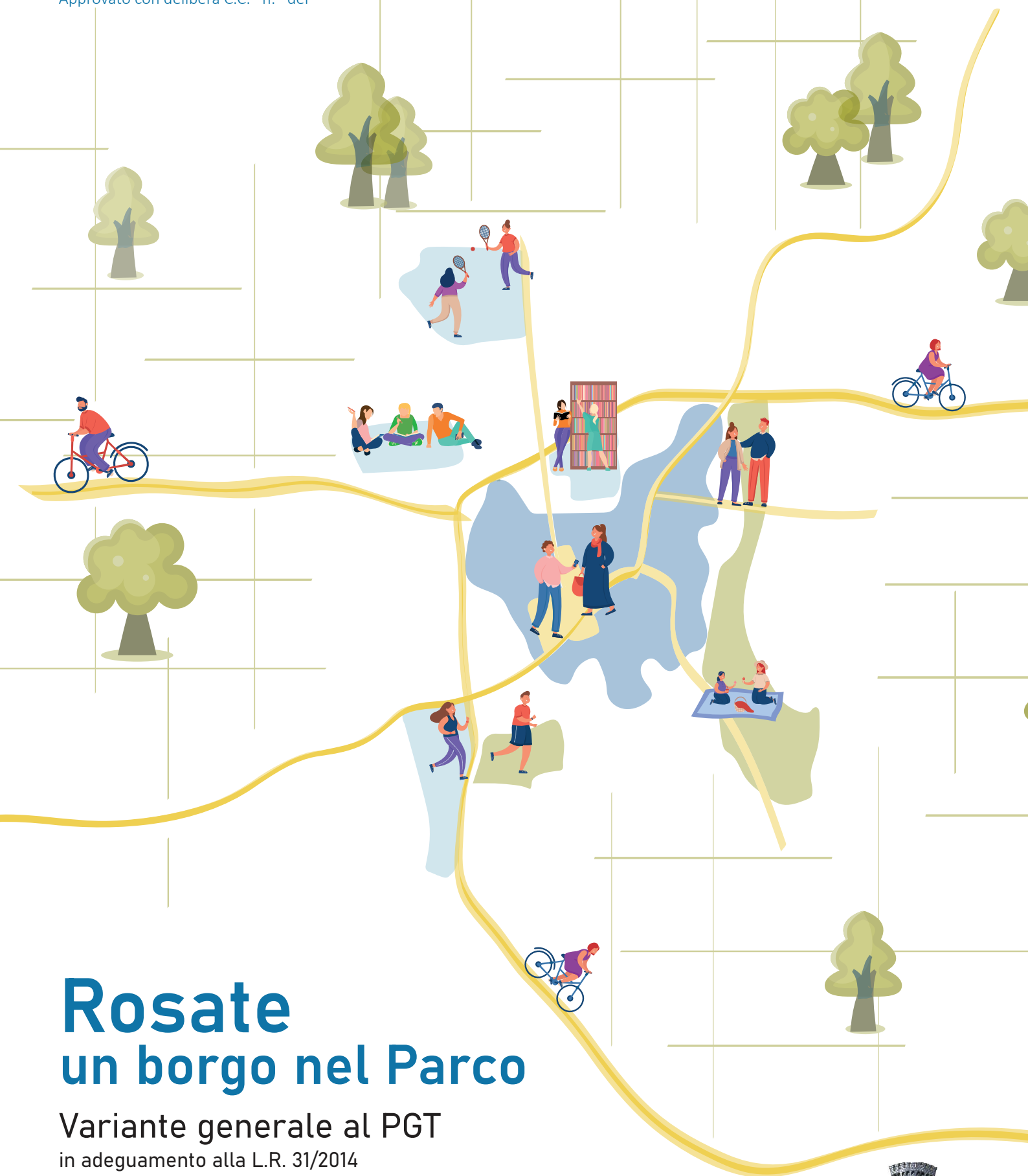


Adottato con delibera C.C. n. del  
Approvato con delibera C.C. n. del



# Rosate un borgo nel Parco

Variante generale al PGT

in adeguamento alla L.R. 31/2014

Novembre 2024

**Norme di Attuazione e Schede degli Ambiti di Trasformazione**

Documento di Piano



Comune di Rosate

## **CREDITS**

### **> COMUNE DI ROSATE**

#### **Sindaco**

Carlo Tarantola

#### **Vicesindaco**

Francesca Toscano

#### **Assessore**

Daniele Del Ben

#### **Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica**

Pietro Codazzi, fino al 31/12/2023

Fabrizio Castellanza, dal 01/01/2024

### **> CENTRO STUDI PIM**

#### **Direttore**

Franco Sacchi

#### **Gruppo di progettazione**

Valentina Brambilla [Capo progetto]

Elena Corsi, Dario Sbalzarini, Emma Turati [Consulenti esterni]

#### **Valutazione Ambientale Strategica**

Francesca Boeri, Evelina Saracchi

Marco Norcaro [Consulente esterno]

IST\_10\_23\_ELA\_TE04

# Sommario

<b>1. Norme di Attuazione .....</b>	<b>5</b>
<b>TITOLO I - Disposizioni generali.....</b>	<b>6</b>
Art.1 - Contenuti del Documento di Piano .....	6
Art.2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano .....	6
Art.3 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione: principali generali .....	7
Art.4 - Invarianza idraulica e idrologica .....	7
<b>TITOLO II - Ambiti di Trasformazione .....</b>	<b>7</b>
Art.5 - Ambiti di Trasformazione: individuazione e articolazione .....	7
Art.6 - Incremento per obiettivi per la città pubblica.....	8
Art.7 - Perequazione urbanistica. Criteri .....	8
Art.8 - Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, servizi qualitativi.....	8
<b>TITOLO III - Disposizioni finali.....</b>	<b>9</b>
Art.9 - Monitoraggio .....	9
Art.10 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti .....	9
Art.11 - Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche .....	9
Art.12 - Norma transitoria .....	9
<b>2. Schede degli Ambiti di Trasformazione .....</b>	<b>11</b>
Guida alla lettura .....	12
AT01- Via Matteotti .....	16
AT02- Via Gallotti .....	18
AT03- Via XXV Aprile .....	20
AT04- Via Manzoni .....	22
AT05- Via Piave.....	24
Tabella di sintesi .....	26



01

---

**Norme di Attuazione**

# TITOLO I - Disposizioni generali

## Art.1 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano (DP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, con attenzione agli aspetti di natura sovracomunale, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della L.R. 12/2005. Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, è articolazione del Piano di Governo del Territorio.
2. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al comma 1, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città Metropolitana di Milano nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
3. Il Documento di Piano indica la Sensibilità del paesaggio per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla D.G.R. 8 novembre 2002 n° 7/11045. La classe di sensibilità indicata è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti. Un grado di sensibilità superiore potrà essere proposto sulla base di puntuali e specifiche valutazioni, secondo quanto disciplinato dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

## Art.2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano si articola nei documenti ed elaborati di seguito elencati:
  - b. Elaborati testuali
    - i. Relazione generale- Vol.1 "Quadro Conoscitivo"
    - ii. Relazione generale- Vol. 2 "Progetto di Piano"
    - iii. Norme di Attuazione e Schede degli Ambiti di Trasformazione (P)
  - c. Elaborati cartografici
    - i. Tav. QC.01- "Infrastrutture e mobilità", scala 1:20.000
    - ii. Tav. QC.02- "Reti ecologiche", scala 1:20.000
    - iii. Tav. QC.03- "Ambiente e paesaggio", scala 1:20.000
    - iv. Tav. QC.04- "Uso del suolo", scala 1:8.000
    - v. Tav. QC.05- "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti", scala 1:8.000
    - vi. Tav. QC.06- "Stato di attuazione del PGT vigente", scala 1:2.000
    - vii. Tav. DP.01- "Strategie di Piano", scala 1:8.000 (P)
    - viii. Tav. DP.02- "Carta del paesaggio", scala 1:8.000
    - ix. Tav. DP.03- "Carta della sensibilità paesaggistica", scala 1:8.000 (P)
4. Gli elaborati contrassegnati con la lettera (P) hanno valore prescrittivo. Gli altri elaborati sono da intendersi di valore ricognitivo, descrittivo e/o di indirizzo.
5. Alla praticabilità economica e giuridica dell'acquisizione delle aree e della contestuale realizzazione di servizi e attrezzature, garantita dalle modalità perequative e compensative adottate del Documento di Piano per le previsioni di trasformazione e riqualificazione, corrisponde la valorizzazione della collaborazione pubblico-privato nella definizione dei contenuti di tali processi di trasformazione e riqualificazione

### Art.3 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione: principali generali

1. Perequazione, compensazione e incentivazione costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, indicati all'elaborato cartografico "DP.01- Strategie di Piano" del Documento di Piano e disciplinati dalle presenti norme, per il perseguimento delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio, secondo le modalità descritte al successivo art. 6.
2. Gli obiettivi strategici del Documento di Piano sono perseguiti favorendo modalità attuative perequative in luogo di meccanismi espropriativi, che consentano di ottenere, all'interno degli interventi di trasformazione, da una parte, le aree da destinare a funzioni di interesse pubblico o generale e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale, dall'altra di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione.

### Art.4 - Invarianza idraulica e idrologica

1. Il Documento di Piano stabilisce che nelle scelte di trasformazione venga rispettato il principio dell'Invarianza idraulica e idrologica. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano secondo le disposizioni del R.R. n.7/2017. Per tali aspetti alla scala comunale si rimanda allo Studio comunale di gestione del rischio idraulico.

## TITOLO II - Ambiti di Trasformazione

### Art.5 - Ambiti di Trasformazione: individuazione e articolazione

1. Il Documento di Piano individua e definisce, nell'elaborato cartografico "DP.01- Strategie di Piano" gli Ambiti di Trasformazione.
2. Le previsioni del Documento di Piano sono disciplinate dalle presenti norme e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione allegate. Norme di Attuazione e Schede degli Ambiti di Trasformazione concorrono alla definizione dei parametri urbanistico-edilizi per le trasformazioni.
3. Ogni singola scheda è composta da una parte di indirizzo relativa agli Schemi di assetto e da una parte di indirizzi e prescrizioni progettuali.
4. Le Schede riportano per ciascun Ambito di Trasformazione, nella parte prescrittiva, il sistema dei principali vincoli e delle tutele sovraordinate e di settore che lo interessano e di cui occorre tener conto in sede di pianificazione attuativa, nonché le strategie, le prescrizioni progettuali, i parametri quantitativi e funzionali e la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da garantire.
5. Le soluzioni progettuali dovranno preferibilmente riferirsi al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali, nonché l'Abaco delle NBS Rete Verde del PTM.
6. Eventuali soluzioni progettuali migliorative che non alterino le quantità previste dalle Schede degli Ambiti, e nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle medesime, non costituiscono variazioni significative.
7. Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano altresì le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
8. Gli Ambiti di Trasformazione dovranno garantire in fase di attuazione la fattibilità rispetto alle caratteristiche del sottosuolo e del sistema idrografico. Agli stessi si applicano le disposizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica nonché del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), qualora presente, contenute negli studi di settore richiamati all'art.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
9. Gli Ambiti di Trasformazione si attuano per mezzo di pianificazione attuativa o strumenti di programmazione negoziata. La documentazione richiesta per la presentazione dei Piani attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento è indicata all'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

## Art.6 - Incremento per obiettivi per la città pubblica

1. Le trasformazioni conseguenti l'utilizzazione dell'Indice di Edificabilità Territoriale (IT), unitamente all'utilizzazione dell'incremento volumetrico di cui al successivo comma 2, dovranno sempre garantire la quantità di dotazione minima per aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale calcolata in base a quanto prescritto all'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.
2. Per gli Ambiti di Trasformazione è prevista la possibilità di utilizzare un incremento del 20% della SL massima ammissibile in applicazione dell'Indice di Edificabilità Territoriale (IT) di base, al fine di perseguire gli obiettivi per la città pubblica ai sensi del successivo comma 3 e in accordo con quanto stabilito agli artt. 18, 19 e 20 del Piano dei Servizi.
3. L'incremento di SL potrà essere conseguito, a seguito di negoziazione e approfondimenti e in accordo con quanto indicato nelle Schede, attraverso la realizzazione di servizi qualitativi, da attuarsi secondo quanto disciplinato dagli artt. 18, 19 e 20 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi. L'entità del valore di tali opere sarà commisurata all'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto dell'incremento volumetrico, così come definito all'art. 20 del Piano dei Servizi. Qualora la realizzazione di tali opere non risulti possibile, a giudizio del Comune, i soggetti obbligati dovranno corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata realizzazione delle opere. Tale somma sarà in ogni caso vincolata alla realizzazione dei servizi qualitativi.

## Art.7 - Perequazione urbanistica. Criteri

1. Costituiscono ambiti di perequazione urbanistica gli Ambiti di Trasformazione di cui al precedente art. 5.
2. La disciplina degli Ambiti di Trasformazione persegue obiettivi di equità urbanistica. Per detti ambiti i parametri urbanistici, la quantità di aree per cessioni pubbliche sono definiti sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto, quali gli usi in atto, la localizzazione, la dimensione e la rilevanza strategica, e di diritto, quali la disciplina urbanistica.

## Art.8 - Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, servizi qualitativi

1. Le previsioni del Documento di Piano sono tese al mantenimento dell'equilibrato rapporto tra il tessuto urbanizzato e la necessaria dotazione di servizi e infrastrutture. Alle diverse fasi di negoziazione corrisponde, pertanto, una richiesta di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, incrementabile a partire dalla dotazione minima da localizzare di aree e attrezzature direttamente funzionale all'insediamento, fino ai servizi qualitativi, previsti dal Piano dei Servizi e riportati, per ciascun Ambito di Trasformazione, nella relativa Scheda.
2. La quantità minima di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da localizzarsi obbligatoriamente all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione è indicata dalla relativa scheda. Il ricorso alla monetizzazione, ovvero la realizzazione alternativa di servizi qualitativi, è ammesso per la differenza fra la dotazione dovuta, secondo quanto stabilito dall'art.16 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, e quella minima da localizzare individuata dalle Schede.
3. I Servizi qualitativi rappresentano altresì un'opportunità per le trasformazioni proposte dal Documento di Piano, perché indispensabile supporto delle esigenze da queste indotte, nonché delle esigenze future della collettività.
4. Per la realizzazione delle aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dal Documento di Piano per i diversi Ambiti di Trasformazione valgono le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi



## TITOLO III - Disposizioni finali

### Art.9 - Monitoraggio

1. Il monitoraggio del PGT costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull'ambiente al fine di controllare lo stato di attuazione e fornire i dati e le informazioni utili agli Indicatori di monitoraggio definiti nel Rapporto Ambientale predisposto nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del PGT stesso.

### Art.10 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti

1. I certificati di destinazione urbanistica, di cui all'art. 32 della LR 12/2005, riportano, qualora necessario, anche le annotazioni relative al trasferimento di diritti edificatori perequati nonché sulle cessioni delle aree.
2. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori delle aree che li generano e li ricevono, all'interno dei perimetri dei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005.

### Art.11 - Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche

1. Il Documento di Piano non contiene previsioni conformative del regime giuridico dei suoli. Il quadro conoscitivo e le previsioni strategiche del Documento di Piano, relative al sistema paesistico ambientale e alle aree agricole nonché al sistema della mobilità, sono disciplinate - in coerenza con il Documento di Piano - rispettivamente nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, ai quali si rinvia per la definizione della relativa disciplina.
2. In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione della pianificazione attuativa, del programma integrato d'intervento o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle Regole. La disciplina dettata dal Piano delle Regole si applica altresì decorso il termine quinquennale del Documento di Piano.
3. Attesa la natura non conformativa delle previsioni del Documento di Piano, non costituiscono variante allo stesso le modifiche al perimetro degli Ambiti di Trasformazione, se conseguenti alla verifica dello stesso alla scala di dettaglio.
4. Il Piano dei Servizi regola le modalità per la realizzazione di Servizi qualitativi all'art. 18. La previsione e realizzazione di servizi qualitativi funzionali al conseguimento degli obiettivi del Documento di Piano, volti al miglioramento della qualità della città pubblica, non costituisce variante al Documento di Piano, anche se tali servizi non sono compresi nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione. In sede di approvazione del relativo Piano attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento, si procederà all'autorizzazione alla modifica ex LR 12/2005, art. 9, c. 15, della relativa previsione del Piano dei Servizi.
5. Per le norme di raccordo con il Parco Agricolo Sud Milano si rimanda all'art. 49 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

### Art.12 - Norma transitoria

1. Gli interventi volti al mantenimento degli edifici esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono disciplinati all'art. 52 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole recepisce, secondo le modalità di cui alle relative Norme di Attuazione, le previsioni del presente Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione, successivamente all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.



02

---

**Schede degli Ambiti  
di Trasformazione**

# Guida alla lettura

In questo allegato vengono raccolte le schede di indirizzo degli Ambiti di Trasformazione previsti dal nuovo Piano:

- AT01- Via Matteotti;
- AT02 - Via Gallotti;
- AT03- Via XXV Aprile;
- AT04 - Via Manzoni;
- AT05- Via Piave.

Le schede progettuali sono composte da due pagine. Nella prima pagina sono contenuti, nella colonna a sinistra:

- una breve descrizione dell'Ambito di Trasformazione;
- gli obiettivi della trasformazione stessa;
- le indicazioni progettuali da rispettare, con particolare attenzione agli elementi prescrittivi;
- i vincoli e le tutele ricadenti sull'ambito.

Nella colonna a destra vengono riportati i principali indici e parametri di riferimento della trasformazione:

- la superficie territoriale dell'ambito (ST);
- gli indici di edificabilità territoriale (IT) e/o fondiaria (IF);
- gli indici di copertura (IC) e di permeabilità fondiaria (IPF);
- l'altezza massima (H);
- la superficie lorda (SL) generata dall'applicazione degli indici e da eventuali forme di incentivazione;
- le destinazioni d'uso non ammesse;
- gli abitanti insediabili per le funzioni residenziali;
- la dotazione, le cessioni, le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- i dati relativi al consumo di suolo.

Nella seconda pagina è riportato un doppio estratto cartografico, cui fa riferimento una legenda comune nella pagina seguente. Nel primo estratto sono presenti le indicazioni progettuali per l'ambito, con particolare riferimento:

- alle superfici destinate all'edificazione;
- alle aree di cessione per la viabilità;
- alle aree di cessione per attrezzature pubbliche o di interesse generale;
- al sistema ciclopedonale;
- altre eventuali prescrizioni puntuali.

Eventuali differenti soluzioni progettuali in sede di convenzionamento che non implicino la modifica delle quantità e delle prescrizioni progettuali non costituiscono variazione significativa e sono per questo possibili.

Il secondo estratto riporta la cartografia dello stato di fatto dell'ambito, a cui sono sovrapposti i principali vincoli e tutele che limitano l'edificazione.



Via Matteotti  
AT01

Via Manzoni  
AT04

Via de Gasperi

Via Circonvallazione

Via Rimenbranze

Via Roma

Via Piave  
AT05

Via XXV Aprile  
AT03

Via Gallotti  
AT02

Via Falcone

Via delle Industrie

**Legenda**

 Ambiti di Trasformazione

## INDICAZIONI PROGETTUALI

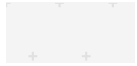


Confine comunale



Ambiti di Trasformazione

### Indicazioni preliminari per la trasformazione degli spazi



Superficie Fondiaria



Parchi e aree verdi



Piazze



Parcheggi



Modalità di intervento da PR - art. 27 [AT02]



Edificio esistente [AT06]



Fronte attivo



Viabilità



Connessioni pedonali

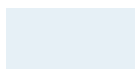


Mitigazione ambientale

### Aree ed attrezzature di interesse pubblico del Piano dei Servizi



Servizi esistenti



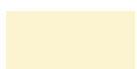
Parcheggi esistenti



Aree verdi esistenti



Servizi di progetto



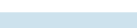
Ambiti a prevalenza pedonale



Percorsi cilabili esistenti



Percorsi ciclabili di progetto



PCIR 10

## VINCOLI E TUTELE

### Fattibilità geologica



Fattibilità geologica 3 - Consistenti limitazioni



Fattibilità geologica 4 - Gravi limitazioni

### Infrastrutture



Fascia di rispetto delle strade [D.Lgs 285/1992; D.P.R. n. 495/1992]

### Captazioni ad uso idropotabile e relative zone di rispetto [d.lgs. 152/2006]



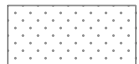
Fascia di tutela assoluta (10m)



Fascia di salvaguardia (200m - criterio geometrico)



Reticolo idrico minore di competenza comunale - Fascia di rispetto 10m



Ambito di tutela paesaggistica e ambientale [PR - art. 33, comma 7 e seguenti]



Aree a rischio archeologico [PTM - art. 142, comma 1, lett. m]



Percorsi di interesse storico e paesaggistico [PTM - art. 59]



Tracciato dell'oleodotto SNAM Ferrera - Rho (2° Tronco Bereguardo - Barate)

# AT01 - Via Matteotti

## DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'ambito è costituito da un'area libera di circa 4.700 mq, situata a nord del centro storico, in attestamento su via Giacomo Matteotti, interclusa fra una media struttura di vendita, il centro sportivo Campisi e il tessuto residenziale.

L'Ambito di Trasformazione è finalizzato a realizzare un insediamento residenziale. L'insediamento potrà prevedere spazi da destinare a servizi pubblici o privati convenzionati di carattere sanitario, attualmente carenti a Rosate.

## INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

Si prescrivono:

- la realizzazione e la cessione di un'area destinata al parcheggio di servizio alla residenza e alle strutture pubbliche, in affaccio su via Matteotti, di almeno 900 mq;
- la realizzazione di fasce alberate a protezione del nuovo insediamento residenziale, tramite l'impianto di alberi autoctoni a pronto effetto;
- la realizzazione e la cessione del tratto di percorso ciclopedonale su via Matteotti di connessione fra via Mazzini e via Silvio Pellico.

È ammessa la realizzazione al piano terra e al primo piano di locali da destinare a servizi pubblici o privati convenzionati per una SL massima di 500 mq (tale superficie non concorre al raggiungimento della SL massima ammessa).

Una quota pari al massimo al 5% della SL ammissibile potrà essere destinata a Esercizi di vicinato, Attività di somministrazione di alimenti e bevande o Attività di servizio alla persona e all'impresa.

È ammesso un incremento pari al 20% della SL a fronte della realizzazione di Servizi qualitativi, secondo quanto previsto dalla relativa disciplina delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, nel rispetto dei parametri prescritti per l'ambito.

## VINCOLI E TUTELE

- Fascia di salvaguardia di 200 m relativa a captazioni ad uso idropotabile [d.lgs. 152/2006];
- Classe di fattibilità geologica 3 - Consistenti limitazioni.

## DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale (ST) 4.700 mq

## INDICI E PARAMETRI

Indice territoriale (IT)  $\leq 0.4$  mq/mq

Superficie lorda (SL) 1.880 mq

Incremento SL + 20% SL

Superficie lorda massima 2.256 mq

Indice di copertura (IC)  $\leq 40$  %

Indice di permeabilità fondiaria (IPF)  $\geq 30$  %

Altezza dei fabbricati (H)  $\leq 13$  m

## DESTINAZIONI D'USO

Non ammesse [AE\*], [Ru]

## DOTAZIONE

Nuovi abitanti teorici 56

Dotazione dovuta 2.520 mq

Dotazione minima da localizzare 900 mq

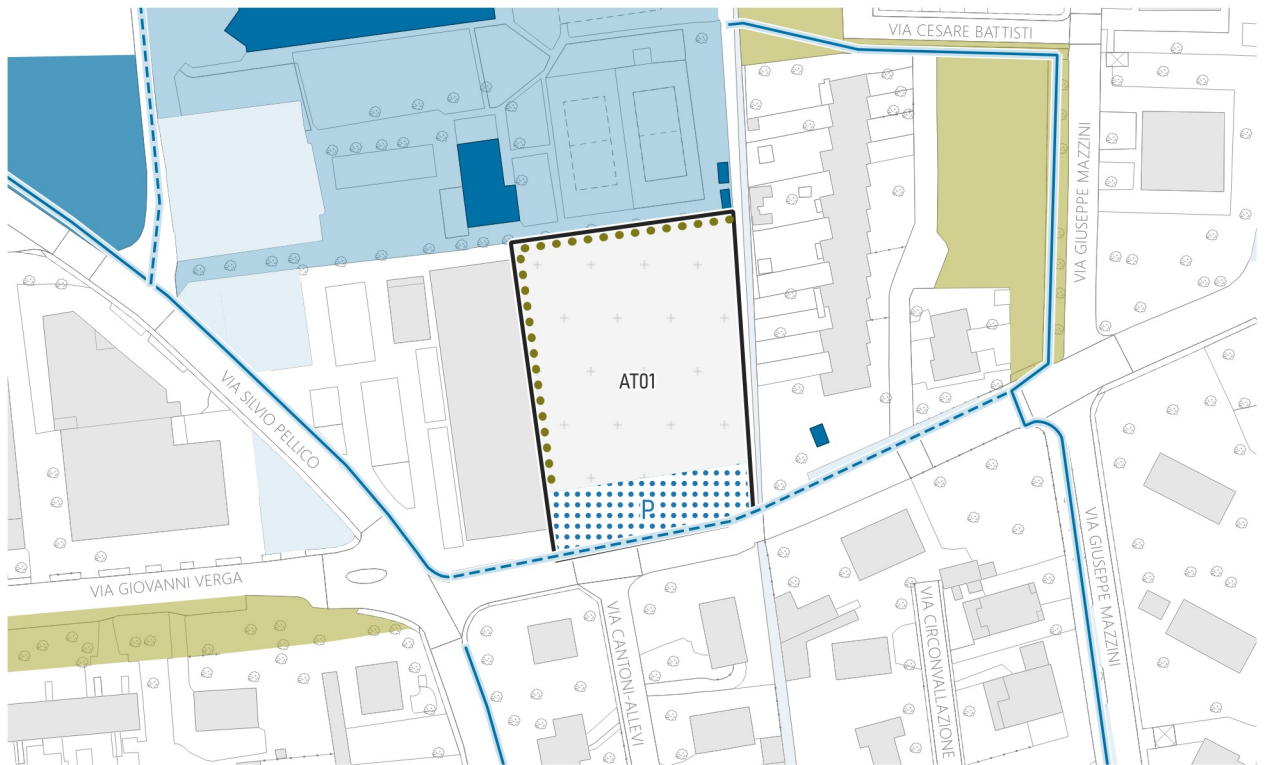
## CONSUMO DI SUOLO

Superficie urbanizzabile 4.700 mq

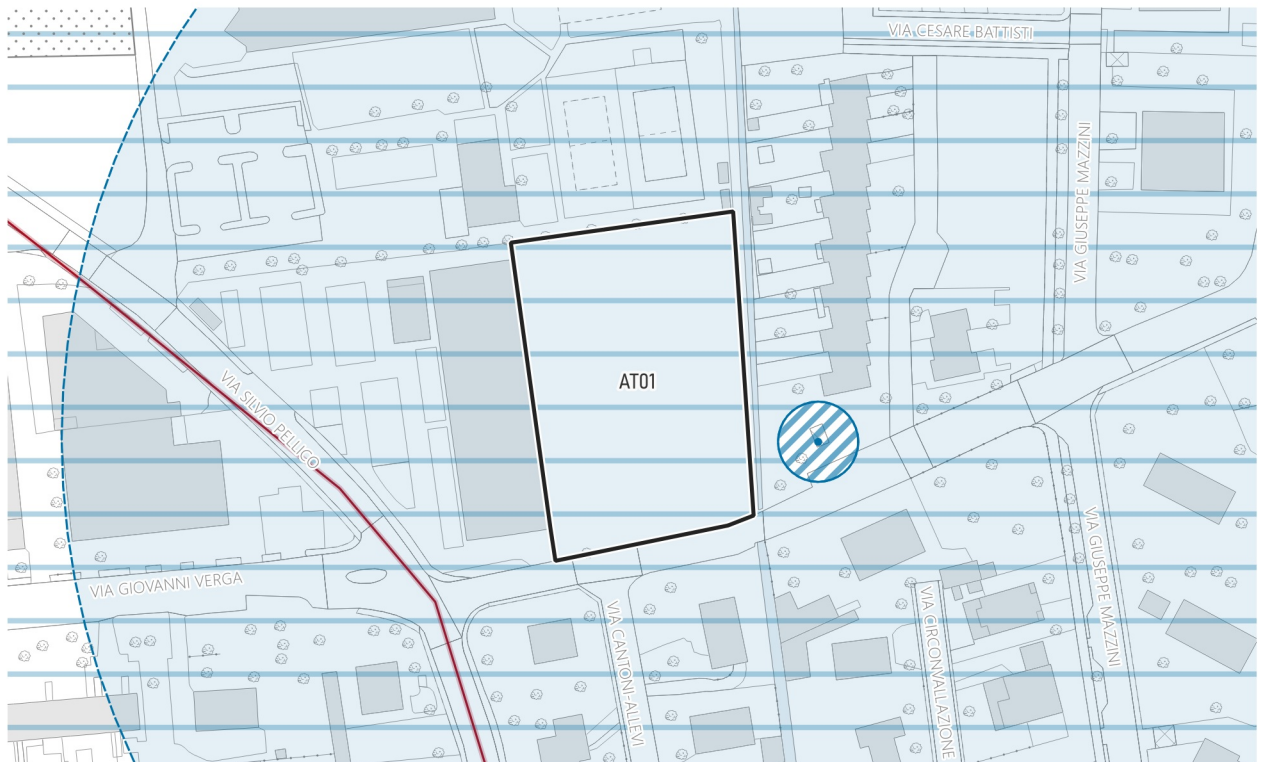
\*ad eccezione di Esercizi di vicinato, di Attività di somministrazione di alimenti e bevande, e di Attività di servizio alla persona e all'impresa, così come definiti all'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole



## INDICAZIONI PROGETTUALI



## VINCOLI E TUTELE



1: 2.000

# AT02 - Via Gallotti

## DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'ambito è costituito da un complesso di immobili di carattere rustico dismessi, che occupano un'area di circa 2.030 mq, attestato su via Gallotti e confinante con il Parco delle Rogge.

La trasformazione è finalizzata alla riqualificazione dell'ambito, nel rispetto dei valori storici, architettonici, paesaggistici e testimoniali presenti, e al contempo a strutturare il sistema della città pubblica, garantendo continuità ciclo-pedonale fra la piazza prevista su via XXV Aprile dall'AT03 e il Parco delle Rogge.

## INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

Sugli immobili esistenti sono consentiti tutti i tipi di intervento, ad eccezione dell'edificio sul fronte strada al quale si applicano le modalità di intervento consentite per gli Edifici dell'impianto storico (EIS), così come definite dalla normativa del Piano delle Regole.

Gli interventi che riguardano il patrimonio edilizio esistente, così come gli interventi di nuova costruzione, andranno effettuati nel rispetto delle norme morfologiche previste per il centro storico.

L'eventuale recupero degli immobili esistenti concorre al raggiungimento della SL massima consentita.

Si prescrivono:

- la riqualificazione e la cessione del passaggio pedonale nella parte sud dell'ambito, funzionale al collegamento tra via Gallotti e il Parco delle Rogge - in caso di ristrutturazione edilizia (con totale demolizione e ricostruzione degli immobili), tale passaggio andrà ampliato nella misura minima di 7m;
- la riqualificazione dello spazio stradale in affaccio su via Gallotti, con l'obiettivo di favorire l'attraversamento pedonale.

È ammesso un incremento pari al 20% della SL a fronte della realizzazione di Servizi qualitativi, secondo quanto previsto dalla relativa disciplina delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, nel rispetto dei parametri prescritti per l'ambito.

## VINCOLI E TUTELE

- Classe di fattibilità geologica 3 - Consistenti limitazioni.

## DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale (ST) 2.030 mq

## INDICI E PARAMETRI

Indice territoriale (IT)  $\leq 0.5$  mq/mq

Superficie lorda (SL) 1.015 mq

Incremento SL + 20% SL

Superficie lorda massima 1.218 mq

Indice di copertura (IC)  $\leq 50$  %

Indice di permeabilità fondiaria (IPF)  $\geq 40$  %

Altezza dei fabbricati (H)  $\leq 7$  m

## DESTINAZIONI D'USO

Non ammesse [AE], [Ru]

## DOTAZIONE

Nuovi abitanti teorici 30

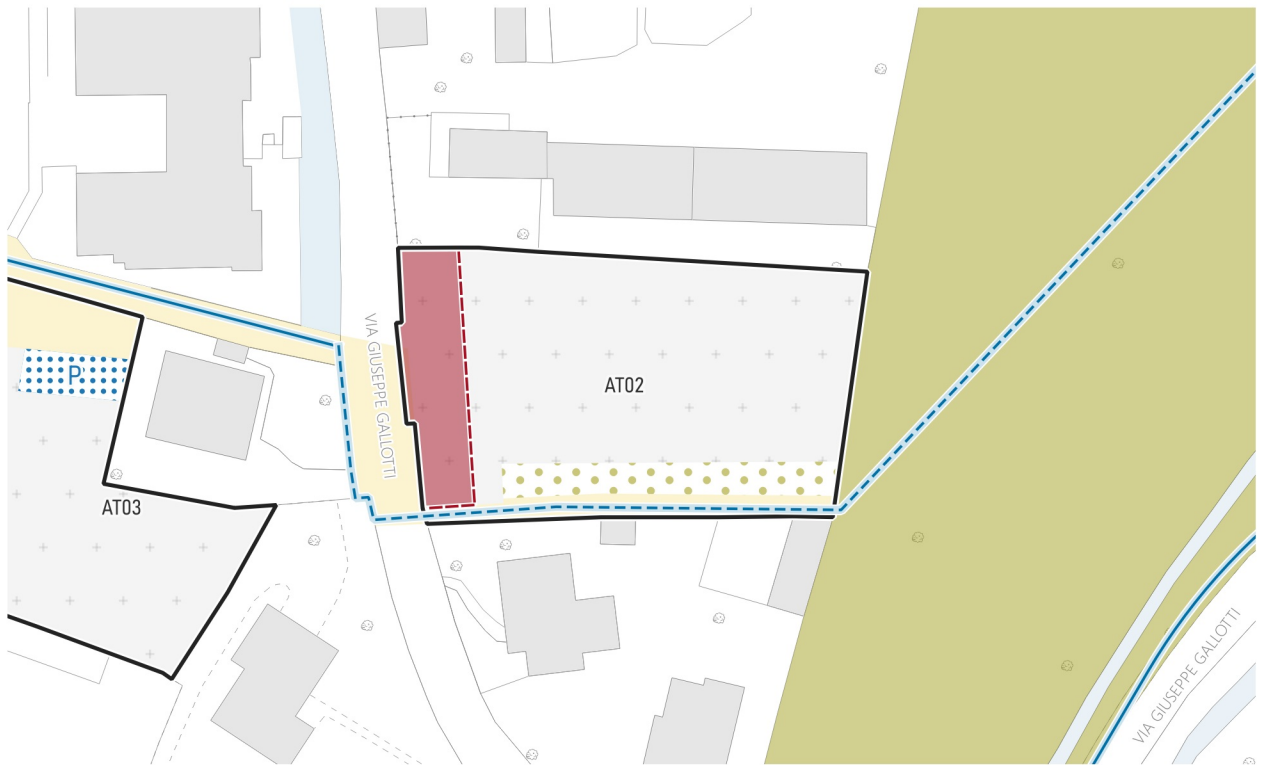
Dotazione dovuta 1.350 mq

Dotazione minima da localizzare 350 mq

## CONSUMO DI SUOLO

Superficie urbanizzabile 0 mq

## INDICAZIONI PROGETTUALI



## VINCOLI E TUTELE



1:1.000

# AT03 - Via XXV Aprile

## DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'ambito è costituito da un'area di circa 2.540 mq che ricomprende un immobile di origine tradizionale gravemente compromesso, le sue pertinenze e alcune aree intercluse rimaste inedificate. La trasformazione è finalizzata al riordino del tessuto costruito e al potenziamento del sistema di spazi pubblici, da realizzarsi anche attraverso l'inserimento di funzioni trainanti, quali il commercio di vicinato.

## INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

Sugli immobili esistenti sono consentiti tutti i tipi di intervento. Gli interventi che riguardano il patrimonio edilizio esistente, così come gli interventi di nuova costruzione, andranno effettuati nel rispetto delle norme morfologiche previste per il centro storico, mantenendo in particolare il sedime dell'edificio esistente, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia che ne prevedano la demolizione e la ricostruzione.

L'eventuale recupero degli immobili esistenti concorre al raggiungimento della SL massima consentita.

Si prescrivono:

- la cessione degli spazi finalizzati ad ampliare la piazzetta XXV Aprile e il passaggio Ambrogio Varese;
- la riqualificazione di piazzetta XXV Aprile e del passaggio Ambrogio Varese come opere a scomputo esterne all'ambito, tramite un miglior inserimento urbano e razionalizzazione degli spazi per la sosta;
- la realizzazione e cessione di un parcheggio sostitutivo all'attuale;
- la realizzazione, nel comparto ovest, di un edificio residenziale che abbia al piano terra un fronte attivo in affaccio a piazzetta XXV Aprile, tramite l'inserimento di locali da destinare a esercizi di vicinato o attività di servizio alla persona.

È ammesso un incremento pari al 20% della SL a fronte della realizzazione di Servizi qualitativi, secondo quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, nel rispetto dei parametri prescritti.

## VINCOLI E TUTELE

- Fascia di salvaguardia di 200 m relativa a captazioni ad uso idropotabile [d.lgs. 152/2006];
- Classe di fattibilità geologica 3 - Consistenti limitazioni.

## DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale (ST) 2.540 mq

## INDICI E PARAMETRI

Indice territoriale (IT)  $\leq 0.5$  mq/mq

Superficie lorda (SL) 1.270 mq

Incremento SL + 20% SL

Superficie lorda massima 1.524 mq

Indice di copertura (IC)  $\leq 50$  %

Indice di permeabilità fondiaria (IPF)  $\geq 40$  %

Altezza dei fabbricati (H)  $\leq 7$  m

## DESTINAZIONI D'USO

Non ammesse [AE\*], [Ru]

## DOTAZIONE

Nuovi abitanti teorici 33

Dotazione dovuta 1.485 mq

Dotazione minima da localizzare 900 mq

## CONSUMO DI SUOLO

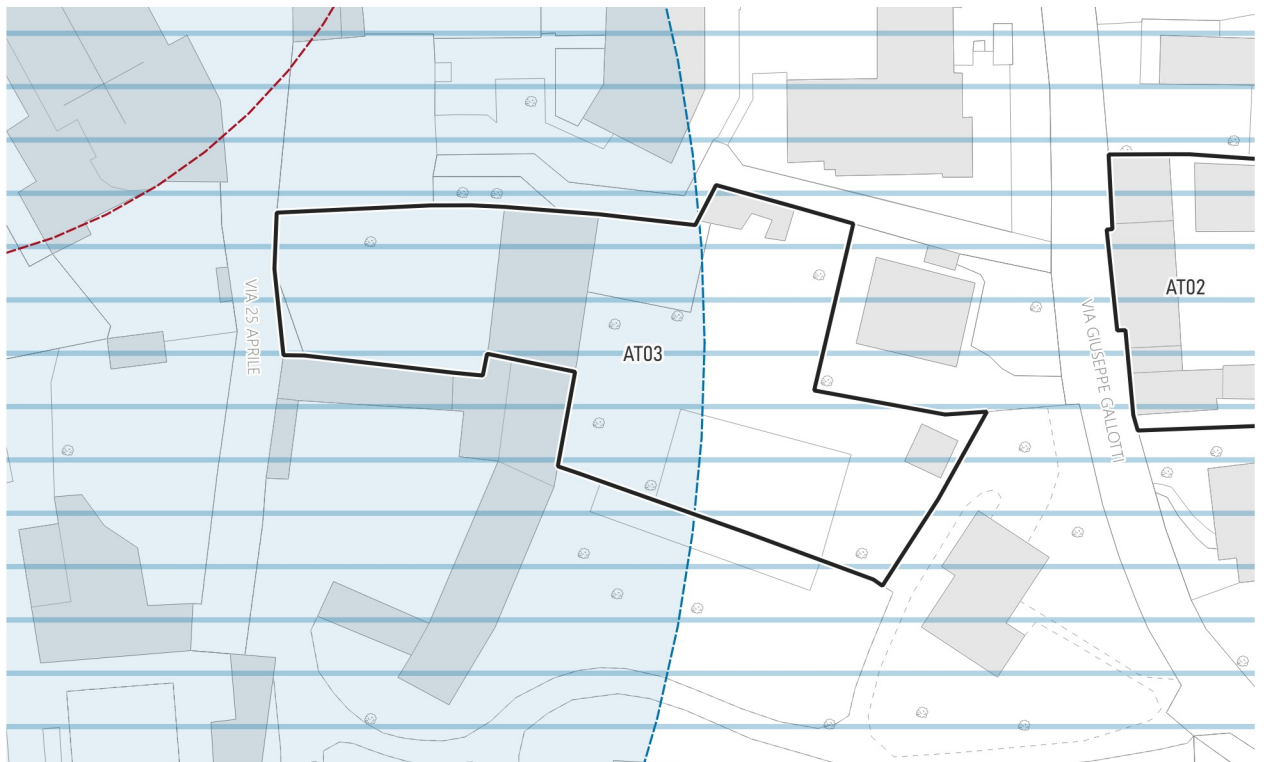
Superficie urbanizzabile 0 mq

\*ad eccezione di Esercizi di vicinato, di Attività di somministrazione di alimenti e bevande, e di Attività di servizio alla persona e all'impresa, così come definiti all'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole

## INDICAZIONI PROGETTUALI



## VINCOLI E TUTELE



1:1.000



# AT04 - Via Manzoni

## DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'ambito è costituito da un'area di circa 2.970 mq sulla quale sussistono immobili dismessi, situata a ovest del centro storico, in attestamento su via Alessandro Manzoni. Considerando lo stato di dismissione e la localizzazione dell'area, l'obiettivo per l'ambito è di realizzare un insediamento residenziale maggiormente compatibile con il contesto.

## INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

Si prescrivono:

- la realizzazione e la cessione di un'area destinata al parcheggio di servizio alla residenza, in affaccio su via Manzoni, di circa 300 mq;
- la realizzazione di fasce alberate a protezione del nuovo insediamento residenziale, tramite l'impianto di alberi autoctoni a pronto effetto;
- la riqualificazione del tratto ciclopedonale fra via Circonvallazione e via De Gasperi.

È ammesso un incremento pari al 20% della SL a fronte della realizzazione di Servizi qualitativi, secondo quanto previsto dalla relativa disciplina delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, nel rispetto dei parametri prescritti per l'ambito.

## VINCOLI E TUTELE

- Classe di fattibilità geologica 3 - Consistenti limitazioni.

## DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale (ST) 2.970 mq

## INDICI E PARAMETRI

Indice territoriale (IT)  $\leq 0.4$  mq/mq

Superficie lorda (SL) 1.188 mq

Incremento SL + 20% SL

Superficie lorda massima 1.426 mq

Indice di copertura (IC)  $\leq 40$  %

Indice di permeabilità fondiaria (IPF)  $\geq 30$  %

Altezza dei fabbricati (H)  $\leq 13$  m

## DESTINAZIONI D'USO

Non ammesse [AE], [Ru]

## DOTAZIONE

Nuovi abitanti teorici 36

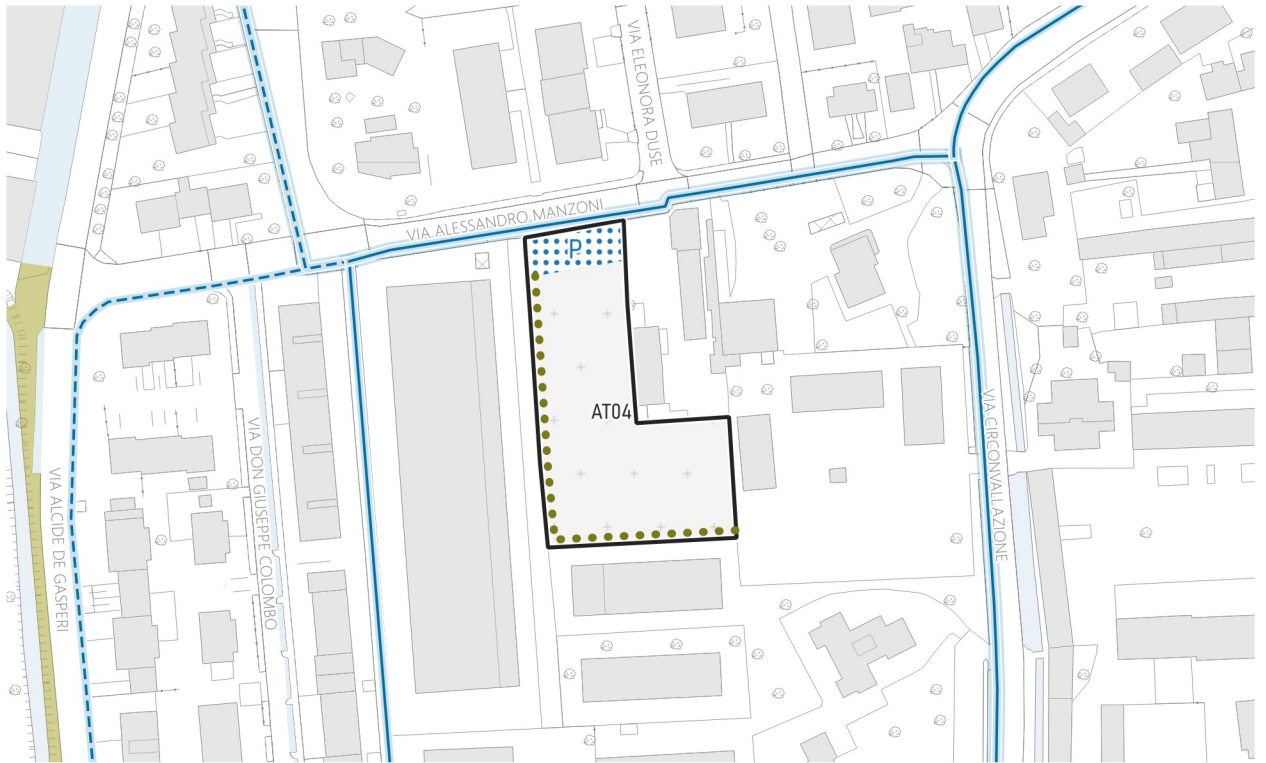
Dotazione dovuta 1.620 mq

Dotazione minima da localizzare 300 mq

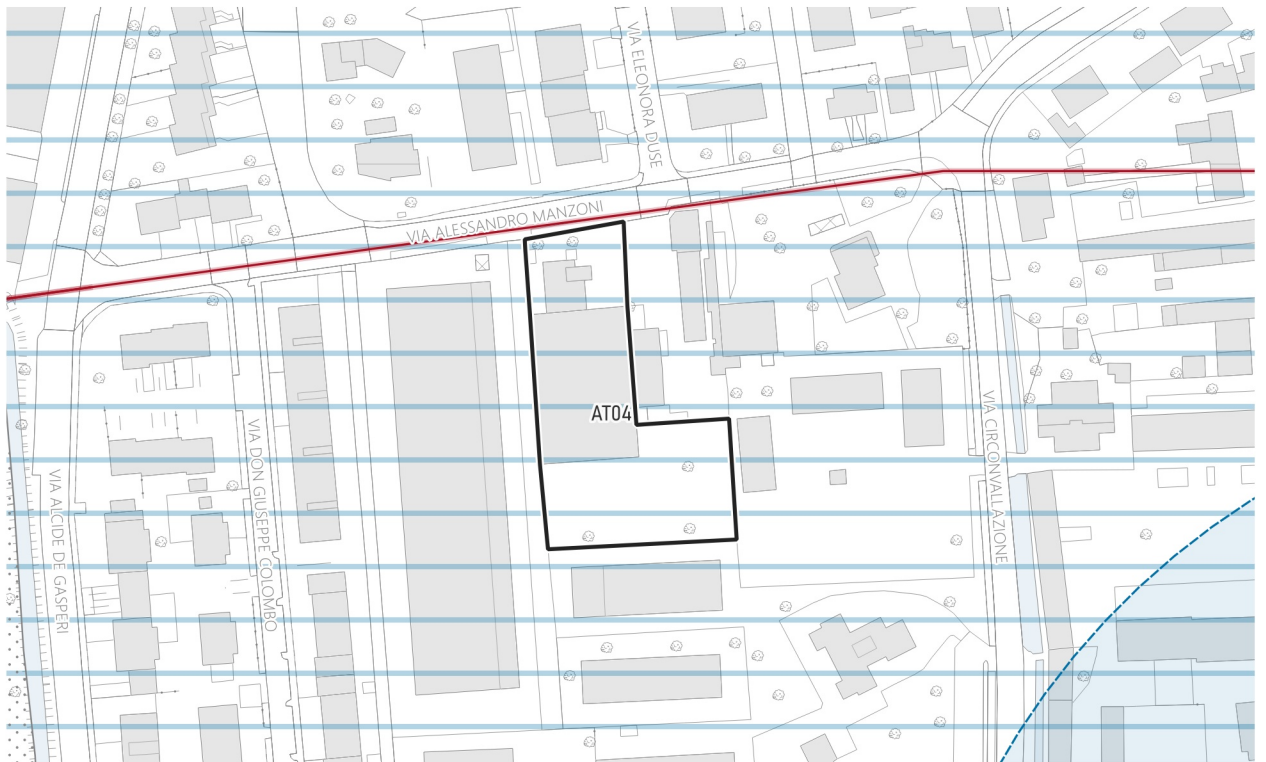
## CONSUMO DI SUOLO

Superficie urbanizzabile 0 mq

## INDICAZIONI PROGETTUALI



## VINCOLI E TUTELE



1: 2.000

# AT05 - Via Piave

## DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'ambito si trova a nord del centro storico, lungo via Piave e confina a nord con la Strada Provinciale 30. L'area comprende spazi precedentemente oggetto di trasformazioni (porzione sud), mentre la restante parte si presenta come una superficie asfaltata e recintata di quasi 1.570 mq. L'accesso è garantito da via Piave.

L'obiettivo è quello di completare il tessuto residenziale nella porzione di ambito rimasta ineditata.

## INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

Si prescrivono:

- la realizzazione e la cessione di un'area destinata al parcheggio di servizio alla residenza, in affaccio su via Piave, di almeno 130 mq;
- il mantenimento dell'edificio esistente nella porzione sud dell'ambito.

È ammesso un incremento pari al 20% della SL a fronte della realizzazione di Servizi qualitativi, secondo quanto previsto dalla relativa disciplina delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, nel rispetto dei parametri prescritti per l'ambito.

## VINCOLI E TUTELE

- Classe di fattibilità geologica 3 - Consistenti limitazioni.

## DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale (ST) 3.728 mq

## INDICI E PARAMETRI

Indice territoriale (IT)  $\leq 0.4$  mq/mq

Superficie lorda (SL) esistente + 733 mq

Incremento SL -

Superficie lorda massima esistente + 733 mq

Indice di copertura (IC)  $\leq 40$  %

Indice di permeabilità fondiaria (IPF)  $\geq 30$  %

Altezza dei fabbricati (H)  $\leq 10$  m

## DESTINAZIONI D'USO

Non ammesse [AE], [Ru]

## DOTAZIONE

Nuovi abitanti teorici 18

Dotazione dovuta 810 mq

Dotazione minima da localizzare 130 mq

## CONSUMO DI SUOLO

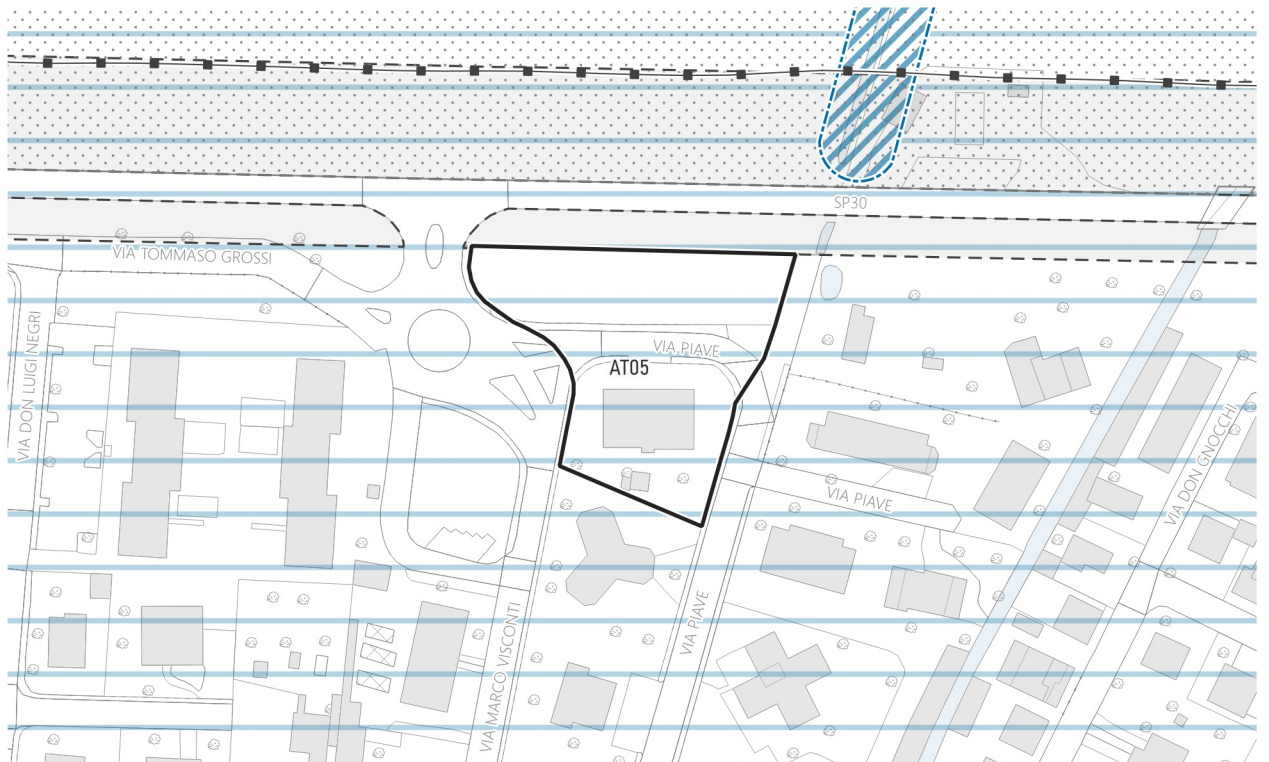
Superficie urbanizzabile 0 mq



## INDICAZIONI PROGETTUALI



## VINCOLI E TUTELE



1: 2.000

## Tabella di sintesi

	AT01 "Via Matteotti"	AT02 "Via Gallotti"	AT03 "Via XXV Aprile"	AT04 "Via Manzoni"	AT05 "Via Piave"	
Superficie Territoriale	4.700	2.030	2.540	2.970	3.728	
Ambito di applicazione dell'IT	4.700	2.030	2.540	2.970	3.728	
IT base (mq/mq)	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	
SL base (mq/mq)	1.880	1.015	1.270	1.188	1.615	
Incremento SL	20%	20%	20%	20%	-	
SL max (mq)	2.256	1.218	1.524	1.426	1.615	
SL già realizzata	-	-	-	-	882	
SL da realizzare	<b>2.256</b>	<b>1.218</b>	<b>1.524</b>	<b>1.426</b>	<b>733</b>	
Fun. residenziali	SL prevista	2.256	1.218	1.324	1.426	733
	Abitanti	<b>56</b>	<b>30</b>	<b>33</b>	<b>36</b>	<b>18</b>
	Dot. minima	2.520	1.350	1.485	1.620	810
	Dot. min. da localizzare	900	350	900	300	130
Fun. commerciali	SL prevista	-	-	<b>200</b> (stima)	-	-
	Dotazioni	-	-	-	-	-



