

Comune di Castelletto Sopra Ticino

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO (P.P.E. 2)

Controdeduzioni alle Osservazioni della Regione – Progetto Definitivo

Le modificazioni apportate al testo delle presenti N.T.A., introdotte “ex officio” con DGR n. 12-13059 del 19/01/2010, sono riportate in carattere corsivo sottolineato.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 1 - Obiettivi e contenuto del P.P.E. 2

Art. 2 - Norme esecutive.

Art. 3 - Definizioni dei tipi di intervento.

Art. 4 - Destinazioni d'uso ammesse.

Art. 5 - Modalità di attuazione.

Art. 6 - Prescrizioni particolari.

6.1. Aree edificabili a destinazione d'uso privata.

6.2. Piani di copertura degli edifici commerciali.

6.3. Prescrizioni per gli interventi di nuova costruzione a regime privato.

6.4. Autorimesse e parcheggi privati.

6.5. Aree da dismettere per usi pubblici.

6.6. Nuovi assi stradali, raccordi, rotonde e strade pubbliche.

6.7. Sistemazione del suolo.

Art. 7 - La Convenzione.

Art. 8 - Norme di procedura.

SCHEDA NORMATIVA GENERALE DEI DATI DEL P.P.E.

Schede di Normativa delle aree edificabili del P.P.E. 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1- Obiettivi e contenuto del P.P.E. 2.

Il presente Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E. 2) ha come campo di applicazione l'attuazione della Variante Congiunta al P.R.G.C., approvato con D.G.R. n. 10-7937 in data 09/12/2002.

Il perimetro del P.P.E. 2 riguarda una zona, ubicata tra la località Cartiera e la località Cascina Tripolitania, percorsa dalla strada statale n. 33 del Sempione e riguardante un'ampia area libera interclusa nel tessuto edilizio già configurato posto a margine della Strada Statale. Detta zona è normata dal presente P.P.E. 2 per complessivi mq 109.485 di superficie territoriale, e riguarda i terreni da sottoporre a interventi pubblici e privati, così come perimetrati nella planimetria di progetto n. 4, in scala 1: 1.000, intitolata: "Progetto del P.P.E. 2".

Il P.P.E. 2 si pone l'obiettivo di riordinare, in accordo con l'Ente ANAS, l'assetto viabilistico del tratto stradale tra la rotatoria in corrispondenza di via del Lago fino alla rotatoria esistente in corrispondenza di via Cicognola, condizionando la messa in sicurezza dei percorsi veicolari direttamente interessati dagli interventi in previsione, e subordinando l'attuazione degli interventi commerciali a regime privato alla realizzazione delle infrastrutture stradali, di urbanizzazione primaria e all'avvenuta realizzazione degli interventi compensativi nella Riserva Naturale Orientata di Bosco Solivo. Inoltre individua gli spazi pubblici al fine di migliorare la dotazione complessiva di tali aree e per assicurare una più generale riqualificazione urbanistica di tutte le zone comprese nel suo perimetro e della zona immediatamente adiacente al Palazzetto dello Sport.

Il P.P.E. 2 individua, in adeguamento alla L.R. n. 28/99 e al D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999, le aree di pertinenza commerciale delle strutture distributive, così come graficamente rappresentate nella Tav. n. 8 "Progetto: planimetria e sezioni" in scala 1:1.000.

Il P.P.E. 2 si applica in forza delle disposizioni degli artt. 39 e 40, della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

Il P.P.E. 2, qui di seguito denominato P.P.E., norma ogni intervento di trasformazione, consentito o imposto, delle aree e degli edifici posti all'interno del suo perimetro, con riferimento alle classi di intervento di cui all'art. 13 della L.R. n. 56/77 e della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

Art. 2 - Norme esecutive.

Ogni intervento, compreso nel perimetro del P.P.E., che riguardi i suoli, edifici e loro parti, è subordinato alle prescrizioni delle presenti Norme, e la planimetria n. 4 riporta per ogni sua area di pertinenza, nonché per i suoli a destinazione pubblica, le

seguenti indicazioni:

- a) i tipi di intervento consentiti, così come definiti nel successivo art. 3, con relativi parametri e prescrizioni;
- b) le destinazioni d'uso ammesse, così come definite al successivo art. 4;
- c) le modalità di attuazione, così come definite nel successivo art. 5;
- d) le prescrizioni particolari, così come definite nel successivo art. 6.

Gli interventi per opere pubbliche e standards urbanistici possono subire modificazioni in fase attuativa, rispetto alle individuazioni grafiche, se conformi alle previsioni di spesa preventivate nella convenzione tra Ente pubblico e privati, se interni alle aree già individuate per pubbliche infrastrutture nella planimetria n. 4 del P.P.E., se la modificazione risulti lieve e migliorativa della funzionalità dell'assetto viabilistico in previsione, e se consentita dalle presenti norme.

Art. 3 - Definizioni dei tipi di intervento.

I tipi di intervento, che le presenti Norme definiscono, sono quelli elencati dall'art. 13 della L.R. n. 56/77 e dalla Circolare Regionale n. 5/SG/URB. Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni funzionali esistenti. La nuova costruzione di edifici a destinazione commerciale è consentita liberamente all'interno del perimetro, individuato graficamente nella tavola n. 4 del P.P.E. e denominato "Area di massimo ingombro volumetrico".

La realizzazione di locali interrati, destinati ad impianti tecnici, autorimesse private e aree di manovra per usi privati, potrà essere consentita nel sottosuolo di aree a destinazione pubblica a condizione che sia interna al perimetro del P.P.E. e venga redatta apposita convenzione con il Comune.

per la realizzazione di locali interrati dovranno essere ottemperate le seguenti prescrizioni:

- a) Dovranno essere adottati gli accorgimenti tecnici più idonei (impermeabilizzazioni, intercapedini, ancoraggi verso il basso, pompe per deprimere il livello della falda e/o di sollevamento acque, introduzione della sottospinta nella configurazione di carico sulle fondazioni qualora si ricorra a platee estese, eventuali dispositivi per lo scarico della sottospinta nel settore più sollecitato delle fondazioni a platea ecc.) atti a sopportare le spinte idrostatiche in concomitanza del massimo livello di escursione della falda;
- b) La definizione della quota di massima escursione della falda dovrà essere maggiormente dettagliata a seguito dell'analisi di un congruo numero di misure strumentali da effettuare periodicamente (es. ogni due mesi) sulla rete di punti di misura esistenti o, qualora quest'ultima risulti insufficiente/inefficace, sulla base delle misure del livello della falda in nuovi piezometri da installare per l'occorrenza;
- c) I livelli degli edifici inferiori alla quota di massima escursione della falda non dovranno essere destinati a contenere attività che comportino lo presenza continuativa di persone;

d) deve essere garantita nel tempo una costante manutenzione delle opere e degli accorgimenti tecnici di sistemazione geoidrologica e la previsione di un idoneo sistema di allertamento in caso di infiltrazione di acque nei locali sotterranei;
In riferimento alle problematiche geotecniche - fondazionali si richiama al rigoroso rispetto sia di quanto esposto nelle conclusioni della relazione geologico tecnica (Elab. G) in merito alla presenza di terreni limoso-sabbiosi a mediocri caratteristiche geotecniche, sia alla necessità di un rigoroso rispetto delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M 14.01.2008, che costituisce ora la normativa di riferimento per la progettazione, insieme con le istruzioni applicative emanate con la Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Art. 4 - Destinazioni d'uso ammesse.

Il P.P.E. 2 definisce le aree pubbliche e le aree private secondo la classificazione del P.R.G. e secondo l'art. 21 della L.R. n. 56/77, con individuazione grafica sulla planimetria Tav. n. 4, in scala 1: 1.000. Negli elaborati del P.P.E. 2 sono indicati, per ogni singolo immobile o area libera, le destinazioni d'uso ammesse, raggruppate per categoria, riferite alle N.T.A. del P.R.G.C., che qui si elencano:

a) Attività consentite nelle “Aree commerciali di nuovo impianto”, per complessivi mq 48.170 di Superficie Fondiaria:

destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie:

le attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, le attività di ristoro, mense e attività ricreative, attività artigianali che comportano prestazioni di servizi diretti all'utenza o a supporto dei locali di vendita (autofficine, carrozzerie, lavanderie, piccole riparazioni, sviluppo fotografie, ecc.), gli esercizi pubblici, sedi per il credito, uffici amministrativi e tecnici, attività culturali e per lo spettacolo, supermercati e ipermercati; le unità abitative del titolare o degli addetti alle attività, fino ad un massimo di mq 120 di S.L.P. per unità in numero massimo di due per Centro Commerciale; parcheggi privati e autorimesse, spazi per lo stoccaggio e il carico e lo scarico di materiali e merci; spazi aperti e recintati, nelle aree di pertinenza degli impianti, per il deposito temporaneo, l'esposizione e l'ausilio alla vendita delle merci;

- destinazioni ammesse:

impianti per il trattamento dei rifiuti solidi, derivanti dalle attività commerciali e di servizio, finalizzati allo smaltimento periodico presso le pubbliche discariche.

b) Attività consentite nelle “Aree per usi pubblici – standards urbanistici a livello comunale”, per complessivi 17.100 mq. e mq. 2.189 di aree per usi pubblici al servizio dell'attività ricettiva:

sono le destinazioni prescritte all'art. 3.1.1. a) delle N.T.A del P.R.G.: parcheggi pubblici, verde di arredo botanico e di fruizione pubblica; i servizi sociali, i pubblici esercizi (edicole) e le attrezzature pubbliche o private di interesse

collettivo convenzionate con il Comune; è consentito il posizionamento di elementi di arredo urbano in convenzionamento con il Comune.

c) Attività consentite nelle “Aree per usi pubblici – standards urbanistici a livello comunale al servizio delle attività commerciali” per complessivi 18.664 mq. fuori terra:

sono le destinazioni prescritte all’art. 3.1.1. c) delle N.T.A del P.R.G.: parcheggi collegati alle attività commerciali, verde di arredo botanico e di fruizione pubblica; i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo.

Le prescrizioni generali dell’art. 3.1.1. c) succitate vanno integrate dai disposti dell’art. 7 della L.R. n. 28 del 12/11/1999, intendendosi per gli operatori privati le norme più restrittive. Sono inoltre previsti, per gli edifici A, B e C, **fino ad un max di** mq. 18.000 da collocarsi in spazi interrati *nel rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui all'art.3.*

d) “Aree a destinazione alberghiera” per complessivi 1.770 mq. di S.F.:

sono le destinazioni prescritte all’art. 3.5.1. “Aree per strutture ricettive con vincolo alberghiero” delle N.T.A del P.R.G. finalizzate principalmente alla realizzazione di una struttura alberghiera di mc 8.400.

e) “Aree per la pubblica viabilità di pertinenza dei centri commerciali”, per complessivi 3.695 mq.:

sono le destinazioni prescritte all’art. 3.1.3. delle N.T.A. del P.R.G. per la viabilità veicolare e pedonale comprese all’intorno delle aree di pertinenza commerciale delle strutture distributive, e concernenti la pubblica viabilità di diretta pertinenza degli impianti commerciali in previsione, finalizzata all’accesso diretto ai loro parcheggi pubblici e privati.

f) “Aree per la pubblica viabilità di livello comunale e sovracomunale”, per complessivi 17.897 mq.:

sono le destinazioni prescritte all’art. 3.1.3. delle N.T.A. del P.R.G. concernenti la viabilità di pertinenza comunale e sovracomunale. Esse comprendono: le strade pubbliche, nella classificazione disposta dal Nuovo Codice della Strada; le intersezioni stradali; gli incroci; gli innesti ed in genere i manufatti relativi all’uso della strada; le isole spartitraffico con marciapiedi e attraversamenti pedonali; le isole di rotazione; le isole direzionali; le piste ciclabili e loro attraversamenti pedonali; cigli, banchine, passaggi pedonali e fasce di pertinenza allestite a verde.

Art. 5 - Modalità di attuazione.

Il P.P.E. individua quattro strutture distributive, denominate “Edificio A”, “Edificio B”, “Edificio C” ed “Edificio D”, nelle planimetrie di progetto Tav. n. 4 in scala 1:1.000 e Tav. n. 8 in scala 1:1.000, la cui attuazione, intesa come autorizzazione all’agibilità degli edifici, è subordinata all’avvenuta realizzazione “a regola d’arte” di

tutte le infrastrutture, opere di urbanizzazione indotta, primaria, secondaria e standards urbanistici di livello comunale o collegati agli impianti commerciali. Nessun Edificio privato commerciale potrà ricevere l'agibilità prima dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotte previste dal P.P.E. e prima dell'avvenuta realizzazione degli interventi compensativi nella Riserva Naturale Orientata di Bosco Solivo.

Gli edifici commerciali potranno reperire, nelle singole zone di pertinenza, le aree per standards urbanistici (verde e parcheggi pubblici art. 21 L.R. 56/77 e posti auto pubblici e privati L.R. 28/99) in modo tale da rispettare i minimi di Legge prescritti per la somma di tutte le zone commerciali. In tal caso gli aventi titolo dovranno costituire e recepire Atto di Impegno bilaterale allo scopo di definire in dettaglio le aree a standards asservite direttamente e indirettamente per ogni singolo edificio, con quantificazione precisa finalizzata a dimostrare il rispetto dei minimi di Legge per l'intero complesso dei quattro Centri Commerciali secondo le quantità stabilite dalle singole specifiche schede normative.

Sarà consentito realizzare e rendere agibile l'edificio E, a destinazione alberghiera, anche in assenza dell'avvenuta realizzazione di tutte le opere pubbliche sopracitate. Le modalità di attuazione degli interventi pubblici previsti dal P.P.E. sono da individuarsi a seconda del tipo di intervento e delle Leggi che regolano il settore.

Art. 6 - Prescrizioni particolari.

Le prescrizioni di cui ai punti seguenti si configurano come normativa di dettaglio che, nel rispetto delle più generali norme e definizioni del P.R.G., disciplina situazioni particolari esistenti nell'ambito urbanistico del P.P.E. 2 e delle previsioni di opere pubbliche e di interventi edilizi in esso contenute.

6.1. Aree edificabili a destinazione d'uso privata.

Il P.P.E. 2 individua, nella Tav. n. 4 in scala 1:1.000, le aree commerciali di nuova edificazione in cui realizzare nuovi edifici nei limiti massimi quantitativi consentiti dalle seguenti Schede di Normativa. Sono ritenuti vincolanti i contenuti dell'elaborato Master Plan paesaggistico e della Tav.02-Inserimento. paesaggistico dell'intervento alla scala urbana (1:1.000) così che l'organizzazione degli spazi pubblici e privati trovi attuazione coerente con le linee guida dell'intervento paesaggistico. La Tav.02 assume pertanto valore di Progetto del PPE2 ad integrazione della tavola 4 per la localizzazione delle aree a verde, della viabilità e della distribuzione dei parcheggi. Le sagome degli edifici in previsione, riportate in tutti gli elaborati del P.P.E. 2, sono da considerarsi orientative e non prescrittive, così come gli schemi tipologici dei prospetti degli edifici, riportati nelle Tav. n. 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, "Definizione delle tipologie edilizie e costruttive" e le individuazioni di manufatti e opere accessorie ricadenti in ambiti normativi a destinazione d'uso privata tuttavia la progettazione dei manufatti edilizi dovrà riferirsi alla Tav.02 per i

prospetti dei fronti commerciali, con particolare attenzione al fabbricato C nel rapporto pieni/vuoti.

Il PPE prescrive con dato quantitativo, nella Tav. 4 per ogni area a destinazione commerciale e alberghiera, la massima superficie planimetrica dell'edificio in progetto, riferita al punto più basso della linea di spiccatto. E' vietato il posizionamento di insegne luminose, sui prospetti e sui piani di copertura degli edifici, rivolte verso Nord, Est e Ovest.

Nelle aree libere private di pertinenza a destinazione commerciale è consentito di costruire tettoie e manufatti accessori, nel rispetto delle quantità massime assentibili di Superficie Coperta e Volumetria, se funzionali alla organizzazione del ciclo di attività dell'azienda.

I parcheggi privati al servizio della destinazione commerciale dovranno essere allestiti su superfici permeabili e alberate, nel rispetto delle linee guida del Master Plan paesaggistico, o nell'interrato della costruzione principale e delle sue aree di pertinenza. Inoltre i parcheggi di cui alla L. 122/89 potranno anche essere ricavati nel piano interrato degli edifici, a condizione che venga assicurato idoneo accesso tramite rampa o impianto di innalzamento verticale.

Nelle aree libere di pertinenza degli edifici commerciali, poste a margine della strada pubblica, per la profondità della fascia di rispetto stradale, dovranno essere realizzati manufatti necessari a migliorare il decoro e l'immagine dei luoghi, all'adeguamento alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche, oltre alla segnaletica stradale e la segnaletica pubblicitaria regolarmente autorizzata dagli Enti competenti. Le aree a verde pubblico, lungo il confine Nord del PPE, dovranno contenere una barriera naturale (arbustiva o arborea) idonea a mitigare l'impatto acustico e visivo del traffico veicolare della limitrofa strada pubblica in progetto.

6.2. Piani di copertura degli edifici commerciali.

I locali di altezza media inferiore a mt. 2,40 non potranno essere abitati o utilizzati per attività di servizio all'utenza, per attività commerciali o terziarie, ma soltanto per autorimesse, depositi, locali tecnici e pertinenze dei predetti usi.

Gli impianti tecnici, e le cabine per i collegamenti verticali, emergenti sulla copertura dei nuovi edifici, non saranno considerati ai fini del computo delle superfici utili, della cubatura e dell'altezza massima.

Le coperture orizzontali dei nuovi edifici potranno essere utilizzate per l'installazione di impianti tecnici o di verde botanico per la fruizione pubblica. In quest'ultimo caso si dovrà garantire idoneo accesso per la fruizione delle aree attrezzate, così come convenuto eventualmente nei disposti della Convenzione del P.P.E. 2. Le superfici attrezzate per il verde botanico di fruizione pubblica, posto sui piani di copertura degli edifici, non potranno essere computate per la dotazione degli standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77. Le coperture orizzontali potranno essere allestite con prato erboso, al fine di ridurre al minimo l'irraggiamento termico e migliorare l'isolamento termico.

6.3. Prescrizioni per gli interventi di nuova costruzione a regime privato.

I materiali costruttivi e le tecnologie edilizie utilizzate per le nuove costruzioni possono essere di tipo diverso da quello indicato nel P.P.E. 2, al fine di favorire una ampia libertà compositiva, purché soddisfino i parametri di sicurezza, le norme antincendio, le norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le norme per il risparmio energetico e per l'abbattimento del rumore previste dalle Leggi vigenti.

Gli interventi a destinazione commerciale possono ottenere autorizzazione all'agibilità degli edifici soltanto dopo la realizzazione delle opere di sistemazione stradale e boschiva previste dal P.P.E. 2, e consistenti nella formazione di alcune nuove rotonde, relativi raccordi, nuovi assi stradali, piste ciclabili e standards urbanistici, formazione di ponticello pedonale e realizzazione degli interventi compensativi nella Riserva Naturale Orientata di Bosco Solivo. Le infrastrutture e le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite direttamente dai promotori degli interventi privati, e cedute gratuitamente al Comune, o agli Enti pubblici Competenti. Gli oneri per la loro esecuzione possono essere conteggiati solo ai fini della riduzione del corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria. L'attuazione di opere pubbliche a carico di privati dovrà essere disciplinata da apposita Convenzione, con il compito di prescrivere il dettaglio della programmazione degli interventi delle opere pubbliche e private.

6.4. Autorimesse e parcheggi privati.

Per gli interventi di Nuova Costruzione deve preferibilmente essere soddisfatta la necessità di ricavare aree da adibire a parcheggi privati o ad autorimesse private nel rispetto della L. n. 122 del 24-03-89 al piano interrato degli edifici o nell'area esterna di pertinenza.

L'accesso a tali parcheggi o autorimesse, laddove attuabili, deve avvenire attraverso un passo carraio, compatibile con la dimensione delle aree scoperte, con gli accessi da strade pubbliche e con le esigenze strutturali degli edifici.

Il calcolo dei parcheggi privati da assicurare ai sensi della L. 122/89 viene effettuato utilizzando una altezza virtuale di 3,00 mt su ogni Superficie Lorda di Pavimento prevista, ove l'altezza effettiva superi tale limite, salvo il rispetto della quantità minima di mq. 8.112 prescritta dalla Scheda di Normativa della Variante Congiunta. Le aree da allestire a parcheggi privati ex L. 122/89 possono essere ricavate nelle aree di pertinenza commerciale, anche se queste ultime sono tra loro non accorpate o separate da strade pubbliche. Inoltre detti parcheggi privati potranno essere allestiti nel sottosuolo di aree a destinazione pubblica, a condizione che non ne pregiudichino la funzionalità urbana e che l'intervento venga disciplinato da apposita convenzione con il Comune.

Le aree per parcheggi e verde pubblico al servizio dei Centri Commerciali, unitamente ai parcheggi privati ex L. 122/89, potranno essere collocate liberamente nelle aree di pertinenza commerciale delle strutture distributive, di cui alla Tav. n. 8, anche in deroga alle individuazioni grafiche della tav. n. 4, purché le quantità minime

e massime prescritte nelle Schede di Normativa vengano rispettate.

Il P.P.E. 2 determina urbanisticamente le quantità minime dei parcheggi ex L. 122/89, fermo restando che dette quantità potranno essere rideterminate in aumento in sede di adeguamento ai disposti della L.R. n. 28/99.

6.5. Aree da dismettere per usi pubblici.

Il P.P.E. individua cartograficamente le aree di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77, sia quelle per la dotazione teorica di standards collegati alle attività commerciali, sia quelle per la dotazione di aree pubbliche al servizio del quartiere e della ricettività alberghiera.

Le aree destinate a Parcheggio Pubblico, dovranno essere allestite a parcheggio alberato con superfici permeabili in coerenza con le linee guida del master Plan.

I parcheggi pubblici e le aree a verde pubblico, collegate agli usi commerciali, dovranno essere realizzati mediante apposita Convenzione con il Comune che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene e che ne garantisca la fruibilità pubblica.

Le aree a destinazione pubblica potranno ospitare nel sottosuolo locali interrati destinati a parcheggi privati o pubblici, al servizio degli impianti commerciali, con rampe di accesso ubicate sia in aree private che in aree pubbliche, a seconda delle esigenze di funzionalità per la circolazione dei veicoli. La Convenzione dovrà disciplinare l'uso e la manutenzione delle rampe di accesso, a locali privati interrati, ricadenti in area pubblica.

6.6. Nuovi assi stradali, raccordi, rotonde e strade pubbliche.

Il P.P.E. 2 prevede di realizzare rotonde e relativi raccordi viari al fine di mettere in sicurezza l'intersezione della SS n. 33 con via del Lago e con via Cicognola.

Il Piano individua i nuovi accessi, su tratti di strada Statale o secondaria, per aree pubbliche, private o di uso pubblico. In fase di progetto esecutivo i nuovi accessi potranno essere attuati entro una distanza massima di mt. 3,00 dal punto prescritto, nel rispetto delle Norme del Codice della Strada.

Tutte le individuazioni dei sedimi stradali pubblici, contenute nelle planimetrie del P.P.E. 2, e loro aree di pertinenza, possono subire modificazioni del perimetro e delle collocazioni di opere e manufatti funzionali alla viabilità di livello sovracomunale, in sede di progetto esecutivo, a condizione che dette modificazioni siano considerate migliorative della concezione tecnica della strada, su parere dell'Ente Pubblico competente.

I tratti di strade pubbliche in previsione, e loro manufatti funzionali, posti nella parte nord del P.P.E. 2, dovranno essere realizzati ad una quota non superiore a 2,50 mt. rispetto alla quota del piano di campagna naturale esterno limitrofo al confine del P.P.E.. I dislivelli tra le aree pubbliche e private, soggette ad interventi in previsione, e le aree a destinazione agricola esterne al perimetro del P.P.E. 2, secondo le sezioni tipo di mitigazione delle aree di servizio contenute nel Master Plan paesaggistico.

6.7. Sistemazione del suolo.

Il P.P.E. 2 recepisce come prescrittive le individuazioni cartografiche dell'elaborato del P.R.G.C. vigente relativo alla classificazione idrogeologica delle classi del rischio urbanistico, adeguate al P.A.I.. Pertanto ogni richiesta di intervento per gli edifici commerciali e a destinazione alberghiera dovrà contenere apposito studio idrogeologico che confermi l'idoneità dell'intervento prioritariamente rispetto alle condizioni di stabilità, con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione, soprattutto in relazione alla eventuale presenza di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche e di acque sotterranee.

In sede progettuale ed esecutiva dovranno essere rigorosamente rispettate le Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M 14.01.2008 e le istruzioni applicative emanate con la Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Art. 7 - La Convenzione.

L'intervento sulle aree a Servizi Pubblici è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti. E' ammesso l'intervento diretto del Privato, così come precedentemente specificato all'art. 6.2. e 6.3., tramite apposita Convenzione da redigersi in accordo con i competenti Uffici del Comune.

Le condizioni, le garanzie, i termini temporali, le modalità di esecuzione delle opere, l'assunzione di obblighi e quanto altro contenuto nella Convenzione potranno essere modificati con la stessa procedura adottata dalle parti per stipulare la Convenzione stessa.

Art. 8 - Norme di procedura.

L'attuazione del P.P.E. 2 dovrà avvenire nel rispetto delle Norme dell'art. 40 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

SCHEDA NORMATIVA GENERALE DEI DATI DEL P.P.E. 2

- Superficie Territoriale del P.P.E.	mq. 109.485
- Superficie Fondiaria del P.P.E. a destinazione commerciale	mq. 48.170
- Superficie Fondiaria del P.P.E. a destinazione alberghiera	mq. 1.770
- Superficie Coperta ammissibile a destinazione commerciale	mq. 24.000
- Indice di utilizzazione Fondiaria (50%) per usi commerciali	mq. 24.085
- Massima superficie planimetrica degli edifici in progetto	mq. 22.810

- Altezza Fuori Terra nuovi edifici commerciali	mt. 9,00
- Altezza Fuori Terra per impianti tecnici, per elementi di arredo architettonico ed edilizio funzionale	mt. 11,00
- Superficie Utile Lorda massima a destinazione commerciale	mq. 23.080
- Parcheggi privati min. ex L. n. 122/89 (come da P.R.G.), minimo	mq. 8.112
- Spazi privati di pertinenza degli edifici commerciali min.	mq. 26.360
- distanza minima dal ciglio stradale : come da planim. di progetto	mt. -
- distanza minima dai confini : come da planimetria di progetto	mt. -
- visuale libera minima	mt. 10,00
- volumetria massima a destinazione commerciale	mc. 196.290
- superficie coperta massima per le tettoie a destinaz. Commerciale	mq. 2.190
- volumetria massima a destinazione alberghiera	mc. 8.400

STANDARDS URBANISTICI E AREE PER INFRASTRUTTURE (Superfici conteggiate ai fini della dotazione del P.P.E.)

- Area a Parcheggio e verde Pubblico a livello comunale	mq. 17.100
- Strade Pubbliche Statali e di accesso alle aree commerciali e alberghiere	mq. 21.592
- Aree per standards urbanistici fuori terra per usi commerciali	mq. 18.664
- Aree per standards urbanistici interrati per usi commerciali	mq. 18.000
- Aree per standards urbanistici di pertinenza alberghiera	mq. 2.189
- Superficie di pertinenza commerciale ex L.R. 28/99 delle strutture distributive	mq. 66.834

- Dotazione di standards per SLP commerciale : secondo L.R. n. 28/99
- Tipologie di strutture distributive ammesse : G-SE 1; M-SE 3; G-SM 1.

Schede di Normativa delle aree edificabili del P.P.E. 2

SCHEDE NORMATIVA RELATIVA ALLA STRUTTURA DISTRIBUTIVA DENOMINATA “EDIFICIO A” DEL P.P.E. 2

- Superficie Fondiaria a destinazione commerciale	mq.	11.428
- Superficie Coperta Totale ammissibile a destinaz. commerciale	mq.	5.600
- Altezza Fuori Terra nuovi edifici commerciali	mt.	9,00
- Altezza Fuori Terra per impianti tecnici, elementi di arredo architettonico ed edilizio funzionale	mt.	11,00
- Superficie Utile Lorda massima a destinazione commerciale	mq.	5.200
- Parcheggi privati min. ex L. n. 122/89	mq.	1.680
- Spazi privati di pertinenza degli edifici commerciali min.	mq.	6.228
- distanza minima dal ciglio stradale	mt.	5,00
- distanza minima dai confini	mt.	5,00
- visuale libera minima	mt.	10,00
- volumetria massima a destinazione commerciale	mc.	46.800
- superficie coperta massima per le tettoie a destinaz. Commerciale	mq.	400
- Massima superficie planimetrica dell’edificio in progetto	mq.	5.200

STANDARDS URBANISTICI E AREE PER INFRASTRUTTURE (Superfici conteggiate ai fini della dotazione del P.P.E.)

- Aree per standards urbanistici fuori terra per usi commerciali	mq.	3.111
- Aree per standards urbanistici interrati per usi commerciali	mq.	2.500
- Superficie di pertinenza commerciale ex L.R. 28/99 della struttura distributiva	mq.	14.539
- Tipologia di struttura distributiva ammessa	G-SE 1; M-SE 3	
- Standards minimi L.R. 28/99	239 posti auto	

SCHEDA NORMATIVA RELATIVA ALLA STRUTTURA DISTRIBUTIVA DENOMINATA “EDIFICIO B” DEL P.P.E. 2

- Superficie Fondiaria a destinazione commerciale	mq. 12.323
- Superficie Coperta Totale ammissibile a dest. commerciale	mq. 7.700
- Altezza Fuori Terra nuovi edifici commerciali	mt. 9,00
- Altezza Fuori Terra per impianti tecnici, elementi di arredo architettonico ed edilizio funzionale	mt. 11,00
- Superficie Utile Lorda massima a destinazione commerciale	mq. 7.400
- Parcheggi privati min. ex L. n. 122/89	mq. 2.310
- Spazi privati di pertinenza degli edifici commerciali min.	mq. 5.323
- distanza minima dal ciglio stradale come da planimetria di progetto	mt. -
- distanza minima dai confini come da planimetria di progetto	mt. -
- visuale libera minima	mt. 10,00
- volumetria massima a destinazione commerciale	mc. 63.000
- superficie coperta massima per le tettoie a destinaz. Commerciale	mq. 700
- Massima superficie planimetrica dell’edificio in progetto	mq. 7.000

STANDARDS URBANISTICI E AREE PER INFRASTRUTTURE (Superfici conteggiate ai fini della dotazione del P.P.E.)

- Aree per standards urbanistici fuori terra per usi commerciali	mq. 6.500
- Aree per standards urbanistici interrati per usi commerciali	mq. 11.500
- Superficie di pertinenza commerciale ex L.R. 28/99 della struttura distributiva	mq. 18.823
- Tipologia di struttura distributiva ammessa	<u>G-CC 1</u>
- Standards minimi L.R. 28/99	645 posti auto

SCHEDE NORMATIVA RELATIVA ALLA STRUTTURA DISTRIBUTIVA DENOMINATA “EDIFICIO C” DEL P.P.E. 2

- Superficie Fondiaria a destinazione commerciale	mq.	13.134
- Superficie Coperta Totale ammissibile a dest. commerciale	mq.	7.000
- Altezza Fuori Terra nuovi edifici commerciali	mt.	9,00
- Altezza Fuori Terra per impianti tecnici, elementi di arredo architettonico ed edilizio funzionale	mt.	11,00
- Superficie Utile Lorda massima a destinazione commerciale	mq.	6.540
- Parcheggi privati min. ex L. n. 122/89	mq.	2.100
- Spazi privati di pertinenza degli edifici commerciali min.	mq.	6.864
- distanza minima dal ciglio stradale come da planimetria di progetto	mt.	-
- distanza minima dai confini come da planimetria di progetto	mt.	-
- visuale libera minima	mt.	10,00
- volumetria massima a destinazione commerciale	mc.	56.430
- superficie coperta massima per le tettoie a destinaz. Commerciale	mq.	730
- Massima superficie planimetrica dell'edificio in progetto	mq.	6.270

STANDARDS URBANISTICI E AREE PER INFRASTRUTTURE (Superfici conteggiate ai fini della dotazione del P.P.E.)

- Aree per standards urbanistici fuori terra per usi commerciali	mq.	3.758
- Aree per standards urbanistici interrati per usi commerciali	mq.	4.000
- Superficie di pertinenza commerciale ex L.R. 28/99 della struttura distributiva	mq.	16.892
- Tipologia di struttura distributiva ammessa	G-SE 1; M-SE 3	
- Standards minimi L.R. 28/99	297 posti auto	

SCHEDA NORMATIVA RELATIVA ALLA STRUTTURA DISTRIBUTIVA DENOMINATA “EDIFICIO D” DEL P.P.E. 2

- Superficie Fondiaria a destinazione commerciale	mq.	11.285
- Superficie Coperta Totale ammissibile a dest. commerciale	mq.	3.700
- Altezza Fuori Terra nuovi edifici commerciali	mt.	9,00
- Altezza Fuori Terra per impianti tecnici, elementi di arredo architettonico ed edilizio funzionale	mt.	11,00
- Superficie Utile Lorda massima a destinazione commerciale	mq.	3.940
- Parcheggi privati min. ex L. n. 122/89	mq.	1.182
- Spazi privati di pertinenza degli edifici commerciali min.	mq.	7.945
- distanza minima dal ciglio stradale	mt	5,00
- distanza minima dai confini	mt	5,00
- visuale libera minima	mt	10,00
- volumetria massima a destinazione commerciale	mc	30.060
- superficie coperta massima per le tettoie a destinaz. Commerciale	mq.	360
- Massima superficie planimetrica dell’edificio in progetto	mq.	3.340

STANDARDS URBANISTICI E AREE PER INFRASTRUTTURE (Superfici conteggiate ai fini della dotazione del P.P.E.)

- Aree per standards urbanistici fuori terra per usi commerciali	mq.	5.295
- Superficie di pertinenza commerciale ex L.R. 28/99 della struttura distributiva	mq	16.580
- Tipologia di struttura distributiva ammessa	G-SE 1	
- Standards minimi L.R. 28/99	209 posti auto	

SCHEDE NORMATIVA RELATIVA ALLA STRUTTURA ALBERGHIERA DENOMINATA “EDIFICIO E” DEL P.P.E. 2

- Superficie Territoriale a destinazione alberghiera	mq.	3.959
- Superficie Fondiaria a destinazione alberghiera	mq.	1.770
- Indice Territoriale IT	mc/mq	2,12
- Indice Fondiario IF	mc/mq	4,74
- Superficie Coperta Totale ammissibile a dest. alberghiera	mq.	1.000
- Altezza Fuori Terra nuovo edificio	mt.	10,50
- Altezza Fuori Terra per impianti tecnici posti sul tetto	mt.	13,00
- Superficie Utile Lorda massima a destinazione alberghiera	mq.	2.660
- Parcheggi privati min. ex L. n. 122/89	mq.	840
- Spazi privati di pertinenza dell'edificio minimo	mq.	770
- distanza minima dal ciglio stradale	mt.	5,00
- distanza minima dai confini	mt.	5,00
- visuale libera minima	mt.	10,00
- volumetria massima a destinazione alberghiera	mc	8.400
- destinazione propria prevista dall'art. 3.5.1 delle N.T.A. del PRGC (albergo):60%		
- attività a servizio della casa albergo contigua: 40%		
<i>a condizione che sia presentato un progetto unitario di sistemazione dell'area comprensivo della casa albergo esistente</i>		
- Massima superficie planimetrica dell'edificio in progetto	mq.	1.000

STANDARDS URBANISTICI E AREE PER INFRASTRUTTURE (Superfici conteggiate ai fini della dotazione del P.P.E.)

- Aree per standards urbanistici per destinazione ricettiva	mq.	2.189
---	-----	-------

Le modificazioni apportate al testo delle presenti N.T.A., introdotte “ex officio” con DGR n. 12-13059 del 19/01/2010, sono riportate in carattere corsivo sottolineato.

Le modifiche apportate al testo delle presenti N.T.A., introdotte in accoglimento delle osservazioni alla deliberazione di C.C. 60 del 29.11.2010 di adozione variante al PPE2, sono riportate in carattere corsivo.

MASTERPLAN PAESAGGISTICO _ APPROFONDIMENTI

- 1 Fascia di sutura e mitigazione
- 2 Asse centrale di transizione
- 3 Sistema verde per collegamenti carrabili e pedonali
- 4 Naturalizzazione specchi d'acqua



LAND Milano Srl Landscape Architecture Nature Development
Via Hoepli 3 20121 Milano tel: 02/80691111 - fax: 02/80691137 www.landmilo.com

novembre 2008

LANDMilano
Landscape Architecture Nature Development

MASTERPLAN PAESAGGISTICO_ APPROFONDIMENTI

Tessere boscate sutura e mitigazione

Lungo il confine nord dell'area di intervento, una fascia boschiva svolgerà il compito di mitigare e al contempo di collegare al contesto naturalistico, la nuova area commerciale. Questa è costituita da tessere boschive strutturate secondo una logica di aperture e chiusure. Le singole tessere intensamente piantumate, diventano sistemi inaccessibili e quindi potenziali luoghi per lo sviluppo della biodiversità e della fauna. L'utilizzo di specie autoctone o adattate, ne garantirà l'inserimento paesaggistico. L'ampia radura verde presente a nord dell'area di intervento, e già ampiamente piantumata lungo i suoi margini. Le tessere boscate previste da progetto svolgeranno quindi la funzione di collegamento con l'esistente, cercando di garantire l'incremento futuro della fauna, presente e potenziale. Verso l'interno un'ulteriore formazione arborea - arbustiva mitigherà, insieme alla formazione di rilevati inverditi, i nuovi piazzali economici a servizio dei corpi edilizi.

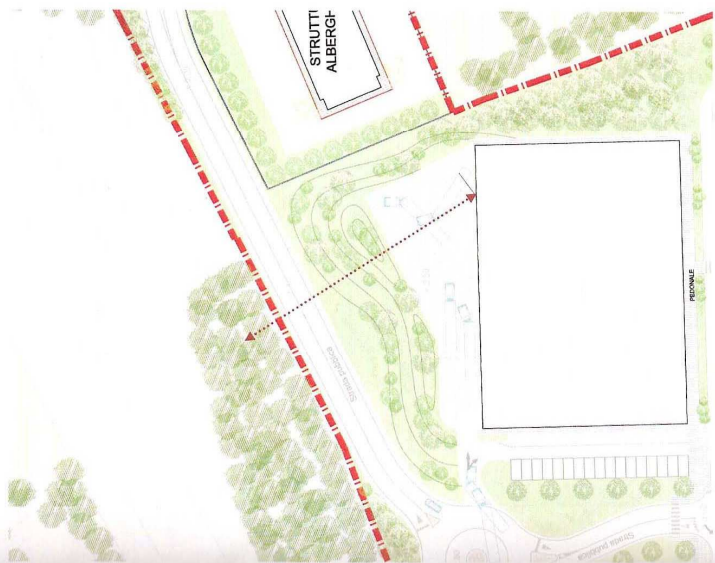
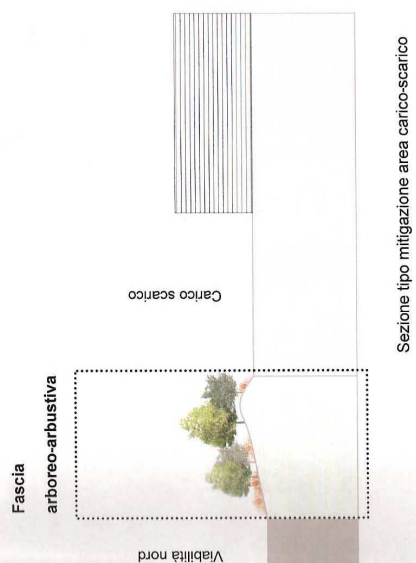
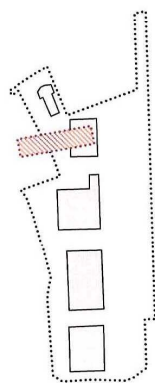


LAND Milano Srl Landscape Architecture Nature Development
Via Hoepli 3 20121 Milano tel: 02/80691111 - fax: 02/80691137
www.landmilano.com

novembre 2008

LANDMilano
Landscape Architecture Nature Development

MASTERPLAN PAESAGGISTICO _ MITIGAZIONE AREE DI SERVIZIO



LAND Milano Srl Landscape Architecture Nature Development
Via Hoepli 3 20121 Milano tel: 02/8069111 - fax: 02/80691137
www.landmil.com

novembre 2008

LAND Milano
Landscape Architecture Nature Development

MASTERPLAN PAESAGGISTICO_ ASSE CENTRALE DI SUTURA

L'asse centrale di transizione

Lungo l'asse che da nord a sud, divide in due parti l'area di intervento, un corridoio verde, definisce un'area di passaggio ispirata ai paesaggi caratteristici dell'area del Ticino. L'area verrà suddivisa in macro ambiti che rappresenteranno il passaggio dal bosco alle praterie, in un susseguirsi di "camere verdi tematizzate".

A nord, la "camera del bosco", definisce il raccordo con le tessere boscate di sutura.

La seconda camera denominata "arboreo arbustiva", è caratterizzata dal diradamento delle specie vegetali e dall'utilizzo di arbusti adatti ad attirare la fauna locale.

La terza camera denominata "delle radure" prevede la formazione di margini arbustivi a descrivere il perimetro dell'ampio prato fiorito.

L'ultima camera "delle praterie", utilizzerà miscele di prati associati a piccoli arbusti molto graditi da piccoli insetti e farfalle.



LAND Milano Srl Landscape Architecture Nature Development

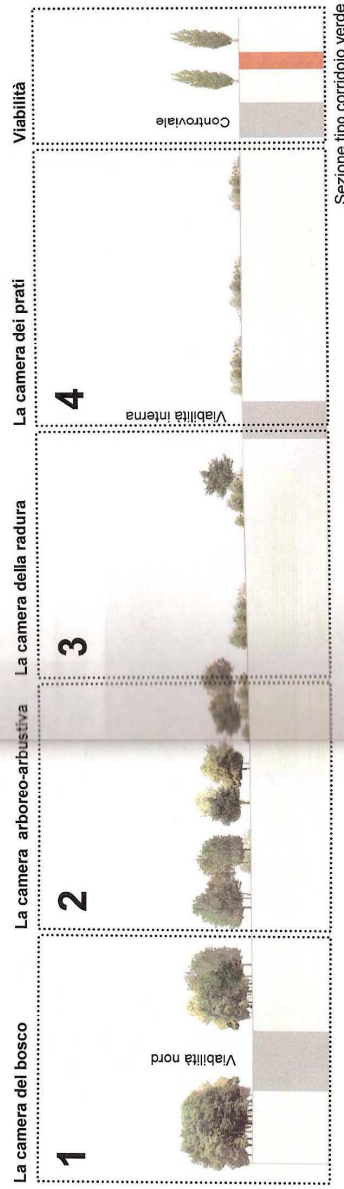
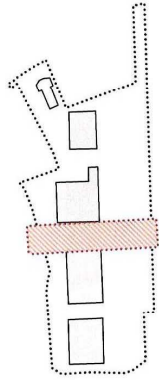
Via Hoepli 3 20121 Milano tel: 02/8069111 - fax: 02/80691137

www.landmi.com

novembre 2008

LANDMilano
Landscape Architecture Nature Development

MASTERPLAN PAESAGGISTICO _ LE CAMERE VERDI



Sezione tipo corridoio verde

Tessere boscate ← Transizione → Praterie

Dalle tessere boscate alla praterie

LAND Milano Srl Landscape Architecture Nature Development
Via Hoepli 3 20121 Milano tel: 02/80691137 - fax: 02/80691137 www.landmilano.com

novembre 2008

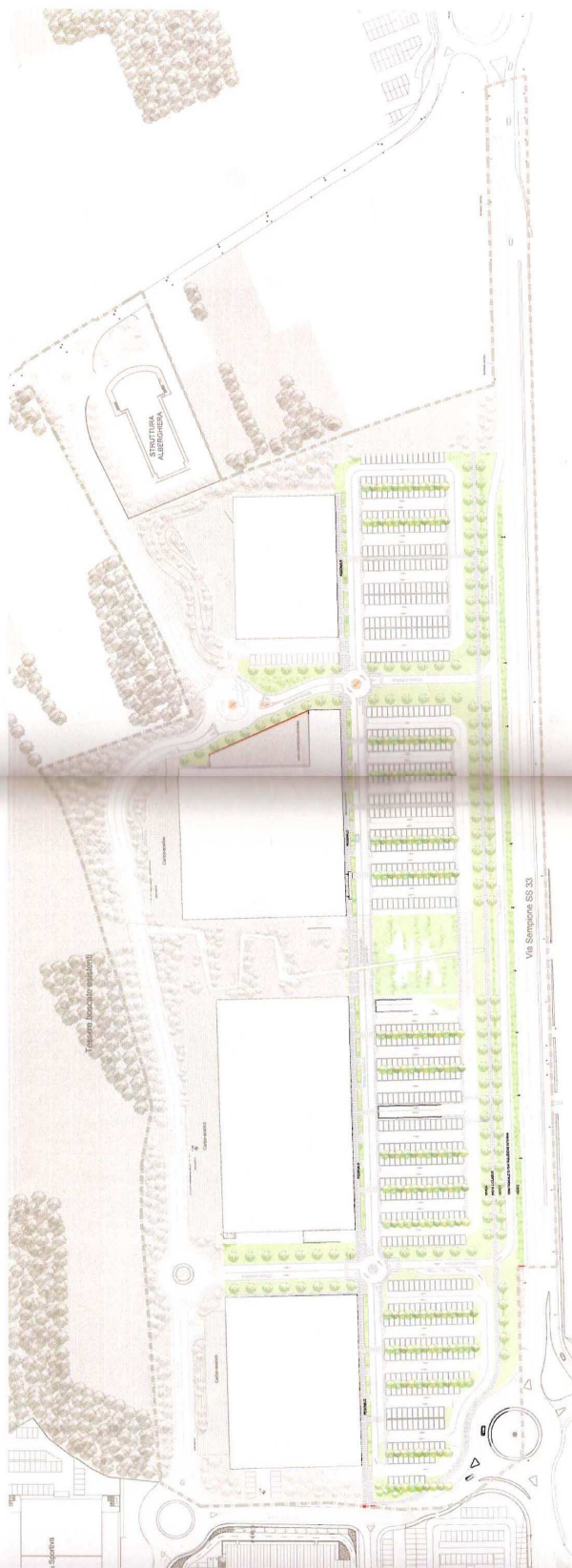
LANDMilano
Landscape Architecture Nature Development

MASTERPLAN PAESAGGISTICO_ SISTEMA VERDE PER COLLEGAMENTI CARRABILI E PEDONALI

Il sistema verde per collegamenti carrabili e pedonali

Il verde verrà utilizzato come filtro di mitigazione ed inserimento nel paesaggio. I filari di *Populus spp* evidenzieranno il sistema viabilistico, mentre per i parcheggi si prevede una fitta piantumazione di alberature lungo le file degli stalli, le chiome differenziate delle associazioni arboree autoctone, ispirate al paesaggio di riferimento, oltre a garantire ombra in estate alle auto in sosta, definiscono un ambito dal carattere più articolato e naturale. Gli alberi di differenti colorazione, dimensioni e portamento, saranno posizionati all'interno di aiuole sulla testa degli stalli; le superfici di queste potranno essere completate con la messa a dimora di specie tappezzanti o arbustive.

Altro tema fondamentale, sarà il trattamento del lungo asse commerciale, gruppi arborei dalle vigorose fioriture primaverili associati ad piccoli arbusti, costituiranno un fascia di separazione tra le aree pedonali e quelle carrabili.

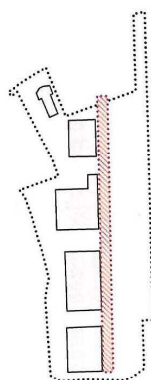


LAND Milano Srl Landscape Architecture Nature Development
Via Hoepli 3 20121 Milano tel: 02/80691137 - fax: 02/80691137 www.landmil.com

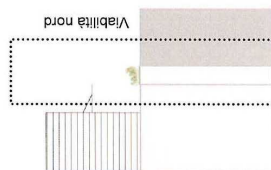
novembre 2008

LANDMilano
Landscape Architecture Nature Development

MASTERPLAN PAESAGGISTICO_ L'ASSE COMMERCIALE



Fascia arbustiva



Sezione tipo asse pedonale



Sistemazione a verde tipo del fronte commerciale

LAND Milano Srl Landscape Architecture Nature Development

Via Hoepli 3 20121 Milano tel: 02/8069111 - fax: 02/80691137 www.landserl.com

novembre 2008

LANDMilano
Landscape Architecture Nature Development

WASIERPLAN PAESAGGISTICO_ NATURALIZZAZIONE SPECCHIO D'ACQUA

laturalizzazione specchio d'acqua

i introduce nel disegno del paesaggio un nuovo specchio d'acqua sul fronte della struttura alberghiera. La presenza di acqua arricchita da specie profile contribuisce alla creazione di nuovi habitat ideali per l'alimentazione della fauna presente e potenziale. Tale ambito sarà arricchito da una biomassa in grado di assorbire e rigenerare parte degli inquinanti presenti in acqua (es. *Typha latifolia*) nel rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale



D Milano Srl Landscape Architecture Nature Development
 Iospi 3 20121 Milano tel: 02/8069111 - fax: 02/80691137 www.landmilano.com

novembre 2008

LANDMILANO
 Landscape Architecture Nature Development