavori per il recupero del fabbricato esistente nel sub ambito **a**.

Sezione 2 - Disposizioni

Estratto catastale



Prescrizioni distributive

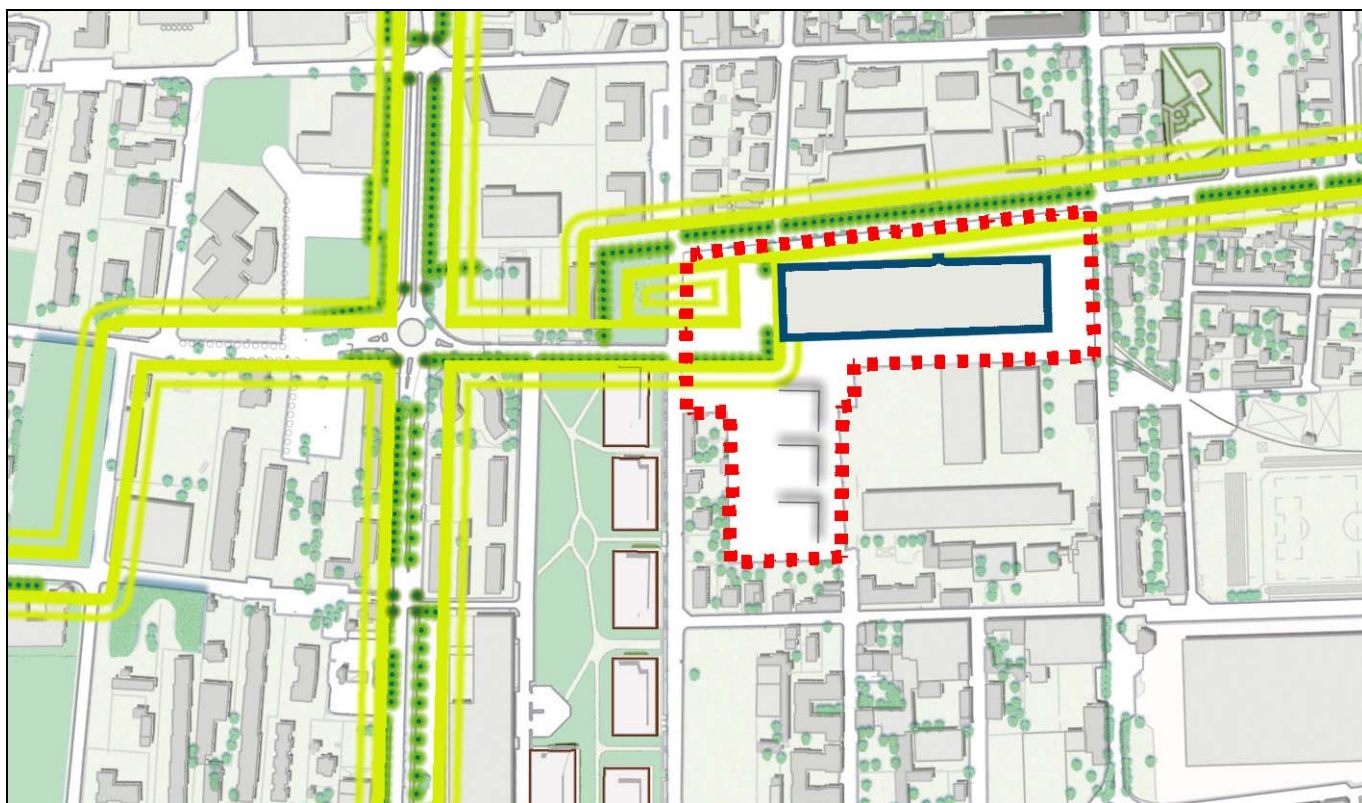


Linee o aree di concentrazione degli spazi pubblici

Direttrici di connessione degli spazi pubblici

Edifici da conservare o valorizzare

Sezione 3 - Orientamenti



1. Criteri di organizzazione

Conservazione il fabbricato principale sopprimendo le parti aggiunte nel periodo più recente o comunque poco coerenti con la sua architettura, che potranno essere sostituite, se del caso, da nuovi manufatti o fabbricati, riedificati nella stessa posizione o a completamento della cortina stradale.

Sfruttare la potenziale centralità dell'area, da valorizzare con la collocazione di idonee funzioni pubbliche e private, per qualificare il sistema degli spazi pubblici, in particolare attorno all'innesto fra le vie Rossini, Firenze e Pisa.

Dotare l'area di idonee superfici per parcheggio pubblico, possibilmente non in superficie, in grado di rispondere alle esigenze determinate dall'insediamento delle nuove funzioni di richiamo e dalle attività lavorative già insediate nell'immediato intorno.

Qualificare in particolare il fronte di via Rossini come possibile estensione verso il centro della "trama verde" dell'oltre Sabotino.

2. Dati urbanistici indicativi

2.1 Per il sub ambito "a"

È confermata la dimensione complessiva del fabbricato esistente, corrispondente ad una superficie coperta di circa mq 10.000, fino alla realizzazione di una SLP massima corrispondente all'applicazione dell'indice:

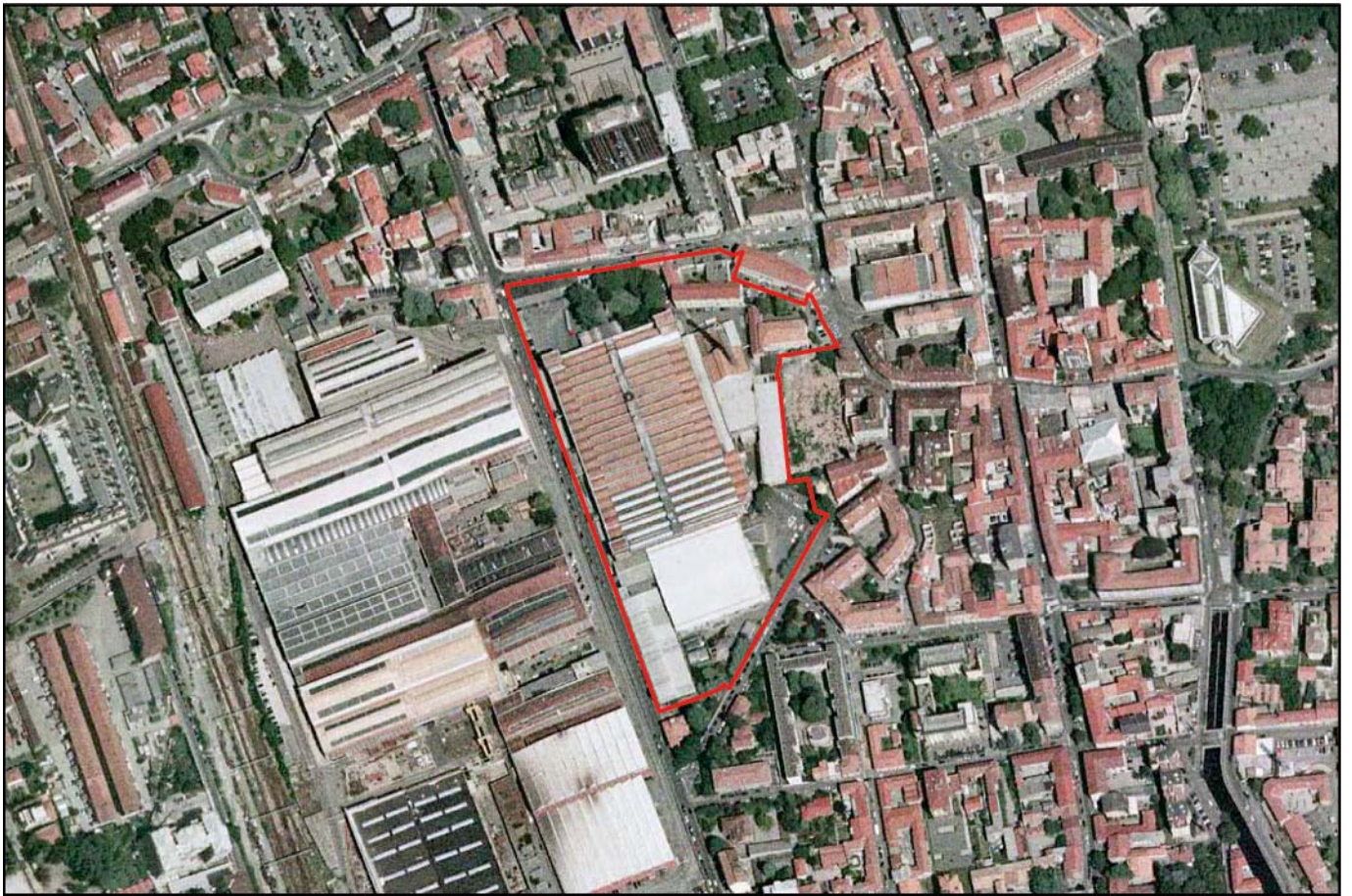
$$Ut = 0,65 \text{ mq/mq}$$

2.2 Per il sub ambito "b"

A	Superficie territoriale (St)			mq	10.500
B	SLP minima	Ut = 0,40 mq/mq	(A x 0,40)	mq	4.200
C	SLP massima	Ut = 0,50 mq/mq	(A x 0,50)	mq	5.250
E	S1 (Urb. primarie)	da definire in sede di piano attuativo		mq	
D	S2 minima (Urb. secondarie)			mq	9.000*

* Si tratta della superficie necessaria alla realizzazione della piazza pubblica su via Firenze (mq 4.800 circa) e della passeggiata su via Rossini (mq 4.200 circa), da precisare in sede di pianificazione attuativa.

Sezione 1 - Contesto e obiettivi



1. Localizzazione

L'area si trova nella parte di più centrale della città, a circa 300 metri da piazza San Magno. È affacciata sul tracciato delle antiche mura ad est e, sul versante opposto, è allineata lungo il fianco del grande insediamento industriale Franco Tosi (via Alberto da Giussano). Partecipa quindi della scala minuta del tessuto urbano del centro e contemporaneamente della grande scala degli isolati produttivi.

2. Stato dei luoghi

Il lotto è occupato quasi per intero dal grande fabbricato della Manifattura, realizzato all'inizio del secolo scorso, che presenta parti di notevole pregio, soprattutto sui fronti settentrionale e occidentale, caratterizzati dalle grandi torri angolari. A questo sono affiancate edificazioni più recenti, soprattutto nella parte meridionale del lotto, di varia natura e di scarso interesse sia architettonico che economico. Nel complesso edilizio della Manifattura si trova l'ultima ciminiera rimasta a dominare il paesaggio urbano di Legnano, che un tempo ne era affollato.

3. Obiettivi della trasformazione

- 3.1 Recuperare i fabbricati storici introducendovi funzioni compatibili con la sua dimensione e la sua struttura.
- 3.2 Sfruttare la straordinaria qualità del contenitore per localizzare attività lavorative di vario genere in grado di avvantaggiarsi della qualità e della grande dimensione del fabbricato esistente, quali attività commerciali, attività congressuali e fieristiche ed anche attività produttive che non richiedano l'accesso di mezzi pesanti.
- 3.3 In ogni caso puntare sulla realizzazione di un assortimento funzionale differenziato, escludendo il riuso dell'intera area per una sola destinazione.

Sezione 2 - Disposizioni

1. Vocazione funzionale

1.1 Nella tabella sono riportate le quote indicativamente da assegnare alle diverse destinazioni funzionali.

Destinazione principale	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4), attività terziarie diverse (Gf 3)	70%	L'Ambito presenta una chiara vocazione ad ospitare attività diverse tutte riconducibili al settore terziario, ivi compreso il commercio al dettaglio.
Destinazioni complementari	Residenza (Gf 1)	30%	La residenza non può essere esclusa ma la sua introduzione non deve contrastare con l'obiettivo primario della conservazione del patrimonio di archeologia industriale.
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4)		L'insediamento di nuovi impianti produttivi appare in contraddizione con la collocazione centrale dell'area e la sua scarsa accessibilità con mezzi pesanti.

1.2 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 2° livello (**MS2**) non alimentari.

2 Capacità edificatoria

2.1 Conservazione dei fabbricati di pregio

È prevista la conservazione dei fabbricati allineati su via Lega e del fabbricato produttivo centrale individuato nelle "Prescrizioni distributive".

All'interno dell'involucro degli edifici conservati e restaurati può essere realizzata una SLP non superiore al doppio della superficie coperta di ciascun fabbricato, salvo che la maggiore estensione della SLP sia determinata dal recupero delle SLP esistenti.

2.2 Demolizione dei fabbricati accessori

Gli altri fabbricati presenti all'interno dell'Ambito possono essere demoliti e sostituiti con nuovi fabbricati. In questo caso all'Ambito di Trasformazione è attribuita la capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici stabiliti all'art. 8 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano, come indicato nel seguente prospetto:

Indice minimo $U_t = 0,40$ mq/mq

Indice massimo $U_t = 0,50$ mq/mq

Come disposto all'art. 8.2 dei CTA, al presente Ambito di Trasformazione l'indice minimo pari a 0,40 mq/mq viene assegnato senza obbligo acquisizione di capacità edificatoria di perequazione in vista del conseguimento delle prevalenti utilità pubbliche consistenti nel recupero dei fabbricati storici e nella rivitalizzazione dell'area centrale.

Gli indici sono da applicare alla quota residua della superficie territoriale, secondo lo schema riportato all'art. 8.3 dei CTA.

2.3 Altri parametri da applicarsi per le nuove edificazioni

$H = m 17$

3. Utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito

Per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi pubblici, all'interno dell'ambito si attendono le seguenti realizzazioni:

- * Una piazza pubblica sul fronte di via Lega, dell'estensione di circa mq 4.000;
- * l'ampliamento della sezione di via Alberto da Giussano, portando il fronte stradale sul filo del fabbricato principale, del quale è prevista la conservazione;
- * la realizzazione di una adeguata dotazione di parcheggi pubblici.

4 Pianificazione attuativa

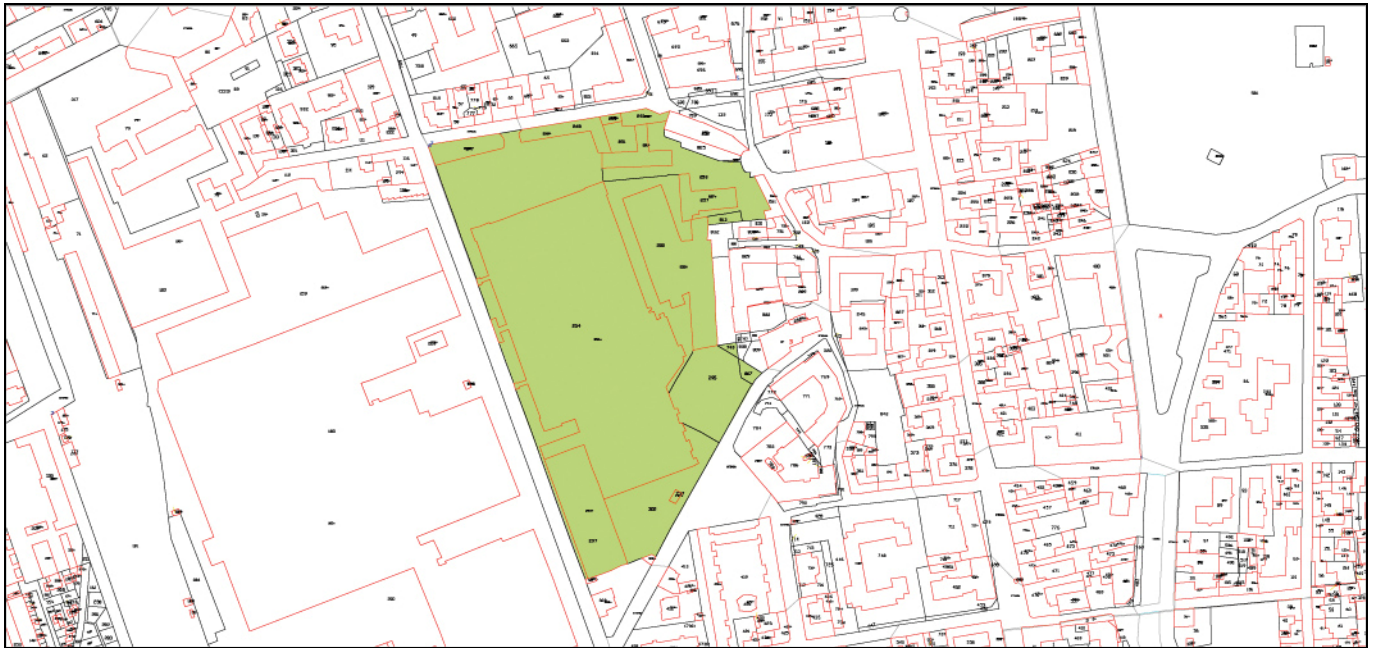
a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1

b) Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: ---

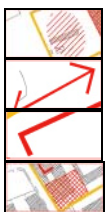
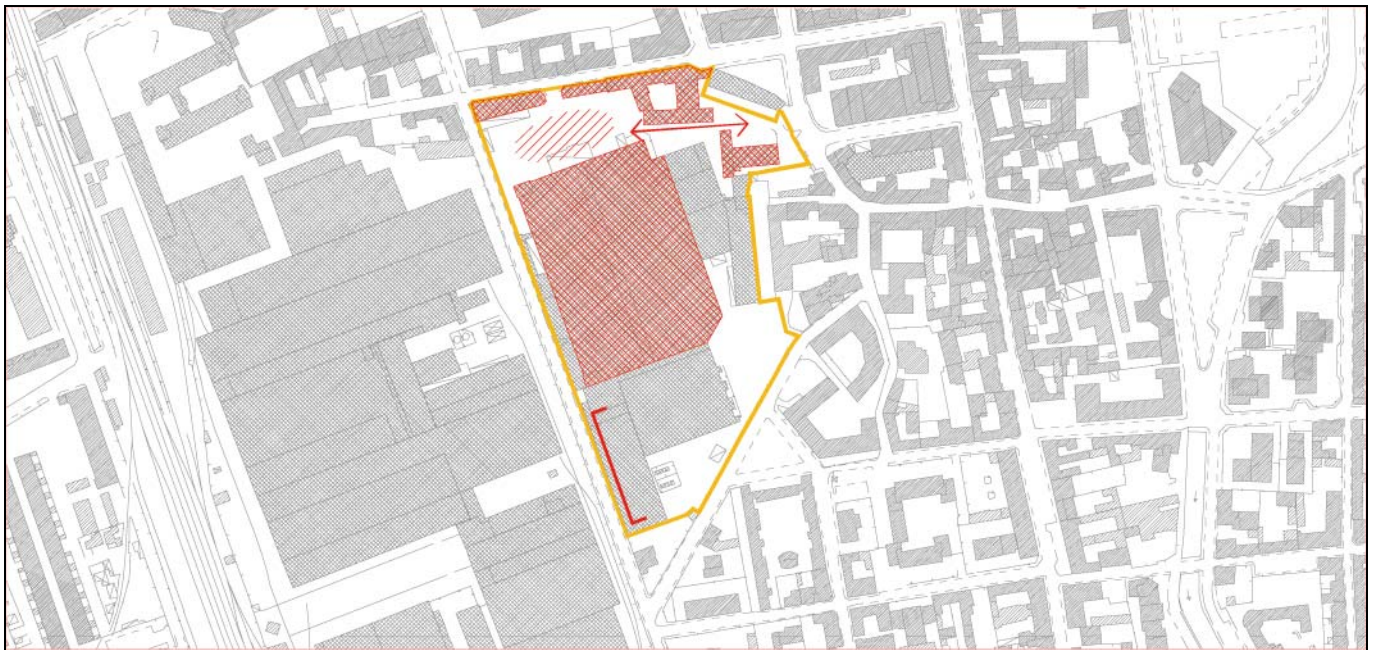
Il piano attuativo, in coerenza con quanto disposto all'art 11.1 dei CTA, dovrà essere accompagnato da una analisi della formazione dell'area volta ad identificare e qualificare le residue testimonianze del primo periodo industriale ed a valutarne le eventuali misure di salvaguardia.

Sezione 2 - Disposizioni

Estratto catastale



Prescrizioni distributive



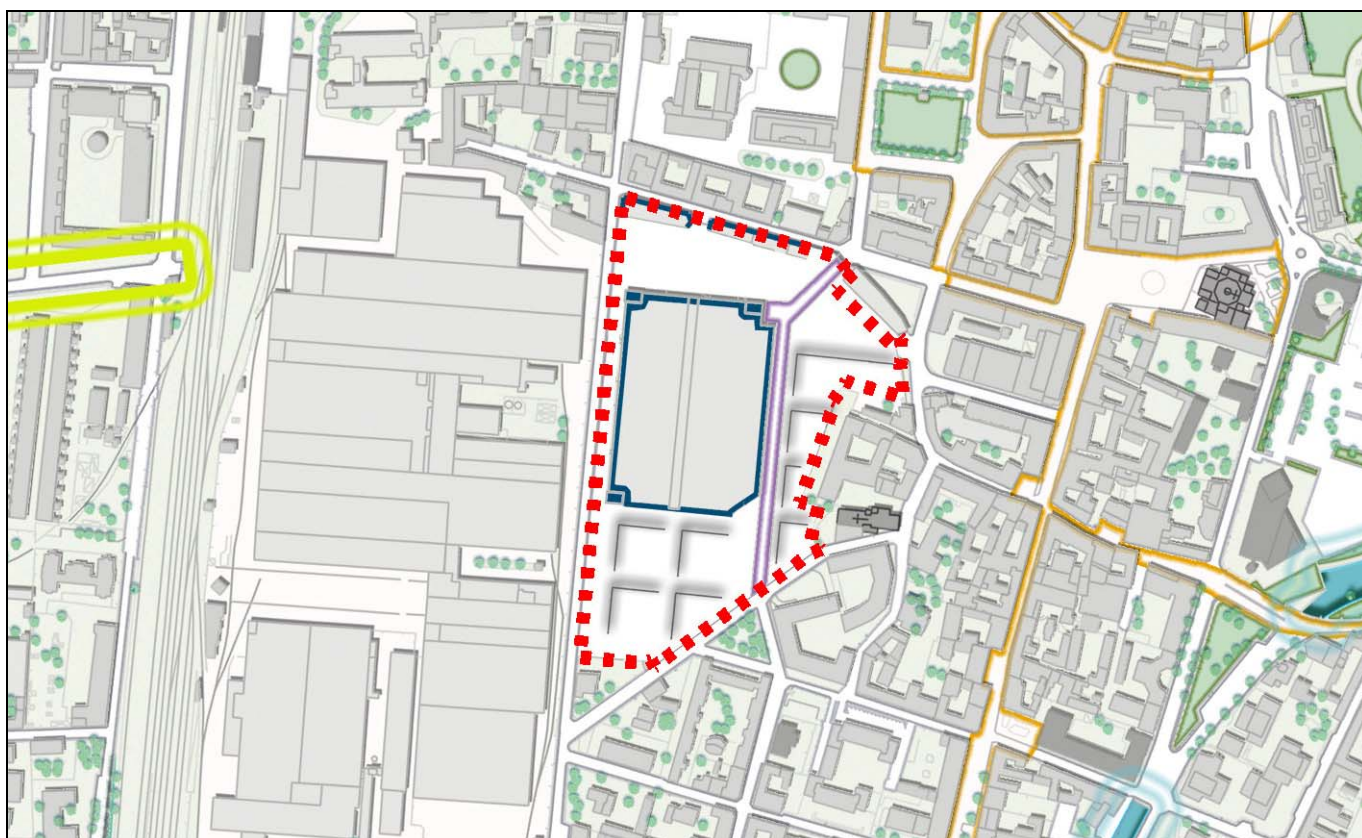
Linee o aree di concentrazione degli spazi pubblici

Direttrici di connessione degli spazi pubblici

Fronti urbani da valorizzare

Edifici da conservare o valorizzare

Sezione 3 - Orientamenti



1. Criteri di organizzazione

Il piano attuativo dovrà essere corredato da una accurata indagine storica che testimoni delle vicende della costruzione dei fabbricati produttivi. L'analisi storica costituirà la base per l'apertura dell'eventuale procedura negoziale.

La strategia di intervento preferibile consiste nel recupero dell'intera parte storica dei fabbricati produttivi, uniformandosi ai seguenti criteri:

- * Aprire la corte di ingresso a nord alla fruizione pubblica, realizzando una piazza, parzialmente racchiusa dai fabbricati esistenti lungo via Lega;
- * estendere il tessuto del nucleo centrale verso est, ricomprendendo nel disegno degli isolati la parte dell'area occupata dai fabbricati di minor interesse, dei quali appare desiderabile la soppressione (accesso da vicolo Legnani);
- * Ridisegnare la viabilità di accesso e distribuzione e garantire una dotazione di parcheggi adeguata all'assortimento funzionale di progetto.

2. Dati urbanistici indicativi

A	Superficie territoriale (St)		mq	41.000
B	SLP minima		mq	
C	SLP massima	da definire in sede di piano attuativo	mq	
E	S1 (Urb. primarie)	da definire in sede di piano attuativo	mq	
D	S2 minima (Urb. secondarie)	da definire in sede di piano attuativo	mq	

Sezione 1 - Contesto e obiettivi



1. Localizzazione

L'area è collocata lungo la parte più settentrionale del corso dell'Olona, fino al confine col Comune di Castellanza ed è delimitata dagli assi paralleli del Sempione e del corso Garibaldi.

Pur collocata al margine del territorio comunale l'area non si può considerare periferica: è infatti affacciata su due strade importanti per il loro ruolo storico e attuale e per la densità delle attività che vi sono collocate.

2. Stato dei luoghi

Si tratta di una vasta area densamente edificata, occupata dai fabbricati di aziende non più in attività, attestati sulle sponde del fiume. Le strade e il fiume ripartiscono l'Ambito in quattro parti:

- a - È la parte settentrionale, a nord della via Gabinella, in piccola parte edificata ed in parte coperta da alberatura.
- b - È la porzione più vasta, posta in riva destra del fiume. È occupata dai fabbricati della ex Bernocchi (a sud) e della ex Mottana (a nord) che coprono quasi interamente il terreno, lasciando solo una piccola parte ineditata a nord, lungo via Gabinella. Nella parte più meridionale permangono alcuni fabbricati di pregio, quali la palazzina uffici della Bernocchi, ed i fabbricati bassi allineati sul corso Garibaldi. Nell'area è presente un impianto di depurazione non più attivo.
- c - È l'area ex Mottana in sponda sinistra del Fiume. È occupata da fabbricati che la ricoprono quasi interamente, nessuno dei quali presenta particolari motivi di interesse.
- d - È un piccolo appezzamento in sponda sinistra del fiume, occupato da un impianto di autolavaggio di realizzazione relativamente recente.

3. Obiettivi della trasformazione

- 3.1 Realizzare il tratto settentrionale del parco dell'Olona, liberando e riqualificando le sponde e rendendole percorribili.
- 3.2 Estendere verso nord i valori della centralità, sfruttando l'importanza delle due strade che delimitano l'Ambito a est (Sempione) e ad ovest (Corso Garibaldi).
- 3.3 Recuperare i fabbricati di interesse storico che contribuiscono alla definizione della particolare identità di Legnano.

Sezione 2 - Disposizioni

1. Vocazione funzionale

1.1 Nella tabella sono riportate le quote indicativamente da assegnare alle diverse destinazioni funzionali ripartite in percentuale all'interno di ciascun sub ambito.

a			
Destinazione principale	Residenza (Gf 1)	80%	Il sub ambito non presenta una chiara vocazione residenziale che potrebbe comunque giovare della condizione appartata rispetto alle aree più centrali.
Destinazioni complementari	Commercio (Gf.5.1), Artigianato di servizio (Gf 2.4)	20%	Ferma restando la prevalente destinazione residenziale potrebbero essere previste funzioni a questa tradizionalmente complementari, da disporre preferibilmente lungo corso Garibaldi.
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4)		
b			
Destinazione principale	Residenza (Gf 1)	60%	La prevalente destinazione residenziale appare coerente col carattere della zona.
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4), attività terziarie (Gf 3)	40%	Le attività commerciali e terziarie devono garantire la continuità della vitalità urbana lungo l'asta di corso Garibaldi.
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4)		In coerenza con la collocazione in continuità con le aree centrali, l'insediamento di nuove attività produttive non pare desiderabile.
c			
Destinazione principale	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4), attività terziarie (Gf 3)	60%	Si tratta di puntare sulla localizzazione di attività commerciali, senza escludere le medie superfici, e di pubblici esercizi, assecondando un processo già parzialmente in atto nell'area. A queste si potrebbero accompagnare altre attività del settore terziario ed anche della produzione manifatturiera che potrebbero occupare le aree più interne.
Destinazioni complementari	Residenza (Gf 1)	40%	La destinazione residenziale appare pienamente compatibile con le prevalenti attività terziarie previste e, occupando i piani più alti dei fabbricati disposti lungo le strade, potrebbe giovare del bell'affaccio sul parco dell'Olona.
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4)		In coerenza con la collocazione in continuità con le aree centrali, l'insediamento di nuove attività produttive non pare desiderabile.

d

È consentita qualunque destinazione d'uso, senza indicazione di alcuna ripartizione percentuale, anche in considerazione della ridotta estensione dell'area, con la sola esclusione delle attività produttive (Gf 2), salvo l'artigianato di servizio (Gf 2.4).

1.2 Attività commerciali

- a** Sono ammessi esercizi di vicinato (**VIC**).
- b** Sono ammesse medie strutture di vendita di 3° livello (**MS3**).
- c** Sono ammesse medie strutture di vendita di 3° livello (**MS3**).
- d** Sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello (**MS1**).

2 **Capacità edificatoria**

All'Ambito di Trasformazione nel suo complesso, indipendentemente dalla ripartizione in sub ambiti, è attribuita la capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici stabiliti all'art. 8 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano, come indicato nel seguente prospetto:

Indice minimo $U_t = 0,40$ mq/mq

Indice massimo $U_t = 0,50$ mq/mq

Come disposto all'art. 8.2 dei CTA, al presente Ambito di Trasformazione l'indice minimo pari a 0,40 mq/mq viene assegnato senza obbligo acquisizione di capacità edificatoria di perequazione in vista del conseguimento delle prevalenti utilità pubbliche consistenti nel recupero delle aree e nella realizzazione del parco dell'Olona.

In caso di conservazione delle superfici lorde di pavimento esistenti, finalizzate al mantenimento di fabbricati di valore storico testimoniale, queste verranno rapportate alla quota percentualmente corrispondente della superficie territoriale, applicando gli indici di piano alla sola parte residua, secondo lo schema riportato all'art. 8.3 dei CTA.

Altri parametri

Rc = 50%

H = m 20

3. **Utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito**

Le utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito riguardano:

- * La realizzazione del tratto settentrionale del parco dell'Olona, con acquisizione alla proprietà pubblica delle aree spondali.
- * La riqualificazione del tratto settentrionale del corso Garibaldi, al fine di valorizzarne la potenziale centralità.
- * La realizzazione di parcheggi pubblici, anche in struttura, nella misura adeguata all'assortimento delle funzioni insediate.

Deve comunque essere riservata una fascia della profondità media di m 30 dalla sponda da mantenere a verde. Parte di questa potrà essere mantenuta all'interno delle superfici fondiari e non cedute al Comune, ferma restando la necessità a garantire la continuità dei percorsi e la distribuzione di adeguati spazi di sosta e riposo lungo il fiume.

4 **Pianificazione attuativa**

Fermo restando il rispetto delle indicazioni funzionali e morfologiche sopra riportate, i quattro sub ambiti possono essere oggetto ciascuno di un unico piano attuativo oppure essere ripartiti in più comparti come indicato di seguito:

- a, c, d** Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1 per ciascun sub ambito
- b** Numero massimo di comparti di piano attuativo: 4
Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 12.000

In sede attuativa si dovrà verificare il rispetto delle norme che disciplinano le aree a rischio di esondazione.

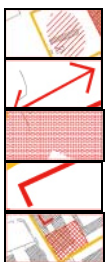
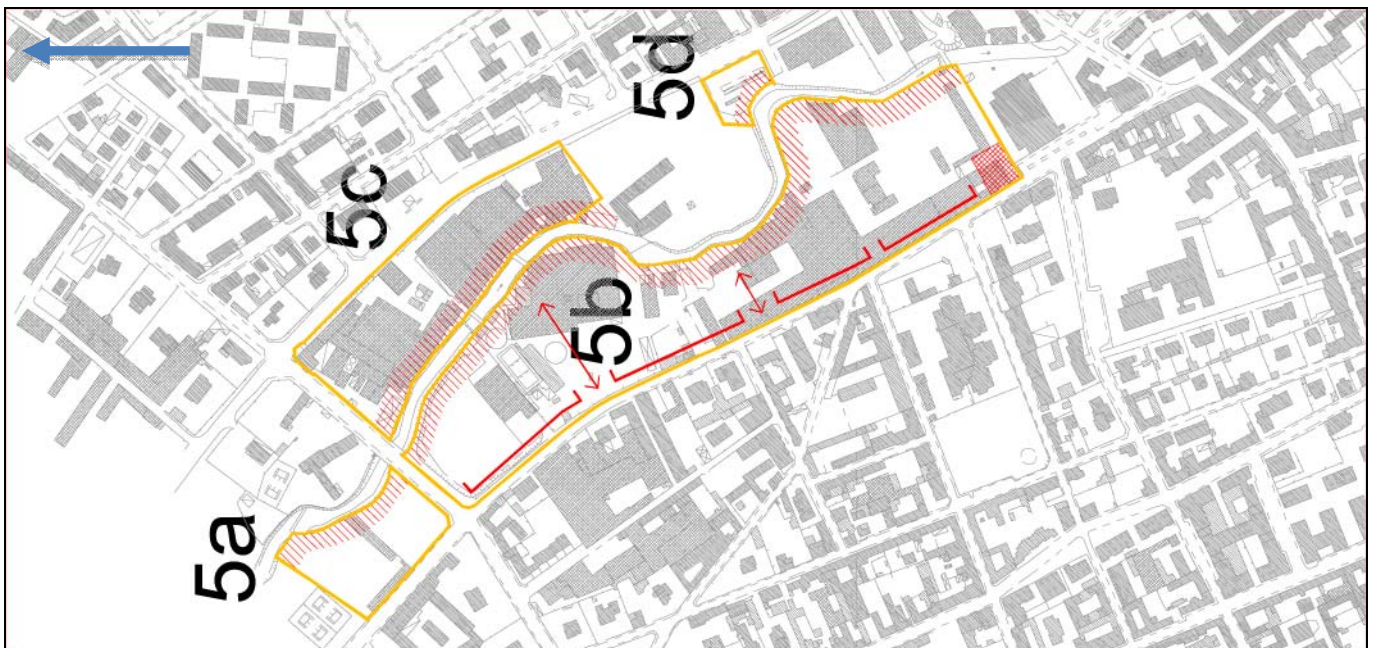
Il "master plan" da produrre alla presentazione del primo piano attuativo, in coerenza con quanto disposto all'art 11.1 dei CTA, dovrà essere accompagnato da una analisi della formazione dell'area volta ad identificare e qualificare le residue testimonianze del primo periodo della formazione industriale ed a valutarne le misure di salvaguardia.

Sezione 2 - Disposizioni

Estratto catastale



Prescrizioni distributive



Linee o aree di concentrazione degli spazi pubblici

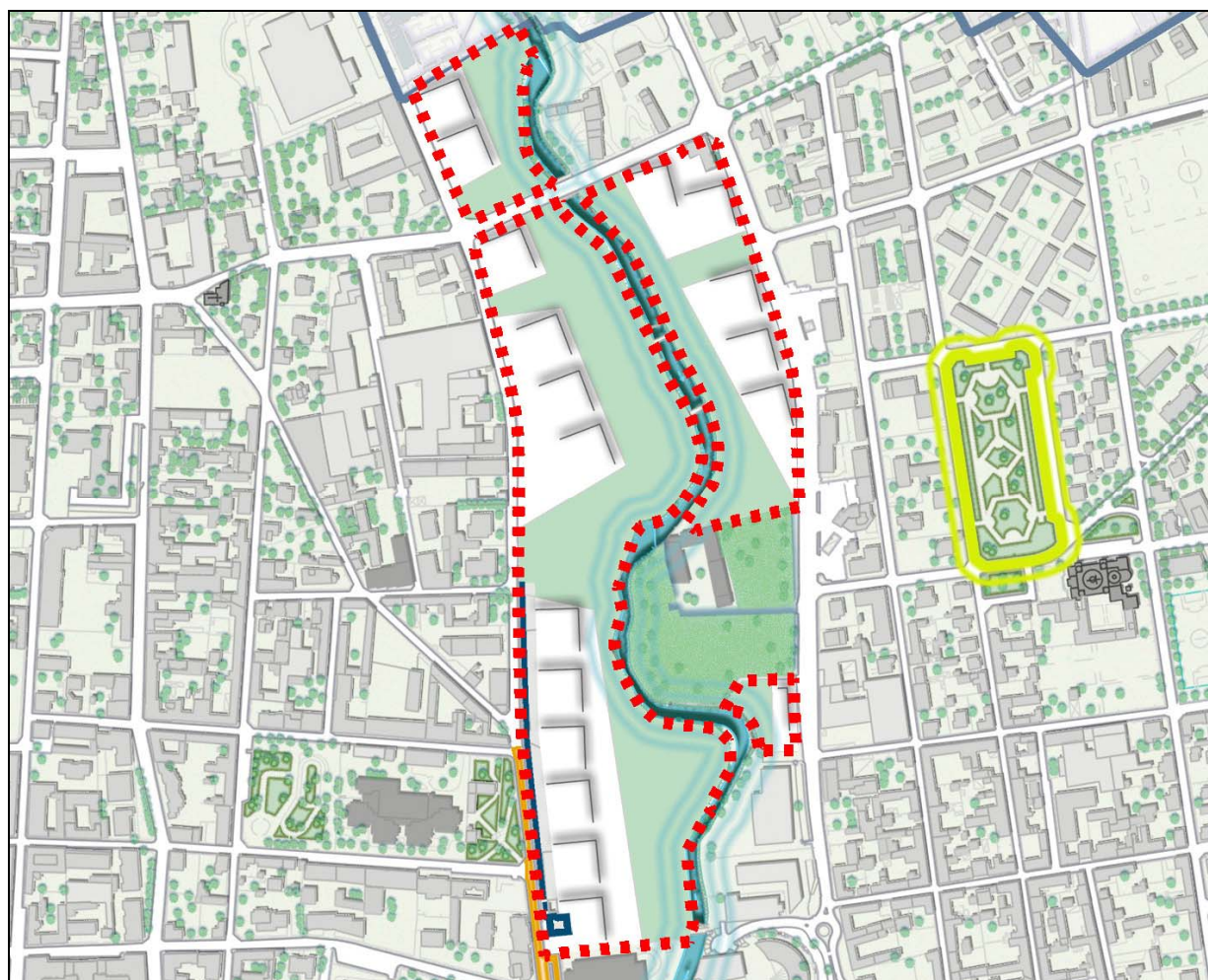
Direttrici di connessione degli spazi pubblici

Aree per interventi di mitigazione o qualificazione paesaggistica

Fronti urbani da valorizzare

Edifici da conservare o valorizzare

Sezione 3 - Orientamenti



1. Criteri di organizzazione

- a Preservare almeno in parte le alberature esistenti nella parte meridionale dell'area.
- b Valorizzare il fronte di corso Garibaldi conservando in parte i fabbricati esistenti.
Mantenere varchi ineditati fra il corso Garibaldi e le aree verdi lungo il fiume, la cui presenza deve risultare percepibile dalla strada. E' fatto obbligo di recuperare la palazzina direzionale dell'ex Cotonificio Bernocchi
- c Valorizzare il fronte di corso Sempione attestandovi i nuovi fabbricati.
Curare in particolare lo spigolo nord est dell'area, all'incrocio di via Gabinella on corso Sempione, valutando l'opportunità di conservare almeno in parte il fabbricato esistente.
Mantenere varchi ineditati fra il corso Sempione e le aree verdi lungo il fiume.
- d Attestare i nuovi fabbricati sul corso Sempione lasciando spazio alla sponda del fiume.

Al fine di assecondare i criteri sopra evidenziati è sempre consentito l'allineamento dei fabbricati sulla cortina stradale.. La continuità della cortina stradale costituisce un obiettivo da raggiungere anche in caso di sostituzione dei fabbricati esistenti con nuovi fabbricati o fronti alberati.

2. Dati urbanistici indicativi

Ripartizione per sub ambiti				a	b	c	d
A	Superficie territoriale (St)		mq	8.000	58.500	22.000	2.000
B	SLP minima	Ut = 0,40 mq/mq	(A x 0,40)	mq	3.200	23.400	8.800
C	SLP massima	Ut = 0,50 mq/mq	(A x 0,50)	mq	4.000	29.250	11.000
E	S1 (Urb. primarie)	come da piano attuativo	mq				
D	S2 minima (Urb. secondarie)	(C / 50mq x 18 mq)*	mq	1.440	10.530	3.960	360

* Salvo la superficie necessaria alla realizzazione del parco dell'Olona, come sopra indicato.

Sezione 1 - Contesto e obiettivi



1. Localizzazione

L'area del vecchio ospedale è collocata lungo il corso Sempione, al margine meridionale del territorio comunale, così risultava all'inizio del secolo scorso, prima della rettifica dei confini sul nuovo tracciato del viale Toselli. Il sito, un tempo marginale, ha acquisito una forte centralità, accentuata dal riconosciuto valore dell'asta del Sempione.

2. Stato dei luoghi

Il trasferimento delle attività nel nuovo ospedale di Legnano determina la dismissione delle strutture, solamente parte delle quali verranno ancora adibite ad attività del settore sanitario o assistenziale.

Dei fabbricati esistenti solamente una parte minore risulta di qualche pregio (edifici segnalati dal PRG 2003 e vincolati con Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici nel 2008) e merita di essere conservata.

3. Obiettivi della trasformazione

Gli obiettivi della trasformazione sono dichiarati nella proposta preliminare di PII depositata, i cui contenuti sono ripresi nella variante al Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento deliberata dal Consiglio Comunale. Di seguito si riportano gli obiettivi enunciati nel documento:

- *Riqualificazione dell'area attraverso la connessione al contesto.*
- *Realizzazione di un grande parco urbano in connessione con l'area ex ILA.*
- *Riorganizzazione degli spazi aperti e pedonali in grado di garantire la permeabilità fra le tre aree del comparto e la connessione fra le aree pubbliche e private.*
- *Demolizione dell'edificato in fregio a corso Sempione (a meno di quanto vincolato dalle NTA del PRG e/o Soprintendenza).*
- *Inserimento di un adeguato mix funzionale che comprenda residenza e funzioni compatibili terziario- commerciale-direzionale.*
- *Recupero e valorizzazione dell'edificato storico dell'Azienda Ospedaliera in osservanza delle indicazioni della competente Soprintendenza.*
- *Salvaguardia e valorizzazione della vegetazione di pregio esistente nell'area,*
- *La corrispondenza del progetto alle esigenze di spazi pubblici per funzioni socio sanitarie assistenziali (costruzione della "Cittadella della Fragilità") e di valorizzazione economica dell'area.*

Sezione 2 - Disposizioni per l'attuazione

1. Vocazione funzionale

1.1 L'assortimento funzionale è stabilito nei documenti citati e di seguito riepilogato senza ripartizione percentuale:

Destinazione principale	Residenza (Gf 1)	L'Ambito presenta una chiara vocazione residenziale, favorita anche dalla ricchezza di aree verdi presenti o da realizzare nell'immediato intorno.
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf. 4, attività terziarie diverse (Gf 3)	Le funzioni complementari possono giocare un ruolo importante nella qualificazione del fronte su corso Sempione.
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4)	L'insediamento di impianti produttivi sul corso Sempione in una zona a netta prevalenza residenziale non viene giudicata indesiderabile.

1.2 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello (MS1).

2. Capacità edificatoria

In considerazione della particolarità dell'area, delle sue vicende e delle proposte già avanzate in accordo col Comune e connesse alla realizzazione della nuova struttura ospedaliera, il Documento di Piano si limita a riconoscere la capacità edificatoria assegnata dal PRG 2003 e ribadita nella proposta preliminare di PII già depositata.

3. Utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito

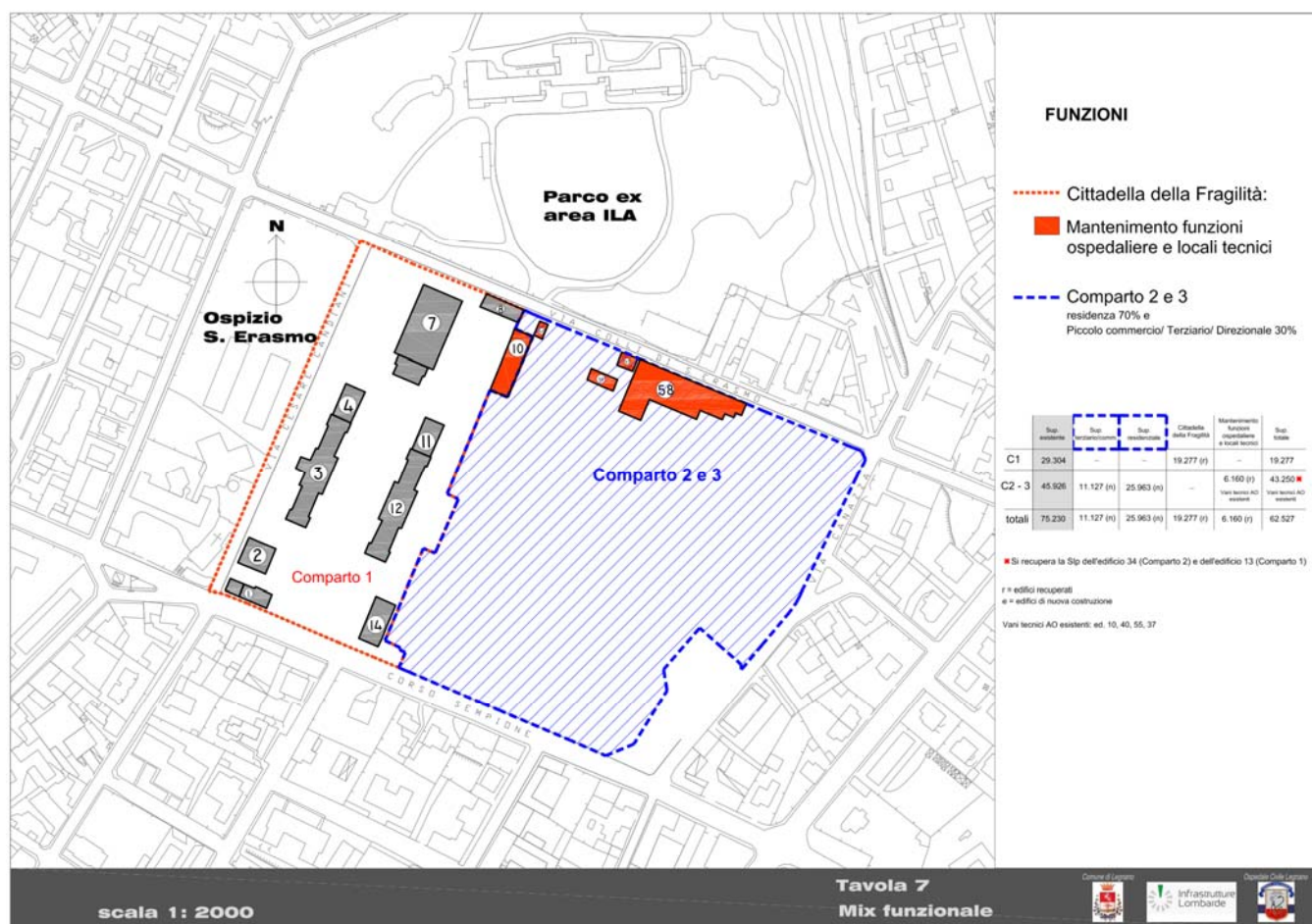
Le utilità riguardano:

- * La realizzazione delle strutture sanitarie e assistenziali della cosiddetta "Cittadella della Fragilità".
- * La riqualificazione del parco ex ILA e la sistemazione a verde di una parte consistente dell'area di intervento portando il sistema delle aree verdi dei colli di San Erasmo ad affacciarsi sul Sempione.

4. Pianificazione attuativa

Programma Integrato di Intervento, come da proposta preliminare depositata.

Sezione 3 - Orientamenti



1. Criteri di organizzazione

Il Documento di Piano assume la partizione contenuta nella proposta di PII depositata, della quale è sopra riportato lo schema generale. In sintesi la proposta prevede la ripartizione dell'area in tre comparti con la seguente finalizzazione, ripresa dalla proposta stessa:

- Comparto 1:**
- Mantenimento di parte degli edifici esistenti da destinare alla "Cittadella della Fragilità";
 - Demolizione dell'ed. 13 (per il quale il Documento di Inquadramento dei PII del Comune di Legnano propone il mantenimento e la conversione a terziario/direzionale) e recupero della sua SLP nel comparto 2;
 - Mantenimento dell'ed. 14 e sua cessione al Comune di Legnano;
- Comparto 2:**
- Riconversione dell'area a funzioni prevalentemente residenziali e terziario-commerciale compatibile e di supporto
 - Mantenimento dell'ed. 58 da destinare al mantenimento di funzioni ospedaliere;
 - Demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso del monoblocco;
 - Demolizione senza recupero di cubatura di tutte le altre strutture presenti nel comparto;
- Comparto 3:**
- Demolizione delle strutture oggi esistenti, ad eccezione dei vani tecnici il cui mantenimento dovesse rendersi necessario per garantire le funzioni della "Cittadella della Fragilità" e valorizzazione dell'area attraverso la realizzazione di un'area a parco urbano.

2. Dati urbanistici indicativi

A	Superficie territoriale (St)		mq	75.000
B	SLP minima		mq	
C	SLP massima*		mq	43.250
E	S1 (Urb. primarie)	da definire in sede di piano attuativo	mq	
D	S2 minima (Urb. secondarie)	da definire in sede di piano attuativo	mq	

* Si tratta della capacità edificatoria per nuova edilizia residenziale e attività varie del settore terziario assegnata dal PRG e confermata nella proposta preliminare di PII depositata.

Sezione 1 - Contesto e obiettivi**1. Localizzazione**

L'area si trova al margine del territorio comunale, in prossimità del casello autostradale di Legnano. Nonostante la sua dimensione relativamente ampia risulta perfettamente inserita nella geometria della trama urbana della quale contribuisce a sottolineare la regolarità. Dispone il fronte più lungo su viale Cadorna (quasi 400 metri) in un tratto del viale che presenta i caratteri propri della grande strada di periferia, con la sua successione di attività diverse, inframmezzate da aree vuote, in progressiva trasformazione.

2. Stato dei luoghi

L'area è occupata dagli edifici della caserma, da poco tempo dismessi. Nessuno di questi sembra essere di particolare valore, tale da consigliarne il recupero. Si segnala la presenza di linee di alberatura di qualche importanza, soprattutto lungo viale Cadorna.

3. Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo della trasformazione è di natura sostanzialmente pubblica e la finalità centrale è la costruzione di un polo di attrezzature sportive destinate anche alle manifestazioni con elevato accesso di pubblico.

Dal punto di vista della città le finalità riguardano:

- 3.1 La collocazione delle attrezzature per le manifestazioni sportive di maggiore richiamo in una posizione facilmente accessibile sia per i cittadini di Legnano che per chi arriva da maggiori distanze.
- 3.2 L'introduzione di funzioni in grado di migliorare la vitalità urbana di questo tratto del viale, contribuendo a richiamare altre funzioni di qualità.

Sezione 2 - Disposizioni

1. Vocazione funzionale

Destinazione principale	Attrezzature di uso pubblico	In particolare il programma funzionale è concentrato sulla realizzazione del nuovo palazzetto sportivo e delle relative pertinenze.
Destinazioni complementari	Residenza (Gf 1), commercio (Gf 5.4), pubblici esercizi (Gf 4.1)	Le strutture sportive potranno essere affiancate da pubblici esercizi con funzioni di servizio per il pubblico e da una media strutture di vendita, preferibilmente del settore sportivo. Parte dell'area può essere destinata a nuove residenze (vedi Sez. 3).
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2)	L'insediamento di attività produttive risulta in contrasto col programma funzionale descritto.

Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 3° livello (**MS3**) non alimentari.

2. Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita la capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice proprio stabilito all'art. 8 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano, pari a:

Ut = 0,30 mq/mq

In considerazione della rilevanza dimensionale e funzionale delle attrezzature pubbliche da insediare, non si applica l'obbligo di raggiungimento dell'indice minimo di 0,40 mq/mq.

La capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'indice proprio sarà liberamente ripartita fra le destinazioni commerciale e residenziale, sulla base dello schema riportato nella Sez. 3.

La realizzazione degli impianti sportivi rimane disciplinata dalla normativa di settore e non è vincolata al rispetto di indici o di quantità edificatorie massime. All'interno delle strutture sportive potranno trovare posto anche locali di intrattenimento e pubblici esercizi.

3. Utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito

Nel complesso l'intervento è indirizzato alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico. In particolare si dovranno curare il dimensionamento e la distribuzione dei parcheggi i quali dovranno essere aperti all'uso pubblico, almeno in parte, anche in assenza di manifestazioni sportive.

4. Pianificazione attuativa

a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1

b) Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: ---

Sarà favorita la formazione di un Piano di lottizzazione, Programma Integrato di Intervento.

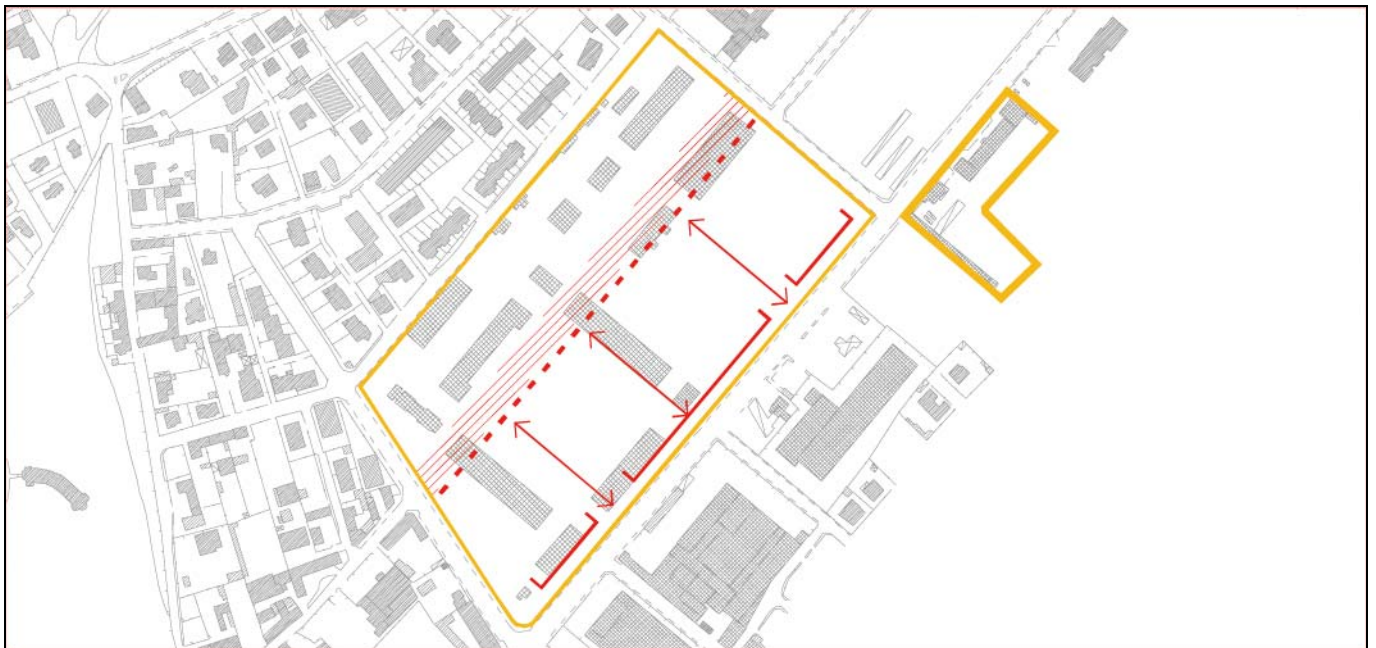
In sede di pianificazione attuativa dovranno essere prodotte le analisi sull'impatto sul traffico delle nuove funzioni insediate all'interno dell'Ambito.

Sezione 2 - Disposizioni

Estratto catastale



Prescrizioni distributive



Disposizione delle nuove connessioni da realizzare

Linee o aree di concentrazione degli spazi pubblici

Direttrici di connessione degli spazi pubblici

Fronti urbani da valorizzare

Sezione 3 - Orientamenti



1. Criteri di organizzazione

Affacciare il palazzetto dello sport e la struttura commerciale sul viale Cadorna e disporre le residenze lungo la più tranquilla via Cosimo del Fante.

Valutare l'opportunità di prolungare verso est la via Canazza, anche a separazione del settore residenziale dalla parte più pubblica dell'Ambito.

Mantenere la continuità della maglia urbana, assecondandone l'allineamento e la geometria.

Ricostruire il fronte su viale Cadorna curandone la qualità e mantenendo la presenza dell'alberatura.

Organizzare la viabilità di accesso e distribuzione in modo da evitare accumuli di traffico sul viale Cadorna.

Separare con idonee interposizioni le aree più pubbliche da quelle destinate alle nuove residenze.

2. Dati urbanistici indicativi

A	Superficie territoriale (St)			mq	69.000
B	SLP	Ut = 0,30 mq/mq	(A x 0,30)	mq	20.700

**Sezione 1 - Contesto e obiettivi**

1. Localizzazione

Si tratta delle aree libere adiacenti al comparto produttivo ad est dell'autostrada e da questa perfettamente servite. Il comparto affaccia direttamente sul casello autostradale di Castellanza ed è distribuito dalla Saronnese (SP527). L'accessibilità dell'area è ulteriormente accresciuta dalla recente realizzazione dell'allacciamento stradale verso nord, in direzione di Marnate (via dell'Acquarella).

2. Stato dei luoghi

Sono le aree coltivate contornate dalle edificazioni e dai boschi, disposte lungo i confini comunali. In relazione alla collocazione ed al sistema stradale si distinguono tre sub-ambiti:

- a** È il più esteso, all'estremo margine nord est del territorio comunale, addossato alla ferrovia e ad altri insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale o nel vicino Comune di Rescaldina.
- b** Corrisponde all'area già impegnata dal PRG per attrezzature di servizio alle attività produttive e costituisce la naturale prosecuzione degli insediamenti localizzati lungo la via Quasimodo.
- c** È l'area disposta fra l'autostrada e la via Juker, adiacente al sistema degli insediamenti sviluppati lungo le trasversali della via Quasimodo.

I sub-ambiti sono individuati in modo da interessare in maniera marginale le superfici boscate tutelate dal PIF.

3. Obiettivi della trasformazione

La finalità principale consiste nella stessa individuazione delle aree destinate ad accogliere nuovi insediamenti produttivi. L'individuazione risponde ad un obiettivo di carattere generale, applicato ad un settore omogeneamente destinato ad insediamenti produttivi dai piani urbanistici di Legnano.

Sezione 2 - Disposizioni

1. Vocazione funzionale

- 1.1 Nella tabella sono riportate le quote indicativamente da assegnare alle diverse destinazioni funzionali riferite all'Ambito nel suo complesso, indipendentemente dalla ripartizione nei tre sub ambiti:

Destinazione principale	Attività produttive (Gf 2)	80%	La vocazione riconosciutamente produttiva non necessita di ulteriori specificazioni.
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4), attività terziarie (Gf 3)	20%	Si tratta di attività già presenti nel tessuto edificato del polo industriale est, il cui assortimento funzionale si sta progressivamente differenziando, pur rimanendo circoscritto al campo delle attività lavorative.
Destinazioni escluse	Residenza (Gf 1)		La destinazione residenziale appare incompatibile con la vocazione produttive dell'area, salvo le eventuali residenze annesse alle attività produttive e considerate parte integrante delle stesse, come disposto nella relativa disciplina (Cfr Appendice 1 ai CTA).

1.2 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello (MS1).

2. Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione nel suo complesso, indipendentemente dalla ripartizione in sub ambiti, è attribuita la capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici stabiliti all'art. 8 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano, come indicato nel seguente prospetto:

Indice minimo $U_t = 0,40$ mq/mq

Indice massimo $U_t = 0,50$ mq/mq

Per l'insediamento delle attività produttive manifatturiere l'indice proprio viene incrementato fino al conseguimento dell'indice minimo senza obbligo di acquisizione di aree esterne di perequazione, come disposto all'art. 9 dei CTA.

Altri parametri

Rc = 50%

H = m 17

3. Utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito

Il Documento di Piano riconosce un interesse collettivo nell'insediamento delle nuove attività lavorative. Non si segnalano ulteriori utilità pubbliche attese all'interno dell'ambito se non la decorosa sistemazione dei nuovi insediamenti e la dotazione di adeguati spazi per il parcheggio delle automobili e dei mezzi pesanti.

4. Pianificazione attuativa

Fermo restando il rispetto delle indicazioni sopra riportate, i tre sub ambiti possono essere oggetto nel loro insieme di un unico piano attuativo oppure essere ripartiti in più comparti come indicato di seguito:

a, b Numero massimo di comparti di piano attuativo per ciascun sub ambito: 1

c Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2

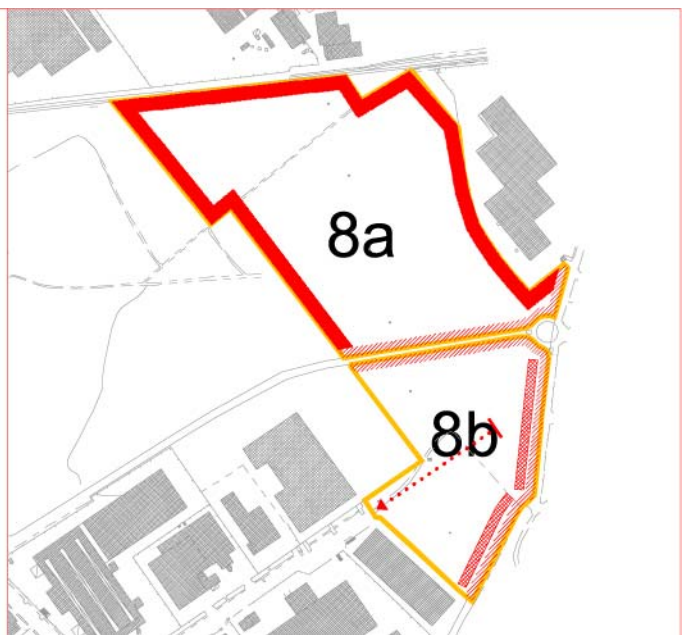
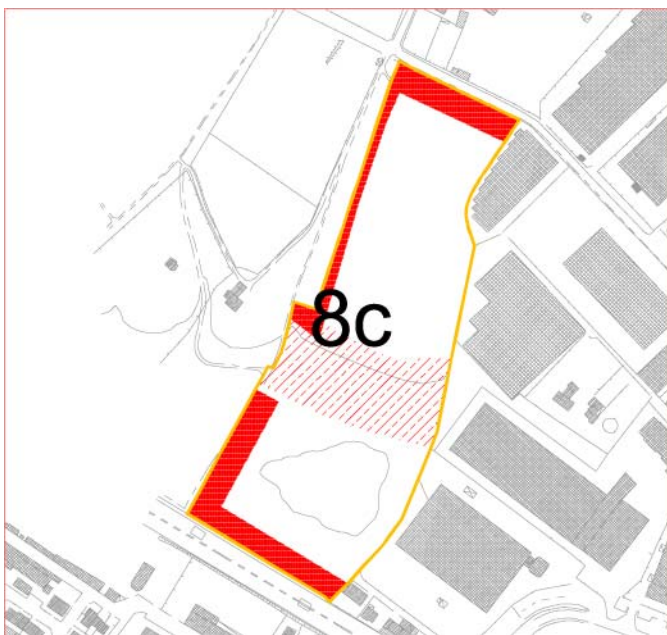
Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 25.000

Sezione 2 - Disposizioni

Estratto catastale



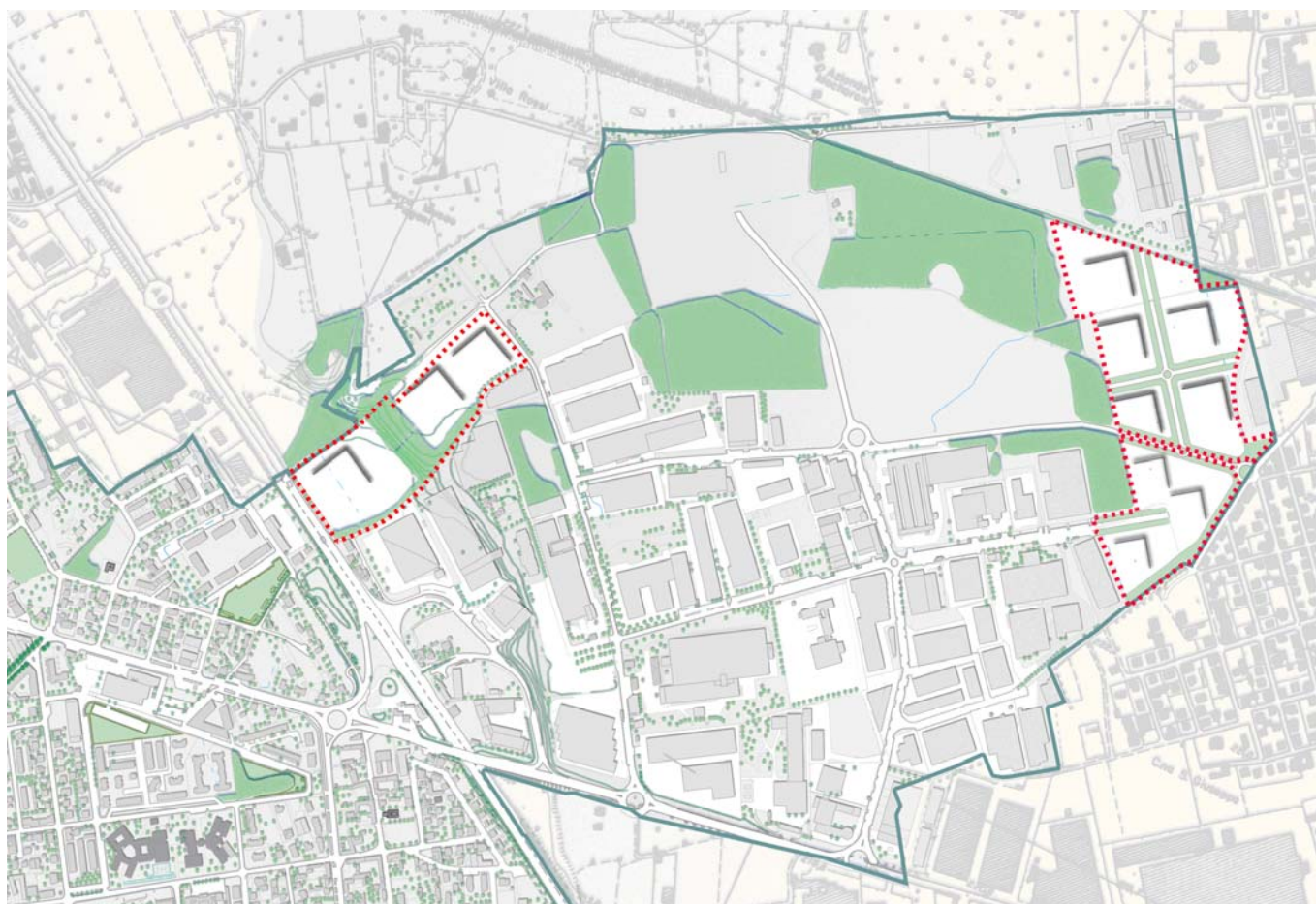
Prescrizioni distributive



Aree per interventi di mitigazione o qualificazione paesaggistica

Costa alberata da preservare

Sezione 3 - Orientamenti



1. Criteri di organizzazione

- a** Garantire la continuità col tessuto insediativo esistente evitando che si verifichino situazioni di promiscuità fra la viabilità ad uso produttivo e quella di distribuzione dell'adiacente quartiere residenziale in Comune di Rescaldina.
- b** Prevedere adeguate fasce a verde di interposizione fra nuovi insediamenti produttivi e residenze.
Prevedere un adeguato collegamento viario tra la via Quasimodo e le vie Olona e don Milani, rispettando le superfici boscate.
- c** Disporre i nuovi fabbricati in modo da conservare il salto di quota e la sua copertura boschiva.
Adeguare la rete viaria alle nuove esigenze insediative.

2. Dati urbanistici indicativi

Ripartizione per sub ambiti				a	b	c	
A	Superficie territoriale (St)			mq	84.500	39.000	73.500
B	SLP minima	Ut = 0,40 mq/mq	(A x 0,40)	mq	33.800	15.600	29400
C	SLP massima	Ut = 0,50 mq/mq	(A x 0,50)	mq	42.250	19.500	36.750
E	S1 (Urb. primarie)	da definire in piano attuativo		mq		6.000	6.000
D	S2 minima (Urb. secondarie)		(C x 10%)	mq	4.225	1.950	3.675

Sezione 1 - Contesto e obiettivi



1. Localizzazione

L'area è collocata all'estremo margine occidentale del territorio comunale, al confine col Comune di Dairago. È al momento accessibile attraverso itinerari stradali minori che si dipartono dalla SP 148 (via Novara in territorio di Legnano) e dall'abitato di Villa Cortese (via Carroccio).

Il confine comunale sul quale è attestato il perimetro dell'Ambito è segnato da una fascia di alberatura fitta corrispondente al tracciato proposto per la futura circonvallazione di Dairago.

L'individuazione dell'Ambito riproduce, correggendola, l'analoga individuazione contenuta nel PRG 2003.

2. Stato dei luoghi

Si tratta di un tratto di campagna in tutto identico al territorio circostante, salvo la presenza di un impianto di trattamento dei materiali da demolizione che segna fortemente il paesaggio con i cumuli di terra e frantumato che si innalzano anche a quote rilevanti.

3. Obiettivi della trasformazione

Come per l'Ambito n. 8, l'obiettivo consiste nella stessa individuazione delle aree destinate ad accogliere nuovi insediamenti produttivi. In questo caso l'individuazione dell'Ambito deve essere accompagnata da ulteriori obiettivi specifici di infrastrutturazione dell'area e precisamente:

- 3.1 Contribuire alla realizzazione della "variante del Sempione" avviando la costruzione del tratto corrispondente alla circonvallazione di Dairago.
- 3.2 Promuovere la realizzazione di un insediamento produttivo modello attraverso la messa a punto di opportuni strumenti di gestione.
- 3.3 Migliorare il livello di infrastrutturazione dell'area a vantaggio anche delle aziende già insediate nelle vicinanze.

Sezione 2 - Disposizioni

1. Vocazione funzionale

1.1 Nella tabella sono riportate le quote indicativamente da assegnare alle diverse destinazioni funzionali:

Destinazione principale	Attività produttive (Gf 2)	80%	L'Ambito è individuato con lo specifico e unico scopo di rendere disponibili nuove aree per l'insediamento delle attività produttive manifatturiere, che necessitano di superfici unitarie più estese.
Destinazioni complementari	Attività terziarie (Gf 3)	20%	Non si deve escludere la presenza di attività lavorative classificabili a diverso titolo nel settore terziario, con l'eccezione di quelle propriamente commerciali.
Destinazioni escluse	Residenza (Gf 1)		La destinazione residenziale appare chiaramente incompatibile con la localizzazione e la finalizzazione dell'area e la sua esclusione non necessita di ulteriori motivazioni.

1.2 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello (MS1).

2 Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita la capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici stabiliti all'art. 8 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano, come indicato nel seguente prospetto:

Indice minimo $Ut = 0,40$ mq/mq

Indice massimo $Ut = 0,50$ mq/mq

Per l'insediamento delle attività produttive manifatturiere l'indice proprio viene incrementato fino al conseguimento dell'indice minimo senza obbligo di acquisizione di aree esterne di perequazione, come disposto all'art. 9 dei CTA.

Altri parametri

Rc = 50%

H = m 17

3. Utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito

Come per l'Ambito n. 8, il Documento di Piano riconosce un interesse collettivo nella localizzazione di nuove attività lavorative all'interno del territorio comunale.

In questo caso le utilità pubbliche da conseguire riguardano inoltre:

- * la realizzazione della nuova strada al confine col Comune di Dairago, che costituisce condizione imprescindibile per la realizzazione del nuovo insediamento;
- * l'estensione di tutte le reti infrastrutturali necessarie.

4 Pianificazione attuativa

a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1

b) Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: ---

In considerazione delle esigenze di coordinamento della realizzazione delle reti infrastrutturali e dei nuovi insediamenti, l'attuazione dell'Ambito richiede la messa a punti di strumenti operativi di gestione in grado di raccogliere la domanda insediativa e coordinare l'insediamento delle nuove attività con la realizzazione delle nuove infrastrutture. L'attivazione della struttura di gestione del nuovo insediamento appare condizione imprescindibile per l'avvio dell'intera iniziativa, fin dalla fase della pianificazione attuativa.

Lo stesso piano attuativo potrà, se del caso, individuare singole unità minime di intervento realizzabili anche per fasi successive.

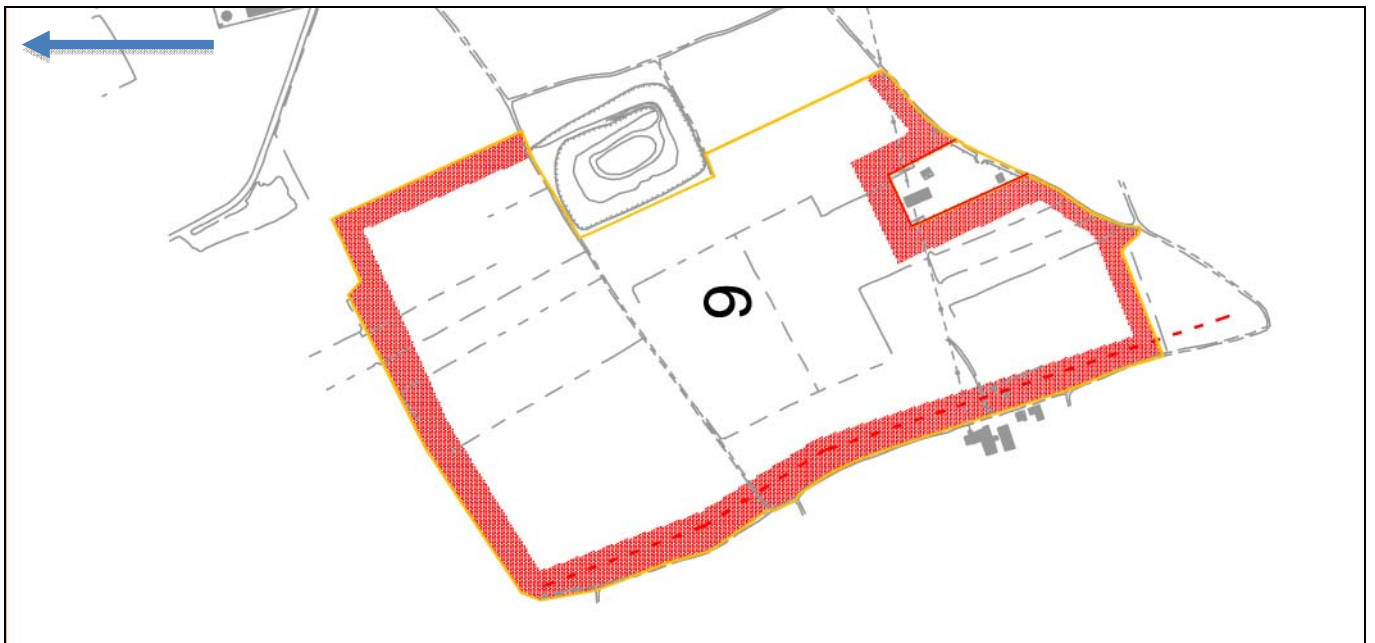
Il piano attuativo sarà da approvare attivando la procedura dell'Accordo di Programma.

Sezione 2 - Disposizioni

Estratto catastale



Prescrizioni distributive



Disposizione delle nuove connessioni da realizzare

Aree per interventi di mitigazione o qualificazione paesaggistica

Sezione 3 - Orientamenti



1. Criteri di organizzazione

Ordinare il nuovo insediamento sulla base di una maglia viaria razionale che garantisca la migliore accessibilità dei fabbricati e la più semplice disposizione dei servizi di rete.

Pervenire alla costruzione un quartiere industriale modello sotto il profilo ambientale e paesaggistico adottando misure per il contenimento dei consumi di energia, riservando parte dell'area alla piantagione di alberi, realizzando fabbricati che per planivolumetria e architettura si inseriscono correttamente nel paesaggio della campagna.

2. Dati urbanistici indicativi

A	Superficie territoriale (St)			mq	283.000
B	SLP minima	Ut = 0,40 mq/mq	(A x 0,40)	mq	113.200
C	SLP massima	Ut = 0,50 mq/mq	(A x 0,50)	mq	141.500
E	S1 (Urb. primarie)	da definire in sede di piano attuativo		mq	
D	S2 minima (Urb. secondarie)		(C x 10%)	mq	14.150

Sezione 1 - Contesto e obiettivi



1. Localizzazione

Si tratta di uno spazio ineditato al confine col Comune di Castellanza, delimitato a sud dalla ferrovia e a nord dal tracciato della Saronnese. L'area è collocata sul prolungamento ideale di viale Sabotino, la cui estensione verso nord era prevista nei piani urbanistici del Comune di Legnano a partire dagli anni '60.

2. Stato dei luoghi

L'area è coperta da una fitta boscaglia, per altro riconosciuta dal Piano di Indirizzo Forestale. La condizione attuale delle aree ne accentua l'aspetto di margine della città.

3. Obiettivi della trasformazione

3.1 Conferire una conclusione decorosa alla all'asse prospettico di viale Sabotino.

3.2 Qualificare il fronte sulla Saronnese, anche in considerazione dell'abbassamento di quota della strada che in questo punto inizia a scendere per sottopassare la ferrovia.

Non pare invece più un obiettivo perseguibile quello del prolungamento di viale Sabotino fino a connetterlo alla rotonda di via Don Minzoni in Comune di Castellanza. Questo sia per la complessità tecnica e l'entità dell'investimento necessario sia perché rischierebbe di costituire una alternativa all'asta del Sempione per le percorrenze in direzione nord - sud, portando ulteriore traffico su viale Sabotino.

Sezione 2 - Disposizioni

1. Vocazione funzionale

1.1 Nella tabella sono riportate le quote indicativamente da assegnare alle diverse destinazioni funzionali:

Destinazione principale	Attività terziarie diverse (Gf 3), Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4),	80%	L'Ambito presenta una chiara vocazione all'insediamento di attività terziarie ed in generale attività lavorative in grado di avvantaggiarsi della particolare accessibilità e visibilità dell'area.
Destinazioni complementari	Residenza (Gf 1)	20%	L'introduzione della funzione residenziale non può essere completamente esclusa anche se una sua consistente presenza è ritenuta indesiderabile a causa della posizione di margine, della lontananza dei servizi, delle condizioni di traffico e della vicinanza della ferrovia.
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4)		Non pare opportuno il consolidamento in questo settore della città delle attività produttive industriali, nonostante la presenza di insediamenti di qualche importanza negli isolati vicini.

1.2 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 3° livello (MS3).

2. Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita la capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici stabiliti all'art. 8 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano, come indicato nel seguente prospetto:

Indice proprio	Ut = 0,30 mq/mq
Indice minimo	Ut = 0,40 mq/mq
Indice massimo	Ut = 0,50 mq/mq

Altri parametri

Rc = 50%
H = m 40

3. Utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito

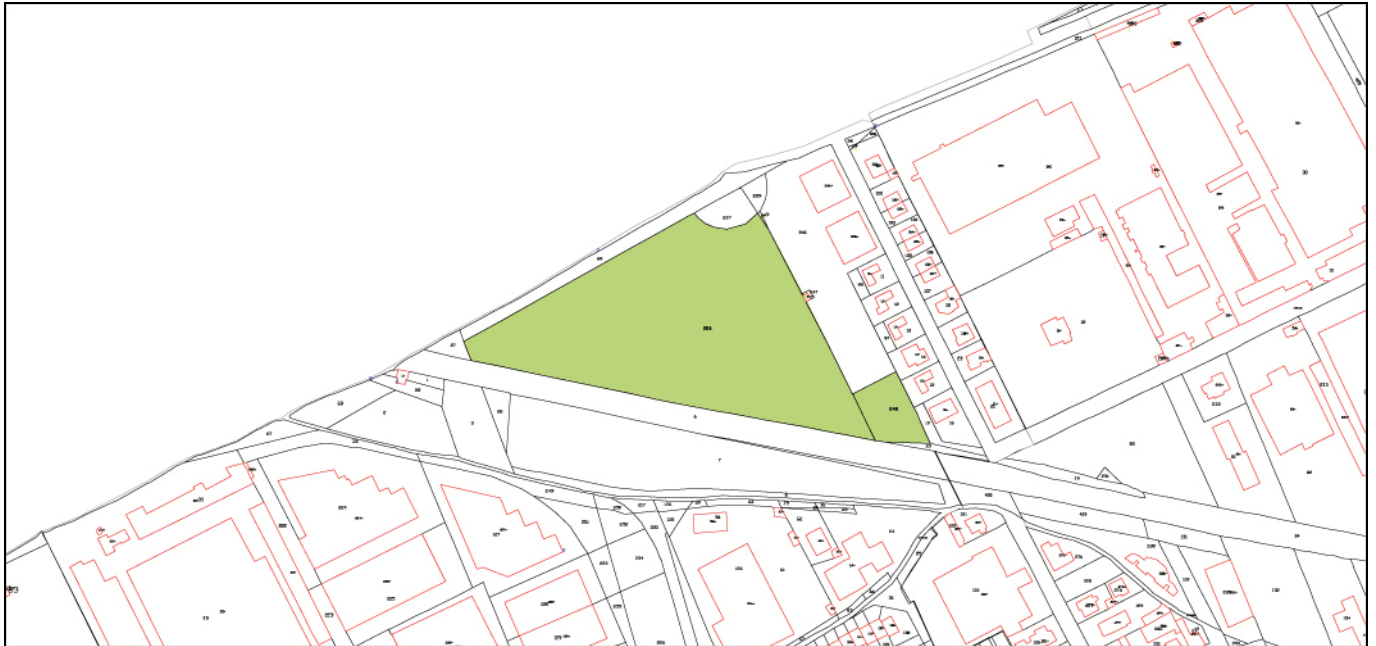
Si considera in questo caso come obiettivo pubblico la qualità dell'architettura dei fabbricati destinati a divenire il fondale prospettico del viale Sabotino. Nessuna ulteriore utilità pubblica è attesa all'interno dell'Ambito.

4. Pianificazione attuativa

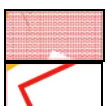
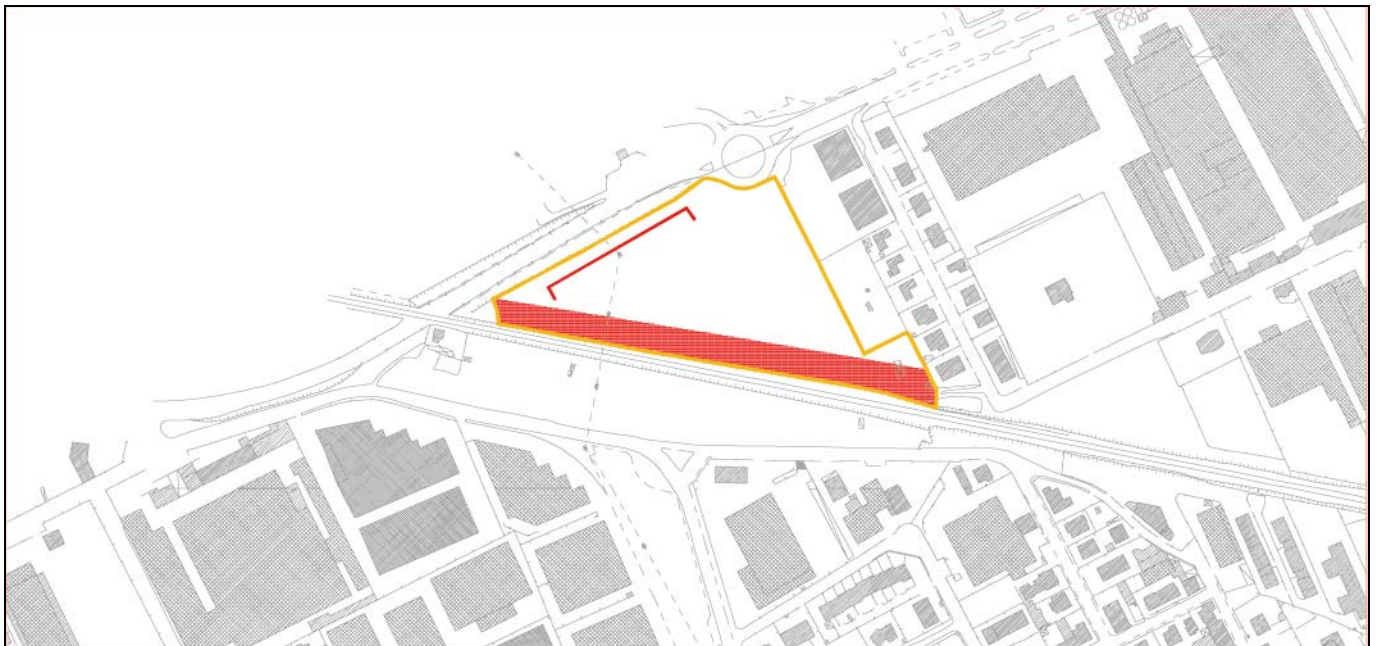
- Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1
- Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: ---
- Il progetto di Piano Attuativo sarà proposto alla valutazione del confinante Comune di Busto Arsizio

Sezione 2 - Disposizioni

Estratto catastale



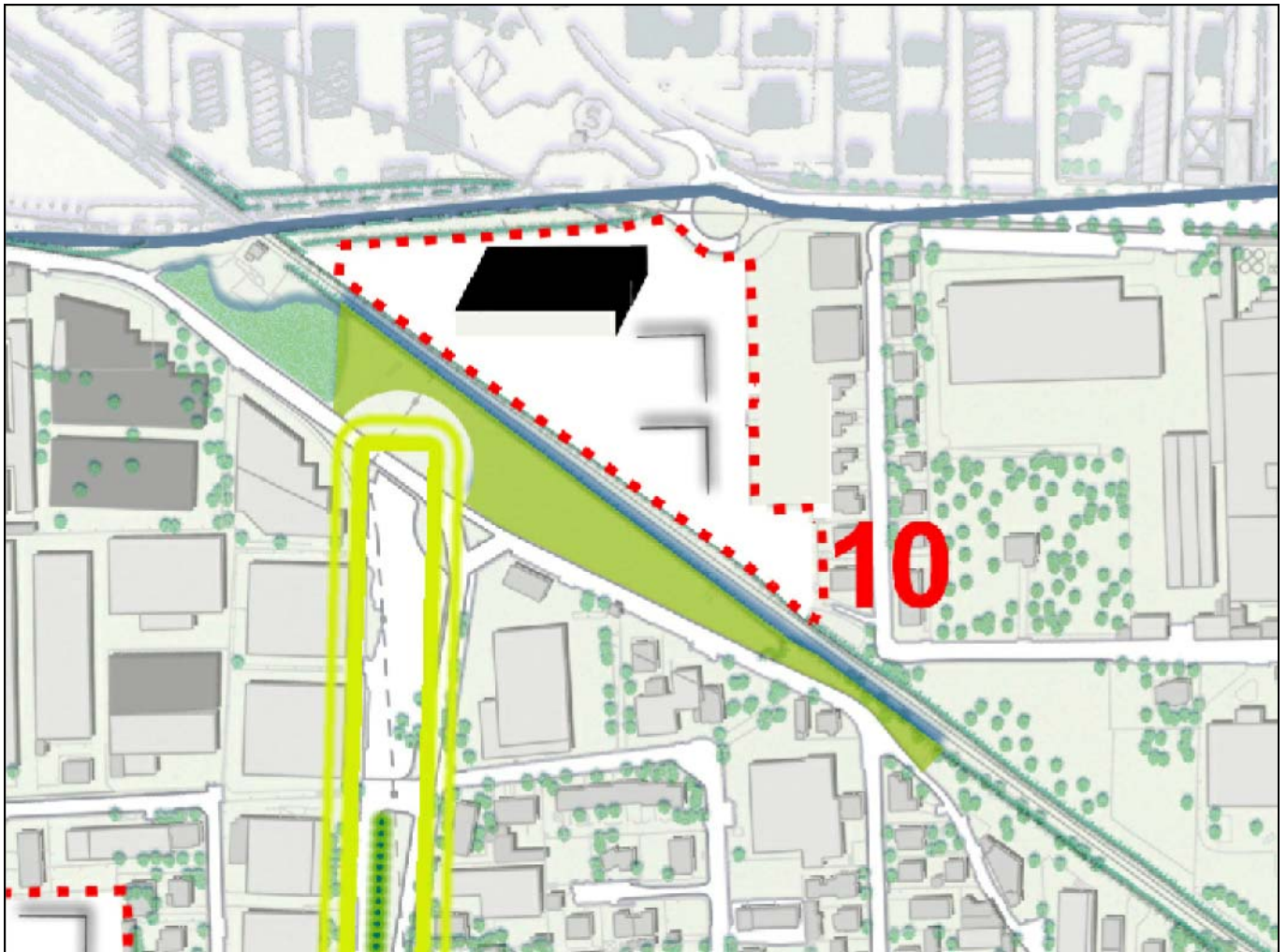
Prescrizioni distributive



Aree per interventi di mitigazione o qualificazione paesaggistica

Fronti urbani da valorizzare

Sezione 3 - Orientamenti



1. Criteri di organizzazione

Appare preferibile una soluzione che concentri la massima parte della capacità edificatoria in un unico fabbricato alto, eventualmente integrato con edifici bassi al contorno. Questa soluzione consente di costruire un fondale adeguato alla prospettiva di viale Sabotino lasciando al contempo un'ampia superficie libera.

Preferibilmente la distribuzione delle aree libere dovrebbe essere studiata in modo da non compromettere definitivamente la realizzabilità del prolungamento di viale Sabotino verso nord.

2. Dati urbanistici indicativi

A	Superficie territoriale (St)			mq	26.000
B	SLP minima	Ut = 0,40 mq/mq	(A x 0,40)	mq	10.400
C	SLP massima	Ut = 0,50 mq/mq	(A x 0,50)	mq	13.000
E	S1 (Urb. primarie)	da definire in sede di piano attuativo		mq	
D	S2 minima (Urb. secondarie)		(C / 50mq x 18 mq)	mq	4.680

Sezione 1 - Contesto e obiettivi



1. Localizzazione

Si tratta dei fabbricati posti sull'ingresso principale dell'insediamento produttivo dismesso, il quale ricade per la parte restante e prevalente nel territorio del Comune di Cerro Maggiore.

2. Stato dei luoghi

L'area è occupata dagli edifici industriali dismessi e per il resto interamente pavimentata.

3. Obiettivi della trasformazione

Obiettivi e contenuti della trasformazione devono essere concordati col Comune di Cerro Maggiore nel cui territorio ricade la maggior parte dell'insediamento produttivo dismesso.

Sezione 2 - Disposizioni

Le indicazioni contenute nella presente scheda saranno da verificare e coordinare in sede di pianificazione attuativa con le analoghe indicazioni e prescrizioni contenute nella strumentazione urbanistica del Comune di Cerro Maggiore.

1. Vocazione funzionale

La vocazione funzionale dell'area verrà stabilita in sede attuativa in accordo col Comune di Cerro maggiore, all'interno del Programma Integrato di Intervento, o altro strumento attuativo intercomunale

2. Capacità edificatoria

È confermato il limite determinato nella misura di

$U_t = 0,65 \text{ mq/mq}$

al di là del quale il Programma Integrato di Intervento è considerato in variante al Documento di Piano.

Per il resto la capacità edificatoria unitamente agli altri parametri ed indici per l'edificazione sarà determinata all'interno dello strumento di programmazione negoziata.

3. Utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito

Saranno da concordare in sede attuativa, garantendo comunque:

- * la decorosa sistemazione del fronte urbano di via Cadorna;
- * il miglioramento delle condizioni di circolazione e di sosta..

4. Pianificazione attuativa

Programma Integrato di Intervento intercomunale ai sensi dell'art. 88, comma 3, della LR 12/05.

Sezione 1 - Contesto e obiettivi

**1. Localizzazione**

L'area è collocata al centro del quartiere "Mazzafame" attorno agli impianti sportivi comunali. È coerentemente inserita nella maglia urbana rispetto alla quale rappresenta un netto salto di scala, ed è contornata da strade di buon calibro (Via delle Mimose, via Nazzario sauro). La vicinanza delle attività lavorative insediate lungo viale Sabotino non intacca la qualità dell'ambiente residenziale.

2. Stato dei luoghi

Si tratta per lo più di terreni incolti, in parte coperti da vegetazione arbustiva e arborea di varia natura e qualità e solo in parte minore coltivati.

3. Obiettivi della trasformazione

- 3.1 Contribuire a migliorare la condizione di parziale isolamento che caratterizza tutt'ora il quartiere Mazzafame, differenziando l'assortimento funzionale e sociale.
- 3.2 Ricostruire la continuità urbana consolidando il fronte di via Nazzario Sauro e garantendo l'estensione della "trama verde" fino alla zona del centro sportivo.
- 3.3 Favorire la crescita della popolazione nella prospettiva di dotare il quartiere di un livello più elevato di servizi, in particolare commerciali.
- 3.4 Contribuire alle politiche sociali per la casa modulando la produzione di nuovi alloggi in rapporto alle diverse capacità di accesso al mercato, in particolare privilegiando soluzioni in grado di accrescere lo stock abitativo in locazione.

Sezione 2 - Disposizioni

1. Vocazione funzionale

1.1 Nella tabella sono riportate le quote indicativamente da assegnare alle diverse destinazioni funzionali.

Destinazione principale	Residenza (Gf 1)	70%	L'Ambito presenta una chiara vocazione residenziale, confermata dalla presenza dei servizi pubblici.
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5.1), pubblici esercizi (Gf 4.1), attività terziarie diverse (Gf 3.2)	30%	Le funzioni complementari possono giocare un ruolo importante nella qualificazione del fronte su via Nazario Sauro.
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4)		L'insediamento di nuovi impianti produttivi in quartiere a netta prevalenza residenziale viene giudicata indesiderabile.

1.2 Attività commerciali
Sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello (**MS1**).

2. Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita la capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici stabiliti all'art. 8 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano, come indicato nel seguente prospetto:

Indice proprio	Ut = 0,30 mq/mq
Indice minimo	Ut = 0,40 mq/mq
Indice massimo	Ut = 0,50 mq/mq

Altri parametri

Rc = 50%
H = m 17

3. Utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito

La decorosa sistemazione delle strade pubbliche in forma di viali di passeggiata.

La qualità complessiva dell'intervento la cui dimensione richiede una attenzione particolare al coordinamento della progettazione planivolumetrica fra i diversi comparti nei quali risultasse eventualmente suddiviso e della progettazione degli spazi ineditati.

Realizzazione di una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 20% della capacità edificatoria prevista in ciascun comparto di piano attuativo.

La realizzazione di un adeguato sistema ciclopedonale in continuità con la previsione del congiungimento del percorso esistente in via Bainsizza con il parco Altomilanese.

4. Pianificazione attuativa

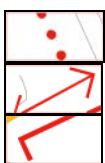
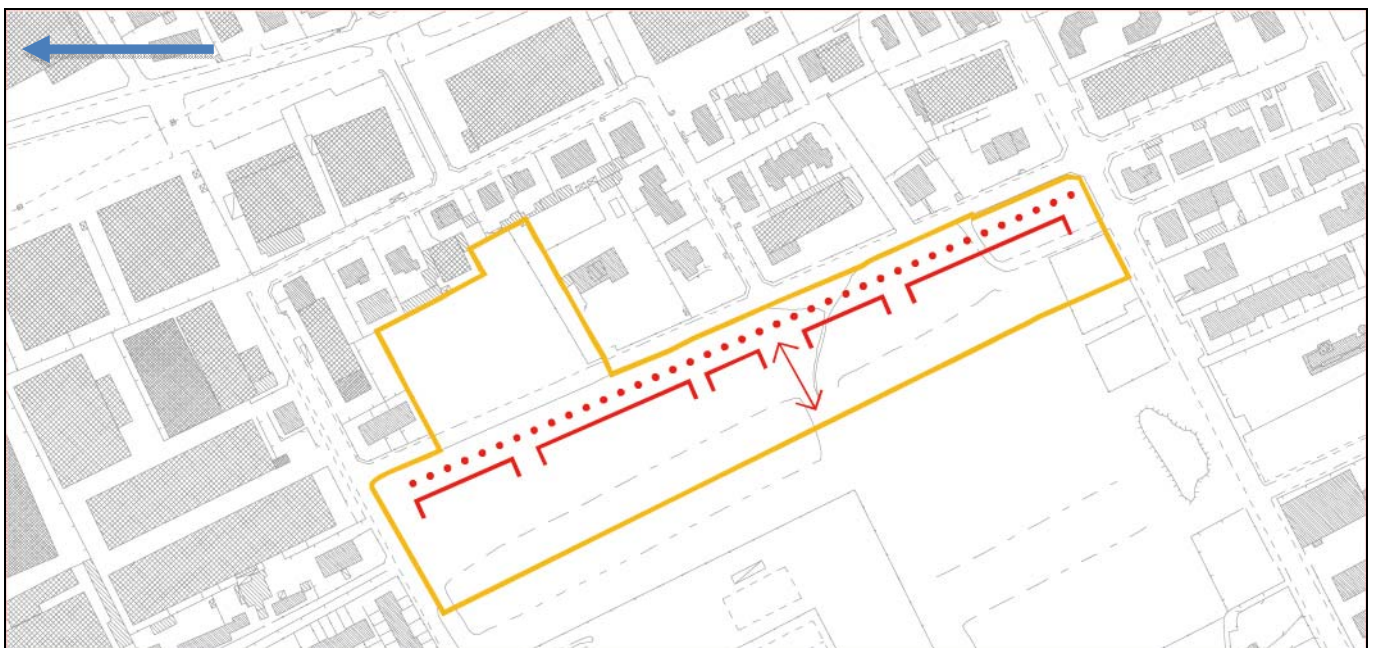
- Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
- Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 15.000

Sezione 2 - Disposizioni

Estratto catastale



Prescrizioni distributive

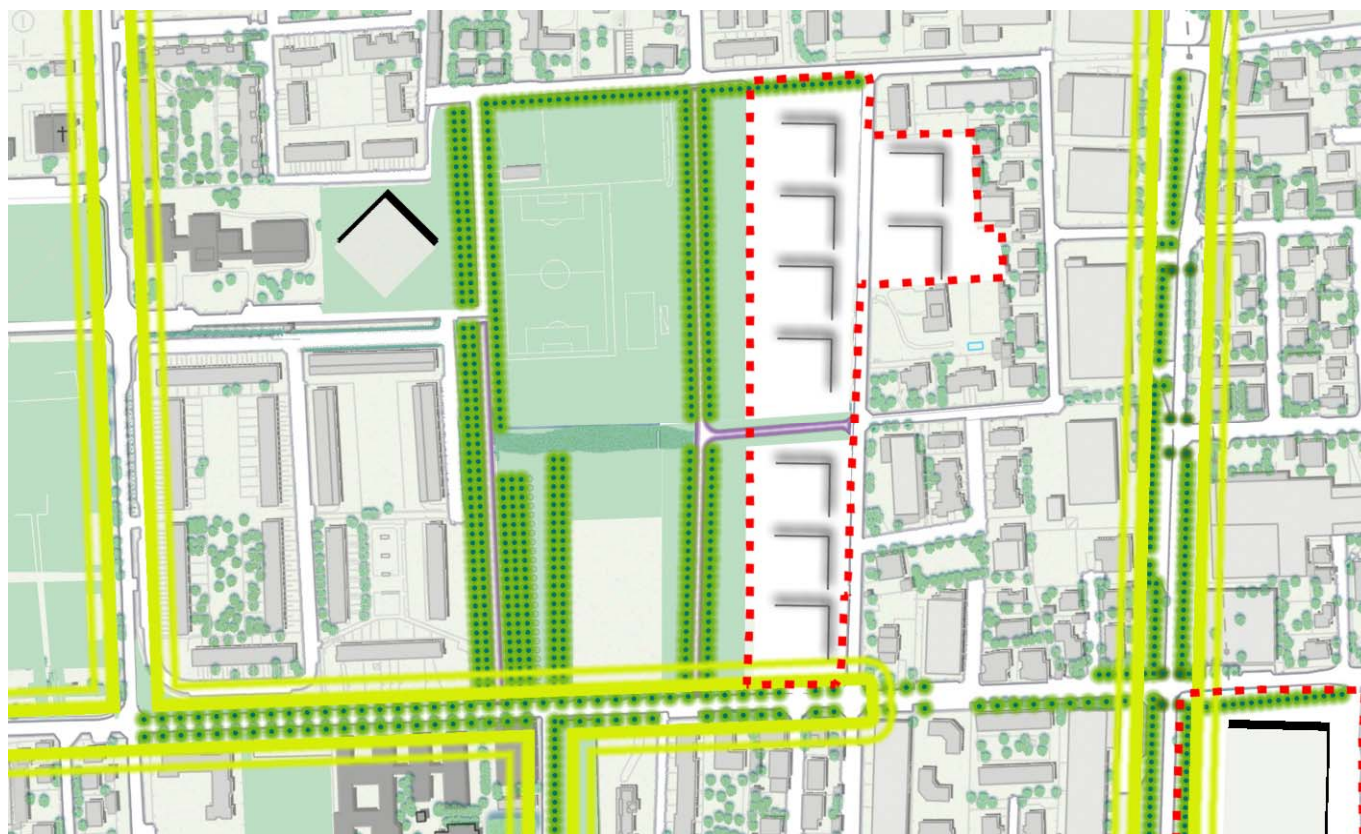


Percorsi ciclabili protetti o viali di passeggiata

Direttrici di connessione degli spazi pubblici

Fronti urbani da valorizzare

Sezione 3 - Orientamenti



1. Criteri di organizzazione

Per l'avvalimento degli indici aggiuntivi sarebbe opportuno rivolgere prioritariamente l'attenzione alle aree per servizi e spazi pubblici più prossime all'Ambito. Allo scopo si rende opportuna la redazione di un "master plan" esteso all'intera area attualmente libera attorno al centro sportivo comunale. Ciò anche al fine di coordinare la realizzazione dei singoli interventi e gestirne la successione nel tempo.

Quanto alla distribuzione planivolumetrica si propone di:

- * disporre i nuovi fabbricati in maniera da sottolineare il fronte stradale, anche con allineamenti arretrati, lungo le vie Nazario Sauro e delle Mimose;
- * preservare almeno in parte le alberature esistenti e comunque garantire la forte connotazione verde del nuovo quartiere;
- * garantire una certa permeabilità fra la via Sauro e le aree a verde ed attrezzature pubbliche che saranno sistemate in continuità con la via dei salici.
- * Il Piano Attuativo e i conseguenti progetti degli interventi dovranno tenere conto delle prescrizioni dell'elaborato "ERIR"

2. Dati urbanistici indicativi

A	Superficie territoriale (St)			mq	36.500
B	SLP minima	Ut = 0,40 mq/mq	(A x 0,40)	mq	14.600
C	SLP massima	Ut = 0,50 mq/mq	(A x 0,50)	mq	18.250
E	S1 (Urb. primarie)	da definire in sede di piano attuativo		mq	
D	S2 minima (Urb. secondarie)		(C / 50mq x 18 mq)	mq	6.570

Sezione 1 - Contesto e obiettivi



1. Localizzazione

L'Ambito è costituito da un isolato di forma regolare affacciato su viale Sabotino.

2. Stato dei luoghi

Si tratta di un unico grande lotto rimasto ineditato in applicazione di vincoli urbanistici. La permanenza del vuoto non sembra tuttavia giovare all'ambiente della strada; determina invece una interruzione nella continuità del fronte urbano accentuando il carattere periferico che il viale assume in questo tratto.

3. Obiettivi della trasformazione

Consolidare il fronte urbano introducendo attività coerenti con la vocazione prevalentemente commerciale della strada.

Sezione 2 - Disposizioni

1. Vocazione funzionale

1.1 Nella tabella sono riportate le quote indicativamente da assegnare alle diverse destinazioni funzionali.

Destinazione principale	Commercio (Gf 5),	60%	La vocazione commerciale del viale Sabotino, dichiarata dal PRG 2003, non può che essere confermata promuovendo l'insediamento di nuove medie strutture di vendita.
Destinazioni complementari	Pubblici esercizi (Gf 4), attività terziarie diverse (Gf 3)	40%	La presenza di altre attività del settore terziario appare coerente con l'obiettivo di conseguire una maggiore vitalità della strada.
Destinazioni escluse	Residenza (Gf 1), Attività produttive (Gf 2)		L'area appare inidonea alla localizzazione di nuove attività produttive manifatturiere. Quanto alla residenza, il piano offre opportunità insediative più idonee e la realizzazione di nuovi alloggi in questo sito non pare coerente con l'obiettivo del miglioramento della vitalità urbana della strada.

1.2 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 3° livello (**MS3**) non alimentari.

2. Capacità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita la capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici stabiliti all'art. 8 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano, come indicato nel seguente prospetto:

Indice proprio	Ut = 0,30 mq/mq
Indice minimo	Ut = 0,40 mq/mq
Indice massimo	Ut = 0,50 mq/mq

Altri parametri

Rc = 50%

H = m 35

3. Utilità pubbliche attese all'interno dell'Ambito

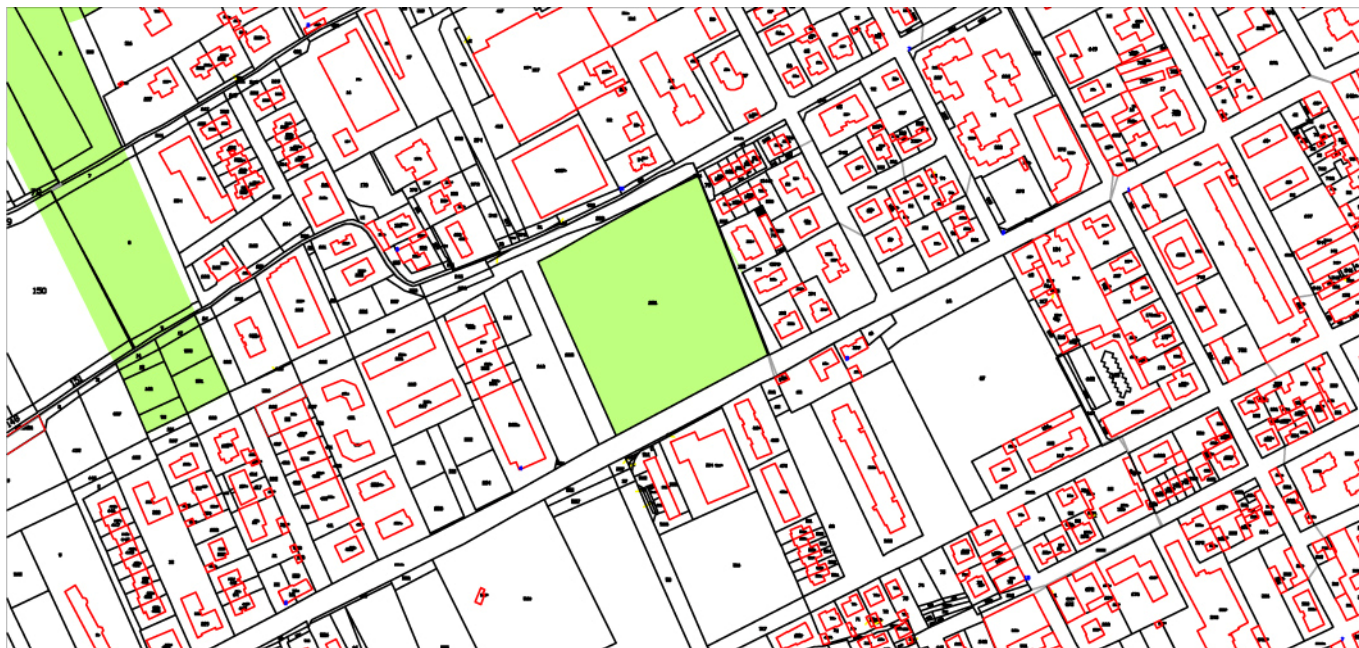
L'obiettivo principale riguarda la qualificazione del viale dalla quale dipende anche la qualità delle attività che vi si insedieranno. Tutte le risorse liberate dall'intervento dovrebbero essere indirizzate a questo fine.

4. Pianificazione attuativa

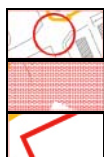
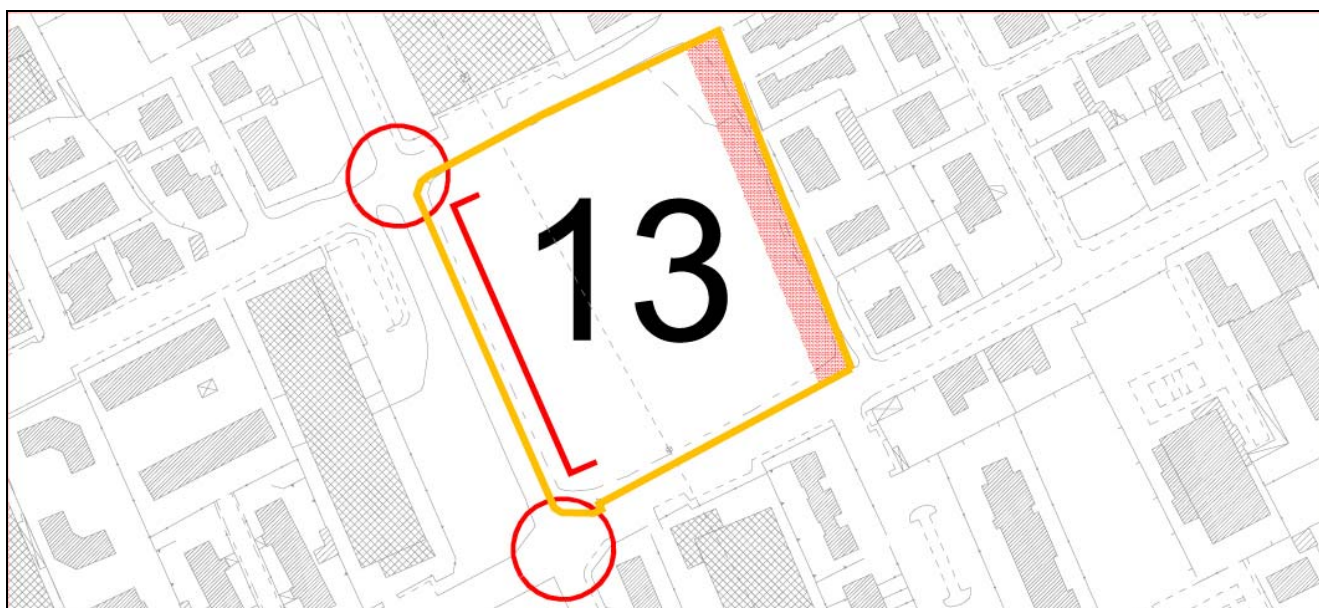
- Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1
- Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: ---

Sezione 2 - Disposizioni

Estratto catastale



Prescrizioni distributive



Nodi viari principali da risolvere

Aree per interventi di mitigazione o qualificazione paesaggistica

Fronti urbani da valorizzare

Sezione 3 - Orientamenti



1. Criteri di organizzazione

Valorizzare il fronte di viale Sabotino ponendo particolare attenzione agli allineamenti ed alle relazioni col contesto. Garantire una adeguata fascia di interposizione fra le nuove attività da insediare ed il tessuto residenziale esistente. valutare la concentrazione di parte dell'edificabilità in un edificio alto coerente con la dimensione e la grande scala del viale sul quale prospetta.

2. Dati urbanistici indicativi

A	Superficie territoriale (St)			mq	16.000
B	SLP minima	Ut = 0,40 mq/mq	(A x 0,40)	mq	6.400
C	SLP massima	Ut = 0,50 mq/mq	(A x 0,50)	mq	8.000
E	S1 (Urb. primarie)	da definire in sede di piano attuativo		mq	
D	S2 minima (Urb. secondarie)		C x 50%*	mq	4.000

* Superficie minima da destinare a parcheggi di uso pubblico.