Regione Lombardia Provincia di Varese

COMUNE DI DUMENZA

Piano di Governo del Territorio - P.G.T.

DOCUMENTO DI PIANO

All. DP.01 - AdP.Tr – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

SOMMARIO

All. DP.01 - AdP.Tr – PARTE PRIMA – PA 2
AdP VI^ - PA 1 3
AdP VI^ - PA 2 * 5
AdP VI^ - PA 3 * 7
AdP VI^ - PA 4 9
AdP VI^ - PA 5 11
AdP VI^ - PA 6 13
AdP VI^ - PA 7 15
AdP VI^ - PA 8 17

All. DP.01 - AdP.Tr – PARTE SECONDA - PII 19
AdP IV^ - PII 1 – Torcitura Valdumentina 20

*** PIANI ATTUATIVI ELIMINATI IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI, ALL'ATTO DELL'APPROVAZIONE DEL PGT**

* * *

All. DP.01 - AdP.Tr – PARTE PRIMA – PA

Adp VI^ - Tr - ESPANSIONE DI FUNZIONI RESIDENZIALI E FUNZIONI DI SERVIZIO CORRELATE - Espansione del tessuto urbano nei comparti liberi da edificazione con funzioni prevalenti di edilizia residenziale mediante interventi di pianificazione attuativa

● INDICAZIONI PRELIMINARI

L'AdP VI^ è costituito da aree libere da edificazione incluse nei comparti di pianificazione attuativa – PA 01, PA 02, PA 03, PA 04, PA 05, PA 06, PA 07 e PA 08, individuati nelle ***Tavv. 14.a e 14.b del Documento di Piano*** *ed evidenziati negli estratti planimetrici uniti alle schede del presente allegato, interessate da richieste di edificare formulate dagli aventi titolo nel procedimento di partecipazione propedeutico alla formazione del PGT, classificate agricole nel PRG, ma in cui non sono presenti coltivazioni nè esercitate funzioni agricole significative, ma solo scarsi interventi di sfalcio.*

Nell'attuazione degli interventi nei comparti inclusi nell'AdP VI^ si applicano le disposizioni degli artt. 12, 13,14 e 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e le indicazioni e prescrizioni del presente DP, contenute nelle ***schede*** *che seguono.*

Nella realizzazione degli interventi edilizi, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi pubblici e di uso pubblico si applicano il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

L'estratto grafico ha la sola funzione di individuare il comparto nel territorio comunale.

La consistenza effettiva e la posizione sul terreno degli immobili, terreni, fabbricati e costruzioni in genere (superficie, volume, altezza, distanze) e quella delle strade e dei corpi idrici sono da calcolare e determinare in sede di presentazione del progetto preliminare planivolumetrico di intervento, sulla base delle specifiche misurazioni comportanti anche l'indicazione delle loro coordinate geografiche planimetriche e delle quote altimetriche (rilievo georeferenziato).

L'inoltro al Comune del progetto di ciascun PA è subordinato alla presentazione di un progetto preliminare planivolumetrico degli interventi previsti, corredato:
- dalla proposta di schema di convenzione regolante i rapporti tra il Comune e il soggetto proponente;
- dal bilancio idrico dell'intervento, contenente il calcolo del fabbisogno di risorsa idrica potabile derivante dal numero degli abitanti previsto per il nuovo insediamento, la cui fornitura è garantita mediante attestazione dell'Ente gestore dell'Acquedotto, e dal corrispondente progetto di allacciamento e/o adeguamento della rete idrica;
- dal calcolo dei carichi inquinanti, idraulici ed organici, derivanti dall'intervento, corredato dal progetto preliminare del sistema degli scarichi dei reflui e da formale attestazione della capacità di ricezione e di depurazione delle acque rilasciata dai soggetti competenti alla gestione della rete della fognatura e degli impianti; nella realizzazione delle fognature e delle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni dell'art. 94 del D.Lvo. 3 aprile 2006, n. 152, e s.m.i., per la salvaguardia delle aree ricadenti nelle zone di rispetto di sorgenti idropotabili e della DGR 10 aprile 2003, n. VII/12693, con divieto di realizzazione di pozzi disperdenti e della dispersione sul suolo delle acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- per i piani localizzati all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale della SP 6 ai sensi del D.P.R. 30 marzo 2004, n. 142, (PA 4, PA 5, PA 6, PA 7) dalla documentazione di previsione del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 della Legge 26 ottobre 1995, n. 47 e s.m.i., e dell'art. 5 della L.R. 10 agosto 2001, n. 13.

SCHEDA 01

AdP VI^ - PA 1

a. funzioni ammesse

- sono ammesse, oltre alla funzione residenziale prevalente, le funzioni ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport;
- sono escluse tutte le altre funzioni;
- le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.

b. prescrizioni

- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;
- dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;
- dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 30 m.^{2} ogni 150 m.^{3} di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a 1 m.^{2} ogni 1 m.^{2} della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ;
- caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, producendo una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei nuovi fabbricati;
- la sistemazione delle aree esterne deve tenere conto delle quote del terreno allo stato di fatto e di quelle delle aree circostanti e comunque non comportare deflusso delle acque sui terreni confinanti in quantità maggiore di quella scaricata antecedentemente alla realizzazione degli interventi di trasformazione consentiti;
- ai fabbricati di nuova costruzione nel PA <u>non si applicano</u> la possibilità di ampliamento "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti previste dal Piano delle Regole.

c. fattibilità geologica

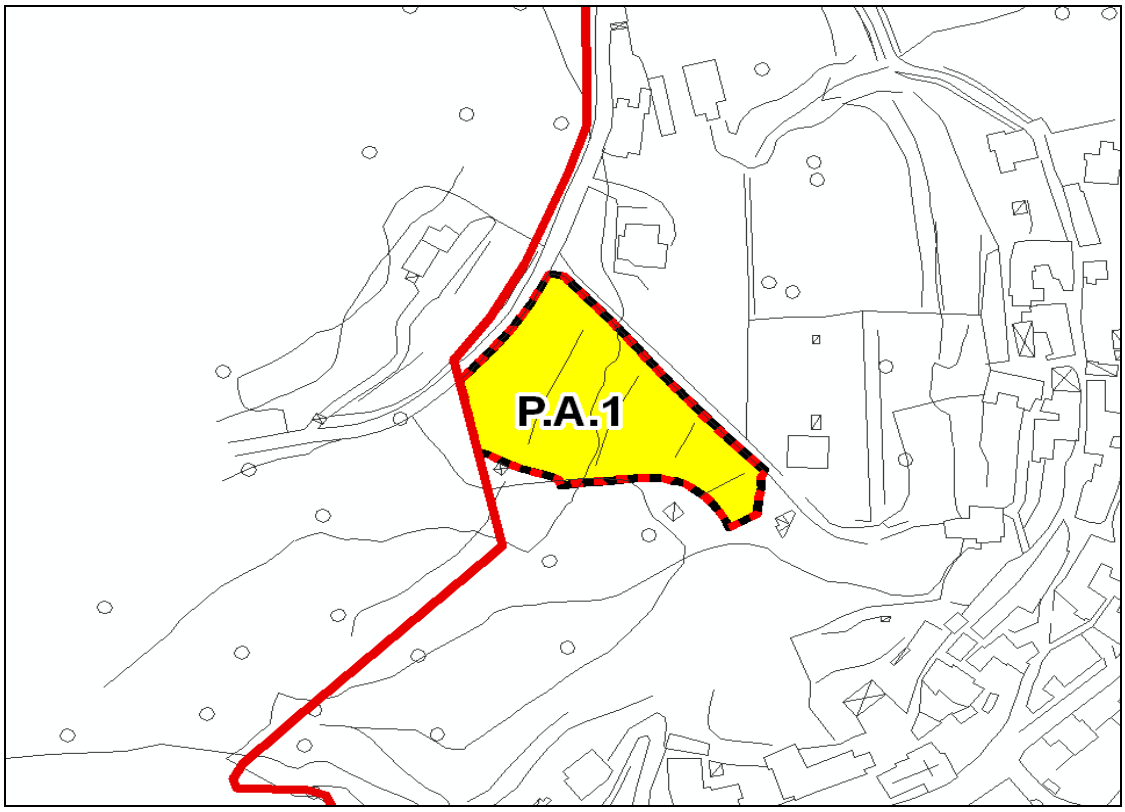
- classi di fattibilità geologica: Cl. 2 – Cl. 3 -
- sismicità: n. d. -

d. PA 1 - Parametri e indici edilizi

Superficie territoriale – **St** *(1) da verificare con rilievo topografico*	**m.^{2}**	**3.929,00** *(1)*
Indice volumetrico territoriale -**IVt**	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,80**
Indice volumetrico fondiario massimo - **IVf**	**m.^{3}/m.^{2}**	**1,00**
Altezza massima (colmo copertura) - **H**	**m.**	**9,00**
Utilizzazione territoriale - **Ut**	**m.^{2}/m.^{2}**	**n.p.**
Utilizzazione fondiaria - **Uf**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,20**
Indice di permeabilità - **Ipe**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,70**
Distanze dai confini - **Dc**	**m.**	**min. 5,00**
Distanze dai fabbricati - **Df**	***m.***	**min.10,00**
Distanza dalla strade - **Ds**	***m.***	**min. 5,00**
e. peso insediativo teorico massimo		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) - V = **St*IVt**	**m.^{3}**	**3.143,20**
N.° abitanti = **V/150**	**N.°**	**21** *(20,95)*
f. opere di urbanizzazione e standard urbanistici		
Riqualificazione viabilità del PGT	**-**	**PGT - PSe**
Realizzazione parcheggi pubblici e spazi a verde pubblico	**-**	**-**
Superficie minima aree standard = **N.° abitanti * m.^{2} 30**	**m.^{2}**	**628,50**

./. SCHEDA 01

ESTRATTO PLANIMETRICO - *AdP VI^ - PA 1*



SCHEDA 02

AdP VI^ - PA 2

ELIMINATO IN SEDE DI APPROVAZIONE DEL PGT

a. funzioni ammesse

- sono ammesse, oltre alla funzione residenziale prevalente, le funzioni ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport;
- sono escluse tutte le altre funzioni;
- le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.

b. prescrizioni

- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;
- dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;
- dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 30 m.^{2} ogni 150 m.^{3} di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a 1 m.^{2} ogni 1 m.^{2} della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ;
- caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, producendo una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei nuovi fabbricati;
- la sistemazione delle aree esterne deve tenere conto delle quote del terreno allo stato di fatto e di quelle delle aree circostanti e comunque non comportare deflusso delle acque sui terreni confinanti in quantità maggiore di quella scaricata antecedentemente alla realizzazione degli interventi di trasformazione consentiti;
- ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la possibilità di ampliamento "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti previste dal Piano delle Regole.

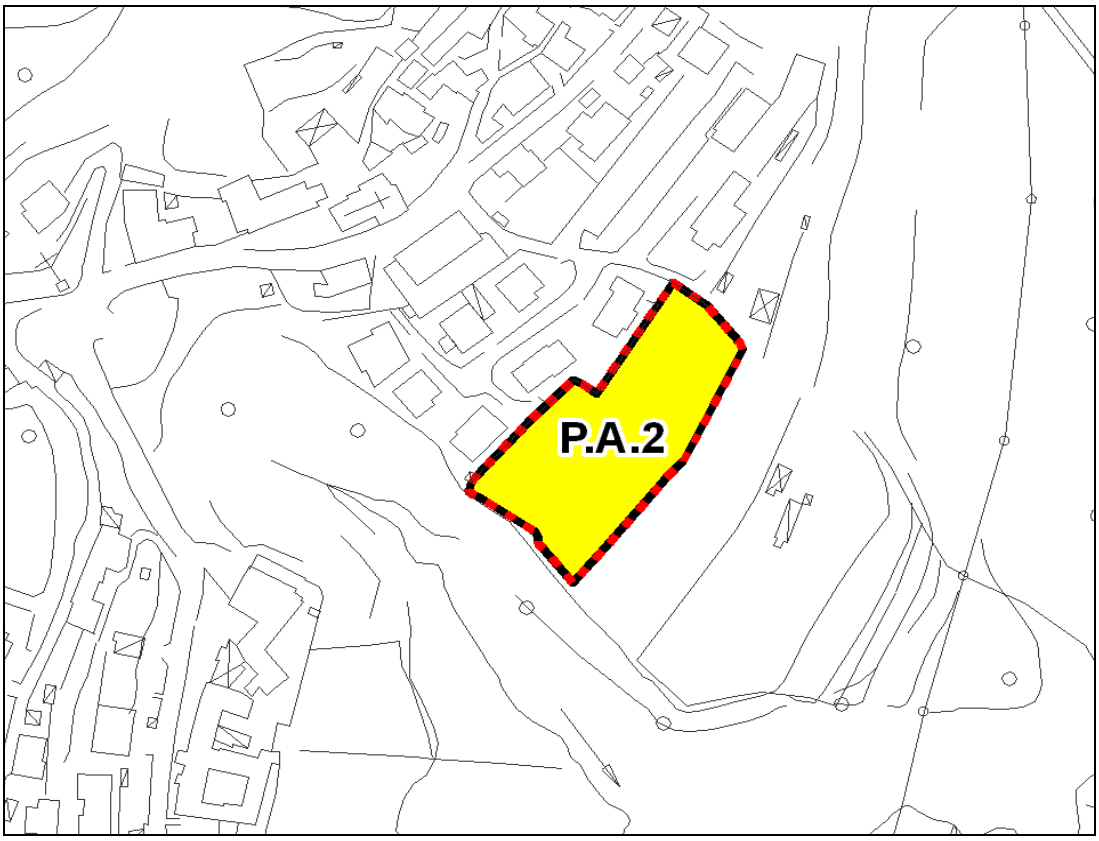
c. fattibilità geologica

- classi di fattibilità geologica: Cl. 2 -
- sismicità: Z 3A – Z 4B -

d. PA 2 - Parametri e indici edilizi

Superficie territoriale – **St** *(1) da verificare con rilievo topografico*	**m.^{2}**	**3.632,00** *(1)*
Indice volumetrico territoriale -**IVt**	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,80**
Indice volumetrico fondiario massimo - **IVf**	**m.^{3}/m.^{2}**	**1,00**
Altezza massima (colmo copertura) - **H**	**m.**	**9,00**
Utilizzazione territoriale - **Ut**	**m.^{2}/m.^{2}**	**n.p.**
Utilizzazione fondiaria - **Uf**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,20**
Indice di permeabilità - **Ipe**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,70**
Distanze dai confini - **Dc**	**m.**	**min. 5,00**
Distanze dai fabbricati - **Df**	***m.***	**min.10,00**
Distanza dalla strade - **Ds**	***m.***	**min. 5,00**
e. peso insediativo teorico massimo		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) - V = **St*IVt**	**m.^{3}**	**2.905,60**
N.° abitanti = **V/150**	**N.°**	**19** *(19,37)*
f. opere di urbanizzazione e standard urbanistici		
Riqualificazione viabilità del PGT	**-**	**PGT - PSe**
Realizzazione parcheggi pubblici e spazi a verde pubblico	**-**	**-**
Superficie minima aree standard = **N.° abitanti * m.^{2} 30**	**m.^{2}**	**581,10**

./. SCHEDA 02
ESTRATTO PLANIMETRICO - *AdP VI^ - PA 2*
ELIMINATO IN SEDE DI APPROVAZIONE DEL PGT



SCHEDA 03

AdP VI^ - PA 3

ELIMINATO IN SEDE DI APPROVAZIONE DEL PGT

a. funzioni ammesse

- sono ammesse, oltre alla funzione residenziale prevalente, le funzioni ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport;
- sono escluse tutte le altre funzioni;
- le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.

b. prescrizioni

- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;
- dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;
- dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 30 m.^{2} ogni 150 m.^{3} di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a 1 m.^{2} ogni 1 m.^{2} della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ;
- caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, producendo una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei nuovi fabbricati;
- la sistemazione delle aree esterne deve tenere conto delle quote del terreno allo stato di fatto e di quelle delle aree circostanti e comunque non comportare deflusso delle acque sui terreni confinanti in quantità maggiore di quella scaricata antecedentemente alla realizzazione degli interventi di trasformazione consentiti;
- ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la possibilità di ampliamento "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti previste dal Piano delle Regole.

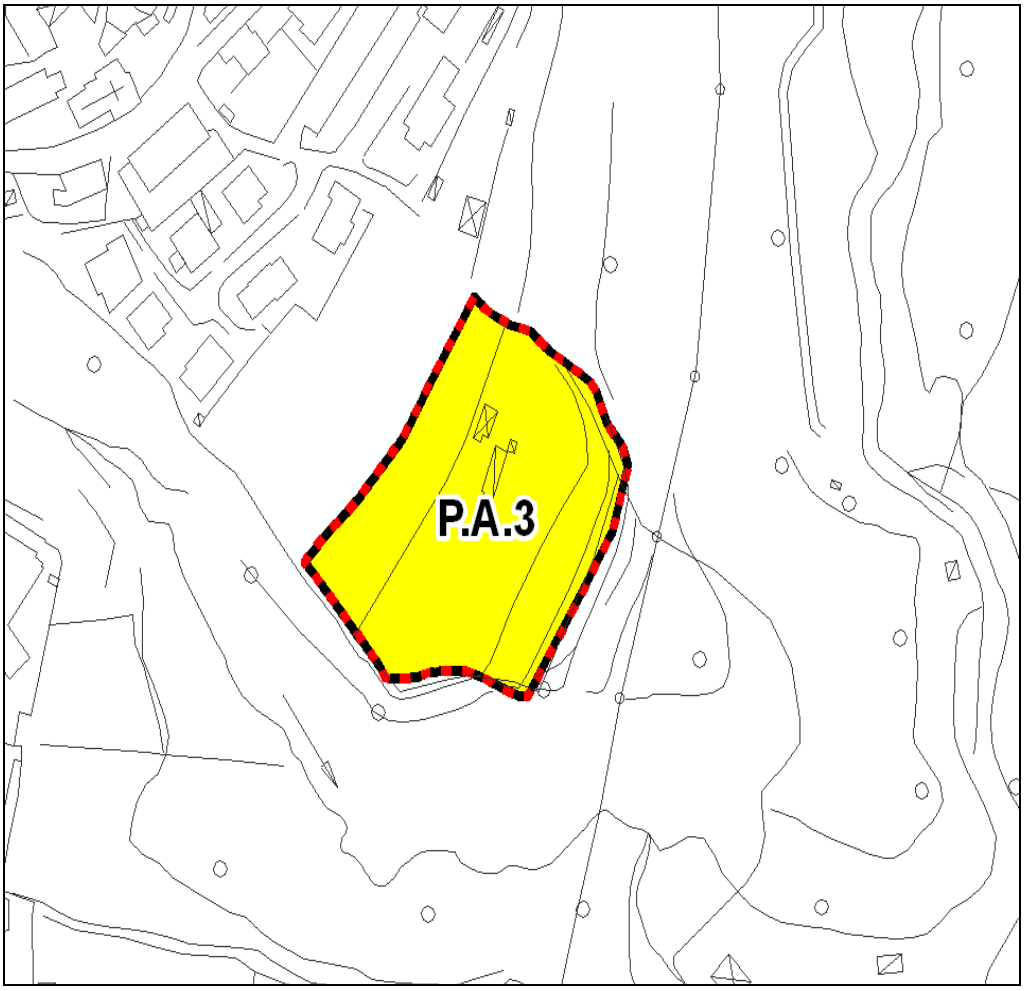
c. fattibilità geologica

- classi di fattibilità geologica: Cl. 2 -
- sismicità: Z 3A – Z 4B -

d. PA 3 - Parametri e indici edilizi

Superficie territoriale – **St** *(1) da verificare con rilievo topografico*	**m.^{2}**	**7.061,00** *(1)*
Indice volumetrico territoriale -**IVt**	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,80**
Indice volumetrico fondiario massimo - **IVf**	**m.^{3}/m.^{2}**	**1,00**
Altezza massima (colmo copertura) - **H**	**m.**	**9,00**
Utilizzazione territoriale - **Ut**	**m.^{2}/m.^{2}**	**n.p.**
Utilizzazione fondiaria - **Uf**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,20**
Indice di permeabilità - **Ipe**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,70**
Distanze dai confini - **Dc**	**m.**	**min. 5,00**
Distanze dai fabbricati - **Df**	***m.***	**min.10,00**
Distanza dalla strade - **Ds**	***m.***	**min. 5,00**
e. peso insediativo teorico massimo		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) - V = **St*IVt**	**m.^{3}**	**5.648,80**
N.° abitanti = **V/150**	**N.°**	**38** *(37,65)*
f. opere di urbanizzazione e standard urbanistici		
Riqualificazione viabilità del PGT	**-**	**PGT - PSe**
Realizzazione parcheggi pubblici e spazi a verde pubblico	**-**	**-**
Superficie minima aree standard = **N.° abitanti * m.^{2} 30**	**m.^{2}**	**1.129,50**

./. SCHEDA 03
ESTRATTO PLANIMETRCO - AdP VI^ - PA 3
ELIMINATO IN SEDE DI APPROVAZIONE DEL PGT



SCHEDA 04

AdP VI^ - PA 4

a. funzioni ammesse

- sono ammesse, oltre alla funzione residenziale prevalente, le funzioni ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport;
- sono escluse tutte le altre funzioni;
- le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.

b. prescrizioni

- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;
- dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;
- dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 30 m.^{2} ogni 150 m.^{3} di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a 1 m.^{2} ogni 1 m.^{2} della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ;
- caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, producendo una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei nuovi fabbricati;
- la sistemazione delle aree esterne deve tenere conto delle quote del terreno allo stato di fatto e di quelle delle aree circostanti e comunque non comportare deflusso delle acque sui terreni confinanti in quantità maggiore di quella scaricata antecedentemente alla realizzazione degli interventi di trasformazione consentiti;
- ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la possibilità di ampliamento "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti previste dal Piano delle Regole.

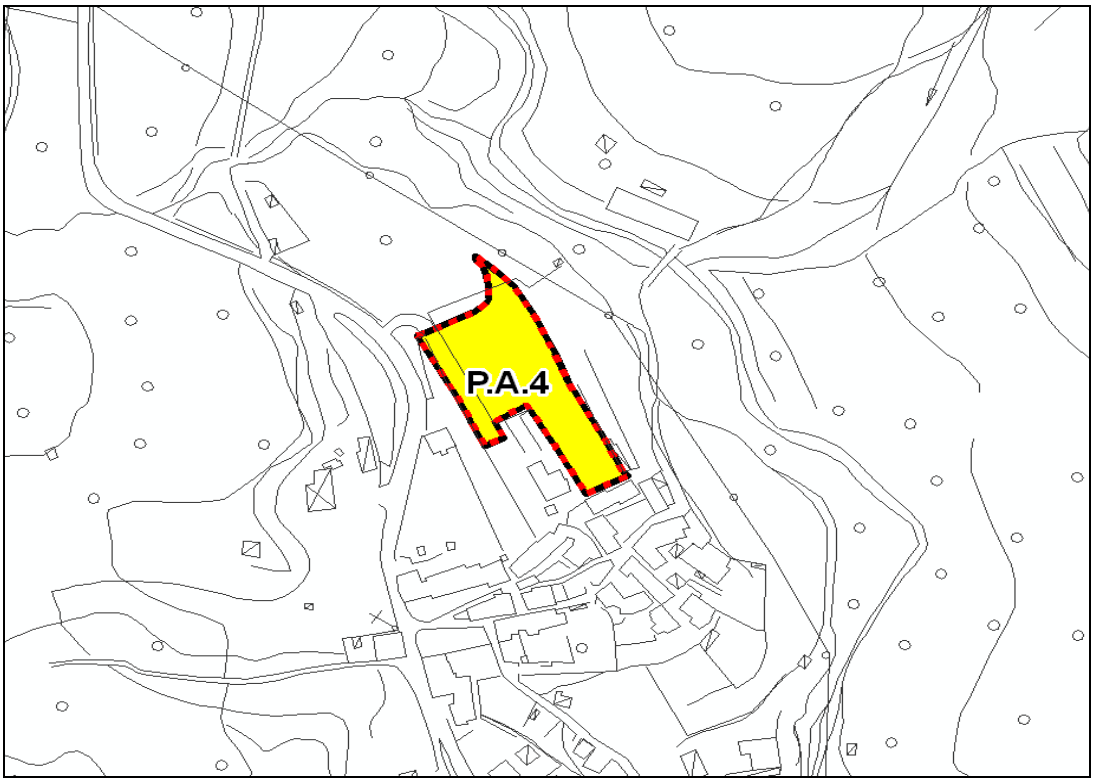
c. fattibilità geologica

- classi di fattibilità geologica: Cl. 2 -
- sismicità: Z 3A – Z 4B -

d. PA 3 - Parametri e indici edilizi

Superficie territoriale – St *(1) da verificare con rilievo topografico*	**m.^{2}**	**3.261,00(1)**
Indice volumetrico territoriale -**IVt**	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,80**
Indice volumetrico fondiario massimo - **IVf**	**m.^{3}/m.^{2}**	**1,00**
Altezza massima (colmo copertura) - **H**	**m.**	**9,00**
Utilizzazione territoriale - **Ut**	**m.^{2}/m.^{2}**	**n.p.**
Utilizzazione fondiaria - **Uf**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,20**
Indice di permeabilità - **Ipe**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,70**
Distanze dai confini - **Dc**	**m.**	**min. 5,00**
Distanze dai fabbricati - **Df**	***m.***	**min.10,00**
Distanza dalla strade - **Ds**	***m.***	**min. 5,00**
e. peso insediativo teorico massimo		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) - V = **St*IVt**	**m.^{3}**	**2.608,80**
N.° abitanti = **V/150**	**N.°**	**17** *(17,39)*
f. opere di urbanizzazione e standard urbanistici		
Riqualificazione viabilità del PGT	**-**	**PGT- PSe**
Realizzazione parcheggi pubblici e spazi a verde pubblico	**-**	**-**
Superficie minima aree standard = **N.° abitanti * m.^{2} 30**	**m.^{2}**	**521,70**

./. SCHEDA 04
ESTRATTO PLANIMETRCO - AdP VI^ - PA 4



SCHEDA 05

AdP VI^ - PA 5

a. funzioni ammesse

- sono ammesse, oltre alla funzione residenziale prevalente, le funzioni ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport;
- sono escluse tutte le altre funzioni;
- le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.

b. prescrizioni

- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;
- dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;
- dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 30 m.^{2} ogni 150 m.^{3} di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a 1 m.^{2} ogni 1 m.^{2} della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ;
- caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, producendo una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei nuovi fabbricati;
- la sistemazione delle aree esterne deve tenere conto delle quote del terreno allo stato di fatto e di quelle delle aree circostanti e comunque non comportare deflusso delle acque sui terreni confinanti in quantità maggiore di quella scaricata antecedentemente alla realizzazione degli interventi di trasformazione consentiti;
- ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la possibilità di ampliamento "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti previste dal Piano delle Regole.

c. fattibilità geologica

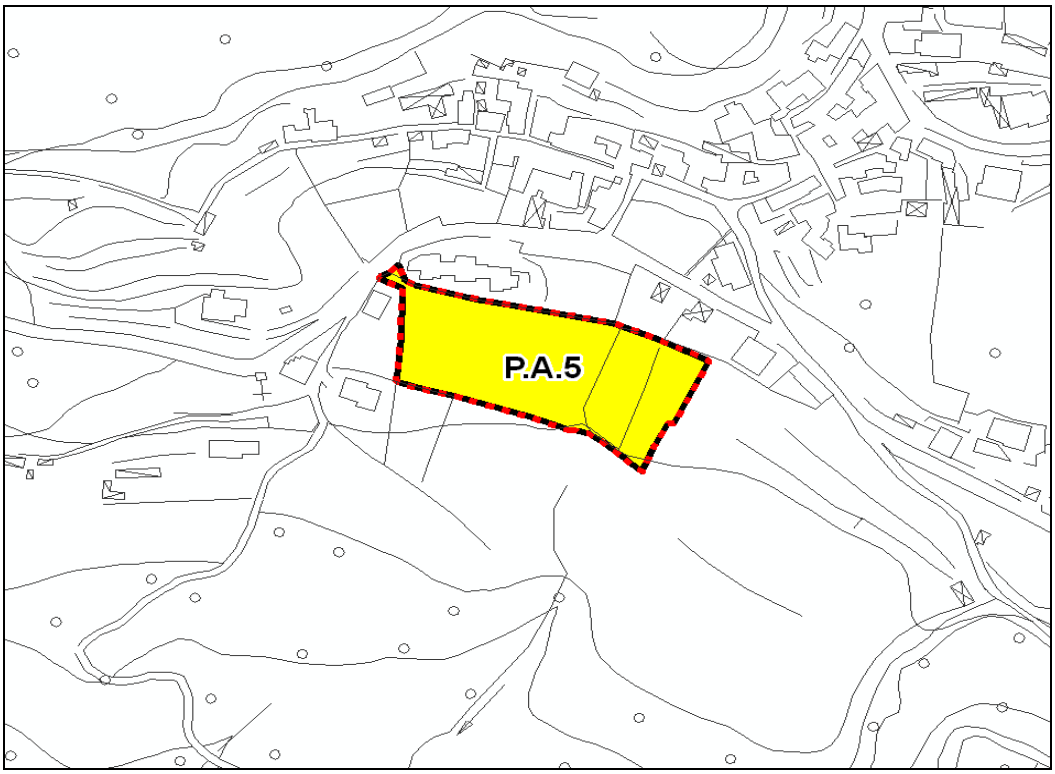
- classi di fattibilità geologica: Cl. 2 -
- sismicità: Z 4C -

d. PA 5 - Parametri e indici edilizi

Superficie territoriale – **St** *(1) da verificare con rilievo topografico*	**m.^{2}**	**6.500,00** *(1)*
Indice volumetrico territoriale -**IVt**	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,80**
Indice volumetrico fondiario massimo - **IVf**	**m.^{3}/m.^{2}**	**1,00**
Altezza massima (colmo copertura) - **H**	**m.**	**9,00**
Utilizzazione territoriale - **Ut**	**m.^{2}/m.^{2}**	**n.p.**
Utilizzazione fondiaria - **Uf**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,20**
Indice di permeabilità - **Ipe**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,70**
Distanze dai confini - **Dc**	**m.**	**min. 5,00**
Distanze dai fabbricati - **Df**	***m.***	**min.10,00**
Distanza dalla strade - **Ds**	***m.***	**min. 5,00**
e. peso insediativo teorico massimo		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) - V = **St*IVt**	**m.^{3}**	**5.200**
N.° abitanti = **V/150**	**N.°**	**35** *(34,67)*
f. opere di urbanizzazione e standard urbanistici		
Riqualificazione viabilità del PGT	**-**	**PGT - PSe**
Realizzazione parcheggi pubblici e spazi a verde pubblico	**-**	**-**
Superficie minima aree standard = **N.° abitanti * m.^{2} 30**	**m.^{2}**	**1.040,10**

./. SCHEDA 05

ESTRATTO PLANIMETRICO - *AdP VI^ - PA 5*



SCHEDA 06

AdP VI^ - PA 6

a. funzioni ammesse

- sono ammesse, oltre alla funzione residenziale prevalente, le funzioni ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport;
- sono escluse tutte le altre funzioni;
- le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.

b. prescrizioni

- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;
- dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;
- dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 30 m.^{2} ogni 150 m.^{3} di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a 1 m.^{2} ogni 1 m.^{2} della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ;
- caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, producendo una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei nuovi fabbricati;
- la sistemazione delle aree esterne deve tenere conto delle quote del terreno allo stato di fatto e di quelle delle aree circostanti e comunque non comportare deflusso delle acque sui terreni confinanti in quantità maggiore di quella scaricata antecedentemente alla realizzazione degli interventi di trasformazione consentiti;
- ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la possibilità di ampliamento "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti previste dal Piano delle Regole.

c. fattibilità geologica

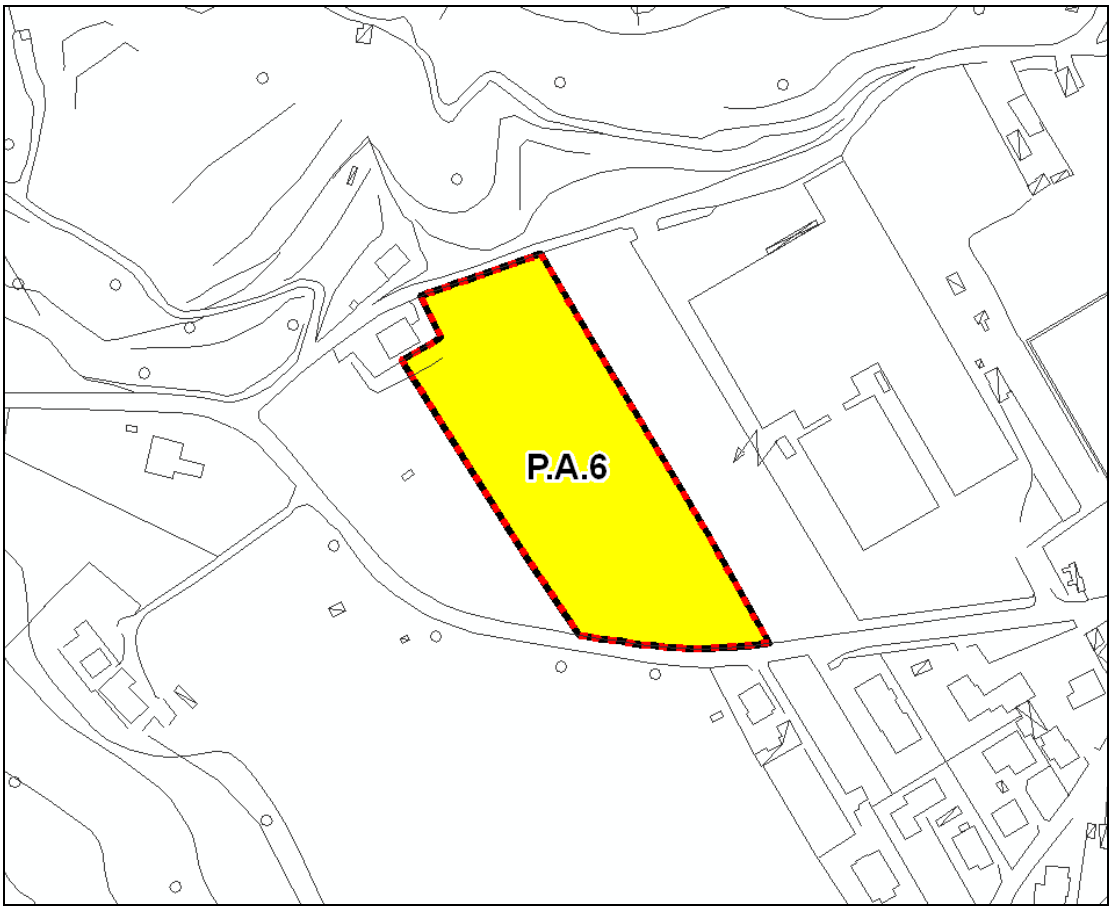
- classi di fattibilità geologica: Cl. 2 -
- sismicità: Z4A -

d. PA 6 - Parametri e indici edilizi

Superficie territoriale – **St** *(1) da verificare con rilievo topografico*	**m.^{2}**	**11.376,00** *(1)*
Indice volumetrico territoriale -**IVt**	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,80**
Indice volumetrico fondiario massimo - **IVf**	**m.^{3}/m.^{2}**	**1,00**
Indice volumetrico fondiario base - **IVfB**	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,90**
Indice volumetrico di perequazione/compensazione - **IVfC**	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,10**
Altezza massima (colmo copertura) - **H**	**m.**	**9,00**
Utilizzazione territoriale - **Ut**	**m.^{2}/m.^{2}**	**n.p.**
Utilizzazione fondiaria - **Uf**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,20**
Indice di permeabilità - **Ipe**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,70**
Distanze dai confini - **Dc**	**m.**	**min. 5,00**
Distanze dai fabbricati - **Df**	***m.***	**min.10,00**
Distanza dalla strade - **Ds**	***m.***	**min. 5,00**
e. peso insediativo teorico massimo		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) - V = **St*IVt**	**m.^{3}**	**9.100,80**
N.° abitanti = **V/150**	**N.°**	**61** *(60,67)*
f. opere di urbanizzazione e standard urbanistici		
Riqualificazione viabilità del PGT	**-**	**PGT - PSe**
Realizzazione parcheggi pubblici e spazi a verde pubblico	**-**	**-**
Superficie minima aree standard = **N.° abitanti * m.^{2} 30**	**m.^{2}**	**1.820,10**

./. SCHEDA 06

ESTRATTO PLANIMETRICO - *AdP VI^ - PA6*



SCHEDA 07

AdP VI^ - PA 7

a. funzioni ammesse

- sono ammesse, oltre alla funzione residenziale prevalente, le funzioni ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport;
- sono escluse tutte le altre funzioni;
- le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.

b. prescrizioni

- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;
- dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;
- dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 30 m.^{2} ogni 150 m.^{3} di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a 1 m.^{2} ogni 1 m.^{2} della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ;
- caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, producendo una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei nuovi fabbricati;
- la sistemazione delle aree esterne deve tenere conto delle quote del terreno allo stato di fatto e di quelle delle aree circostanti e comunque non comportare deflusso delle acque sui terreni confinanti in quantità maggiore di quella scaricata antecedentemente alla realizzazione degli interventi di trasformazione consentiti;
- ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la possibilità di ampliamento "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti previste dal Piano delle Regole.

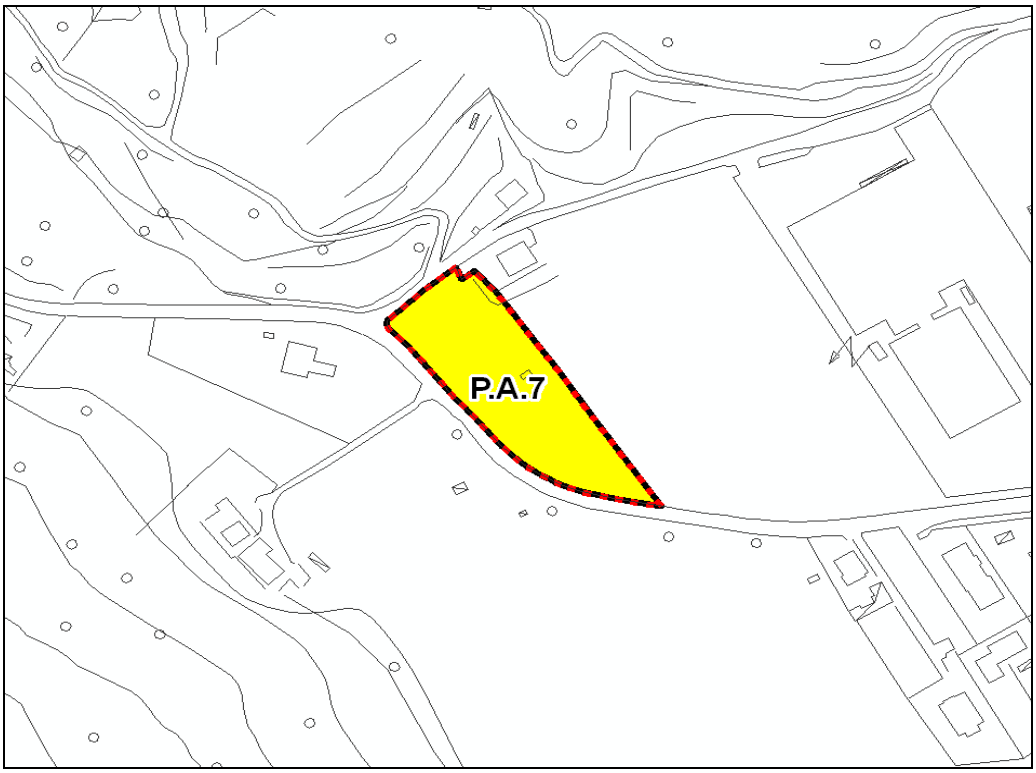
c. fattibilità geologica

- classi di fattibilità geologica: Cl. 2;
- sismicità: Z 4A -

d. PA 7 - Parametri e indici edilizi		
Superficie territoriale – **St** *(1) da verificare con rilievo topografico*	**m.^{2}**	**5.170,00** *(1)*
Indice volumetrico territoriale -**IVt**	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,80**
Indice volumetrico fondiario massimo - **IVf**	**m.^{3}/m.^{2}**	**1,00**
Altezza massima (colmo copertura) - **H**	**m.**	**9,00**
Utilizzazione territoriale - **Ut**	**m.^{2}/m.^{2}**	**n.p.**
Utilizzazione fondiaria - **Uf**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,20**
Indice di permeabilità - **Ipe**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,70**
Distanze dai confini - **Dc**	**m.**	**min. 5,00**
Distanze dai fabbricati - **Df**	***m.***	**min.10,00**
Distanza dalla strade - **Ds**	***m.***	**min. 5,00**
e. peso insediativo teorico massimo		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) - V = **St*IVt**	**m.^{3}**	**4.136,00**
N.° abitanti = **V/150**	**N.°**	**28** *(27,57)*
f. opere di urbanizzazione e standard urbanistici		
Riqualificazione viabilità del PGT	**-**	**PGT - PSe**
Realizzazione parcheggi pubblici e spazi a verde pubblico	**-**	**-**
Superficie minima aree standard = **N.° abitanti * m.^{2} 30**	**m.^{2}**	**827,10**

./. SCHEDA 07

ESTRATTO PLANIMETRICO - *AdP VI^ - PA7*



SCHEDA 08

AdP VI^ - PA 8

a. funzioni ammesse

- sono ammesse, oltre alla funzione residenziale prevalente, le funzioni ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport;
- sono escluse tutte le altre funzioni;
- le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.

b. prescrizioni

- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;
- dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;
- dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 30 m.^{2} ogni 150 m.^{3} di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a 1 m.^{2} ogni 1 m.^{2} della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ;
- caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, producendo una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei nuovi fabbricati;
- la sistemazione delle aree esterne deve tenere conto delle quote del terreno allo stato di fatto e di quelle delle aree circostanti e comunque non comportare deflusso delle acque sui terreni confinanti in quantità maggiore di quella scaricata antecedentemente alla realizzazione degli interventi di trasformazione consentiti;
- ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la possibilità di ampliamento "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti previste dal Piano delle Regole.

c. fattibilità geologica

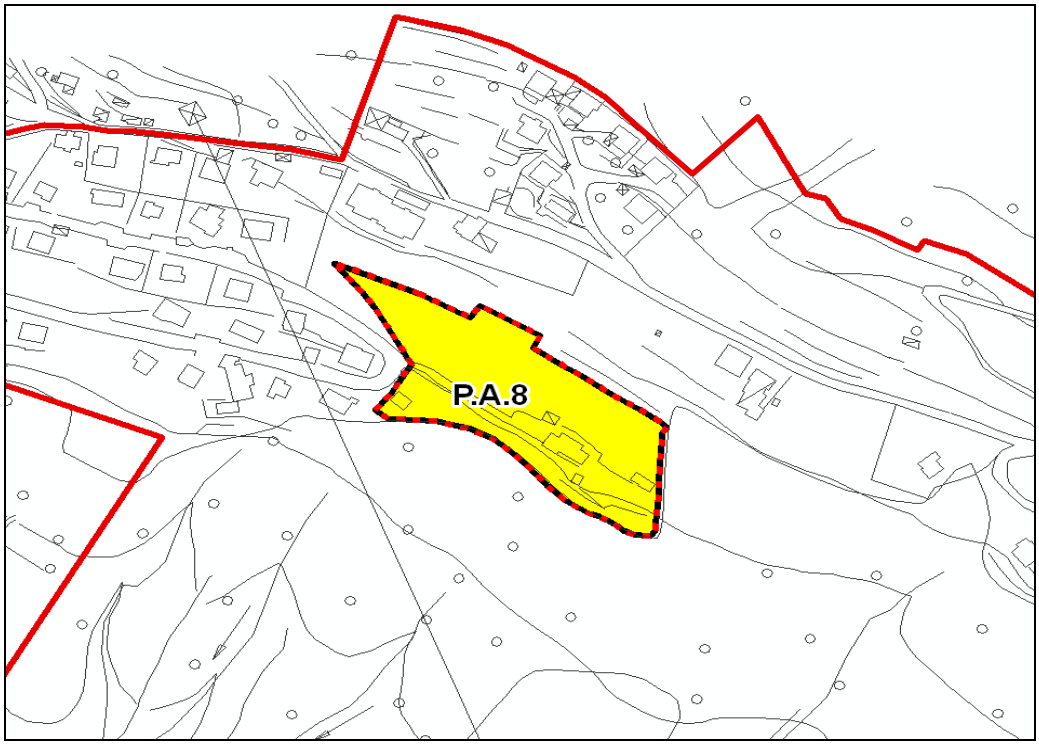
- classi di fattibilità geologica: Cl. 3;
- sismicità: n. d. -

d. PA 8 - Parametri e indici edilizi

Superficie territoriale – **St** *(1) da verificare con rilievo topografico*	**m.^{2}**	**7.602,00** *(1)*
Indice volumetrico territoriale -**IVt**	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,80**
Indice volumetrico fondiario massimo - **IVf**	**m.^{3}/m.^{2}**	**1,00**
Altezza massima (colmo copertura) - **H**	**m.**	**9,00**
Utilizzazione territoriale - **Ut**	**m.^{2}/m.^{2}**	**n.p.**
Utilizzazione fondiaria - **Uf**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,20**
Indice di permeabilità - **Ipe**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,70**
Distanze dai confini - **Dc**	**m.**	**min. 5,00**
Distanze dai fabbricati - **Df**	***m.***	**min.10,00**
Distanza dalla strade - **Ds**	***m.***	**min. 5,00**
e. peso insediativo teorico massimo		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) - V = **St*IVt**	**m.^{3}**	**6.081,60**
N.° abitanti = **V/150**	**N.°**	**41** *(40,55)*
f. opere di urbanizzazione e standard urbanistici		
Riqualificazione viabilità del PGT	**-**	**PGT - PSe**
Realizzazione parcheggi pubblici e spazi a verde pubblico	**-**	**-**
Superficie minima aree standard = **N.° abitanti * m.^{2} 30**	**m.^{2}**	**1.216,50**

./. SCHEDA 08

ESTRATTO PLANIMETRICO - *AdP VI^ - PA8*



All. DP.01 - AdP.Tr – PARTE SECONDA - PII

AdP IV^ - Tr - TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO IN AMBITI CON FUNZIONI PRODUTTIVE - TRASFORMAZIONE ATTUABILE CON PII -

● INDICAZIONI PRELIMINARI

L'AdP IV^ di trasformazione urbanistica mediante programma integrato di intervento – PII è costituito dal comparto dell'insediamento industriale dismesso della Torcitura Valdumentina, in cui è consentito l'inserimento di nuove funzioni produttive e permessa l'attribuzione di nuove funzioni con l'applicazione delle normative del Capo I del Titolo VI della l.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni regionale, *individuato nella* ***Tav. 14.b del Documento di Piano*** *ed evidenziati nell'estratto planimetrico unito alla scheda corrispondente del presente allegato.*

Nell'attuazione degli interventi nei comparti inclusi nell'AdP VII^ si applicano le normative del Capo I del Titolo VI della stessa L.R. n. 12/2005 e le indicazioni e prescrizioni del presente DP, contenute nelle ***scheda 09,*** *che segue.*

Nella realizzazione degli interventi edilizi, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi pubblici e di uso pubblico si applicano il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

La consistenza effettiva e la posizione sul terreno degli immobili, terreni, fabbricati e costruzioni in genere (superficie, volume, altezza, distanze) e quella delle strade e dei corpi idrici sono da calcolare e determinare in sede di presentazione del progetto preliminare plani volumetrico di intervento, sulla base delle specifiche misurazioni comportanti l'indicazione delle loro coordinate geografiche planimetriche e delle quote altimetriche (rilievo georeferenziato).

L'inoltro al Comune del progetto del PII è subordinata alla presentazione di un progetto preliminare plani volumetrico degli interventi previsti, corredato:
- dalla proposta di schema di convenzione regolante i rapporti tra il Comune e il soggetto proponente;
- dal bilancio idrico dell'intervento, contenente il calcolo del fabbisogno di risorsa idrica potabile derivante dal numero degli abitanti previsto per il nuovo insediamento, la cui fornitura è garantita mediante attestazione dell'Ente gestore dell'Acquedotto, e dal corrispondente progetto di allacciamento e/o adeguamento della rete idrica;
- dal calcolo dei carichi inquinanti, idraulici ed organici, derivanti dall'intervento, corredato dal progetto preliminare del sistema degli scarichi dei reflui e da formale attestazione della capacità di ricezione e di depurazione delle acque rilasciata dai soggetti competenti alla gestione della rete della fognatura e degli impianti; nella realizzazione delle fognature e delle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni dell'art. 94 del D.Lvo. 3 aprile 2006, n. 152, e s.m.i., per la salvaguardia delle aree ricadenti nelle zone di rispetto di sorgenti idropotabili e della DGR 10 aprile 2003, n. VII/12693, con divieto di realizzazione di pozzi disperdenti e della dispersione sul suolo delle acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- dalla documentazione di previsione del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 della Legge 26 ottobre 1995, n. 47 e s.m.i., e dell'art. 5 della L.R. 10 agosto 2001, n. 13;
- dalla verifica delle caratteristiche di salubrità dei suoli in applicazione del Titolo III, art. 3.2.1, del Regolamento Locale d'Igiene tipo della Regione Lombardia, fermo restando che la possibilità di riconversione dell'insediamento esistente dismesso è subordinata all'accertamento della salubrità delle aree o, in caso di inquinamento, all'effettuazione dell'analisi di rischio accertante l'assenza di rischio sanitario e/o alle eventuali operazioni di bonifica ai sensi del Titolo V, parte quarta, del D.Lvo. n. 152/2006 e s.m.i.

SCHEDA 09

AdP IV^ - PII 1 – Torcitura Valdumentina

a. Individuazione

E' il comparto del programma integrato di intervento – P.I.I., il cui perimetro è individuato con il numero 1 nella *Tavola P 06 Previsioni di Piano - Ambiti di trasformazione* del presente DP, coè costituito dalle aree appartenenti all'insediamento dismesso dell'industria tessile Torcitura Valdumentina, avente le caratteristiche indicate dall'art. 1, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., oggetto di complessivo intervento di trasformazione urbanistica mediante programmazione integrata.

b. indicazioni

1. *riqualificazione funzioni produttive*

Sono ammessi interventi edilizi di riqualificazione con funzioni produttive del compendio immobiliare produttivo dismesso esistente, nel limite massimo della consistenza volumetrica dei fabbricati esistenti, con possibilità di adeguamenti tecnologici e impiantistici in relazione alla nuova attività produttiva da insediarsi; gli interventi di ristrutturazione sono consentiti per le funzioni produttive con le seguenti prescrizioni:

- esclusione di attività nocive e di industrie insalubri di I classe;
- rispetto delle specifiche prescrizioni, anche delle caratteristiche tipologiche, dei fabbricati e delle opere di sistemazione delle aree esterne di pertinenza, in relazione al tessuto territoriale, ai vincoli e alle caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- rispetto delle disposizioni di legge e normative vigenti in materia di sicurezza delle costruzioni e degli impianti;
- puntuale applicazione delle disposizioni di legge e normative in materia di scarichi dei reflui nei corpi idrici e dei fumi nell'atmosfera;
- applicazione delle specifiche normative per il contenimento dei consumi energetici e per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili;
- rispetto del Piano di zonizzazione acustica vigente del Comune;
- rispetto delle norme di legge e dei regolamenti in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso e delle radiazioni elettromagnetiche;
- divieto di depositi e formazione di aree di stoccaggio di superficie maggiore del 20% dell'area del lotto di intervento.

2. *trasformazione urbanistica*

Sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica comportanti la riqualificazione urbana e ambientale del comparto, costituito dal compendio immobiliare esistente, con nuova organizzazione e razionale riassetto urbanistico della parte del territorio di Dumenza interessato.

c. funzioni ammesse

E' ammesso l'inserimento nel PII 1 di una pluralità di funzioni, terziarie, turistico – alberghiere, direzionali, commerciali (anche n. 01 attività di media distribuzione), residenza e infrastrutture e servizi per la cultura, lo spettacolo e il tempo libero, spazi, strutture e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, servizi sociali e assistenziali, con le seguenti prescrizioni:

- sono vietate tutte le funzioni produttive industriali e artigianali.
- nel limite della capacità edificatoria massima, attribuita in termini di superficie lorda di pavimento - Slp e volume edificabile di progetto - Vp, la definizione specifica delle funzioni ammesse e la loro ripartizione nei fabbricati è da concordarsi tra l'avente titolo a proporre l'intervento e il Comune nella fase di progettazione preliminare.

./. SCHEDA 09

AdP IV^ - PII 1 – Torcitura Valdumentina

d. parametri e indici di edificabilità

Superficie territoriale del comparto: St = m.^{2} 22.888; Superficie coperta esistente: Sc = m.^{2} 9.200; Volume esistente: Ve = m.^{3} 90.000;
Superficie max. aree di pertinenza privata con funzioni consentite dal PII: Sp = ½ St;
Superficie aree pubbliche e/o di uso pubblico = ½ St (m.^{2} 11.444);
Superficie coperta massima di intervento: Sci = ½ Sc (m.^{2} 4.600);
Volume massimo di intervento: Vi = ½ Ve (m.^{3} 45.000);
Altezza massima: H = m. 14,00.
Ripartizione indicativa delle funzioni: ½ funzioni residenziali e compatibili con la residenza; ¼ funzioni terziarie commerciali e servizi; ¼ funzioni turistiche e ricettive.

e. prescrizioni

Il formale inoltro al Comune del progetto di programma integrato di intervento, che comporta obbligatoriamente il coordinamento degli interventi riguardanti i servizi, gli spazi pubblici e/o di uso pubblico e le corrispondenti infrastrutture previste all'interno del comparto con i servizi della parte del territorio circostante e quelli generali del Comune, è preceduto dalla presentazione di un progetto preliminare planivolumetrico, corredato da uno schema di convenzione contenente i principali oneri e obblighi a carico del soggetto proponente.
Il progetto planivolumetrico del PII è da corredare da una relazione contenente il quadro tecnico economico (costi e ricavi previsti) e il piano finanziario dell'intervento in regime di impresa (investimento, fonte di finanziamento, oneri finanziari, piano di ammortamento, ecc.); la durata del periodo di ammortamento è da concordare con il Comune sulla base della natura e degli obiettivi dell'intervento.
In ogni caso oltre a tutti gli oneri e costi afferenti alla realizzazione dei servizi funzionali all'intervento programmato (analoghi agli oneri previsti per gli interventi nei piani attuativi e scomputabili dai contributi comunali di urbanizzazione primaria e secondaria) e alla corresponsione al Comune del costo di costruzione ai sensi di legge (questo non scomputabile) è da corrispondere al Comune un beneficio economico minimo aggiuntivo per ciascun m^2. di superficie lorda di pavimento - Slp delle costruzioni da realizzare nel PII.
Il beneficio economico minimo aggiuntivo commisurato all'intervento non può essere inferiore ai seguenti valori del costo di costruzione ex-lege:

- 33% per funzioni residenziali;
- 40% per funzioni terziarie, commerciali e direzionali;
- 20% per funzioni turistico - alberghiere;
- da determinare sulla base delle percentuali sopra indicate per tutte le altre funzioni.

Il beneficio economico aggiuntivo può essere corrisposto in numerario ovvero mediante realizzazione di servizi non strettamente connessi a quelli necessari nel comparto di intervento previsti dal Piano dei Servizi del PGT; le specifiche modalità di determinazione e corresponsione al Comune del beneficio economico sono recepite nella convenzione del PII con le garanzie ad esso riferite.
I criteri sopra esposti sono assunti con deliberazione del competente Organo comunale, di avvio del procedimento di formazione del PII, con cui verranno individuate anche le modalità di valutazione del QTE e della relazione tecnico – economica.

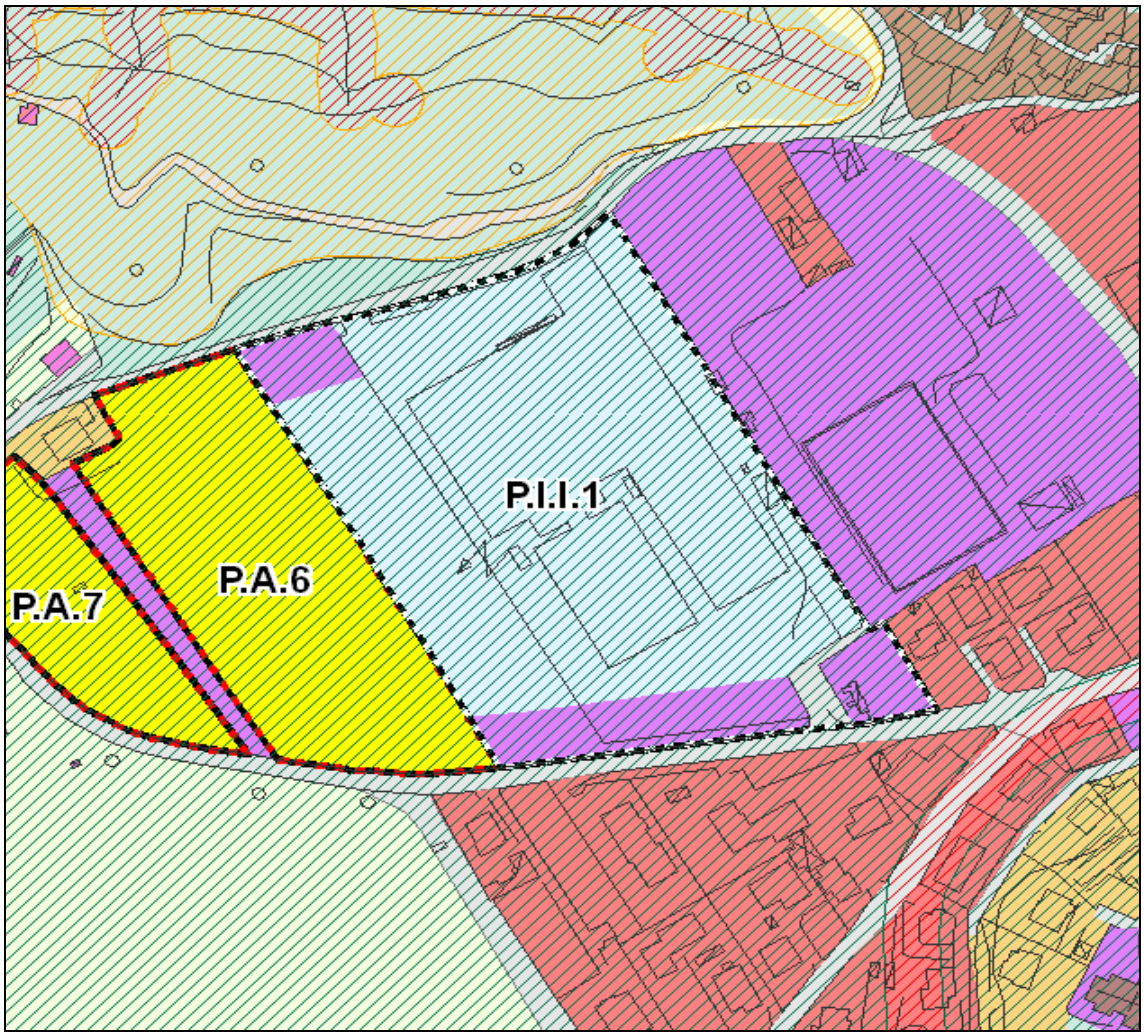
f. peso insediativo con funzioni residenziali (indicativo)

m.^{3} 90.000/2*0,50/ m.^{3}/ab. 150 = N. 150 abitanti

g. fattibilità geologica

- classe di fattibilità geologica: 2; 3C -

- sismicità: Z 4A

./. SCHEDA 09 - ESTRATTO PLANIMETRICO

AdP IV^ - PII 1 – Torcitura Valdumentina