



Comune di Ozzero

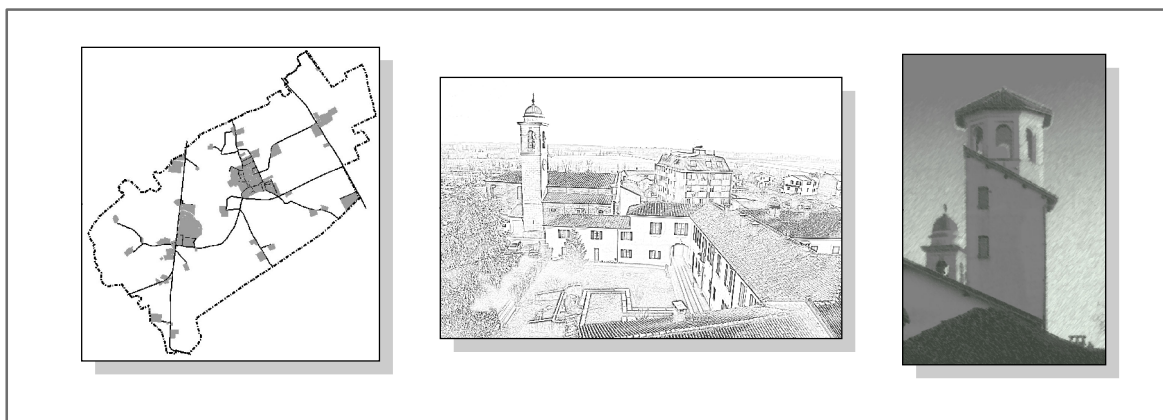
(Provincia di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio 11 Marzo 2005 n° 12

DOCUMENTO DI PIANO

ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



Il Sindaco

Chiodini Willie

Il Segretario

Dott. Pepe Paolo

Il Responsabile del procedimento

Geom. Barrella Roberto

Coordinatore ed estensore del P.G.T.

Arch. Giuseppe Barra

Collaboratori estensori del Piano

Arch. Meroni Laura

Arch. Panzini Manuela

Pian. Molinari Alessandro

Referente scientifico V.A.S.

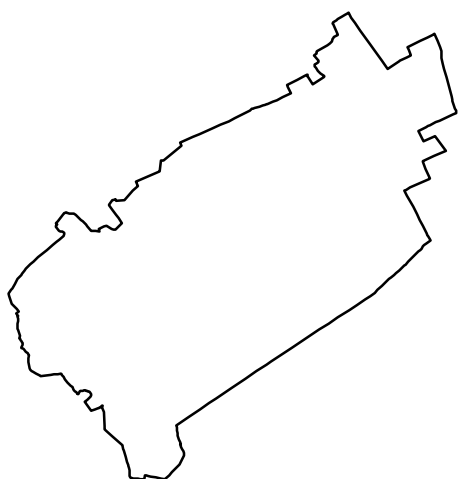
Arch. Giorgio Baldizzone

Adottato / /

Parere di Compatibilità P.T.C.P.

..... /

Approvato / /



Base cartografica: Rilievo Aerofotogrammetrico 2005

ELABORATO

NORME DI ATTUAZIONE
SCHEDE AMBITI DI
TRASFORMAZIONE

DATA: MARZO 2011

AGGIORNAMENTO:
SETTEMBRE 2011

TAVOLA
N°

INDICE

AMBITO N. 1 – CASCINA DEL MAGLIO	pag. 1
AMBITO N. 2 – CASCINA CICOGNA	pag. 4
AMBITO N. 3 – CASCINA SANTA MARIA	pag. 7
AMBITO N. 4 – AREA EX ZANOLETTI	pag. 10
AMBITO N. 5 – AREA EX PIAD	pag. 13
AMBITO N. 6 – CASCINA MARIONA, SELVETTA E PALAZZO CENTURIONE	pag. 16
Ambito 6.1 – Cascina Mariona	pag. 19
Ambito 6.2 – Cascina Selvetta	pag. 22
Ambito 6.3 – Palazzo Centurione	pag. 25
AMBITO N. 7 – CASCINA MOLINAZZO	pag. 28
AMBITO N. 8 – PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO	pag. 31
AMBITO N. 9 – PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	pag. 33
AMBITO N. 10 – PIANO ATTUATIVO COMMERCIALE	pag. 35
AMBITO N. 11 – PIANO DI RECUPERO CENTRO STORICO	pag. 37
AMBITO N. 12 – RIQUALIFICAZIONE ACCESSO SUD	pag. 39
AMBITO N. 13 – CENTRO POLISTORTIVO	pag. 42

Dati di superficie

Aree interessate: Catasto Foglio 10 – Mappali 2 (parte) 3-4-5-6-11 (parte)

Superficie totale dell'Ambito	mq 19.500
Superficie complesso rurale	mq 1.500
Superficie agricola	mq 18.000
Superficie degli edifici da recuperare	mq 500

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale per questo intervento è il recupero e la riqualificazione dell'insediamento rurale dismesso e non più utilizzato per la sua funzione agricola.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - il recupero del complesso architettonico rurale conservando i caratteri tipologici ed architettonici di matrice tradizionale
 - la modifica della destinazione d'uso in struttura per attività socio-assistenziali e residenziale per anziani e disabili quale servizio di interesse collettivo di livello sovracomunale, con attività connesse di natura didattica correlate all'ambiente naturale ed in particolare alla localizzazione nel parco del Ticino
 - un corretto inserimento ambientale e paesaggistico volto alla valorizzazione degli elementi verdi e dei corsi d'acqua che connotano il paesaggio agrario circostante.

Disposizioni energetiche

1. Uso di fonti energetiche eco-sostenibili (pannelli solari, pannelli foto-voltaici, ecc.)

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Ristrutturazione degli edifici esistenti (con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione) finalizzata al recupero dei volumi entro la sagoma esistente e conservazione dei caratteri tipologici dell'architettura tipica della cascina lombarda e recupero integrale del fabbricato che ospitava il mulino
- Gli interventi dovranno avvenire in conformità alle prescrizioni ed agli indirizzi della Normativa dell'Abaco delle Tipologie rurali del Parco del Ticino
- Dovranno essere conservati i manufatti e le opere idrauliche di natura storica relativa al mulino ed ai sistemi di prese d'acqua
- Dovrà essere conservata la vegetazione ripariale esistente lungo il corso d'acqua e ove necessario realizzare fasce di vegetazione in fregio alla riva senza modifica della sezione del corso d'acqua
- Dovranno essere conservati e ove necessario migliorati gli elementi che costituiscono la trama agricola del territorio circostante in rapporto con l'insediamento rurale storico (siepi, filari, fossi ecc...)

Destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso principale è "Servizi ed Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo", ed in particolare attrezzature a carattere socio-assistenziale e residenziale per anziani e disabili.
2. Come funzione complementare è ammessa la funzione residenziale.

Capacità edificatoria dell'intervento :

- a) edifici principali Slp esistente da recuperare pari a circa mq 470 articolata su due piani fuori terra
- b) edificio accessorio (mulino) Slp da recuperare pari a mq. 30

Indici e parametri edilizi e urbanistici

- St = (non definita in quanto l'intervento riguarda recupero insediamento esistente dimesso in area agricola)
- it = (non definita in quanto l'intervento riguarda recupero insediamento esistente dimesso in area agricola)
- Slp esistente (presunta) (salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)
- a) edifici principali Slp esistente da recuperare pari a circa mq 470 articolata su due piani fuori terra
 - b) edificio accessorio (mulino) Slp da recuperare pari a mq. 30
- Rc = esistente
- Rv = esistente
- Hm = esistente
- Hp = comunque non superiore a 3 piani f.t. (compreso sottotetto)
- Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti
- Ds = 7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00
10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.
E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
- De = pari ad H, con minimo 10,00 mt.
Possibilità mantenimento distanze attuali tra i fabbricati all'interno del comparto
Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
- Sp = 1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
- Stn = come stabilito nel Piano dei Servizi

Standard qualitativo

1. Convenzione con il Comune di Ozzero per la fruizione di servizi di tipo socio-assistenziali

Opere di urbanizzazione

1. Allacciamento alla rete delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.) o in alternativa realizzazione di un impianto di fitodepurazione

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata alla approvazione del PII, come peraltro previsto dal Documento di Inquadramento, confermando gli indirizzi e le prescrizioni dello strumento di pianificazione negoziata la cui approvazione è in itinere.

AMBITO N. 2 – CASCINA CICOGNA – RECUPERO EDIFICI RURALI AI FINI RESIDENZIALI (PII N. 4)



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

1. Si tratta di un complesso rurale dimesso localizzato tra il centro abitato e la Strada Provinciale Vigevanese (S.P. ex S.S. n.494), denominato Cascina Cicogna.
2. L'area esterna alla zona di Iniziativa Comunale del PTC del Parco del Ticino, è classificata all'interno della Zona C2 "Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico, esterne al Parco Naturale.
3. L'accesso al complesso avviene attraverso una strada vicinale di servizio esclusivo, direttamente collegata alla S.P. ex S.S: n. 494,. Il progetto di riqualificazione della strada statale prevede la modifica della strada di accesso.
4. Il complesso rurale è costituito da alcuni fabbricati originari di valore storico-architettonico in stile tradizionale, sia con funzioni residenziali, che agricole-produttive (stalle e fienili), e da edifici destinati all'attività agricola produttivi di epoca recente di scarso valore architettonico.
5. Lungo il confine nord dell'ambito scorre la Roggia Campazza, corso d'acqua del reticolo idrico minore caratterizzato dalla presenza di filari.
6. L'intervento di recupero rientra tra quelli previsti dal Documento di inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, ed è individuato come *Comparto 4 P.I.I.*, per il quale è stato adottato il PII con deliberazione di C.C. n. 10 del 18/02/2009.

Dati di superficie

Aree interessate:	Catasto Foglio 3 – Mapp. 112 – 113 – 114 (p.) Foglio 4 – Mapp. 10 (p.) – 11 – 12 – 13
Superficie totale dell'Ambito	mq 13.930
Superficie degli edifici esistenti (Sup.C.)	mq 1.705

Vincoli territoriali

1. L'ambito è compreso all'interno dell'Area di rispetto archeologico del PTCP della Provincia.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale dell'intervento è il recupero del complesso rurale dimesso consentendo la trasformazione per una destinazione residenziale conservando gli elementi architettonici di valore storico.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - La ristrutturazione del complesso architettonico tradizionale, con la conservazione degli edifici storici e la sostituzione di quelli recenti non coerentemente inseriti nel contesto, finalizzata ad una trasformazione d'uso ai fini residenziali
 - La conservazione degli elementi morfo-tipologici tipici dell'insediamento agricolo esistente
 - La valorizzazione dei caratteri ambientale paesaggistici dell'insediamento e del paesaggio agrario nel quale si inserisce
 - La riqualificazione del collegamento alla rete viaria principale, con interventi che ne riducano l'impatto sul paesaggio circostante.

Disposizioni energetiche e di inserimento ambientale

- Uso di fonti energetiche eco-sostenibili (pannelli solari, pannelli foto-voltaici, ecc.)
- Mantenimento della corte al centro del complesso, pavimentata con materiali atti a favorire l'assorbimento delle acque nel sottosuolo

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Ristrutturazione di parte dell'insediamento esistente, edifici di natura storica, e la demolizione delle superfetazioni di epoca recente, con la traslazione dei volumi e la costruzione di nuovi edifici secondo uno schema tipologico e planivolumetrico riferibile alla tradizione architettonica dei complessi rurali tipici di questa zona
- Conservazione delle caratteristiche architettoniche delle tipologie edilizie esistenti e mantenimento dell'impianto tipico delle corti lombarde
- Valorizzazione e salvaguardia dal punto di vista paesistico e ambientale dei corsi d'acqua presenti
- Integrazione del sistema del verde esistente con la piantumazione di nuove essenze arboree, la realizzazione di un viale alberato di accesso all'Ambito, e la delimitazione dello stesso tramite filari di essenze autoctone.
- E' previsto inoltre un intervento di compensazione ambientale pari a due volte la superficie di intervento, pari a 6.980 mq
- Gli interventi dovranno avvenire in conformità alle prescrizioni ed agli indirizzi della Normativa dell'Abaco delle Tipologie rurali del Parco del Ticino

Capacità edificatoria dell'intervento :

L'intervento prevede la costruzione di 14 unità abitative,
Superficie coperta di progetto mq 1.126
Volumetria di progetto mc 4.655

Indici e parametri edilizi e urbanistici

- St = (non definita in quanto l'intervento riguarda recupero insediamento esistente dimesso in area agricola)
- it = (non definita in quanto l'intervento riguarda recupero insediamento esistente dimesso in area agricola)

Volume edificabile pari a 4.655 mc. (salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)

Superficie copribile massima 1.200 mq. (salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)

Hm	=	10,50
Hp	=	comunque non superiore a 3 piani f.t. (compreso sottotetto)
Dc	=	½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze attuali tra i fabbricati all'interno del comparto Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali residenziali e quelle ricettive

Standard qualitativo

- Completamento ed attrezzatura di un'area già di proprietà pubblica situata nel centro storico di Ozzero lungo la Via Pavese destinata a parcheggi di servizio per i plessi scolastici e ad ospitare il mercato settimanale.
L'intervento prevede la realizzazione delle attrezzature e delle reti dei sottoservizi necessari allo svolgimento del mercato.
- Come standard integrativo verrà operata la riqualificazione del centro sportivo comunale, attraverso la realizzazione di impianti sportivi e di impianti accessori.
- Nell'ambito dell'intervento si prescrive la realizzazione di parcheggi:
 - privati in numero non inferiore a 24 posti auto e
 - ad uso pubblico in numero non inferiore a 14 posti auto

Opere di urbanizzazione

1. Realizzazione del collegamento alla rete fognaria, dalla cascina alla rete fognaria comunale esistente su Via del Commercio

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata alla approvazione del PII, come peraltro previsto dal Documento di Inquadramento, confermando gli indirizzi e le prescrizioni dello strumento di pianificazione negoziata la cui approvazione è in itinere.

**AMBITO N. 3 – CASCINA SANTA MARIA –
RECUPERO EDIFICI RURALI CREAZIONE STRUTTURA RICETTIVA/SPORTIVA NEL VERDE**



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'ambito è situato nella zona Sud del Comune di Ozzero, al confine con il Comune di Morimondo. E' costituito da un grande complesso rurale già interessato da un intervento complessivo di ristrutturazione. L'area è classificata dal P.R.G. vigente come "Zona agricola – Cascine con destinazione per il tempo libero"

L'area esterna alla zona di Iniziativa Comunale ricade nella Zona C1 "Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico, interne al Parco Naturale" ed in parte nella Zona B3 "Aree di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali"

L'area è servita da una strada secondaria che collegata alla S.P. ex S.S: n°494, e con altri insediamenti rurali nel comune di Morimondo

A margine dell'Ambito scorre la Roggia Santa Maria ed un canale colatore.

L'Ambito è collocato in una zona di alto valore paesaggistico-ambientale, a ridosso delle aree di maggior pregio del Parco del Ticino.

L'intervento di recupero rientra tra quelli previsti dal Documento di inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, ed è individuato come *Comparto 5 P.I.I.*

Dati di superficie

Aree interessate:	Catasto Foglio 49 – Mappali 121-125-126-127-128-129-130-131-132- 138- 139-141-142-143-144-145-146-147 (parte)-148 (parte)-117 (parte)
Superficie totale dell'Ambito	mq 47.065
Superficie dei fabbricati da recuperare	Slp mq 7.600

Vincoli territoriali

1. L'ambito è compreso all'interno del Parco del Ticino, ed è classificato come "Zona C1-Zona agricola e forestale a prevalente interesse faunistico, interne al Parco Naturale",
2. l'ambito è in parte interessato dalla ZPS "Boschi del Ticino"
3. Ricade nell'area di rispetto archeologico individuata dalla Provincia,
4. E' parzialmente compresa all'interno della Fascia di Rispetto fluviale.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale dell'intervento è il mantenimento e il recupero dei volumi esistenti con la possibilità di riconvertire parte dei fabbricati già ristrutturati ad attività ricreative, sportive e ricettive.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - La conservazione degli elementi morfo-tipologici tipici dell'insediamento agricolo esistente
 - La valorizzazione dei caratteri ambientale paesaggistici dell'insediamento e del paesaggio agrario nel quale si inserisce
 - Il corretto inserimento paesistico ed ambientale in relazione alle valenze ecologiche ed ambientali dell'area interessata dal Parco Naturale e dalla ZPS

Disposizioni energetiche

1. Uso di fonti energetiche eco-sostenibili (pannelli solari, pannelli foto-voltaici, ecc.)

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivi

Modalità di intervento

- Ristrutturazione finalizzata alla modifica della destinazione d'uso con il mantenimento dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici riferibili all'architettura tipica della cascina lombarda e conservazione degli elementi architettonici di finitura e di natura decorativa
- Valorizzazione e salvaguardia dal punto di vista paesistico e ambientale dei corsi d'acqua presenti con la conservazione e la ricostituzione, ove necessario, delle fasce di vegetazione ripariale
- Integrazione del sistema del verde esistente con la conservazione dei filari esistenti e la piantumazione di nuove essenze arboree a delimitazione delle zone di margine dell'edificato.
- Dovrà essere posta particolare cura alla costituzione di una trama di vegetazione atta a garantire la continuità con la rete naturale delle aree agricole circostanti atta a contenere gli impatti delle attività e dell'edificazione in relazione alle caratteristiche della ZPS
- Il progetto in relazione alle attività da insediare dovrà definire gli elementi di natura paesistico-ambientale relativi alla sistemazione delle aree destinate all'attività ed ai servizi (aree esterne attrezzate per le attività, parcheggi, percorsi pavimentati, sistema di illuminazione delle aree esterne, sistemazione delle aree a verde piantumato, ecc...) al fine di verificare l'eventuale impatto ecologico, in particolare per l'avifauna, relativo alla ZPS.
- Le tecniche realizzative dei manufatti e delle sistemazioni delle aree esterne, i criteri di progetto ed i materiali dovranno risultare compatibili con le modalità attuative indicate nel Repertorio B del PTC della Provincia di Milano.
- Il progetto dovrà essere assoggettato a valutazione di incidenza in relazione alla ZPS denominata "Boschi del Ticino"

Destinazione d'uso

1. Oltre alle destinazioni in essere, sono ammesse esclusivamente trasformazioni d'uso degli immobili ad uso residenziali e ad uso sociale di interesse collettivo compatibili con le prescrizioni e le modalità previste dall'art. 8.C.7 del Ptc del Parco del Ticino. Dovrà essere dimostrata e verificata la compatibilità delle trasformazioni d'uso, ed in genere delle attività da insediare con le prescrizioni di tutela relative al Parco Naturale ed alla ZPS; l'insediamento

delle attività dovrà pertanto essere sottoposto a valutazione di incidenza. La riqualificazione della struttura ed il recupero e/o la trasformazione funzionale della struttura dovranno essere finalizzate ad un utilizzo omogeneo e unitario dell'intero complesso.

Capacità edificatoria dell'intervento :

1. Superficie dei fabbricati da recuperare SIp mq 7.600

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	(non definita in quanto l'intervento riguarda recupero insediamento esistente dimesso in area agricola)
it	=	(non definita in quanto l'intervento riguarda recupero insediamento esistente dimesso in area agricola)
SIp esistente 7.600 mq.(salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)		
Rc	=	esistente
Rv	=	esistente
Hm	=	esistente
Hp	=	comunque non superiore a 3 piani f.t. (compreso sottotetto)
Dc	=	½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze attuali tra i fabbricati all'interno del comparto In aderenza nei casi consentiti. Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Standard qualitativo

1. Realizzazione di opere pubbliche in accordo con l'amministrazione comunale.
2. opere di mitigazione ambientale e paesaggistica previste dalla valutazione di incidenza ed eventuali opere di compensazione ambientale che si rendessero necessarie in relazione alle attività ed ai caratteri dell'intervento.

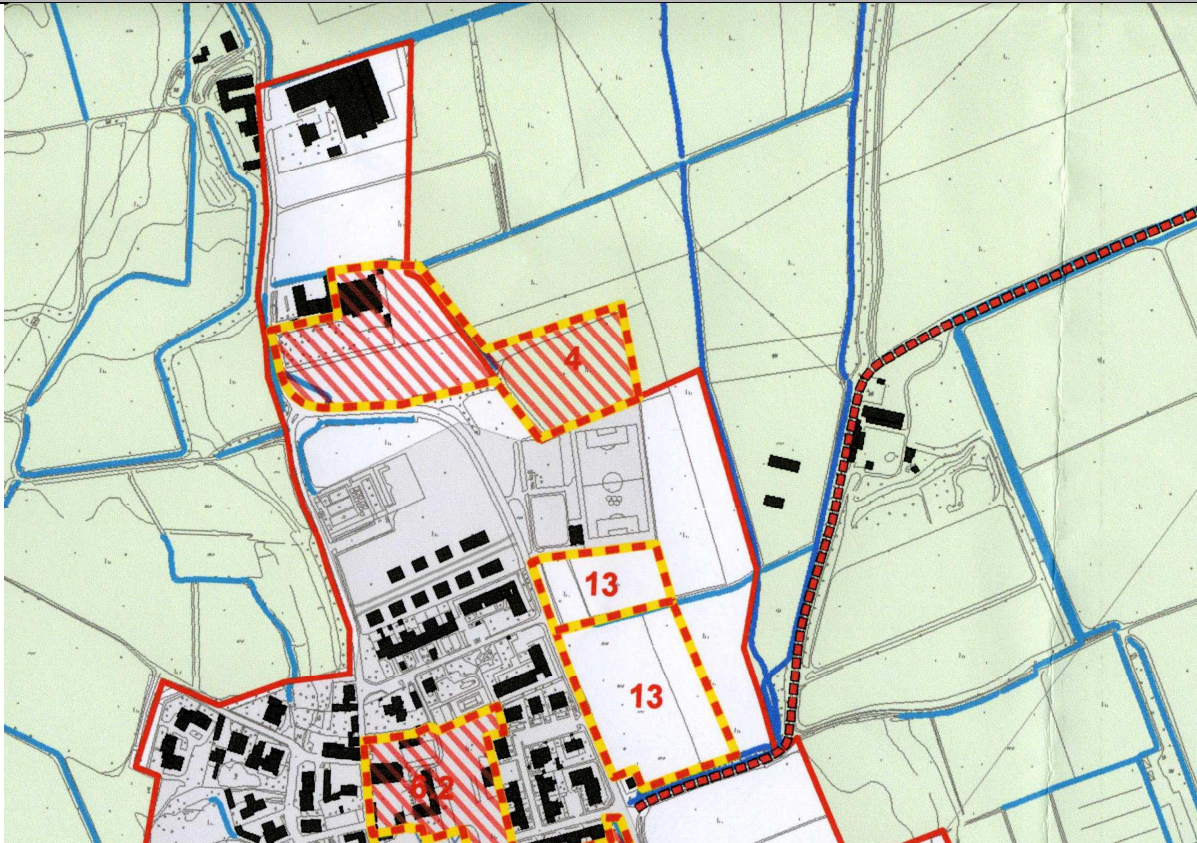
Opere di urbanizzazione

1. Allacciamento alle reti tecnologiche delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.) o in alternativa realizzazione di un impianto di fitodepurazione e di un'area attrezzata ad ecosistema filtro come da schema del Repertorio B del PTC provinciale.

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata alla approvazione di uno strumento di pianificazione negoziata

AMBITO N. 4 – AREA EX ZANOLETTI E AREE ADIACENTI (PII N. 3) NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE V. DELLO SPORT



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'ambito è localizzato in prossimità del centro urbano di Ozzero lungo la statale provinciale n. 183 che conduce ad Abbiategrasso. Comprende un insediamento industriale dimesso e due lotti liberi che vengono compresi nel comparto per una migliore definizione urbanistica dell'intera zona.

L'intervento mira a completare il disegno urbano nelle aree periferiche in prossimità del cimitero e centro sportivo comunale.

Parte dell'area è classificata dal P.R.G. vigente come zone produttive di completamento, a destinazione mista, industriale/artigianale, e come zona di espansione industriale commerciale, ed una parte ad area agricola.

La superficie complessiva dell'ambito relativo al PII in itinere è pari a complessivi 19.443,41 mq.

L'area ricade quasi completamente all'interno della Zona I.C. del Parco del Ticino "Zona di iniziativa comunale" ed in minima parte all'interno della Zona G2 "Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola"

L'area risulta direttamente accessibile dalla viabilità principale urbana in particolare dalla via XXV aprile che percorre lungo due lati il perimetro dell'ambito. Lungo tale via sono presenti le principali reti tecniche funzionali all'urbanizzazione primaria dell'ambito.

L'ambito costituisce il completamento insediativo degli insediamenti periferici e mira ad integrare e riqualificare il complesso produttivo isolato che sorge come propaggine estrema del tessuto urbano oltre la zona cimiteriale.

L'intervento di recupero rientra tra quelli previsti dal Documento di inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, ed è individuato come *Comparto 3 P.I.I.*, per il quale è stata approvata la proposta iniziale di intervento con deliberazione di C.C. n. 6 del 06/03/2008, e risultano in itinere le procedure per l'adozione e l'approvazione definitiva del PII.

Dati di superficie

Aree interessate:	Catasto Foglio3– Mappali 148-137-138a- 59 (parte)-
Superficie totale dell'Ambito	mq 25.578
Superficie destinata all'edificazione	mq. 19.445
Superficie a servizi in cessione PII	mq. 9.000

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale di intervento è il completamento insediativo del comparto nord dell'abitato mediante la sostituzione delle strutture produttive dismesse e delle previsioni di ampliamento, ritenute poco compatibili con il contesto territoriale e paesistico, con la realizzazione di un nuovo complesso residenziale ed il contestuale ampliamento del centro sportivo.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - Realizzazione di un complesso insediativo con tipologie residenziali nel verde
 - La valorizzazione dei caratteri ambientale paesaggistici dell'insediamento e del paesaggio agrario nel quale si inserisce l'ampliamento del centro sportivo a confine con la zona di pianura irrigua del parco mediante adeguate sistemazioni a verde piantumato lungo il perimetro esterno dell'intervento verso le aree agricole
 - Mantenimento di una fascia agricola di compensazione a margine delle nuove attrezzature sportive

Disposizioni energetiche e di inserimento ambientale

- Realizzazione di edifici progettati secondo criteri di bioarchitettura e bioedilizia, con particolare attenzione all'orientamento degli edifici in funzione del microclima interno. Uso di fonti energetiche eco-sostenibili (pannelli solari, sistemi solari passivi, sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile, ecc.)
- Formazione di una cortina vegetale al margine dell'insediamento verso le zone agricole e formazione di una siepe perimetrale a coronamento dell'insediamento e delle nuove strutture del centro sportivo, con funzione di mitigazione paesistico/ambientale facendo riferimento per le tecniche ed i criteri realizzativi previsti dal Repertorio B allegato al PTCP.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Demolizione delle strutture produttive esistenti e realizzazione di un complesso insediativo residenziale con edifici di varie tipologie (case mono e bifamigliari, villette a schiera, appartamenti in villa, palazzine)

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali residenziali e quelle ricettive

Capacità edificatoria dell'intervento :

- a) Volume massimo ammissibile per l'intervento di edificazione nel lotto di iniziativa privata non superiore a 23.000 mc.
- b) Realizzazione delle attrezzature sportive nell'area per servizi in cessione secondo progetto definito di concerto con l'A.C.

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	19.445 mq (parte edificabile esclusa area destinata a servizi)
Volume edificabile	pari a	23.000 mc. (salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)
Rc	=	30%
Rv	=	20%

Hm	=	10,00 mt. (ville e case singole) – 13,00 mt. (palazzina)
Hp	=	2 piani f.t. (ville e case singole) – 3 piani f.t. oltre sottotetto abitabile (palazzina)
Dc	=	½ H con minimo di 5,00 metri, salvo convenzione con il confinante,
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze inferiori tra i fabbricati all'interno del comparto Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Standard qualitativo

1. Cessione di aree per l'ampliamento del centro sportivo pari a 9.135 mq. e realizzazione su dette aree di una zona attrezzata con piscine scoperte corredata da un edificio spogliatoio e una struttura per servizi.
2. Standard aggiuntivo sistemazione con nuova pavimentazione della piazza Vittorio Veneto.

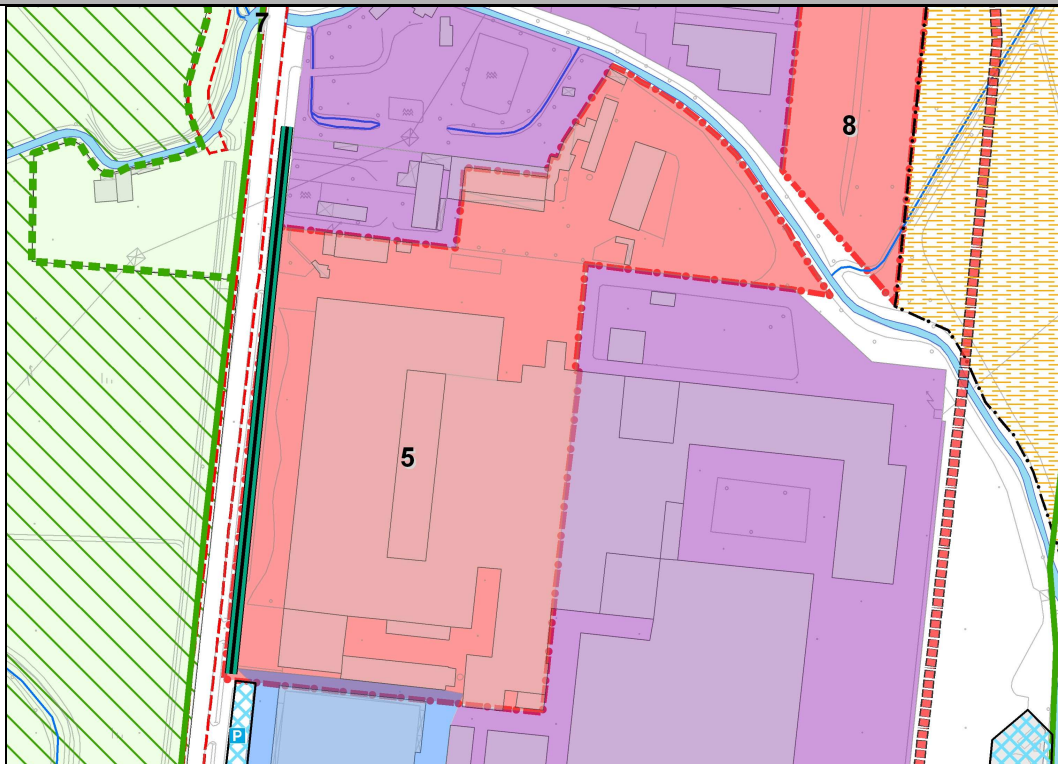
Opere di urbanizzazione

1. Allacciamento alle reti tecnologiche delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.)
2. Realizzazione di pista ciclabile lungo via Dello Sport dall'ingresso principale all'ingresso del parcheggio pubblico di servizio allo stadio comunale, corredata da adeguati spazi a verde

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata alla approvazione del PII, come peraltro previsto dal Documento di Inquadramento, confermando gli indirizzi e le prescrizioni dello strumento di pianificazione negoziata la cui approvazione è in itinere.
2. L'intervento potrà essere suddiviso in sub ambiti di attuazione.

**AMBITO N. 5 – AREA EX PIAD (PII N. 2)
RECUPERO INSEDIAMENTO INDUSTRIALE
E TRASFORMAZIONE IN POLO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'ambito è localizzato nella zona industriale lungo la ss 494, nella zona sud ovest del paese.

L'area in oggetto è relativa ad un insediamento produttivo dimesso di natura industriale completato da un edificio che ospitava le funzioni amministrative della ditta.

Parte dell'area è classificata dal P.R.G. vigente come zone produttive di completamento, a destinazione mista, industriale/artigianale.

La superficie complessiva dell'ambito relativo al PII in itinere è pari a complessivi 19.443,41 mq.

L'area ricade quasi completamente all'interno della Zona I.C. del Parco del Ticino "Zona di iniziativa comunale".

L'area risulta direttamente accessibile dalla ss 494 interessata in quel tratto dal progetto di riqualificazione che andrà a risolvere i problemi di traffico che gravano sul comparto industriale.

L'intervento di recupero rientra tra quelli previsti dal Documento di inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, ed è individuato come *Comparto 2 P.I.I.*, per il quale è stata approvata la proposta iniziale di intervento con deliberazione di C.C. n. 15 del 07/05/2008, e risultano in itinere le procedure per l'adozione e l'approvazione definitiva del PII..

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito	mq 45.965
Slp edifici esistenti	mq. 19.527

Vincoli territoriali

1. L'ambito è compreso all'interno dell'Area di rispetto archeologico individuata dalla Provincia, ed è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto fluviale.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale di intervento è la realizzazione di un polo artigianale corredato dai relativi servizi commerciali-ricettivi e direzionali, attraverso il recupero dei fabbricati esistenti e la costruzione di nuovi edifici atti ad ospitare le attività artigianali, le strutture ricettive ed i servizi. Il piano prevede la realizzazione di una significativa dotazione di parcheggi al servizio dell'insediamento.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - Realizzazione di un complesso integrato destinato ad ospitare oltre alle attività produttive strutture a servizi
 - Realizzazione di un adeguata dotazione di parcheggi
 - Miglioramento dell'accessibilità

Disposizioni energetiche e di inserimento ambientale

1. Uso di fonti energetiche eco-sostenibili (pannelli solari, pannelli foto-voltaici, ecc.)

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Ristrutturazione degli edifici esistenti e nuova costruzione di edifici a tipologia produttiva

Destinazione d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono le funzioni principali di produzione di beni e servizi e quelle commerciali, per queste ultime valgono le migliori specificazioni e prescrizioni definite dallo studio sulle attività commerciali allegato al PGT
2. Per le funzioni principali integrate sono ammesse le destinazioni relative alle strutture strutture terziarie direzionali ed alle strutture ricettive, per queste ultime valgono le migliori specificazioni e prescrizioni definite dallo studio sulle attività commerciali allegato al PGT
3. Non è ammessa la funzione residenziale

Capacità edificatoria dell'intervento :

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	45.965 mq (parte edificabile esclusa area destinata a servizi)
Slp max edificabile:		(salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)
	a)	le destinazioni Produttive e complementari ammesse = 27.270 mq.
	b)	per le destinazioni Ricettive = 3.675 mq.
Rc	=	40%
Rv	=	15%
Hm	=	12,50 mt. (salvo più precisa determinazione in formazione del P.A.)
Dc	=	½ H con minimo di 7,50 metri, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 30 mq di Slp edificato
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Standard qualitativo

1. Realizzazione di parcheggi per complessivi 21.400 mq. (comprensivi dei parcheggi privati necessari alle attività insediate)
2. Ampliamento del plesso scolastico esistente e sistemazione delle aree di pertinenza
3. Standard aggiuntivo sistemazione con nuova pavimentazione delle vie del centro storico: via L. Cagnola e scalinata di vicolo Milano, via XXV Aprile, via C. Battistii.

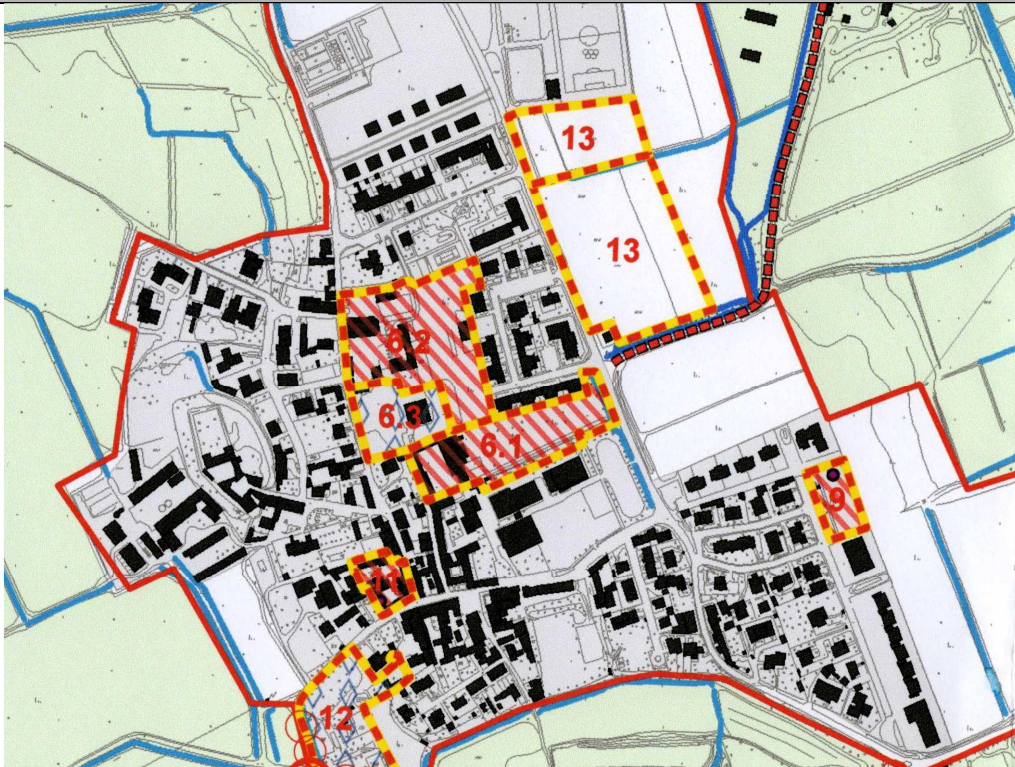
Opere di urbanizzazione

1. Realizzazione di una rotatoria tra via C. Battisti e via XXV Aprile
2. Realizzazione struttura polifunzionale quale ampliamento del plesso scolastico

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata alla approvazione del PII, come peraltro previsto dal Documento di Inquadramento, confermando gli indirizzi e le prescrizioni dello strumento di pianificazione negoziata la cui approvazione è in itinere.

AMBITO N. 6 – CASCINE MARIONA, SELVETTA E PALAZZO CENTURIONE – RIQUALIFICAZIONE URBANA E CREAZIONE PARCO PUBBLICO



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'ambito è situato nella zona centrale del nucleo abitato principale del Comune di Ozzero, e comprende la Cascina Mariona e la Cascina Selvetta con le relative aree pertinenziali, ed il Palazzo Centurione.

Sia le due cascine che il palazzo fanno parte del tessuto insediativo storico di Ozzero, rilevabili già dal Catasto Teresiano.

La presenza delle due strutture rurali proprio nel centro dell'abitato in prossimità del polo dei servizi che comprende Municipio, scuole e palestra, ha premesso di conservare nell'area centrale una zona verde particolarmente consistente, che si pone a cuscinetto tra il centro storico ed i nuovi insediamenti residenziali nella zona Nord-Est.

Il P.R.G. vigente tutelava i due presidi rurali, e le loro aree di pertinenza.

Le strutture edificate prospettano lungo l'originaria viabilità principale, l'attuale Via XXV Aprile e Via Cagnola; mentre le aree libere, che un tempo guardavano verso l'aperta campagna, costituiscono un sistema unitario ideale per la formazione di un'area verde funzionale all'ampliamento del polo dei servizi e ad una migliore connettività tra esso ed il tessuto edilizio del quartiere.

Dati di superficie

Aree interessate:

Superficie intervento Area 1 (Cascina Mariona)	mq 5.400
Superficie intervento Area 2 (Cascina Selvetta)	mq 8.500
Superficie intervento Area 3 (Palazzo Centurione)	mq 5.500

Superficie area a verde di perequazione mq. 9.900

Superficie territoriale dell'Ambito mq 29.300

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale per questo ambito è la riqualificazione del nucleo centrale urbano attraverso il recupero delle cascine e del Palazzo Centurione, oggi dismessi, e la loro riconversione d'uso finalizzata a garantire il completamento del tessuto insediativo nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della matrice storica, e delle valenze storico-architettoniche degli edifici e del contesto in cui risultano inseriti. Il recupero e la trasformazione d'uso sono prevalentemente orientati a completamento del tessuto residenziale con il possibile inserimento di attività complementari di servizio alla residenza, per quanto riguarda le due cascine, mentre il Palazzo Centurione, data la sua particolare struttura meglio si presta ad ospitare attività di natura ricettiva e/o terziaria.
2. Per quanto riguarda le cascine gli interventi prevedono la conservazione degli edifici storici già a destinazione residenziale, la possibilità di trasformare gli edifici produttivi rurali storici conservandone i principali caratteri morfologici e architettonici, e di prevedere la realizzazione di ampliamenti e di nuovi edifici finalizzati a completare la struttura morfologica di tali insediamenti.
3. Le schede allegare alle aree di intervento contengono schemi morfologici indicativi con l'indicazione di massima degli interventi previsti per ciascun complesso.
4. L'area verde destinata a realizzare un parco urbano a completamento del polo dei servizi e funzionante quale verde connettivo dell'area più densa dell'abitato entro cui realizzare i percorsi di connessione tra il polo, il centro sportivo, e la struttura residenziale circostante.
5. Tali aree concorrono alla definizione della capacità edificatoria dell'ambito mediante meccanismi perequativi, ad essi verrà assegnato un indice territoriale di edificabilità che potrà essere utilizzato per gli interventi di trasformazione e ampliamento delle strutture rurali a fronte della cessione delle aree all'Amministrazione comunale.
6. La nuova area verde attrezzata a parco urbano costituisce il naturale completamento del cuore di Ozzero, oggi interessato dalle strutture rurali dismesse, e la connessione senza soluzioni di continuità dell'area che ospita il municipio e le attrezzature scolastiche con il centro sportivo.
7. Nell'area troverà adeguata collocazione il percorso destinato alla mobilità ciclopedonale che collega i servizi del centro cittadino.
8. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - il recupero del patrimonio edilizio dismesso nell'area centrale conservando i caratteri morfologici ed architettonici di matrice storica.
 - La valorizzazione delle aree a verde presenti nel nucleo centrale a scopo ricreativo e connettivo con la creazione di un parco pubblico nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del contesto
 - Il completamento, con l'insediamento di attività ricettive, terziarie o di servizi, atte a qualificare il tessuto insediativo del centro urbano

Capacità edificatoria complessiva e meccanismi di attuazione

1. L'ambito è costituito da aree con differenti caratteristiche edificatorie e con diversa valenza storico architettonica degli edifici, che portano a considerare una ipotesi di intervento differenziata in relazione a tali caratteristiche.
2. I sub-ambiti 1 e 2 sono caratterizzati da complessi rurali con una significativa presenza di accessori ed edifici rustici che cessata la loro originaria funzione necessitano di interventi di trasformazione significativi ai fini di un riuso compatibile con le nuove funzioni attribuite ai comparti. L'attuale indice di utilizzazione delle aree è peraltro contenuto, rispetto al contesto circostante, e si ritiene ammissibile prevedere possibili incrementi volumetrici, oltre al recupero dei fabbricati rurali, finalizzati a conseguire un disegno planivolumetrico di completamento del tessuto esistente.
3. Il terzo sub-ambito è costituito dal complesso del Palazzo centurione con le relative aree di pertinenza individuabili nella cartografia storica, per il quale il Piano persegue una conservazione "integrale" non solo dell'edificio, data la particolare valenza storico-architettonica, ma anche delle aree libere circostanti, che un tempo costituivano

presumibilmente il giardino/parco di tale complesso. La volumetria esistente su tale area è peraltro consistente e considerevolmente superiore rispetto alle altre aree che costituiscono il comparto.

4. Per la determinazione della capacità edificatoria complessiva da attribuire all'ambito, si ritiene opportuno considerare "satura" l'area del sub-ambito 3, dato l'elevato indice di utilizzazione esistente e la necessità di evitare nuove edificazioni significative nelle aree di pertinenza del Palazzo centurione. La capacità edificatoria dell'ambito sarà pertanto determinata da un indice attribuito omogeneamente alle restanti aree del comparto escluse le aree del sub-ambito 3 per le quali la capacità edificatoria è determinata dal volume esistente (Palazzo Centurione e pertinenze).
5. L'indice territoriale complessivo viene attribuito anche all'area a verde destinata alla realizzazione di un parco pubblico e pertanto considerata ai fini della perequazione d'ambito per la determinazione della possibilità edificatoria degli interventi previsti nei sub-ambiti 1 e 2.
6. Gli interventi di recupero e trasformazione ai fini abitativi dei fabbricati rurali, che essendo aperti su tre lati non sono considerabili come volumi esistenti, di ampliamenti e di nuove costruzioni ammesse per la riqualificazione ed il completamento del tessuto edilizio delle cascine Mariona e Selvetta potranno essere realizzati mediante l'utilizzo della capacità edificatoria relativa alla propria area d'intervento cui si somma la capacità edificatoria derivata dall'acquisizione dei diritti edificatori relativi all'area a verde di perequazione interna all'ambito.
7. A tal fine si stabilisce pari a 0,75 mc./mq l'indice di edificazione territoriale (I.t) esteso a tutte le aree interne all'ambito con esclusione di quelle relative all'area 3, come individuate nello schema allegato. L'indice territoriale è esteso anche alle aree già edificate e pertanto la capacità edificatoria propria dei sub-ambiti 1 e 2 è determinata dall'applicazione dell'indice rispetto alla superficie dell'area (la volumetria dei fabbricati esistenti viene pertanto assorbita dalla capacità edificatoria determinata dall'indice e non può essere considerata aggiuntiva rispetto a quella calcolata mediante l'applicazione dell'indice all'intera superficie del sub-ambito).

8. La capacità edificatoria complessiva dell'ambito (comprensiva dei volumi già esistenti) è pertanto determinata come segue:

Area 1 (Cascina Mariona)	mq 5.400	x 0,75 mc./mq. = mc. 4.050
Area 2 (Cascina Selvetta)	mq 8.500	x 0,75 mc./mq. = mc. 6.375
area a verde di perequazione	mq 9.900	x 0,75 mc./mq = mc. 7.425
Area 3 (Palazzo Centurione)	mq 5.500	(volumetria esistente)

Capacità edificatoria per interventi sub-ambiti 1 e 2 pari a = mc 17.850

Capacità edificatoria per interventi nel sub-ambito 3 pari a = slp 2.000
(Superficie lorda esistente del Palazzo Centurione)

9. Ai fini di una migliore definizione planivolumetrica dell'intervento di riqualificazione del tessuto urbano mediante il recupero e la trasformazione delle cascine (Mariona e Selvetta) è comunque ammessa l'acquisizione di ulteriori diritti volumetrici relativi ad aree di perequazione esterne all'ambito da utilizzare ai fini edificatori fino al raggiungimento dell'indice massimo di edificabilità ammesso per il sub-ambito secondo quanto definito dalle successive schede di sub-ambito.

AMBITO N. 6 –AREA 1 - CASCINA MARIONA RECUPERO CASCINA RURALE DISMESSA AI FINI RESIDENZIALI

Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'ambito è situato nella zona centrale del nucleo abitato principale del Comune di Ozzero, e comprende la Cascina Mariona e la Cascina Selvetta con le relative aree pertinenziali, ed il Palazzo Centurione.

Sia le due cascine che il palazzo fanno parte del tessuto insediativo storico di Ozzero, rilevabili già dal Catasto Teresiano.

La presenza delle due strutture rurali proprio nel centro dell'abitato in prossimità del polo dei servizi che comprende Municipio, scuole e palestra, ha premesso di conservare nell'area centrale una zona verde particolarmente consistente, che si pone a cuscinetto tra il centro storico ed i nuovi insediamenti residenziali nella zona Nord-Est.

Il P.R.G. vigente tutelava i due presidi rurali, e le loro aree di pertinenza.

Le strutture edificate prospettano lungo l'originaria viabilità principale, l'attuale Via XXV Aprile e Via Cagnola; mentre le aree libere, che un tempo guardavano verso l'aperta campagna, costituiscono un sistema unitario ideale per la formazione di un'area verde funzionale all'ampliamento del polo dei servizi e ad una migliore connettività tra esso ed il tessuto edilizio del quartiere. A sud dell'area di Palazzo Centurione a confine con le aree di pertinenza dei principali servizi comunali (municipio, scuola, palestra).

E' costituito per una parte da un insediamento agricolo dismesso, classificato dal P.R.G. vigente come "Cascina", ed una parte classificata come "Zona di salvaguardia dell'attività agricola".

L'area è completamente inserita nella Zona I.C.1 "Zona di iniziativa comunale". del PTC del Parco Regionale della Valle del Ticino

L'area risulta accessibile a Nord tramite una strada sterrata che si immette su Via 1°Maggio, e ad Ovest dalla Via Luigi Cagnola.

L'Ambito è collocato all'interno del Centro storico, ed alcuni edifici dell'insediamento risultano presenti all'interno di un rilievo catastale risalente al 1722.

Dati di superficie

Aree interessate:

Superficie territoriale dell'Area (sub-ambito 1)	mq	5.400
Superficie coperta esistente	mq	1.131.
Volume edifici residenziali (da conservare)	mc	1.720
Volume edifici rurali (da trasformare)	mc	1.200
(considerati volumi esistenti)		
Superficie accessori aperti	mq	534

Vincoli territoriali

1. L'ambito è compreso nella fascia di rispetto dei pozzi pubblici.
2. L'area dell'intervento ricade all'interno dell'Area di rischio archeologico individuata dal PTCP della Provincia

Indirizzi per la pianificazione attuativa dell'area

1. L'obiettivo è il recupero degli edifici rurali dimessi e la loro riconversione d'uso ai fini residenziali, ed il contestuale potenziamento delle aree a servizi realizzando un verde connettivo con funzioni ricreative e di ricucitura del tessuto urbano e delle attrezzature pubbliche esistenti per quanto concerne le aree interessate dell'ambito in cui il nucleo ricade.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - La conservazione dell'impianto morfologico della cascina e della corte con il recupero ai fini residenziali del complesso architettonico rurale, conservando i caratteri tipologici ed

architettonici di matrice tradizionale, e prevedendo interventi di completamento mediante la trasformazione degli edifici rurali e di nuova edificazione

- La possibilità di interventi di trasformazione, ampliamento e nuova costruzione, mediante l'acquisizione e l'utilizzo di capacità edificatoria prevista per le aree a verde di perequazione.
- La valorizzazione delle aree a verde presenti nel nucleo centrale a scopo ricreativo e connettivo nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del contesto
- Modifica del sistema di accessibilità utilizzando quale accesso principale la via Sandro Pertini in alternativa alla strada sterrata che disimpegna direttamente dalla sp. 183, al fine di consentire una completa connessione delle aree a verde in cessione con le aree pubbliche confinanti (palestra e parcheggio)
Tale prescrizione potrà essere attuata solo conseguentemente alla disponibilità delle aree tra la Via S.Pertini e l'area di pertinenza della cascina. Qualora la disponibilità delle aree sia successiva alla realizzazione dell'intervento sarà ammesso temporaneamente l'accesso dalla SP 183

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Ristrutturazione di parte dell'insediamento esistente, edifici a destinazione residenziale di natura storica (vedi...),
- Recupero e trasformazione ai fini residenziali degli accessori rurali e la demolizione delle superfetazioni di epoca recente riconosciuta come valore acquisito (Riferimento schema..)
- Possibilità realizzazione altri interventi che comportano il recupero volumetrico mediante l'acquisizione e l'utilizzo della capacità edificatoria delle aree a verde di perequazione (sopralzo edifici residenziali, recupero sottotetto, recupero volumetrico dei portici aperti su tre lati, possibilità nuova costruzione edificio a completamento del complesso quale filtro con il parco pubblico), secondo uno schema tipologico e planivolumetrico riferibile alla tradizione architettonica dei complessi rurali tipici di questa zona, nel rispetto delle indicazioni dello schema di intervento allegato.
- Gli interventi dovranno mirare a conservare lo schema morfologico dell'impianto della cascina esistente e garantire la leggibilità dei caratteri originari del complesso rurale, sia per quanto riguarda i caratteri tipologici, le tecniche costruttive ed i materiali di finitura, secondo le indicazioni e le prescrizioni definite per gli interventi del centro storico
- Gli interventi relativi alla costruzione dei nuovi edifici ammessi e degli eventuali ampliamenti e sopralzi degli esistenti, dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico in rapporto al Palazzo del Centurione ed alle aree pubbliche circostanti. In particolare dovranno essere mantenute libere le visuali verso il palazzo Centurione e la Torre Spagnola dalle aree verdi e dalla via XXV Aprile.

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali residenziali quelle ricettive, nonché quelle commerciali per queste ultime valgono le migliori specificazioni e prescrizioni definite dallo studio sulle attività commerciali allegato al PGT

Capacità edificatoria dell'intervento:

1. L'edificazione massima non potrà superare l'indice I.F. di < 1,4 mc/mq relativi alla superficie fondiaria dell'area sub-comparto 1.
2. Tale edificazione potrà avvenire solo attraverso la somma delle seguenti capacità edificatorie:
 - Capacità edificatoria propria pari a 0,75 mc./mq. per l'area sub-comparto 1 (comprensiva dei volumi relativi agli edifici esistenti)
 - Capacità edificatoria dell'ambito acquisita con i diritti volumetrici dell'area a verde di perequazione comunale pari a 0,75 mc./mq. per l'area interessata da cedere all'amministrazione comunale

- Ulteriori diritti volumetrici acquisiti per aree di perequazione esterne all'ambito da cedere all'amministrazione comunale
- Altezza massima dei nuovi edifici e degli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti 2 piani fuori terra + sottotetto abitabile

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	mq 5.400 mq. presunta (salvo più precisa determinazione – mediante apposito rilievo – all'atto della formazione del P.A.)
it	=	1,4 mc./mq. relativi alla superficie fondiaria dell'area sub-comparto 1
Rc	=	30 %
Rv	=	30 %
Hm	=	10,50 mt
Hp	=	comunque non superiore a 3 piani f.t. (compreso sottotetto)
Dc	=	$\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi, comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze attuali tra i fabbricati all'interno del comparto In aderenza nei casi consentiti. Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Standard qualitativo

1. Cessione delle aree relative alla realizzazione del parco pubblico acquisite ai fini dell'utilizzo della capacità edificatoria e loro attrezzatura con la creazione di un percorso ciclopedonale e la sistemazione mediante opportuna vegetazione in base ad un progetto da concordare con l'amministrazione comunale

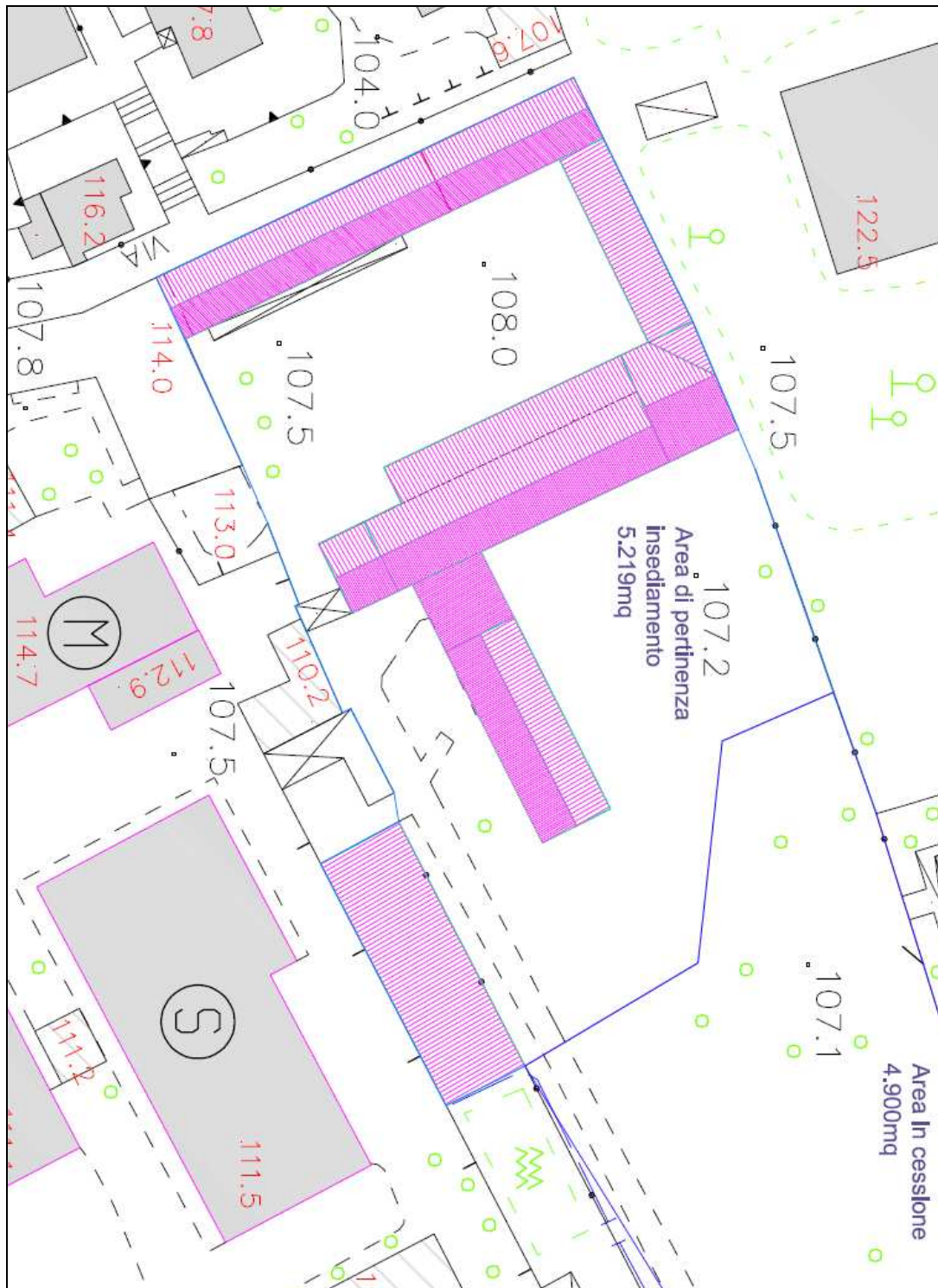
Opere di urbanizzazione

1. Formazione accesso da via Sandro Pertini ad uso del nuovo insediamento e del Palazzo Centurione
2. Allacciamento alle reti tecnologiche delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.)

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata alla approvazione di un Piano di recupero unitario nel rispetto degli indirizzi di intervento dello schema generale allegato,

SCHEMA GENERALE DI PROGETTO



AMBITO N. 6 – AREA 2 - CASCINA SELVETTA RECUPERO CASCINA RURALE DISMESSA AI FINI RESIDENZIALI

Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'area è situata nella zona centrale del nucleo abitato principale del Comune di Ozzero, a Nord dell'area di Palazzo Centurione lungo la via XXV Aprile.

Il complesso risulta accessibile da via XXV Aprile e da una strada sterrata che sbocca su Via 1° Maggio. Oltre ai fabbricati destinati alla residenza la struttura è costituita da un grande porticato aperto e da due silos.

L'Ambito è collocato all'interno del Centro storico, ed alcuni edifici dell'insediamento risultano presenti all'interno di un rilievo catastale risalente al 1722.

Dati di superficie

Aree interessate:

Superficie totale dell'Ambito	mq 8.500
Superficie coperta esistente	mq 1817,63
Volume edifici residenziali (da conservare)	mc
Volume edifici rurali (da trasformare) (considerati volumi esistenti)	mc
Superficie accessori aperti	mq

Vincoli territoriali

1. L'area dell'intervento ricade all'interno dell'Area di rischio archeologico individuata dal PTCP della Provincia

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo è il recupero degli edifici rurali dimessi e la loro riconversione d'uso ai fini residenziali, ed il contestuale potenziamento delle aree a servizi realizzando un verde connettivo con funzioni ricreative e di ricucitura del tessuto urbano e delle attrezzature pubbliche esistenti per quanto concerne le aree interessate dell'ambito in cui il nucleo ricade.
2. Nell'area troverà adeguata collocazione il percorso destinato alla mobilità ciclopedonale che collega i servizi del centro cittadino con la Via 1° Maggio. E' inoltre prevista la prosecuzione dello stesso verso Via Fermi, mediante la creazione di un accesso lungo Via XXV Aprile, con la creazione di un parcheggio
3. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - il recupero ai fini residenziali degli edifici residenziali del complesso architettonico rurale conservando i caratteri tipologici ed architettonici di matrice tradizionale
 - la demolizione e ricostruzione dei volumi accessori rurali e la costruzione di nuovi edifici utilizzando a tal fine la capacità edificatoria prevista dai meccanismi di perequazione
 - La valorizzazione delle aree a verde presenti nel nucleo centrale a scopo ricreativo e connettivo nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del contesto
 - Completamento del sistema di accessibilità utilizzando quale accesso secondario la strada che sbocca lungo Via 1° Maggio, e la creazione di un accesso lungo V. XXV Aprile
 - La riqualificazione della porzione di Ambito lungo la Via XXV Aprile, con la creazione di un marciapiede e di un parcheggio interno all'Ambito

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Ristrutturazione di parte degli edifici a destinazione residenziale esistenti, edifici di natura storica, recupero e trasformazione ai fini residenziali dell'edificio destinato a stalla e fienile e dei relativi porticati.
- Demolizione degli edifici accessori in disuso, con la costruzione di un nuovo edificio a completamento del complesso secondo uno schema tipologico e planivolumetrico riferibile alla tradizione architettonica dei complessi rurali tipici di questa zona (solo se con utilizzo capacità edificatoria perequativa)
- Sistemazione mediante impianto tipico della corte lombarda
- nel rispetto delle indicazioni dello schema di intervento allegato.
- Gli interventi dovranno mirare a conservare lo schema morfologico dell'impianto della cascina esistente e garantire la leggibilità dei caratteri originari del complesso rurale, sia per quanto riguarda i caratteri tipologici, le tecniche costruttive ed i materiali di finitura, secondo le indicazioni e le prescrizioni definite per gli interventi del centro storico
- Gli interventi relativi alla costruzione dei nuovi edifici ammessi e degli eventuali ampliamenti e sopralzi degli esistenti, dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico in rapporto al Palazzo del Centurione ed alle aree pubbliche circostanti. In particolare dovranno essere mantenute libere le visuali verso il palazzo Centurione e la Torre Spagnola dalle aree verdi e dalla via XXV Aprile.
- Integrazione delle aree a verde urbano in cessione con quelle del parco giochi esistente finalizzato alla creazione di un parco pubblico attrezzato quale tessuto connettivo delle strutture a servizi del centro urbano di Ozzero
- La realizzazione di un percorso ciclopedonale, da Via 1° Maggio al polo dei servizi comunali, con un tratto di collegamento verso Via Fermi.
- La riqualificazione dell'accesso da Via XXV Aprile, la creazione di un parcheggio interno all'ambito e la riqualificazione del tratto della Via tramite la realizzazione di un marciapiede e di parcheggi a raso.

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali residenziali quelle ricettive, nonché quelle commerciali per queste ultime valgono le migliori specificazioni e prescrizioni definite dallo studio sulle attività commerciali allegato al PGT

Capacità edificatoria dell'intervento:

1. L'edificazione massima non potrà superare l'indice I.F. di < 1,4 mc/mq relativi alla superficie fondiaria dell'area sub-comparto 2.
2. Tale edificazione potrà avvenire solo attraverso la somma delle seguenti capacità edificatorie:
 - Capacità edificatoria propria pari a 0,75 mc./mq. per l'area sub-comparto 1 (comprensiva dei volumi relativi agli edifici esistenti)
 - Capacità edificatoria dell'ambito acquisita con i diritti volumetrici dell'area a verde di perequazione comunale pari a 0,75 mc./mq. per l'area interessata da cedere all'amministrazione comunale
 - Ulteriori diritti volumetrici acquisiti per aree di perequazione esterne all'ambito da cedere all'amministrazione comunale
3. Altezza massima dei nuovi edifici e degli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti 3 piani fuori terra compreso eventuale sottotetto abitabile e/o piano seminterrato

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	mq 8.500 mq. presunta (salvo più precisa determinazione – mediante apposito rilievo – all'atto della formazione del P.A.)
it	=	1,4 mc./mq. relativi alla superficie fondiaria dell'area sub-comparto 1

Rc	=	30 %
Rv	=	30 %
Hm	=	10,50 mt
Hp	=	comunque non superiore a 3 piani f.t. (compreso sottotetto)
Dc	=	½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi, comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze attuali tra i fabbricati all'interno del comparto In aderenza nei casi consentiti. Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Aree in cessione per attrezzature pubbliche

1. Cessione delle aree relative alla realizzazione del parco pubblico e loro attrezzatura con la creazione di un percorso ciclopedonale e la sistemazione mediante opportuna vegetazione

Opere di urbanizzazione

1. Creazione di un percorso ciclabile e pedonale interno in fregio alla via Fermi di collegamento con il parco urbano
2. Realizzazione di parcheggio pubblico e di marciapiede lungo la via XXV Aprile.
3. Allacciamento alle reti tecnologiche delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.)

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano di recupero unitario, nel rispetto degli indirizzi di intervento dello schema generale allegato

SCHEMA GENERALE DI PROGETTO



AMBITO n. 6 – Area 3 – PALAZZO CENTURIONE
Recupero edificio storico dismesso ai fini ricettivi e terziari

Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'area è situata nella zona centrale dell'Ambito 1, tra l'area della Cascina Selvetta e l'area della Cascina Mariona.

E' costituito per una parte da un insediamento storico dismesso denominato Palazzo Centurione e da un'area verde con due edifici dismessi. Questo palazzo, risalente all'incirca alla metà del 1500, ha una tipologia di architettura che non è assimilabile a quella tipica dei castelli, ma neppure alla classica tipologia di villa; è un edificio con struttura parallelepipedo a pianta quadrata, sviluppato su tre piani, con un impianto fortemente chiuso, molto differente dalla tipica struttura delle ville presenti nella pianura lombarda.

Il complesso risulta accessibile da via XXV Aprile, da Via S.Pertini e da V. Cagnola.

Dati di superficie

Aree interessate:

Superficie totale dell'Ambito	mq 5.500
Superficie degli edifici da recuperare	mq 2.000
(Slp esistente calcolata su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato)	

Vincoli territoriali

1. L'area dell'intervento è compresa all'interno dell' "Area di rischio archeologico" e dell' "Area di rispetto archeologico" individuata dalla Provincia, ed è classificato come Elemento Storico architettonico da tutelare.
2. L'Ambito è interessato dalla fascia di rispetto dei pozzi pubblici.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo è il recupero dell'edificio storico dismesso e la sua riconversione d'uso ad edificio destinato ad ospitare funzioni terziarie e ricettive. L'area verde di pertinenza deve essere riqualificata ed inserita nel sistema di riqualificazione generale dell'Ambito con l'inserimento del percorso ciclo-pedonale e del sistema verde connettivo.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - Il recupero e la ristrutturazione dell'edificio storico, al fine di ospitare funzioni terziarie direzionali e ricettive, conservando i caratteri tipologici ed architettonici di matrice tradizionale, utilizzando esclusivamente la volumetria esistente
 - La riqualificazione delle aree a verde presenti nell'ambito, a scopo ricreativo e connettivo nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del contesto
 - Completamento del percorso ciclo-pedonale principale, con la prosecuzione verso l'area della Cascina Mariona.
 - Creazione di un accesso all'area tramite la prosecuzione di Via S. Pertini
 - La riqualificazione della porzione di Ambito lungo la Via XXV Aprile, con la creazione di un marciapiede e di parcheggi lungo la via.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Riqualficazione e ristrutturazione dell'edificio storico, in funzione delle nuove funzioni da insediare.
- Valorizzazione e conservazione degli elementi, dei caratteri e dei particolari storico-architettonici presenti
- E' vietato ogni intervento di demolizione che alteri la forma e la sagoma dell'edificio esistente
- Prosecuzione del percorso ciclo-pedonale di collegamento tra il polo dei servizi comunali e la Via 1°Maggio.
- Creazione di un accesso da Via S.Pertini, che serva da accesso all'area di Palazzo Centurione e della Cascina Mariona.
- Realizzazione di parcheggi funzionali all'Ambito, a ridosso degli insediamenti residenziali confinanti,
- La riqualficazione del tratto di Via XXV Aprile interessato dall'area, inserito nel progetto di riqualficazione generale della Via, con la realizzazione di un marciapiede e di parcheggi a raso

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali terziarie-direzionali con esclusione delle attività commerciali, le funzioni turistico ricettive, e le funzioni ricettive e sociali e assistenziali

Capacità edificatoria dell'intervento :

1. L'edificazione massima non potrà superare la SIp esistente.
2. L'intervento dovrà rispettare la sagoma edilizia esistente ed il numero di piani attuali

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	m ² 5.500 m ² . presunta (salvo più precisa determinazione – mediante apposito rilievo – all'atto della formazione del P.A.)
Rc	=	esistente + 10%
Rv	=	30%
Hm	=	esistente
Hp	=	esistente
Dc	=	½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualficazione di fabbricati esistenti
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualficazione di fabbricati esistenti. E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi, comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze attuali tra i fabbricati all'interno del comparto In aderenza nei casi consentiti. Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 m ² per ogni 10 mc di Volume edificato
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Standard qualitativo

1. Cessione delle aree relative alla realizzazione del parco pubblico e loro attrezzatura con la creazione di un percorso ciclopedonale e la sistemazione mediante opportuna vegetazione.
2. Destinazione di parte del piano terreno (circa 200 mq. di Slp.) per servizi pubblici o di uso pubblico di natura culturale (salone polivalente). Qualora tale previsione non risulti compatibile con le altre funzioni ospitate nell'edificio è ammessa la monetizzazione per un importo pari alla realizzazione di una nuova struttura similare di pari superficie.

Opere di urbanizzazione

1. Realizzazione di parcheggio pubblico e di marciapiede lungo la via XXV Aprile.
2. Allacciamento alle reti tecnologiche delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.)

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano di recupero

AMBITO N. 7 – CASCINA MOLINAZZO RECUPERO CASCINA RURALE DISMESSA AI FINI TURISTICO-RICETTIVI E TERZIARI



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

E' costituito da un complesso rurale dismesso situato nella frazione Soria di Ozzero, lungo la Ss11 Vigevanese, denominata Cascina Molinazzo; il complesso comprende una serie di edifici agricoli a destinazione residenziale ed edifici a destinazione produttiva.

Alcuni edifici del complesso risultano presenti all'interno della cartografia catastale storica risalente al 1800.

L'intero Ambito è compreso all'interno del Parco del Ticino, e ricade nella Zona C2 "Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico, esterne al Parco Naturale" ed alla Zona I.C. di Iniziativa Comunale, per la quale il PGT propone lo stralcio e l'inserimento in zona IC.

Il complesso rurale è costituito da due corpi di fabbrica disposti longitudinalmente, ed un corpo di fabbrica disposto orizzontalmente, formando creando così lo schema di una corte ad "U", con la corte aperta marginalmente rivolta verso la Ss11 "Vigevanese".

L'area della Cascina ha una forma triangolare, ed è lambita, sui due lati rivolti verso la campagna, dalla Roggia Molinazzo e da un canale, mentre un lato si affaccia direttamente sulla ss11.

Questi elementi, uniti alla presenza di alberature, contribuiscono a definire il paesaggio dal punto di vista qualitativo, come elementi costitutivi della matrice agraria originale.

Il complesso risulta accessibile dalla Strada Statale "Vigevanese"

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito mq 10.750

Vincoli territoriali

1. L'area dell'intervento è compresa all'interno dell'"Area di rispetto archeologico" del PTCP della Provincia. Parte dell'area è interessata dalla fascia di rispetto fluviale

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo è il recupero degli edifici di valore storico-architettonico del complesso, e la loro riconversione d'uso ad ospitare funzioni turistico-ricettive e terziarie.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - il recupero ai fini turistico ricettivi e terziari degli edifici del complesso architettonico rurale conservando i caratteri tipologici ed architettonici di matrice tradizionale

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Ristrutturazione di parte degli edifici a destinazione residenziale esistenti, edifici di natura storica, recupero e trasformazione ai fini turistico-ricettivi di parte degli edifici a destinazione produttiva
- Demolizione degli edifici accessori in disuso, con la costruzione di un nuovo edificio a completamento del complesso secondo uno schema tipologico e planivolumetrico riferibile alla tradizione architettonica dei complessi rurali tipici di questa zona
- Sistemazione mediante impianto tipico della corte lombarda
- Integrazione delle aree a verde
- La riqualificazione dell'accesso dalla Ss11

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali terziarie direzionali, nonché ricettive e commerciali, per queste ultime valgono le migliori specificazioni e prescrizioni definite dallo studio sulle attività commerciali allegato al PGT.
2. Non è ammessa la residenza

Capacità edificatoria dell'intervento :

1. Volume massimo ammissibile per l'intervento non superiore a 9.000 mc. relativa al recupero degli edifici esistenti ed alla trasformazione dei fabbricati rurali.

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St = (non definita in quanto l'intervento riguarda recupero insediamento esistente dimesso in area agricola)

it = (non definita in quanto l'intervento riguarda recupero insediamento esistente dimesso in area agricola)

Volume edificabile pari a 9.000 mc. (salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)

Superficie copribile massima esistente con incremento del 20% (salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)

Hm = 10,50

Hp = comunque non superiore a 3 piani f.t. (compreso sottotetto)

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds = 7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00
10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

- De = Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
pari ad H, con minimo 10,00 mt.
Possibilità mantenimento distanze attuali tra i fabbricati all'interno del comparto
Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
- Sp = 1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
- Stn = come stabilito nel Piano dei Servizi

Standard qualitativo

1. E' ammessa la monetizzazione e la realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche al di fuori del comparto in accordo con l'Amministrazione comunale

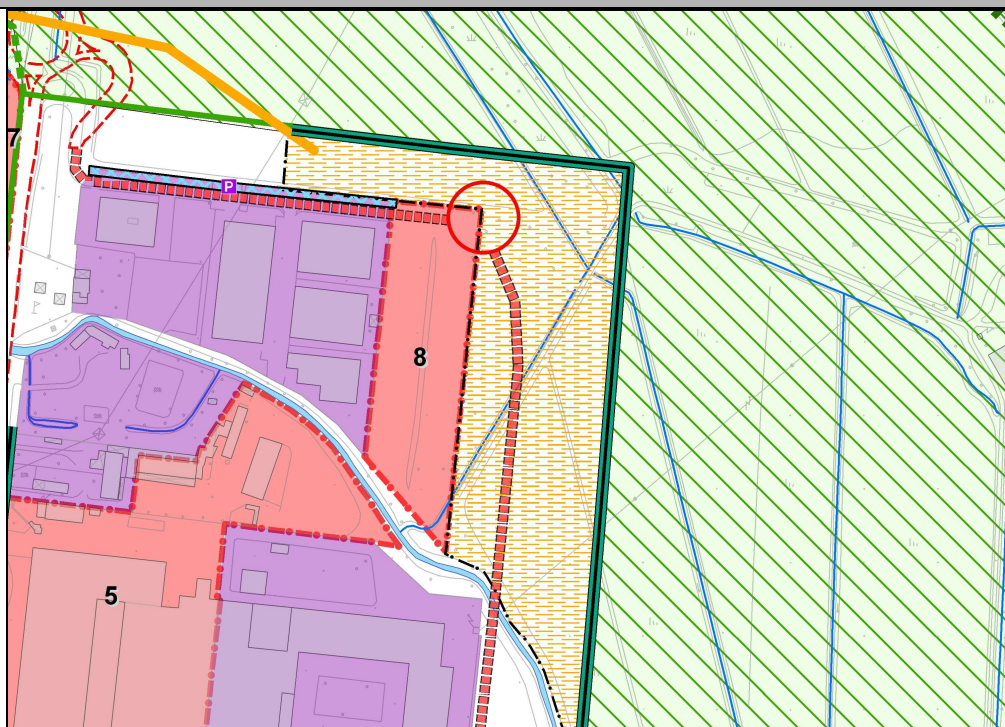
Opere di urbanizzazione

1. Allacciamento alle reti tecnologiche delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.)

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento

AMBITO N. 8 P.A PRODUTTIVO



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'area è situata nella zona industriale della frazione Soria, ed è localizzato a margine dei fabbricati esistenti, verso la campagna, a ridosso di un insediamento produttivo in fase di attuazione.

È costituito da un'area libera da edificazioni, dalla forma rettangolare delle dimensioni di 200m x 35m circa a ridosso dei fabbricati esistenti.; il lato sud è lambito dalla Roggia Rile.

Il P.R.G. vigente ha individuato sull'area un Piano Attuativo, per la maggior parte con destinazione a Zona produttiva "Zona D4 – di espansione industriale e commerciale", una parte di "Zona per Standard delle attività produttive con obbligo di localizzazione – Parcheggi".

L'area è completamente inserita nella Zona I.C.1 "Zona di iniziativa comunale" del PTC del Parco Regionale della Valle del Ticino

Il complesso risulta accessibile da Nord, dalla Via dell'Industria.

Dati di superficie

Aree interessate:

Superficie totale dell'Ambito mq 12.120

Vincoli territoriali

1. L'area dell'intervento è compresa all'interno dell'"Area di rispetto archeologico" del PTCP della Provincia. Parte dell'area è interessata dalla fascia di rispetto fluviale

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

- Completamento del comparto produttivo posto lungo la ss11 Vigevanese,
- Prosecuzione della Via dell'Industria fino alla Roggia Rile, a completamento della viabilità interna e prosecuzione della fascia alberata presente per mitigare l'impatto visivo dei nuovi insediamenti.
- Realizzazione di parcheggi, sia a margine della Via. dell'Industria, sia interni al lotto.
- Creazione di una fascia verde di rispetto a ridosso della Roggia Rile

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- . Nuove edificazioni a completamento del comparto produttivo assoggettata a pianificazione attuativa

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali produttive industriali

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	12.120 mq
Ut	=	0.50 mq/mq
Rc	=	40%
Rv	=	20%
Hm	=	12,00 mt.
Dc	=	½ H con minimo di 5,00 metri, salvo convenzione con il confinante,
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze inferiori tra i fabbricati all'interno del comparto Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 3 mq di Slp edificata
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Standard qualitativo

1. Realizzazione area verde pubblico (mq 2.178,64), realizzazione di parcheggi pubblici (557.10 mq)

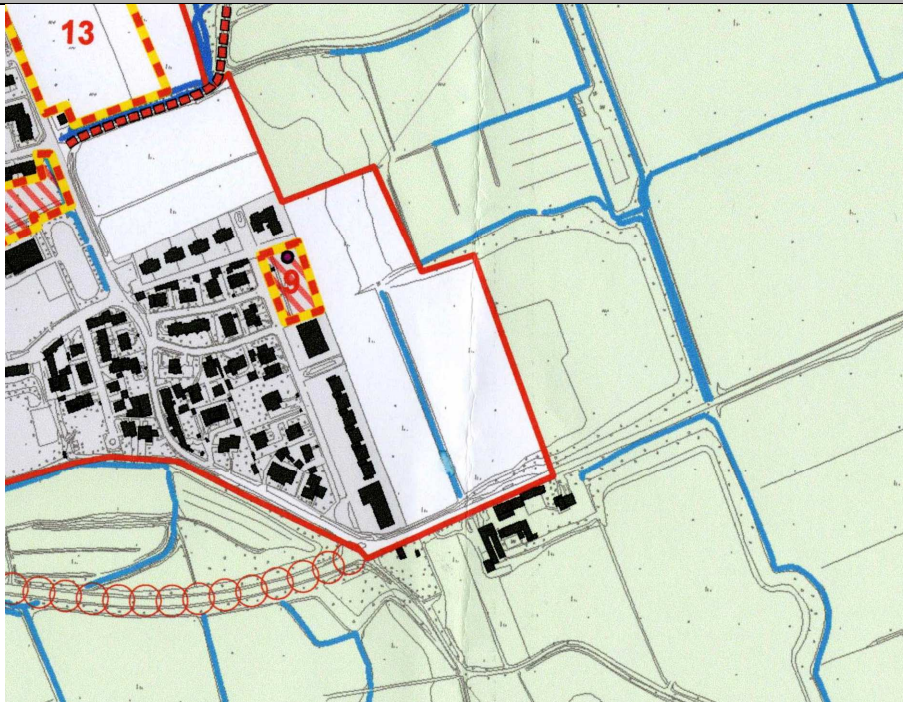
Opere di urbanizzazione

1. Realizzazione tratto di nuova viabilità prolungamento del Viale dell'industria a completamento della maglia stradale esistente e di quella prevista nel comparto adiacente P.A....funzionale alla connessione del comparto produttivo con il nuovo assetto viabilistico previsto dal progetto di riqualificazione della Ss11
2. Completamento delle reti tecnologiche di urbanizzazioni primarie nel tratto interessato dalla nuova viabilità (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.).

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata unitario esteso all'intero ambito.

AMBITO N. 9 P.A. RESIDENZIALE



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'area è situata nella zona residenziale Sud-Est del nucleo centrale dell'abitato di Ozzero, ed è localizzato tra due Piani Attuativi di recente completamento, lungo la Via Aldo Moro, a ridosso della zona agricola esterna all'abitato.

È costituito da un'area libera da edificazioni, dalla forma rettangolare della dimensioni di 40m x 70m circa a ridosso dei fabbricati esistenti.

Il P.R.G. vigente ha individuato sull'area un Piano Attuativo, per la maggior parte con destinazione a Zona residenziale "Zona C1 – di espansione per edilizia economica popolare parte di zone pubbliche di interesse generale-Parcheggi, ed una zona di verde alberato lungo il confine con le aree agricole adiacenti.

L'area è completamente inserita nella Zona I.C.1 "Zona di iniziativa comunale". del PTC del Parco Regionale della Valle del Ticino

Il complesso risulta accessibile da Via Aldo Moro

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito	mq 2.927,32
Area di proprietà comunale	mq 286,75

Vincoli territoriali

1. L'area dell'intervento è compresa all'interno dell'"Area di rispetto archeologico" del PTCP della Provincia.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

- Completamento del comparto residenziale posto lungo la Via Aldo Moro
- Realizzazione di parcheggi lungo la Via Moro
- Creazione di una fascia verde alberata di mitigazione dell'impatto visivo verso le aree agricole.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Nuove edificazioni a completamento del comparto residenziale assoggettata a pianificazione attuativa

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali residenziali

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	2.927,32 mq
Volume edificabile	pari a	2.680 mc. (salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)
Rc	=	25%
Rv	=	30%
Hm	=	12,00 mt.
Hp	=	3 piani f.t.
Dc	=	½ H con minimo di 5,00 metri, salvo convenzione con il confinante,
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze inferiori tra i fabbricati all'interno del comparto Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Aree in cessione per attrezzature e servizi di urbanizzazione secondarie

1. Cessione delle aree da destinare alla realizzazione di un verde pubblico, per una profondità di circa 8 mt lungo la Via Aldo Moro in continuità con le aree già di proprietà comunale e di una fascia di circa 4,5 mt in corrispondenza della strada campestre al confine Sud del lotto funzionale a realizzare un percorso a verde qualificato verso la campagna, della larghezza di circa 8mt posto tra il comparto di nuova edificazione ed il complesso residenziale esistente confinante.
2. Superficie complessiva area in cessione 860 mq.

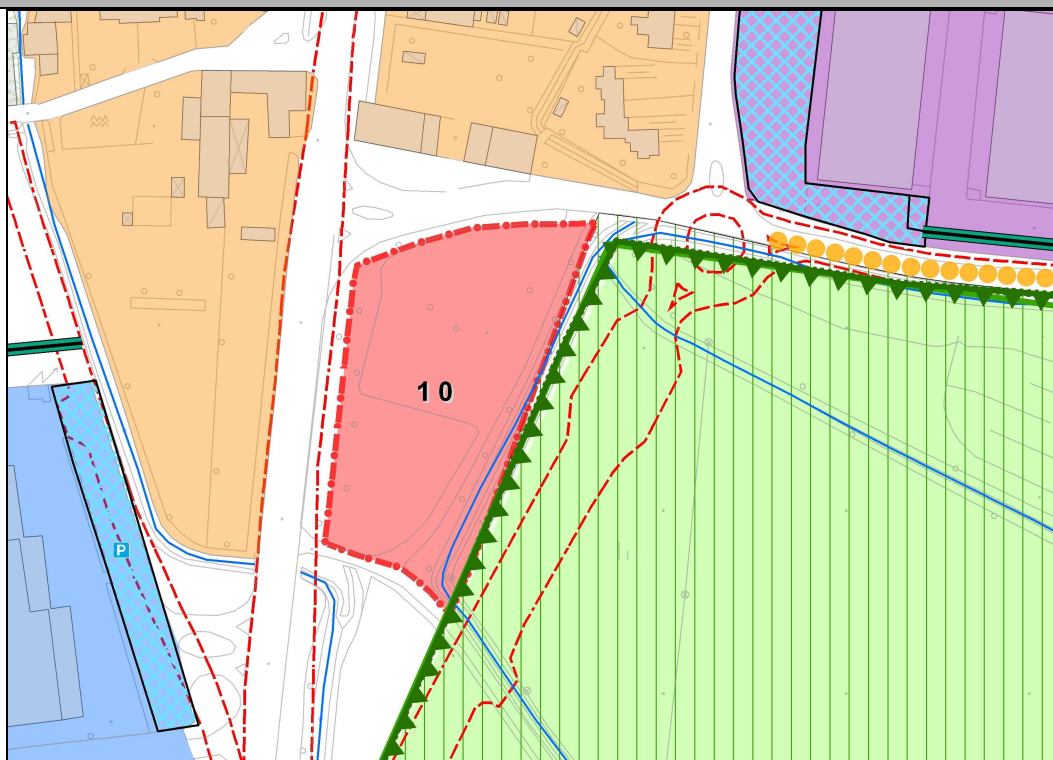
Opere di urbanizzazione

1. Completamento del marciapiede lungo la Via Aldo Moro, e di accesso al parcheggio pubblico alla fine di Via Berlinguer. e realizzazione dei parcheggi in linea lungo strada sul fronte della Via Aldo Moro
2. Sistemazione e attrezzatura dell'area verde in cessione mediante adeguate piantumazioni e creazione di aree di sosta e formazione della pista ciclabile all'interno di tale area di collegamento tra il parcheggio di Via Berlinguer e il tratto precedente.
3. Realizzazione delle reti tecnologiche funzionali al completamento della via Aldo Moro e all'area verde pubblico da realizzare nel comparto delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.)

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo unitario esteso all'intero Ambiti

AMBITO N. 10 P.A. – COMMERCIALE –



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'area è situata a ridosso della zona produttiva posta nella frazione di Soria, in prossimità dell'incrocio tra la ss11 Vigevanese e la Sp 52 che porta in direzione del nucleo centrale dell'abitato di Ozzero.

E' costituito da un'area libera da edificazioni, ed è delimitata dalle due infrastrutture viarie e dalla Roggia Maestra

Il P.R.G. vigente ha individuato sull'area un Piano Attuativo, una parte con destinazione a Zona produttiva "Zona D3 – di espansione commerciale, parte di zone pubbliche di interesse generale-Parcheggi.

L'area è completamente inserita nella Zona I.C.1 "Zona di iniziativa comunale" del PTC del Parco Regionale della Valle del Ticino

Il complesso risulta accessibile dalla ss11 Vigevanese e la Sp 52

Dati di superficie

1. Superficie territoriale dell'Ambito mq 4.900

Vincoli territoriali

1. L'area dell'intervento è compresa all'interno dell'Area di rispetto archeologico" del PTCP della Provincia.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

- Completamento del comparto produttivo posto lungo la ss11 Vigevanese,
- Realizzazione di un'ampia area a parcheggi interna al lotto.
- Creazione di una fascia verde di rispetto a ridosso della Roggia Maestra e predisposizione di interventi a salvaguardia della stessa.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Creazione di insediamento commerciale e produttivo
- Realizzazione di una dotazione di parcheggi ad uso esclusivo del complesso commerciale
- Formazione di una cortina vegetale al margine dell'insediamento verso le zone agricole, con funzione di mitigazione paesistico/ambientale facendo riferimento per le tecniche ed i criteri realizzativi previsti dal Repertorio B allegato al PTCP.

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali commerciali e produttive, valgono le migliori specificazioni e prescrizioni definite dallo studio sulle attività commerciali allegato al PGT.

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	4.900 mq
Ut	=	0.50 mq/mq
Rc	=	35%
Rv	=	20%
Hm	=	12,00 mt.
Hp	=	2 piani f.t.
Dc	=	½ H con minimo di 5,00 metri, salvo convenzione con il confinante,
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze inferiori tra i fabbricati all'interno del comparto Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 3 mq di SIp edificata
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Aree in cessione per attrezzature e servizi di urbanizzazione secondarie

1. Cessione delle aree relative alla realizzazione dei parcheggi nella misura pari al 100% della SIp

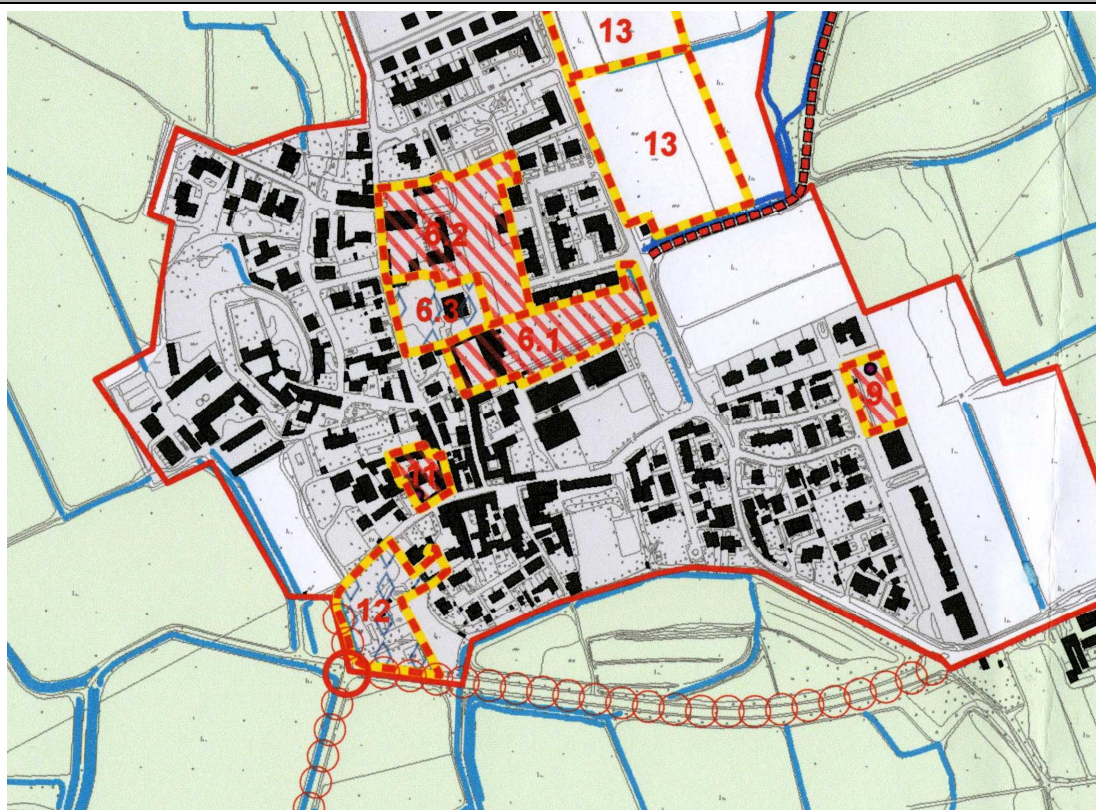
Opere di urbanizzazione

1. Allacciamento alle reti tecnologiche delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.)

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo

AMBITO N. 11 PIANO DI RECUPERO CENTRO STORICO



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

1. L'Ambito è localizzato in un'area del Centro storico, posto all'interno del nucleo abitato principale, ed è classificato dal P.R.G. vigente come "Zona B1 Insediamenti di interesse storico ambientale", e l'edificazione è assoggettata alle indicazioni ed alle prescrizioni contenute nel P.d.R. del Centro Storico.
2. Prevede un intervento di recupero, di parziale demolizione e ricostruzione degli edifici presenti, a destinazione residenziale e commerciale, andando a ricreare uno schema a corte chiuso sul lato adiacente alla Via Matteotti, ed aperto sul cortile interno.
3. E' costituito dall'Unità 15 e dall'Unità 16, in seguito accorpate, individuate dall'art.2 Nta P.R.G. vigente, è caratterizzato da una disposizione dei fabbricati secondo l'impianto della corte e si affaccia direttamente lungo la Via Matteotti. La fase attuativa del P.d.R. ha comportato inoltre la modifica del perimetro di tali unità, poiché l'ambito individuato nel Piano di recupero non corrisponde alle proprietà catastali
4. L'area è completamente inserita nella Zona I.C. "Zona di iniziativa comunale". del PTC del Parco Regionale della Valle del Ticino

Dati di superficie

1. Superficie totale dell'Ambito mq 2.110

Vincoli territoriali

1. L'area dell'intervento è compresa all'interno dell'"Area di rischio archeologico" e dell'Area di rispetto archeologico" individuata dal PTCP Provinciale.
2. L'Ambito è interessato dalla fascia di rispetto dei pozzi pubblici.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

- Completamento del comparto produttivo posto lungo la ss11 Vigevanese,
- Realizzazione di un'ampia area a parcheggi interna al lotto.
- Creazione di una fascia verde di rispetto a ridosso della Roggia Maestra e predisposizione di interventi a salvaguardia della stessa.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali residenziali e commerciali.

St	=	mq 2.110 mq.
Volume max edificabile	=	pari a 8.600 mc. (Slp max a destinazione commerciale = mq 180)
Rc	=	come da piano attuativo approvato
Hm	=	9,30 mt. (salvo più precisa determinazione in formazione del P.A.)
Hp	=	3 piani f.t.
Dc	=	½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti
Ds	=	come da piano attuativo approvato.
De	=	come da piano attuativo approvato
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
Stn	=	come da piano attuativo approvato

Standard qualitativo

1. Cessione delle aree relative alla realizzazione del parcheggio pubblico, del marciapiede lungo la Via Matteotti e per allargamento della sede stradale

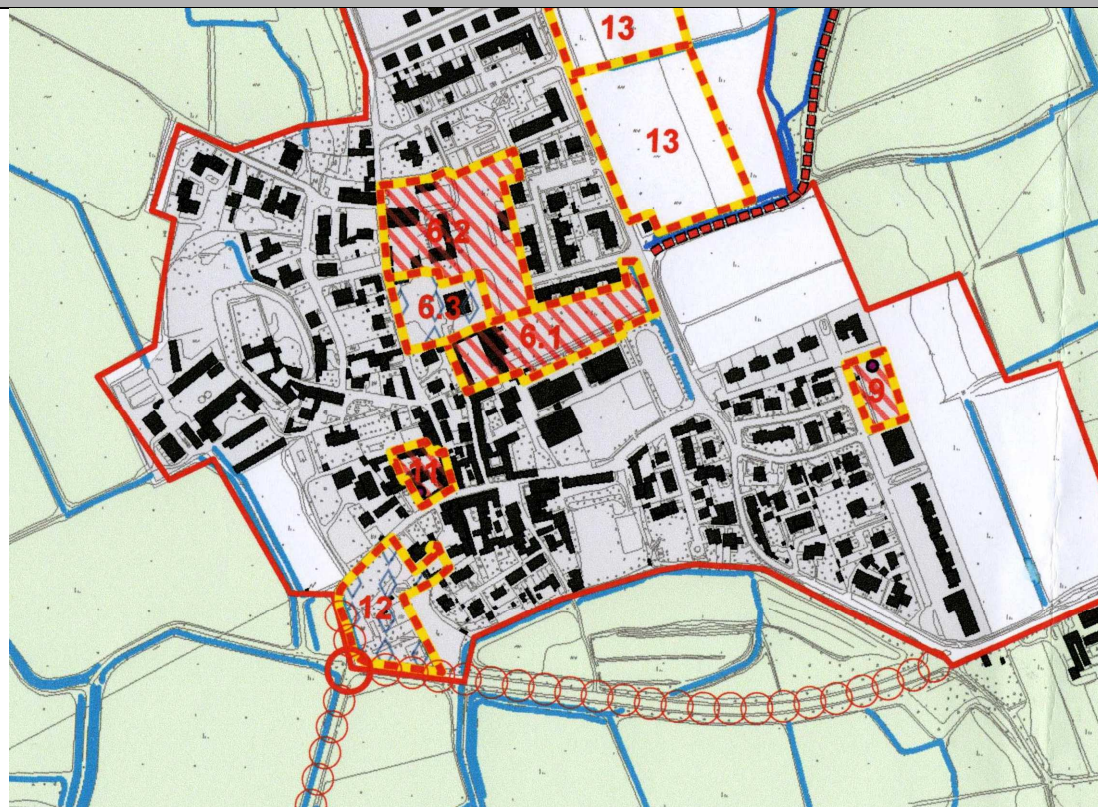
Opere di urbanizzazione

1. Allacciamento alle reti tecnologiche delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.)
2. Realizzazione di un parcheggio interno all'ambito, e sistemazione di parte di Via Matteotti e di Via Roma

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è coordinata dal Piano di Recupero vigente

AMBITO N. 12 RIQUALIFICAZIONE ACCESSO SUD



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'Ambito è localizzato in un'area a Sud del nucleo abitato principale di Ozzero, a ridosso dell'incrocio tra la Sp n°52 e la Via Matteotti, che rappresenta la via d'accesso all'abitato per chi proviene dalla frazione di Soria.

E' composto da un'area libera da edificazioni e destinata a parcheggio, caratterizzata dalla presenza di alberature significative da conservare e tutelare, sia in prossimità del ciglio stradale che interne all'area parcheggio; da un'area verde privato e dalla presenza di un edificio accessorio. L'intero ambito è funzionale alla presenza dell'adiacente Ristorante "I Cacciatori", e ne completa il comparto.

E' classificato dal P.R.G. vigente, per la maggior parte della sua estensione come "Zona C3 Verde privato", mentre la porzione che comprende l'edificio accessorio alla residenza è classificata come Zona B4 "Completamento residenziale"

Prevede un intervento di recupero e riqualificazione dell'area destinata a parcheggio, un intervento di riqualificazione dell'area verde privato, al fine di migliorare dal punto di vista architettonico e paesistico l'ambito, che costituisce la porta di accesso sud all'abitato principale di Ozzero, e di migliorare e potenziare le attrezzature ricettive presenti e gli insediamenti previsti.

Dati di superficie

1. Superficie territoriale dell'Ambito mq 8.390

Vincoli territoriali

1. L'area dell'intervento è compresa all'interno dell'"Area di rischio archeologico" e dell'Area di rispetto archeologico" individuata dal PTCP Provinciale.
2. L'Ambito è interamente compreso nella Zona I.C. "Zona di iniziativa comunale" del Parco del Ticino, ed interessato per una piccola parte dalla fascia di rispetto dei pozzi pubblici.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

- Migliorare e riqualificare l'ingresso del paese dalla via Matteotti in prossimità del centro storico, conservando le significative presenze arboree
- Potenziare la dotazione di strutture ricettive nel centro urbano.
- Qualificare ed ampliare il parcheggio esistente funzionale sia alle funzioni ricettive esistenti e previste dal piano sia al servizio del centro storico.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Completamento dell'edificato con eliminazione dei rustici esistenti e realizzazione di nuovi edifici atti a qualificare l'ingresso al centro da via Matteotti, coerentemente inseriti nel contesto storico ambientale e funzionali ad accogliere attività ricettive
- Riqualificare l'area a parcheggio esistente, funzionale alle attrezzature ricettive presenti e di nuova edificazione, da asservire ad uso pubblico quale parcheggio al servizio del centro cittadino
- Tutela e valorizzazione delle alberature presenti sia lungo il ciglio della strada che interne all'area a parcheggio
- Riqualificazione dell'area a verde privato, di circa 4.000 mq., nella zona sud del comparto oltre il parcheggio alberato, con la possibilità di ospitare attrezzature destinate al gioco e alla ricreazione legate alle strutture ricettive private per una superficie coperta contenuta entro il 10% dell'area a verde.

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali turistico-ricettive e commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione alimenti e bevande, valgono le migliori specificazioni e prescrizioni definite dallo studio sulle attività commerciali allegato al PGT, è inoltre ammessa la residenza per una quota non superiore al 30% del volume assegnato

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	8.390 mq
Volume max edificabile pari a 2.500 mc.		
Rc	=	5%
Rv	=	50%
Hm	=	8,50 mt.
Hp	=	2 piani f.t.
Dc	=	½ H con minimo di 5,00 metri, salvo convenzione con il confinante,
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze inferiori tra i fabbricati all'interno del comparto Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 3 mq di Slp edificata
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Aree in cessione per attrezzature e servizi di urbanizzazione secondarie

1. L'area a parcheggio pari a circa 2.200 mq., di cui dovranno essere conservate le alberature esistenti, dovrà essere asservita ad uso pubblico.

Opere di urbanizzazione

1. Sistemazione dell'area a parcheggio e realizzazione di marciapiede lungo la via Matteotti
2. Realizzazione delle reti tecnologiche funzionali al completamento della via Matteotti.

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo unitario esteso all'intero Ambito

AMBITO N. 13 – CENTRO POLISPORTIVO



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'Ambito è localizzato in un'area posta a ridosso del limite est del nucleo abitato principale di Ozzero, compreso tra la la Sp 183, la Strada Comunale per Bugo e il centro sportivo comunale. Si tratta di un'area libera che si colloca oltre il perimetro attuale dello sviluppo insediativo urbano tracciato dalla strada provinciale.

Il P.R.G. vigente, prevedeva per l'area la realizzazione di un nuovo comparto insediativo residenziale da attuarsi mediante Piano Attuativo, con la presenza di una Zona C2 "Espansione residenziale, di un'ampia porzione a "Zona Verde Pubblico", la creazione di parcheggi, e la realizzazione di una viabilità interna al lotto di collegamento con la rete infrastrutturale presente.

Dati di superficie

1. Superficie territoriale dell'Ambito mq 27.700

Vincoli territoriali

1. L'area dell'intervento è compresa all'interno dell'"Area di rischio archeologico" e dell'Area di rispetto archeologico" individuata dal PTCP Provinciale.
2. L'Ambito è interamente compreso nella Zona I.C. "Zona di iniziativa comunale" del Parco del Ticino, ed interessato per una piccola parte dalla fascia di rispetto dei pozzi pubblici.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo del piano è contenere l'espansione insediativa residenziale entro il perimetro della circoscrizione e prevedere sull'area un intervento volto alla conservazione del verde e del paesaggio mediante un utilizzo dell'area per attrezzature sportive e ricreative che si possa integrare in termini di funzionalità e complementarietà con il centro sportivo pubblico di cui è previsto l'ampliamento sia in termini di superficie che funzionale.
2. Gli indirizzi per la pianificazione sono:
 - Prevedere un'edificazione di basso impatto e di dimensione contenuta prevedendo opportune mascherature ed integrazioni arboree atte a garantire un passaggio graduale dell'edificato verso le zone agricole
 - Insediare funzioni di natura ricreativa e ricettiva, con strutture ed attrezzature atte a valorizzare l'ambiente circostante, creando opportune sinergie con l'impianto sportivo limitrofo.

- Conservare ineditata l'area trapezoidale posta a nord dell'ambito tra la roggia ed il centro sportivo.
- Conservazione di una fascia di adeguata dimensione a tutela dei corsi d'acqua che interessano l'area.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Nuova edificazione di edifici per le strutture ricettive a supporto delle attrezzature sportive e ricreative che verranno realizzate nell'area da localizzarsi verso la strada provinciale contenendo l'impatto paesaggistico verso le aree agricole
- Possibilità di realizzazione di attrezzature all'aperto per le funzioni sportive e ricreative, tali strutture non potranno superare come superficie pavimentata il 40% della superficie dell'area.
- Formazione di una cortina vegetale al margine dell'insediamento verso le zone agricole, con funzione di mitigazione paesistico/ambientale facendo riferimento per le tecniche ed i criteri realizzativi previsti dal Repertorio B allegato al PTCP.

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali di attrezzature sportive e ricreative e attrezzature ricettive a supporto delle attività insediate.
2. Non sono ammesse le destinazioni residenziali, produttive, commerciali e terziario direzionali

Capacità edificatoria dell'intervento :

1. Per la determinazione della capacità edificatoria complessiva da attribuire all'ambito, si ritiene opportuno attribuire un indice territoriale complessivo pari a 0,25 mc./mq. Parte di tale capacità edificatoria, per una quota non superiore al 35% potrà essere utilizzata come capacità teorica da trasferire quale incremento delle possibilità edificatorie di altri comparti nei quali è ammessa tale possibilità, a fronte della cessione in tutto o in parte, in proporzione alla capacità edificatoria trasferita, dell'area confinante con il centro sportivo pubblico per possibili futuri ampliamenti dello stesso.
2. La superficie coperta degli edifici destinati ad ospitare le funzioni principali non potrà essere superiore al 5% della superficie complessiva dell'area.
3. E' inoltre ammessa la realizzazione di strutture aperte che non costituiscono volume per una superficie coperta complessiva non superiore al 10% della superficie complessiva dell'area

$$St = 27.700 \text{ mq}$$

Volume max edificabile pari a 6.925 mc. (comprensivo della quota di capacità edificatoria teorica per la quale è ammesso il trasferimento ad altri comparti relativi esclusivamente ad ambiti di trasformazione, mediante meccanismi perequativi)

$$Rc = 40\%$$

$$Rv = 30\%$$

$$Hm = 8,50 \text{ mt.}$$

$$Hp = 2 \text{ piani f.t.}$$

$$Dc = \frac{1}{2} H \text{ con minimo di } 5,00 \text{ metri, salvo convenzione con il confinante,}$$

$$Ds = 7,50 \text{ mt per calibro stradale fino a mt. } 15,00 \\ 10,00 \text{ mt per calibro stradale oltre mt. } 15,00$$

E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.

$$De = \text{pari ad H, con minimo } 10,00 \text{ mt.}$$

Possibilità mantenimento distanze inferiori tra i fabbricati all'interno del comparto

		Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 3 mq di SIp edificata
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Aree in cessione per attrezzature e servizi di urbanizzazione secondarie

1. Oltre all'area che potrà essere interessata dalla cessione all'amministrazione pubblica per un futuro ampliamento del centro sportivo pubblico in forza dell'utilizzo di meccanismi perequativi di trasferimento del volume, dovrà essere realizzato un parcheggio pari a circa 1.000 mq., pubblico o asservita ad uso pubblico.

Opere di urbanizzazione

1. Sistemazione dell'area a parcheggio e realizzazione di marciapiede e pista ciclabile lungo la strada provinciale 183

Pianificazione attuativa

- 1 L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo unitario esteso all'intero Ambito