



Work in Progress Srl
Corso di Porta Romana, 6
20122 Milano
t +39 02 78621700
www.wip.it

committente
EUROPA RISORSE SGR SpA
FONDO ANDROMEDA IN LIQUIDAZIONE

P.I.I. QUARTIERE STAZIONE

| commessa | file | | | |
|----------------|---------------------|---------|-------------|-----------|
| 14-20 PASE | PASE-FG2-T03-E.docx | | | |
| data emissione | revisione | redatto | controllato | approvato |
| 18.05.2018 | E | MA | EG | LV |

VARIANTE

rev mag 2018

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

cod. elaborato

FG2 T03

INDICE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | PREMESSA | 3 |
| 2 | DISCIPLINA URBANISTICA DELL'AMBITO | 3 |
| 3 | DEFINIZIONI | 3 |
| 4 | DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI NELLE SINGOLE UNITÀ DI COORDINAMENTO PROGETTUALE E DI INTERVENTO | 6 |
| 5 | MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PII | 6 |
| 6 | PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E REGOLE EDILIZIE | 7 |
| 6.1 | TIPOLOGIE | 7 |
| 6.2 | INDICI E PRESCRIZIONI GENERALI | 7 |
| 6.3 | INDICAZIONI IN MERITO ALLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICA, USO RAZIONALE DELLE RISORSE NATURALI, GESTIONE DELLE ACQUE REFLUE E COMFORT ACUSTICO | 8 |
| 6.4 | AZIONI E INTERVENTI DI MITIGAZIONE | 8 |
| 6.5 | INDICAZIONI PER LE SINGOLE UNITÀ DI COORDINAMENTO PROGETTUALE E DI INTERVENTO | 9 |
| 6.6 | STANDARD URBANISTICI | 12 |
| 7 | VARIANTI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO | 12 |

1 PREMESSA

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano l'attività edilizia all'interno dell'ambito del Programma Integrato di Intervento denominato "Quartiere della Stazione" (in seguito anche "PII") come modificato dalla variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. del ed in esecuzione della relativa convenzione urbanistica integrativa.

Le presenti norme si applicano unicamente alla parte di sviluppo del PII prevista dalla suddetta variante.

2 DISCIPLINA URBANISTICA DELL'AMBITO

L'ambito disciplinato dalle presenti norme tecniche di attuazione costituisce una zona speciale di PGT.

3 DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme tecniche di attuazione valgono le seguenti definizioni:

a) Ambito

Parte del territorio comunale al quale il PII è relativo, contrassegnato con apposita simbologia grafica nella tavola n. 3 del PII stesso.

b) Unità di coordinamento progettuale e di intervento

Parte dell'ambito considerata unitariamente ai fini della progettazione e realizzazione degli interventi edilizi previsti dal PII, individuata in applicazione a quanto previsto dall'art. 93, terzo comma, della L.R. n. 12/05.

Il perimetro delle unità di coordinamento progettuale e di intervento è descritto con apposita simbologia nella tavola n. 4.4 del PII stesso.

c) Destinazioni d'uso

Funzioni urbane delle quali viene previsto l'insediamento nelle unità di coordinamento progettuale e di intervento del PII.

Nell'ambito del PII sono ammesse unicamente le funzioni urbane di seguito elencate e definite:

- Funzioni residenziali.
- Funzioni terziarie, quaternarie e direzionali in genere: attività finalizzate alla produzione di servizi complessi quali servizi bancari, assicurativi, di intermediazione, di consulenza in genere nonché di ricerca e sviluppo in campo tecnologico, informatico e delle tele-comunicazioni, attività rivolte all'istruzione e alla formazione, all'editoria etc.
- Funzioni commerciali: attività finalizzata alla vendita di beni o alla prestazione di servizi alle persone. Ai fini dell'attuazione del PII sono intese come funzioni commerciali anche le attività volte alla somministrazione di alimenti e bevande. Le funzioni commerciali possono essere svolte in unità immobiliari aventi caratteristiche dimensionali riconducibili alla fattispecie ammessa per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita di cui al D.Lgs. 31 marzo 1998 n.144.
- Funzioni pubbliche: attività finalizzata alla prestazione di servizi di interesse pubblico, svolta da enti pubblici o soggetti privati di diritto pubblico preposti per legge allo svolgimento di dette attività o da soggetti privati che abbiano sottoscritto specifica convenzione con il Comune per la prestazione dei propri servizi di interesse pubblico.
- Urbanizzazioni primarie e secondarie: come definite all'art. 44 della L.R. n. 12/05

d) Indici urbanistici

S_t Superficie territoriale: L'intera superficie di terreno costituente l'ambito di P.II. Espressa in metri quadrati risulta dalla sommatoria della consistenza di tutte le particelle catastali o parti di esse ricadenti nell'ambito.

U_t Utilizzazione edificatoria territoriale:.. Esprime in metri quadrati la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

S_{lp} Superficie lorda di pavimento: Superficie di ciascun piano agibile dei fabbricati, sia esso entro o fuori terra, determinata al lordo delle murature perimetrali.

Nel calcolo della S_{lp} non sono computati:

- a) le superfici dei vani destinati agli impianti tecnologici a servizio del fabbricato (locale e vano ascensore, colonne tecniche e simili);
- b) le superfici dei vani accessori posti nei piani interrati e seminterrati (cantine, locali contatori, immondezzai e simili), purché aventi un'altezza interna (misurata dal pavimento al soffitto), non superiore a metri 2,50 e sporgenza massima dalla quota Q_0 pari a metri 1,50 misurata all'estradosso della soletta superiore e che risultino dotati esclusivamente dei requisiti di agibilità richiesti per la funzione svolta dagli stessi;
- c) le superfici a portico, le logge, le superfici dei balconi e dei terrazzi;
- d) le superfici destinate ad autorimessa se interrate.

Sono, altresì, escluse dal computo della S_{lp} i sottotetti quali locali accessori e di servizio aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza media ponderale minore di 2,40 m;
- altezza minima al perimetro del locale sottotetto, compresa tra 1,00 m e 1,50 m.

V Volume: Prodotto della S_{lp} per l'altezza h .

h Altezza di piano agibile:..... Distanza misurata tra gli intradossi dei solai che comprendono un piano agibile, che convenzionalmente (ai fini urbanistici) si assume come = 3,00 ml

H Altezza dei fabbricati: Distanza misurata a partire dalla quota 0,00 convenzionale del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dalla quota della strada, dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di cm 17.

Si calcola:

- a) per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano nel quale si trovino vani aventi i requisiti di abitabilità o di agibilità oppure al punto medio dell'intradosso della copertura di vani, aventi i requisiti di abitabilità o di agibilità, nel caso in cui questa sia realizzata con solai inclinati;

- b) per i fabbricati a destinazione produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi.

| | | |
|-------------|---|---|
| H_{max} | Altezza massima dei fabbricati:..... | Distanza misurata dalla quota Q0 e la sommità degli edifici, compreso eventuali vani tecnici, impianti, antenne e similari. Dovrà risultare in ogni caso compatibile con gli attuali vincoli aeroportuali vigenti. |
| Q_0 | Quota zero del P.I.I.: | Punto di riferimento per lo sviluppo in altezza dei fabbricati previsti dal P.I.I. Salvo particolari esigenze che dovessero emergere in fase di sviluppo, la quota zero risulterà coincidente con la quota fissata nella fase di prima attuazione del P.I.I. Qualora necessario, una nuova quota di riferimento, congrua con il disegno complessivo del P.I.I, potrà essere determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale prima del rilascio dei provvedimenti edilizi. |
| n° | Numero edifici: | Numero massimo di edifici insediabili nelle unità di coordinamento progettuale e di intervento. |
| Sc | Superficie coperta: | Proiezione sul piano orizzontale ideale di tutti i manufatti realizzati fuori terra. |
| Rc | Rapporto di copertura:..... | Rapporto percentuale massimo consentito tra superficie coperta e superficie territoriale. |
| Sd | Superficie drenante: | Superficie libera in soprasuolo e sottosuolo da ogni manufatto edilizio. La superficie drenante è destinata al drenaggio in falda delle acque meteoriche precipitate nell'ambito di P.I.I. La aree utilizzate per garantire il drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere trattate a verde. |
| Rd | Rapporto di drenaggio:..... | Rapporto percentuale minimo consentito tra superficie drenante e superficie territoriale. |
| | Superficie di galleggiamento:..... | Ambito all'interno del quale possono essere posizionate le volumetrie in soprasuolo dei corpi di fabbrica del P.I.I. |
| | Superficie per parcheggi privati: | Superficie realizzata in sottosuolo e destinata a spazi di parcheggio pertinenziali alle unità immobiliari realizzate nell'ambito di attuazione del P.I.I. La superficie per parcheggi privati pertinenziali viene determinata al lordo delle corsie di manovra e dei muri divisorii tra i box ed al netto delle rampe di accesso al piano box. |
| | Distanza dai confini:..... | Distanza dai confini di proprietà. Per il raggiungimento degli elevati livelli di comfort urbano sottesi dal P.I.I la distanza dai confini, espressa in metri lineari, si misura sulla linea ortogonale compresa tra la massima sporgenza dal piano della parete esterna dei fabbricati al confine prospiciente a detta parete. |
| | Distanza tra i fabbricati: | Distanza tra fabbricati e tra facciate di fabbricati antistanti. Per il raggiungimento degli elevati livelli di comfort urbano sottesi dal P.I.I la distanza tra |

fabbricati, espressa in metri lineari, si misura sulla linea ortogonale compresa tra le massime sporgenze dal piano delle pareti esterne di fabbricati antistanti.

Distanza dal canale adduttore A: La distanza dei fabbricati dal canale deve essere almeno 10,0 metri lineari.

4 DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI NELLE SINGOLE UNITÀ DI COORDINAMENTO PROGETTUALE E DI INTERVENTO

In coerenza ai contenuti programmatici del PII, specificate per unità di coordinamento progettuale e di intervento, vengono di seguito indicate le funzioni urbane pubbliche e private per le quali è ammesso l'insediamento nell'ambito di PII (tavola n. 4.4 del PII):

- UNITÀ n. 1: Urbanizzazioni primarie e secondarie.
- UNITÀ n. 2: Urbanizzazioni primarie.
Funzioni residenziali (comunale e convenzionata).
- UNITÀ n. 3: Urbanizzazioni primarie e secondarie.
Funzioni commerciali.
- UNITÀ n. 4: Urbanizzazioni primarie e secondarie.
Funzioni residenziali (libera e convenzionata).
Funzioni commerciali.
Funzioni direzionali.
- UNITÀ n. 5: Urbanizzazioni primarie e secondarie.
- UNITÀ n. 6: Urbanizzazioni primarie e secondarie.
- UNITÀ n. 7: Urbanizzazioni primarie.

5 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PII

La progettazione e l'esecuzione degli interventi relativi agli insediamenti privati da realizzare nelle unità di coordinamento progettuale e di intervento, dovrà essere unitaria con quella delle opere pubbliche previste nelle unità stesse e coordinata con le opere pubbliche già realizzate e con quelle previste nelle altre unità.

La presentazione dei progetti delle opere pubbliche, in ottemperanza all'obbligo assunto con la convenzione urbanistica che disciplina l'attuazione del PII e della relativa variante, dovrà precedere quella delle istanze di rilascio dei permessi di costruire o di dichiarazione di inizio attività relative agli insediamenti privati previsti dal PII.

Come disposto dall'art. 93, quinto comma della L.R. n. 12/05 ai sensi dall'art. 14, dodicesimo comma, della stessa L.R. n. 12/05, nella fase di attuazione del PII, sono ammesse soluzioni progettuali modificative delle indicazioni planivolumetriche di cui agli elaborati grafici del PII approvato dal Comune (Tavole serie numero quattro).

Tuttavia le suddette modificazioni non dovranno comportare alterazioni delle caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto planivolumetrico approvato e non dovranno incidere sul dimensionamento globale degli insediamenti, inoltre, non dovranno comportare la diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico previste dal PII così come variato con la deliberazione citata in premessa e dalla relativa convenzione urbanistica (risultano comprese nella fattispecie anche le aree non cedute ma solamente asservite all'uso pubblico).

In caso di modifiche delle soluzioni planivolumetriche approvate, è ammesso lo spostamento di pesi insediativi da una unità di coordinamento progettuale e di intervento all'altra, fatto salvo il limite massimo di Slp insediabile di 60.000 mq.

Poiché il PII contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, ai fini della sua attuazione, è possibile far ricorso a dichiarazioni di inizio attività secondo quanto disposto dall'art. 41 della L.R. n. 12/05.

6 PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E REGOLE EDILIZIE

6.1 TIPOLOGIE

Il PII tra i vari obiettivi si prefigge quello della minimizzazione del consumo di suolo e quello di massimizzare la disponibilità di spazi pubblici o asserviti ad uso pubblico e della dotazione di verde in genere. Per tale motivo gli edifici che si andranno a realizzare all'interno del PII dovranno tendere al raggiungimento della massima altezza ammessa dal PII, compatibilmente con lo schema planivolumetrico individuato negli elaborati grafici costituenti il PII stesso.

6.2 INDICI E PRESCRIZIONI GENERALI

Gli indici previsti sono i seguenti:

| | |
|------------------------------------|------------|
| St..... | 79.780 mq |
| Ut..... | 0.75 mq/mq |
| Slp..... | 60.000 mq. |
| V..... | 180.000 mc |
| h..... | 3,00 ml |
| Rc..... | 20 % |
| Rd..... | 30 % |
| Superficie parcheggi pubblici..... | 18.577 mq |

In particolare, l'indice $h = 3,00$ ml è un'altezza "virtuale" che deriva dal rapporto V/Slp ($180.000/60.000$).

Il PII ammette una capacità edificatoria complessiva di metri quadrati 60.000 di Slp da suddividere tra le destinazioni funzionali ammesse secondo le proporzioni riportate in seguito:

| | | |
|---|-------------------------|-----------|
| – | Residenza libera | 47.430 mq |
| – | Residenza convenzionata | 8.370 mq |
| – | Terziario-direzionale | 2.000 mq |
| – | Commerciale | 2.200 mq |

La dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali alla residenza è fissata nel rapporto di 1 metro quadro di parcheggio ogni 10 metri cubi di volume (V). La superficie destinata a parcheggi pertinenziali in sottosuolo così come risultante dalle tavole grafiche di PII può essere aumentata, senza che ciò comporti variante al PII.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione e di ampliamento, dovrà comunque essere garantita la realizzazione di 1,5 posti auto privati per singola unità immobiliare. L'Amministrazione, se necessario, può valutare la delocalizzazione delle aree a parcheggio pertinenziali di competenza.

La distanza minima dai confini non potrà in alcun caso risultare inferiore a metri cinque. In sottosuolo è ammessa la costruzione a confine.

La distanza minima tra fabbricati e tra facciate di fabbricati distinti non potrà in alcun caso risultare inferiore ad $1/2 H$ e comunque mai inferiore a metri dieci. In sottosuolo, è ammessa la costruzione in aderenza o la costruzione di autorimesse comuni a più fabbricati.

Le edificazioni realizzate in attuazione del PII dovranno risultare conformi alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi alle stesse relativo.

Gli eventuali sottotetti degli edifici realizzati in attuazione del PII saranno regolamentati secondo la L.R. n. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

6.3 INDICAZIONI IN MERITO ALLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICA, USO RAZIONALE DELLE RISORSE NATURALI, GESTIONE DELLE ACQUE REFLUE E COMFORT ACUSTICO

Rispetto ai temi del rendimento energetico, delle emissioni inquinanti e di valorizzazione delle risorse naturali, tutte le edificazioni realizzate in attuazione del PII, dovranno rispondere ai requisiti prestazionali previsti dalle specifiche normative di settore vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

In particolare in materia di rendimento energetico gli immobili dovranno essere realizzati nel rispetto dei disposti del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 e dei relativi decreti attuativi; nello specifico, tutti gli edifici di nuova realizzazione dovranno avere requisiti tali per cui sia attestabile la classe energetica A.

In materia di uso delle acque superficiali e sotterranee dei disposti del R.R. 24 marzo 2006 n. 2, mentre, in materia di gestione delle acque reflue il R.R. 24 marzo 2006 n. 4.

In tema di comfort acustico le edificazioni realizzate in attuazione del PII dovranno garantire il raggiungimento di un livello di comfort acustico contenuto nei limiti stabiliti dalla normativa vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi alle stesse relativo.

6.4 AZIONI E INTERVENTI DI MITIGAZIONE

Nella realizzazione dei nuovi interventi si prescrive quanto segue.

6.4.1 Indicazioni generali

Gli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovranno essere realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico, ai sensi delle leggi LR 17/2000 e LR 38/2004.

Dovranno essere impiegati tutti i possibili accorgimenti tecnici per ottenere il massimo contenimento dei consumi di risorse ambientali (garanzia di allacciamento alla centrale termica di quartiere, ricorso a fonti di energia rinnovabili, conseguimento di elevate classi energetiche, etc.).

Dovranno essere impiegati tutti i possibili accorgimenti tecnici per ottenere la massima riduzione della generazione di inquinanti e la massima riduzione del carico sulle reti dei sotto servizi tecnologici.

Dovrà essere previsto un piano di monitoraggio continuo del rumore e dovranno essere aggiornate le indagini del clima e/o dell'impatto acustico al fine di verificare la compatibilità nel tempo delle previsioni insediative e delle loro modificazioni.

dovrà essere previsto un piano di monitoraggio continuo delle condizioni del traffico, verificando nel tempo l'adeguatezza viabilistica nell'immediato intorno del PII, in considerazione anche dei futuri sviluppi insediativi delle aree limitrofe, in particolare dell'ambito dell'Accordo di programma AdP3.

6.4.2 Azioni/interventi di mitigazione previsti per la componente idrogeologica

Per il canale Adduttore A dovrà essere previsto il ripristino delle sponde e dell'alveo allo stato antecedente l'intervento per la realizzazione del secondo piano interrato del "Segrate Village".

Nel rispetto delle norme del PTCP della Città Metropolitana di Milano in tema di tutela geologica e segnatamente dei macro-obiettivi di cui all'art. 3, degli obiettivi per la difesa del suolo di cui all'art. 36 e delle previsioni in materia di ciclo delle acque di cui all'art. 38 delle NdA del PTCP, nonché delle norme geologiche di piano, dovranno essere previste idonee misure di tutela e salvaguardia da mettere in atto sia in fase di cantierizzazione che di gestione delle future attività.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche, gli interventi in progetto, nel rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica ai sensi della LR n. 4 del 15.03.2016 e del relativo Regolamento d'attuazione n. 7 del 23.11.2017, dovranno prevedere il riciclo e il riutilizzo delle acque meteoriche al fine di favorire il risparmio idrico, provvedendo al recupero delle acque meteoriche per un successivo riuso; ove ciò non fosse possibile, del tutto o in parte, si dovrà provvedere allo smaltimento negli strati superficiali del suolo.

Dovranno inoltre essere previste idonee misure di tutela e di salvaguardia delle acque stesse, in merito soprattutto al recapito degli scarichi ai sensi delle norme suddette e dell'art 38 delle Norme di Attuazione del PTCP, al fine di escludere qualsiasi potenziale interferenza con la rete idrografica esistente.

Per quanto concerne le acque sotterranee, si dovrà tenere in debito conto la problematica relativa alla modesta soggiacenza della falda (5-6 m da p.c.), sia in fase di costruzione, sia prevedendo un adeguato monitoraggio nel tempo.

6.4.3 Azioni/interventi di mitigazione previsti sulla componente traffico

Si dovrà prevedere la possibilità di allargare via Botticelli, in funzione di eventuali nuovi sviluppi insediativi delle aree limitrofe (per realizzare, ad esempio, corsie preferenziali).

Si dovranno prevedere parziali interventi di adeguamento geometrico degli attraversamenti pedonali e delle isole spartitraffico presenti.

Si dovrà prevedere il rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale della rotonda Vie Sanzio-Caravaggio-Botticelli.

6.4.4 Azioni/interventi di mitigazione previsti sulla componente rumore e sulla componente vegetazione

Si dovrà provvedere alla riqualificazione dell'ambito, sotto l'aspetto vegetazionale, con la realizzazione di un nuovo equipaggiamento arboreo arbustivo, consistente principalmente nella realizzazione di un parco pubblico di circa 12.000 mq.

Si dovrà provvedere alla realizzazione all'interno delle sistemazioni generali del parco pubblico, in particolare in prossimità del lato nord del parcheggio della fermata FS, di una fascia piantumata di specie arbustive ed arboree.

6.4.5 Azioni/interventi di valorizzazione e mitigazione sulla componente mobilità sostenibile

Si dovrà provvedere alla realizzazione di un parcheggio biciclette (ciclostazione) automatizzato e protetto regolamentato e sorvegliato, da affiancare ad un parcheggio libero.

Parcheggio biciclette (ciclostazione) dovrà essere ricollocato in stretta prossimità alla ciclo-officina.

Spazio dedicato alla ciclo-officina dovrà essere incrementato prevedendo l'insediamento di attività complementari (riparazione, vendita ricambi, etc.) e servizi essenziali.

diversamente da quanto previsto nel Rapporto Ambientale, che richiede la realizzazione di una fascia boscata di mitigazione a Sud dell'esistente "Segrate Village", sino alla definizione del tema "Stazione di Porta Est", al fine di fronteggiare un possibile incremento della domanda di parcheggi, si prescrive di mantenere tale fascia a prato in modo da garantire la possibilità di allocarvi ulteriori nuovi parcheggi e la connessione ciclopedonale con l'adiacente ambito ADP3.

6.5 INDICAZIONI PER LE SINGOLE UNITÀ DI COORDINAMENTO PROGETTUALE E DI INTERVENTO

Relativamente alle singole unità di coordinamento progettuale e di intervento del PII vengono definite le seguenti prescrizioni tipologiche e regole edilizie:

6.5.1 UNITÀ N.1

Unità destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

– Tipologia edilizia: Opere di urbanizzazione/fermata stazione autobus.

- Modalità di intervento:..... Nuova costruzione.
- H_{max} 4 ml
- Norme costruttive:..... I progetti definitivi delle opere che si andranno ad insediare nell'unità 1 dovranno recepire le indicazioni contenute negli elaborati progettuali del PII ovvero nelle Tavole serie 4 e serie 5.

È ammessa la realizzazione di chioschi, edicole e strutture similari. Dette strutture, dovranno possedere una superficie coperta massima di metri quadrati 50 e risultare dotate di tutti i servizi tecnici e sanitari necessari a garantirne una corretta fruizione.

6.5.2 UNITÀ N. 2

Unità destinata all'insediamento di edilizia residenziale convenzionata e alloggi comunali destinati ad emergenze abitative. Sono altresì previsti interventi di urbanizzazione primaria in particolare parcheggi pubblici.

È altresì ammessa la costruzione di una struttura monopiano, avente altezza massima pari a ml 4,50, per l'insediamento di un asilo nido della superficie massima di 450 mq ma comunque in grado di ospitare adeguatamente n. 40 posti. Essa potrà essere altresì integrata nell'insediamento di edilizia residenziale libera da cedere al Comune.

L'unità è caratterizzata dalla presenza, in origine, di edifici a destinazione produttivi per i quali il PII prevede la demolizione.

Per il suddetto motivo lo svolgimento di qualsiasi attività edilizia nell'Unità 2 dovrà essere preceduto da studio di verifica di necessità di bonifica ambientale. Solo successivamente al rilascio del nulla osta a procedere sarà possibile eseguire la demolizione e l'edificazione degli interventi previsti dal PII.

- Tipologia edilizia: Edifici residenziali a torre o in linea.
- Modalità di intervento:..... Nuova costruzione/demolizione.
- SIp massima insediabile: 3.500 mq
- SIp minima insediabile: 1.470 mq
- H_{max} 32,85 ml
- Standard: Gli interventi destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ricadenti nell'Unità 2 dovranno garantire la miglior utilizzazione degli edifici privati e pubblici ricadenti ed adiacenti all'unità di intervento stessa.
- Norme costruttive:..... I progetti definitivi delle opere che si andranno ad insediare nell'unità 2 dovranno recepire le indicazioni contenute negli elaborati progettuali del PII ovvero nelle Tavole serie 4 e serie 5.

6.5.3 UNITÀ N. 3

Unità destinata all'insediamento di funzioni commerciali e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in particolare parcheggi a raso, piazze e percorsi pubblici.

- Tipologia edilizia: Edifici a blocco
- Modalità di intervento:..... Nuova costruzione/demolizione.
- SIp massima insediabile: 1.500 mq
- SIp minima insediabile: 1.000 mq
- H_{max} 32,85 ml

- Standard: Gli interventi destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ricadenti nell'Unità 3 dovranno garantire la miglior utilizzazione degli edifici privati ricadenti ed adiacenti all'unità di intervento stessa.
- Norme costruttive: I progetti definitivi delle opere che si andranno ad insediare nell'unità 3 dovranno recepire le indicazioni contenute negli elaborati progettuali del PII ovvero nelle Tavole serie 4 e serie 5.

6.5.4 UNITÀ N. 4

Unità destinata all'insediamento di edilizia residenziale libera, edilizia convenzionata e edilizia destinata a funzioni terziarie, direzionali in genere e commerciali.

Sono altresì previsti interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, in particolare un parco urbano e piazze pubbliche.

- Tipologia edilizia: Edifici residenziali in linea e a torre.
- Modalità di intervento: Nuova costruzione.
- Slp massima insediabile: 22.468 mq
- Slp minima insediabile: 20.438 mq
- H_{max} 32,85 ml
- Standard: Gli interventi destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ricadenti nell'Unità 4 dovranno garantire la miglior utilizzazione degli edifici privati e pubblici ricadenti ed adiacenti all'unità di intervento stessa.
- Norme costruttive: I progetti definitivi delle opere che si andranno ad insediare nell'unità 4 dovranno recepire le indicazioni contenute negli elaborati progettuali Tavole serie 4 e serie 5.

La disposizione planimetrica degli edifici e delle volumetrie che si andranno ad edificare, nel rispetto delle indicazioni e degli obiettivi primari del PII, dovrà risultare tale da garantire la conformazione di una piazza pubblica in corrispondenza dell'accesso al parco urbano.

Il piano terreno degli edifici che andrà a conformare la piazza pubblica dovrà ospitare funzioni commerciali di vicinato e/o medie strutture di vendita.

L'insediamento di attività commerciali è ammesso al piano terra e primo degli edifici, mentre funzioni diverse dalla residenziale ed ammesse dal PII possono essere allocate anche al primo piano degli edifici.

6.5.5 UNITÀ N. 5

Unità destinata all'insediamento di verde attrezzato di uso pubblico, in particolare del percorso ciclabile diretto alla stazione ferroviaria.

- Tipologia edilizia: Verde attrezzato di uso pubblico.
- Modalità di intervento: Nuova costruzione.
- H_{max} 4,00 metri
- Norme costruttive: I progetti definitivi delle opere che si andranno ad insediare nell'unità 5 dovranno recepire le indicazioni contenute negli elaborati progettuali del PII. È ammessa la realizzazione di pensiline e strutture similari. Dette strutture dovranno possedere una superficie massima di 100 mq.

6.5.6 UNITÀ N. 6

Unità destinata all'insediamento di un parco urbano e di un piazzale in stretto collegamento con la stazione ferroviaria; all'interno del piazzale potrà essere collocato un volume contenente funzioni a servizio della stazione.

- Tipologia edilizia: Parco urbano.
- Modalità di intervento:..... Nuova costruzione.
- H_{max}: 4,00 metri
- Norme costruttive:..... I progetti definitivi delle opere che si andranno ad insediare nell'unità 6 dovranno recepire le indicazioni contenute negli elaborati progettuali del P.I.I. È ammessa la realizzazione di chioschi, edicole e strutture similari. Dette strutture, dovranno possedere una superficie coperta massima di 100 mq e risultare dotate di tutti i servizi tecnici e sanitari necessari a garantirne una corretta fruizione.

6.5.7 UNITÀ N.7

Unità destinata all'insediamento di parcheggio pubblico e/o parco urbano.

- Tipologia edilizia: Parcheggio/parco urbano.
- Modalità di intervento:..... Nuova costruzione.
- H_{max}: 4,00 metri
- Norme costruttive:..... I progetti definitivi delle opere che si andranno ad insediare nell'unità 7 dovranno recepire le indicazioni contenute negli elaborati progettuali del PII ovvero nelle Tavole serie 4 e serie 5.

6.6 STANDARD URBANISTICI

Alla realizzazione degli interventi previsti dal PII corrisponde una dotazione di standard urbanistici determinata sulla base dei parametri specificati nella tavola n. 4.2 del PII così come da tabella sintetica sotto riportata in seguito.

| CARICO URBANISTICO E STANDARD INDOTTI | | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Destinazione funzionale | Capacità edificatoria | | Peso insediativo | Standard indotto | |
| | Slp | Volume | Ab. virtuali | Comunale | F |
| Residenziale | 55.800 mq | 167.400 mc | 1.674 ab. | 44.361 mq | 29.295 mq |
| Commerciale | 2.200 mq | 6.600 mc | *** | 2.200 mq | *** |
| Direzionale | 2.000 mq | 6.000 mc | *** | 2.000 mq | *** |
| Totale | 60.000 mq | 180.000 mc | 1.674 ab. | 48.561 mq | 29.295 mq |
| * in assenza di Piano dei Servizi i pesi insediativi e le dotazioni standard vengono definiti in base agli indici della L.R. n.51/75 | | 60.000 mq | 180.000 mc | 1.674 ab. | 77.856 mq |

7 VARIANTI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Per l'approvazione di Variante al PII si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione, fatto salvo quanto disposto dall'art. 14, c. 12 della L.R. n. 12/05.