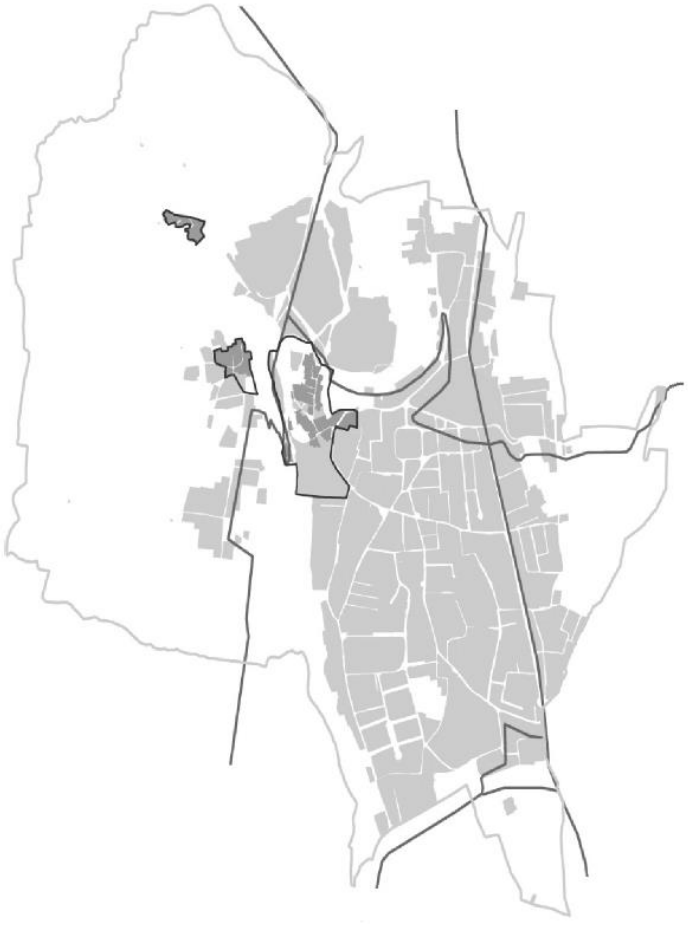
Comune di Castiglione Olona
Provincia di Varese

PGT

Piano delle Regole

PdR 1.2

Schede degli ambiti di completamento del Piano delle Regole



Professionista incaricato:
Architetto Fabrizio Ottolini

Luglio 2023

INDICE

PREMESSA 4

PA1.1 - Ambito di Completamento Polifunzionale 6

PA1.2 - Ambito di Completamento Residenziale 7

PA 2 - Ambito di Completamento Residenziale 10

PA 4.1 - Ambito di completamento Residenziale 11

PA 4.2 - Ambito di completamento Residenziale 17

PA 4.3 - Ambito di completamento Residenziale 18

PA7 - Ambito di completamento Residenziale 20

PA 8 - Ambito di completamento residenziale 23

PA 10 - Ambito di completamento residenziale 25

PCC 1 - Ambito di completamento Residenziale 27

PCC 2 - Ambito di completamento residenziale 29

PCC 5 - Ambito di completamento residenziale 31

PCC6 - Ambito di completamento residenziale 33

PCC 7 - Ambito di completamento residenziale 35

PCC 8 - Ambito di completamento residenziale 37

PCC 9- Ambito di completamento residenziale 39

PCC 10 - Ambito di completamento residenziale 41

PCC 11 - Ambito di completamento residenziale 43

PCC 12 - Ambito di completamento residenziale 45

PCC 13 - Ambito di completamento Residenziale 47

1. PREMESSA

Le seguenti schede definiscono gli obiettivi e i contenuti progettuali dettati dal Piano delle Regole per gli Ambiti di completamento del Piano delle Regole, soggetti a Pianificazione Attuativa o a permesso di Costruire Convenzionato.

Le superfici indicate nelle presenti schede hanno carattere indicativo, in quanto misurate sul data base topografico comunale.

Le superficie cui applicare gli indici o le previsioni del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire Convenzionato saranno quelle reali, come risultanti dai rilievi topografici delle aree da allegarsi al progetto di PA o al PCC oggetto di istanza di approvazione.

Nelle seguenti schede sono specificati gli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa o PCC soggetti al meccanismo perequativo del PGT.

Il contributo al meccanismo perequativo del PGT può essere modulato dalle presenti schede in relazione alla destinazione funzionale o agli eventuali apporti che i diversi ambiti forniscono all'attuazione diretta di obiettivi individuati dalla cartografia del PGT.

2. MISURE DI ATTENZIONE EMITIGAZIONE GENERALI PER GLI AMBITI AD ATTUAZIONE COORDINATA

Per tutti gli ambiti ad attuazione coordinata (PA o PCC) sono dettate le seguenti **misure di attenzione e mitigazione**, fatte salve eventuali eccezioni indicate nelle singole schede o ulteriori misure specificatamente indicate per ogni ambito:

- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- in linea generale dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 40% dell'ambito, fatte salve eventuali diverse indicazioni indicate per ogni singolo ambito;

- la progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);

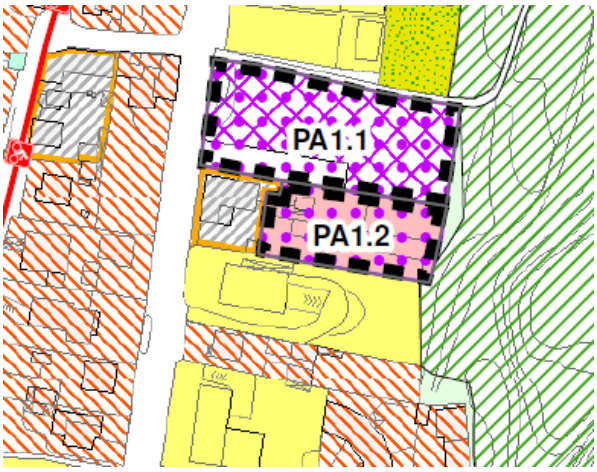
- a prescindere dalle indicazioni specifiche in merito ai punti di ricarica dei veicoli a trazione elettrica dettati per i singoli ambiti, dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

- nei casi previsti di realizzazione di parcheggi pubblici, dovrà essere prevista una piantumazione con specie arboree nella misura minima di 1 ogni 100 mq di parcheggio. Nei casi in cui si dimostrasse l'impossibilità (per limitazioni morfologiche dell'area di intervento) di rispettare il parametro di piantumazione sopra fissato, il Responsabile all'emanazione del titolo autorizzativo potrà indicare un'area comunale in cui procedere alla piantumazione degli alberi non piantumati oppure indicare l'onere di eventuale monetizzazione;

- gli eventuali impianti vegetazionali dovranno essere realizzati con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone. E' ammesso il ricorso a specie arbustive ed arboree diverse solo in caso di comprovata necessità di tutela e/o coerenza dei caratteri storici del contesto, laddove lì siano utilizzate storicamente essenza ornamentali non autoctone.

3. SCHEDE DEGLI AMBITI AD ATTUAZIONE COORDINATA

PA1.1 - AMBITO DI COMPLETAMENTO POLIFUNZIONALE



CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 3.482 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;
- medie superfici di vendita nel limite dimensionale massimo complessivo di 1.500 mq di SV;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

IN CASO DI REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTO RESIDENZIALE o per funzioni compatibili con la residenza, la capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PA1.1	3 482 *mq*	3 482 *mq*		0,17	0,015	644 *mq*

- R c su fondiaria = 50% per funzione principale non residenziale – 40% per funzioni residenziali
- H max = 2 piani - 9,00 m

IN CASO DI ATTUAZIONE DI INTERVENTO COMMERCIALE o per funzioni compatibili con il commercio, la capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

- **ITp (mq/mq) = 0,50**
- **Id (mq/mq) = 0,04**
- Rc su territoriale = 50%
- H max = 2 piani – 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

L'attuazione contempla la realizzazione della viabilità di accesso utile a consentire l'accesso anche al limitrofo PA.1.2.

In caso di inerzia all'attuazione e di istanza formulata dal limitrofo PA.1.2 all'Amministrazione Comunale, quest'ultima potrà procedere all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'accesso al PA.1.2.

In tal caso laddove non si proceda con acquisizione gratuito volontaria, i costi sostenuti dall'A.C. per l'acquisizione delle aree saranno compensati in sede di successiva attuazione del PA.1.1.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire è quella indicata, in via generale, dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni da insediare.

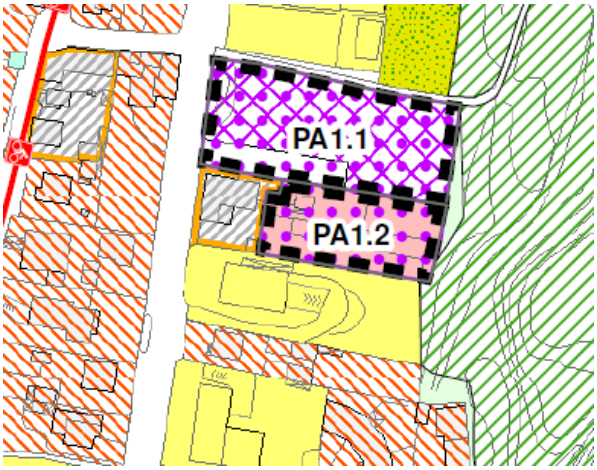
E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per parcheggi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto d'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dal PA in approvazione.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- in caso d'insediamento commerciale dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 15% della superficie fondiaria; negli altri casi l'indice di permeabilità non dovrà essere inferiore al 40%;
- in caso di insediamento commerciale dovranno essere realizzati almeno 2 punti di ricarica dei veicoli a trazione elettrica se previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

PA1.2 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 1.792 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PA1.2	1 792 *mq*	1 792 *mq*	-	0,17	0,015	332 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

In caso di attuazione anticipata rispetto al PA.1.1, l'intervento dovrà assumersi l'onere di realizzare la viabilità di accesso da via C. Battisti, su aree che insistono sulla proprietà confinante (P.1.1).

A tal fine l'attuatore dovrà ottenere l'assenso del confinante alla cessione delle aree all'A.C. Nel caso in cui tale assenso non pervenga, l'A.C. ha la facoltà di procedere all'esproprio delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità, secondo le modalità e le condizioni indicate nella scheda del PA.1.2.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire è quella indicata, in via generale, dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni da insediare.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per parcheggi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto d'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dal PA in approvazione.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 50% della superficie fondiaria.

PA 2 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 2.551 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PA2	2 551 *mq*	2 551 *mq*	-	0,17	0,015	472 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo. Data la limitata estensione è ammesso anche il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato.

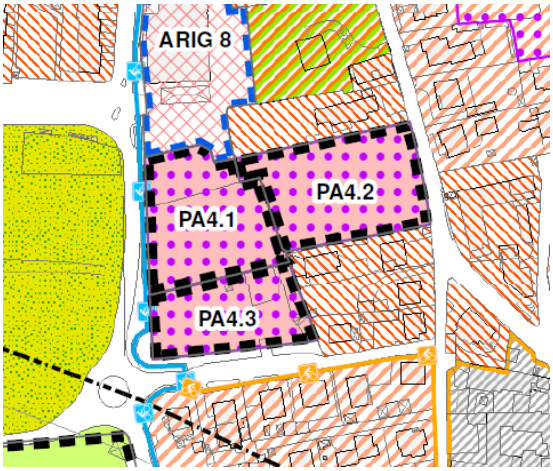
La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire è quella indicata, in via generale, dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni da insediare. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici da reperire.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 50% della superficie fondiaria.

PA 4.1 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 3.578 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PA4.1	3 578 *mq*	3 578 *mq*	-	0,17	0,015	662 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo. Data la limitata estensione è ammesso anche il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato.

I contenuti del PA o del PCC dovranno coordinarsi con il limitrofo PA 4.2, al fine di garantire la realizzazione di un'asta di viabilità di collegamento tra via Filippo Turati (ad ovest) e via Monte Cengio (ad est). Su tale asta viaria dovranno essere attestati in via prioritaria i parcheggi pubblici da reperire.

L'asta viaria deve collocarsi in posizione baricentrica rispetto alla larghezza dell'ambito e non essere collocata lungo i confini.

In ogni caso, il disegno del PA o del PCC dovranno verificare che la posizione della viabilità di cui sopra non interferisca negativamente, in termini di posizione, con le possibilità edificatorie del limitrofo PA.4.2.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire è quella indicata, in via generale, dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni da insediare.

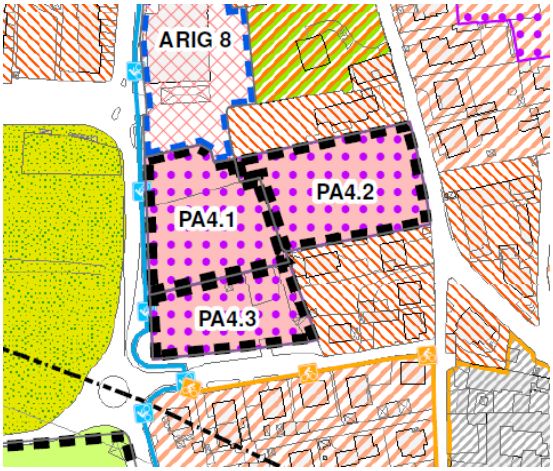
E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici da reperire, restando comunque fermo il reperimento delle quantità previste per i parcheggi pubblici.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 50% della superficie fondiaria.

PA 4.2 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 3.888 mq

Destinazioni d'uso

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PA4.2	3 888 *mq*	3 888 *mq*	-	0,17	0,015	719 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo. Data la limitata estensione è ammesso anche il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato.

I contenuti del PA o del PCC dovranno coordinarsi con il limitrofo PA 4.12, al fine di garantire la realizzazione di un'asta di viabilità di collegamento tra via Filippo Turati (ad ovest) e via Monte Cengio (ad est). Su tale asta viaria dovranno essere attestati in via prioritaria i parcheggi pubblici da reperire.

E' ammissibile, al pari, la realizzazione di parcheggi pubblici su via Monte Cengio.

L’asta viaria deve collocarsi in posizione baricentrica rispetto alla larghezza dell’ambito e non essere collocata lungo i confini.

In ogni caso, il disegno del PA o del PCC dovranno verificare che la posizione della viabilità di cui sopra non interferisca negativamente, in termini di posizione, con le possibilità edificatorie del limitrofo PA.4.1.

Ulteriormente, verso via Monte Cengio dovrà essere realizzata e ceduta al Comune un tratto di pista ciclopedonale (larghezza minima della fascia da cedere di 4 m dal ciglio stradale), al fine di poter garantire la futura realizzazione di una rete ciclopedonale comunale compiuta.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire è quella indicata, in via generale, dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni da insediare.

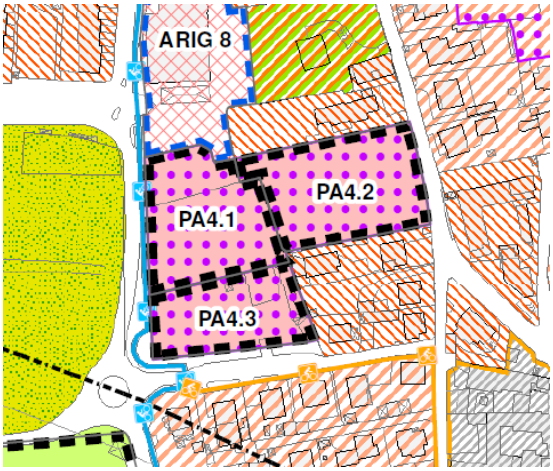
E’ facoltà dell’Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici da reperire, restando comunque fermo il reperimento delle quantità previste per i parcheggi pubblici.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 50% della superficie fondiaria.

PA 4.3 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 2.657 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PA4.3	2 657 *mq*	2 657 *mq*	-	0,17	0,015	492 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo. Data la limitata estensione è ammesso anche il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato.

I parcheggi pubblici dovranno essere reperiti prioritariamente lungo via Montello.

Verso via Montello potrà essere chiesta la sistemazione delle aree pubbliche presenti, anche per la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale utile a consentire la futura realizzazione di una rete ciclopedonale comunale compiuta.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire è quella indicata, in via generale, dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni da insediare.

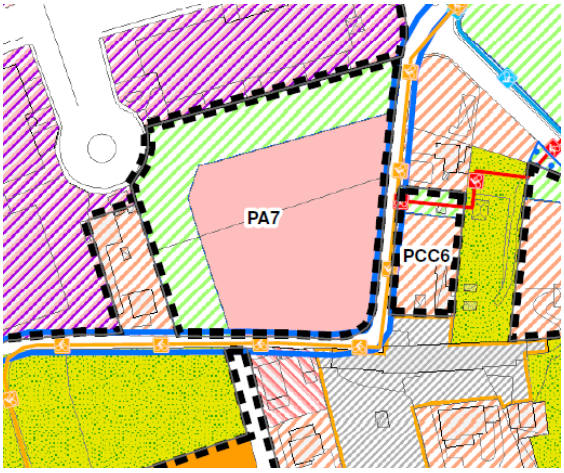
E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici da reperire.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 50% della superficie fondiaria.

PA7 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 8.730 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito, in virtù dei contenuti pubblici ad esso sottesi, NON partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PA7	8 730 *mq*	5 334 *mq*	3 396	0,22		1 921 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 3 piani - 11,50 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

L'ambito ricomprende una porzione di area comunale. Salva l'attuazione pubblico/privata, sarà comunque possibile l'alienazione della porzione di proprietà pubblica da parte del Comune.

Il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una fascia di mitigazione a verde verso il comparto produttivo esistente, della profondità di 20 metri e piantumata con alberi ad alto fusto. Tale fascia di mitigazione, comprensiva di una pista ciclopedonale di chiusura dell'anello su via Monte Cengio, per la parte di proprietà privata, dovrà essere ceduta al Comune.

La superficie di tale area di mitigazione non potrà essere inferiore a 3.300 mq, partecipando al computo del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/14.

Nella stessa area di mitigazione dovrà essere realizzata una percorrenza ciclopedonale.

Il 50% della SL residenziale dovrà essere destinata a Servizi abitativi sociali (SAS).

I parcheggi pubblici dovranno essere reperiti prioritariamente lungo via Monte Cengio.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire è quella indicata, in via generale, dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni da insediare.

in linea generale, considerando l'assetto delle aree pubbliche come strategico, non si dovrebbe procedere a monetizzazione delle aree per servizi pubblici, salva la facoltà dell'Amministrazione di valutare tale possibilità per quote residuali (eccetto la cessione dell'area di mitigazione a verde pubblico).

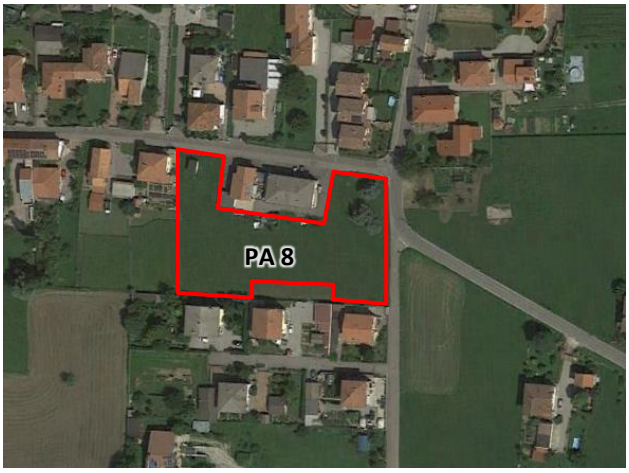
MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

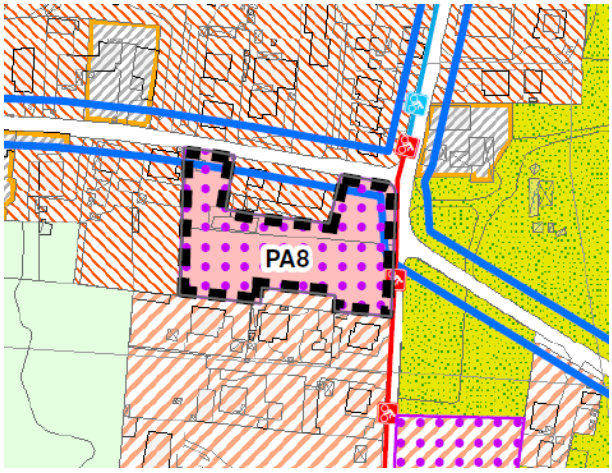
Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 40% dell'ambito, conteggiando anche la fascia di mitigazione prevista dal PGT;

- dovrà essere realizzato almeno 1 punti di ricarica dei veicoli a trazione elettrica se previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

PA 8 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE





CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 4.343 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PA8	4 343 *mq*	4 343 *mq*	-	0,17	0,015	803 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo. Data la limitata estensione è ammesso anche il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire è quella indicata, in via generale, dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni da insediare. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici da reperire.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 50% della superficie fondiaria.

PA 10 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 6.036 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PA10	6 036 *mq*	4 952 *mq*	1 084	0,17	0,015	1 117 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione e cessione di una fascia perimetrale sui fronti delle vie pubbliche che lo delimitano (per una profondità minima di 5,00 ml, al fine di consentire la realizzazione di una fascia di mitigazione a verde).

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione delle altre aree servizi pubblici da reperire.

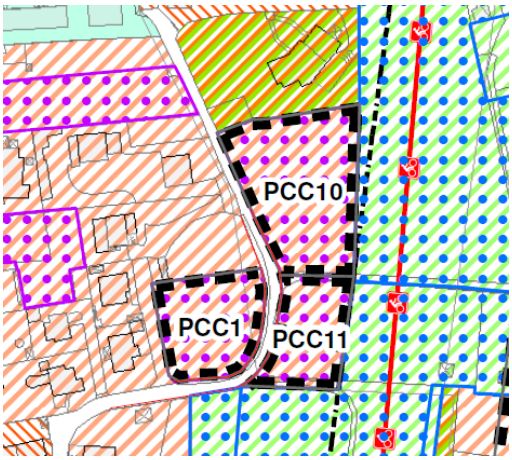
I parcheggi pubblici, laddove non monetizzati, dovranno comunque essere reperiti all'interno dell'ambito, escludendosi il reperimento su via F.lli Rosselli.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 50% dell'ambito, conteggiando anche la fascia di mitigazione prevista dal PGT;

PCC 1 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 1.847 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PCC1	1 847 *mq*	1 847 *mq*	-	0,17	0,015	342 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

L'oggetto della convenzione, principalmente, sarà riferito alla rettifica del tratto stradale antistante, utile ad adeguarne il calibro. L'allargamento richiesto sarà riferito ad una semisede stradale di 4,50 m, da misurarsi rispetto alla mezzeria dell'attuale strada.

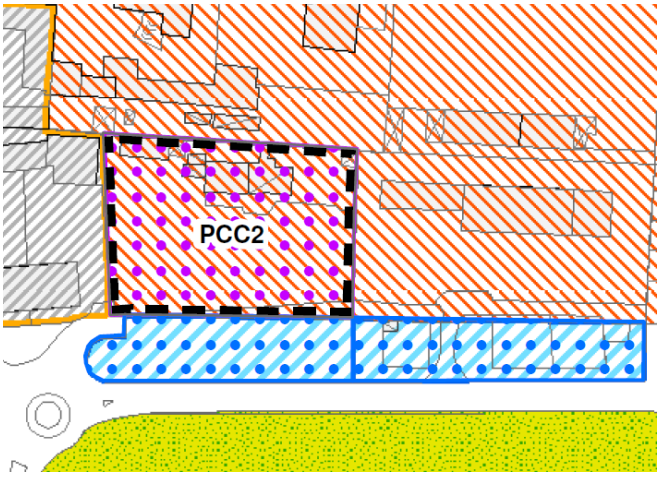
La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire è quella indicata, in via generale, dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni da insediare. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici da reperire.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 50% dell'ambito.

PCC 2 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 2.273 mq

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PCC2	2 273 *mq*	2 273 *mq*	-	0,22	0,020	545 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 3 piani - 11,50 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

L'oggetto della convenzione, principalmente, sarà riferito alla realizzazione della porzione del parcheggio di progetto di PGT antistante l'intervento, di superficie pari a circa 860 mq.

Laddove non sia possibile procedere, da parte dell'operatore, all'acquisizione dell'area necessaria alla realizzazione del parcheggio, resta in capo all'intervento la progettazione del parcheggio comprensivo del relativo piano particellare d'esproprio, sulla base del quale il Comune procederà all'acquisizione dell'area.

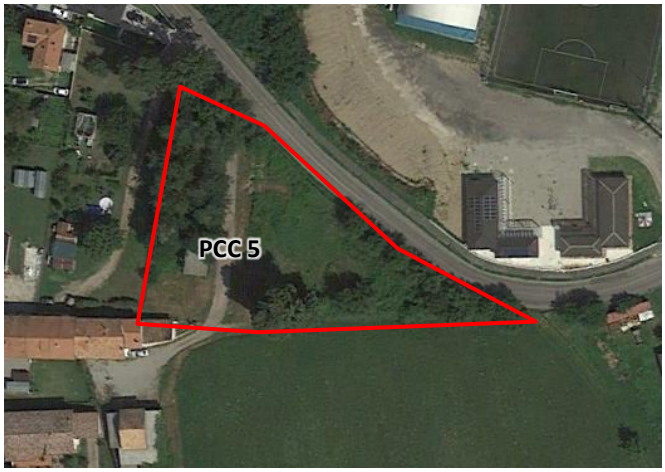
La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire si intende assorbita da tale previsione.

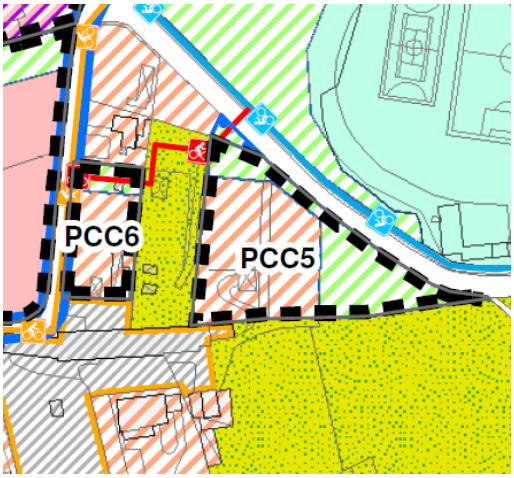
MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 50% della superficie fondiaria.

PCC 5 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE





CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 3.660 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito, in virtù dei contenuti pubblici ad esso sottesi, NON partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PCC5	3 660 *mq*	2 169 *mq*	1 491	0,13		476 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

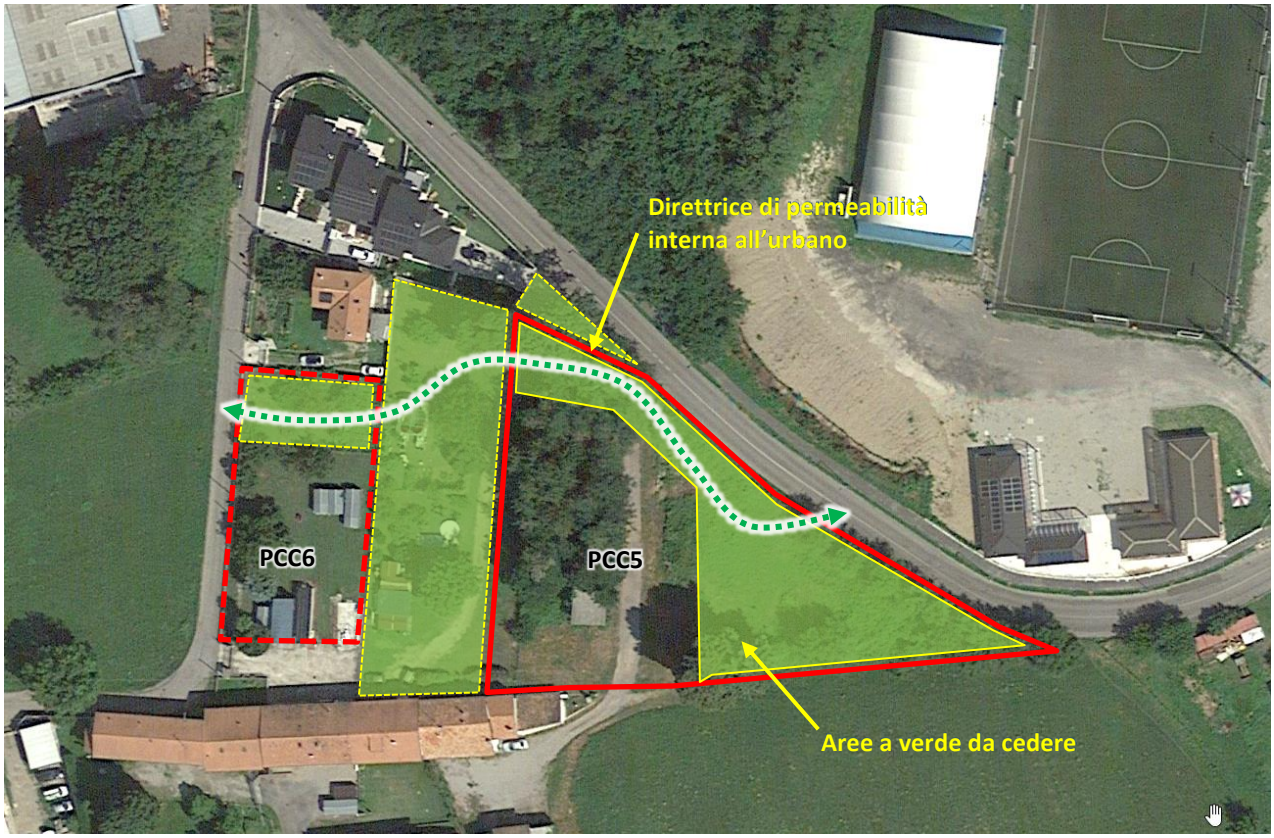
Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

L'oggetto della convenzione sarà la cessione delle aree con destinazione a verde ricomprese nel perimetro dell'ambito, utili a costituire (insieme alle previsioni al contorno) una direttrice di connessione a verde

interna all'urbano (di collegamento tra via Monte Cengio e l'area sportiva comunale) di superficie pari a circa 1.491 mq.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire si intende assorbita da tale previsione.

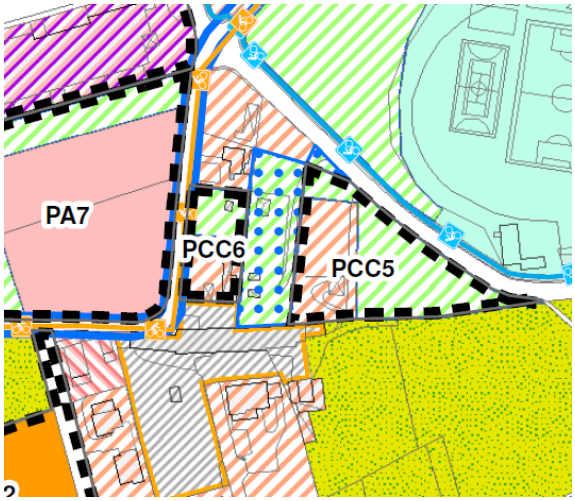


MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 70% dell'ambito, conteggiando anche le aree di mitigazione previste dal PGT.

PCC6 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 1269 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito, in virtù dei contenuti pubblici ad esso sottesi, NON partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PCC6	1 269 *mq*	1 005 *mq*	263	0,22		279 *mq*

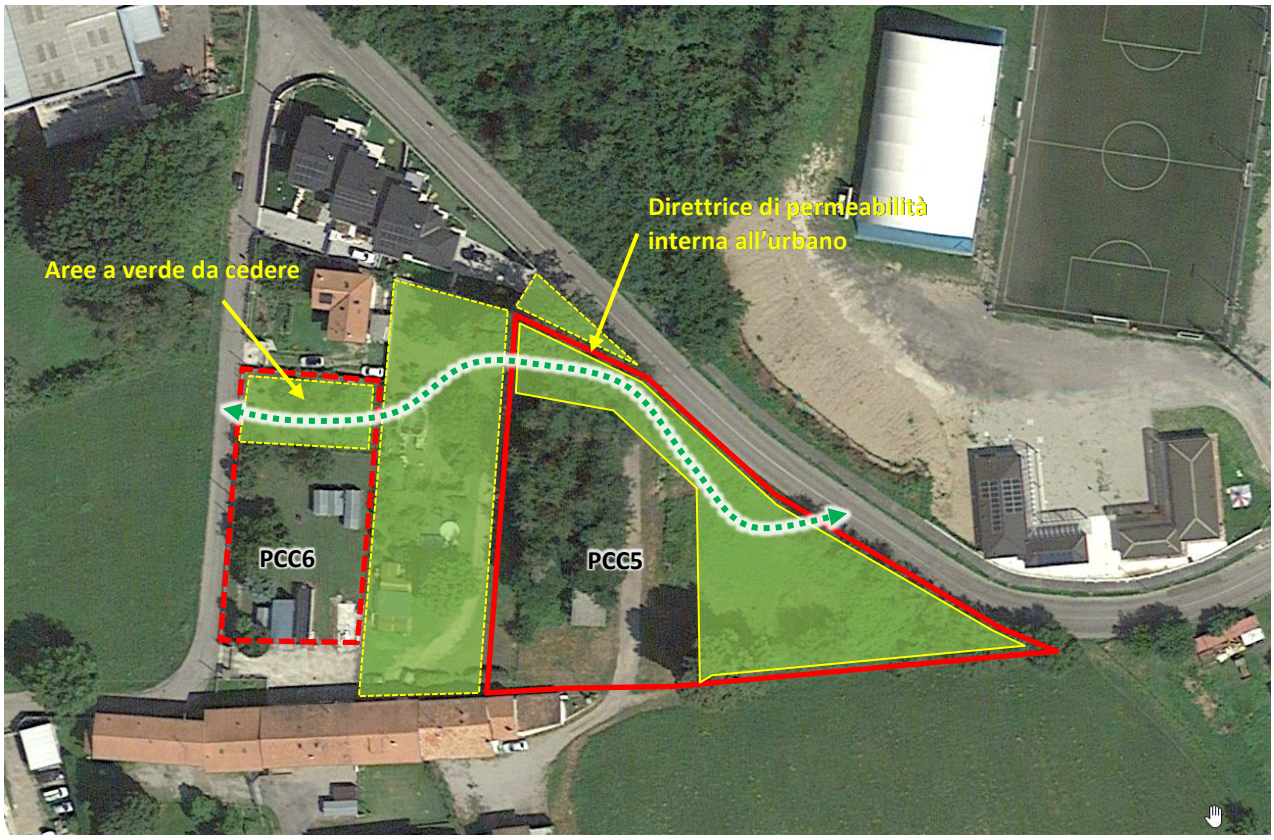
- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

L'oggetto della convenzione sarà la cessione delle aree con destinazione a verde ricomprese nel perimetro dell'ambito, utili a costituire (insieme alle previsioni al contorno) una direttrice di connessione a verde interna all'urbano (di collegamento tra via Monte Cengio e l'area sportiva comunale) di superficie pari a circa 263 mq.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire si intende assorbita da tale previsione.

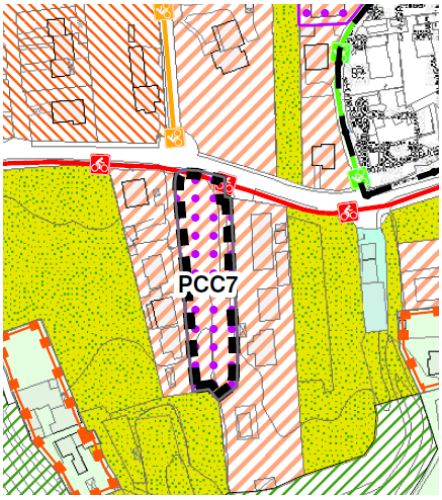


MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 70% dell'ambito, conteggiando anche le aree di mitigazione previste dal PGT.

PCC 7 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 2.335 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PCC7	2 335 *mq*	2 335 *mq*	-	0,17	0,015	432 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

L'oggetto della convenzione, principalmente, sarà riferito alla cessione di aree lungo via F.lli Rosselli per la realizzazione di una direttrice di ciclopedonalità.

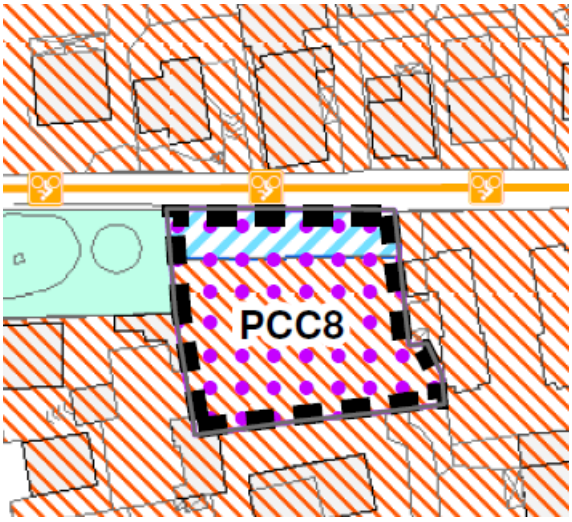
La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire è quella indicata, in via generale, dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni da insediare. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici da reperire.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 50% della superficie fondiaria.

PCC 8 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 1.547 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PCC8	1 547 *mq*	1 219 *mq*	328	0,22	0,020	371 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

L'oggetto della convenzione sarà la cessione delle aree (circa 328 mq) e la realizzazione del parcheggio pubblico lungo via F.lli Bandiera.

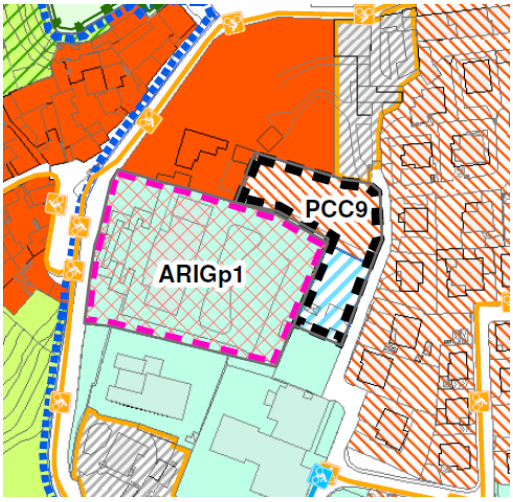
La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire è quella indicata, in via generale, dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni da insediare. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione della quota di aree per servizi pubblici eventualmente sovrabbondante rispetto alla cessione del parcheggio pubblico di cui sopra.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 50% della superficie fondiaria.

PCC 9- AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 1.649 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito, in virtù dei contenuti pubblici ad esso sottesi, NON partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PCC9	2 495 *mq*	1 649 *mq*	846	0,13		324 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

L'oggetto della convenzione sarà la cessione delle aree (circa 846 mq) e la realizzazione del parcheggio pubblico antistante la scuola di via Salvo D'acquisto.

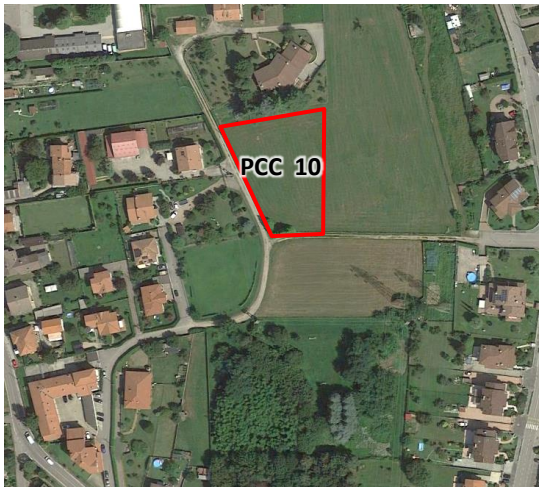
La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire è quella indicata, in via generale, dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni da insediare. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione della quota di aree per servizi pubblici eventualmente sovrabbondante rispetto alla cessione del parcheggio pubblico di cui sopra.

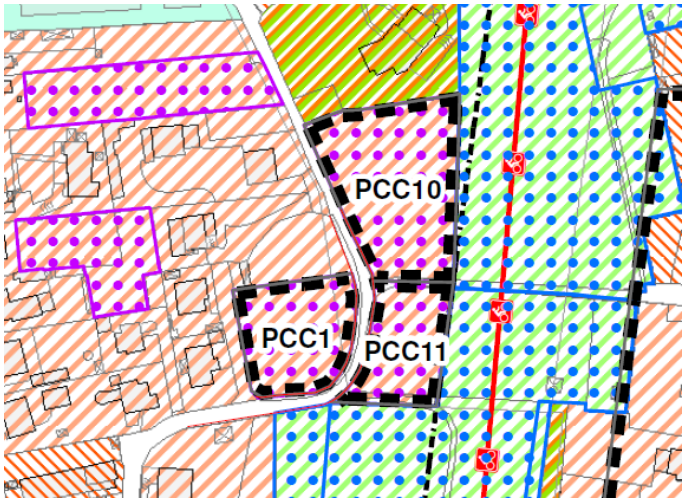
MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 50% della superficie fondiaria.

PCC 10 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE





CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 3.245 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PCC 10	3 245 *mq*	3 245 *mq*	-	0,17	0,015	601 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

L'oggetto della convenzione, principalmente, sarà riferito alla rettifica del tratto stradale antistante, utile ad adeguarne il calibro. L'allargamento richiesto sarà riferito ad una semisede stradale di 4,50 m, da misurarsi rispetto alla mezzeria dell'attuale strada.

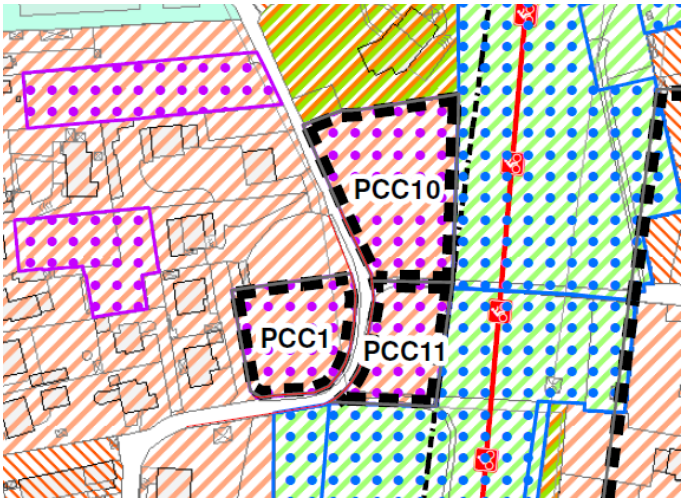
La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire è quella indicata, in via generale, dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni da insediare. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici da reperire.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 50% della superficie fondiaria.

PCC 11 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 1.528 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PCC 11	1 528 *mq*	1 528 *mq*	-	0,17	0,015	283 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

L'oggetto della convenzione, principalmente, sarà riferito alla rettifica del tratto stradale antistante, utile ad adeguarne il calibro. L'allargamento richiesto sarà riferito ad una semisede stradale di 4,50 m, da misurarsi rispetto alla mezzeria dell'attuale strada.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici da reperire è quella indicata, in via generale, dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni da insediare. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici da reperire.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 50% della superficie fondiaria.

PCC 12 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 1.511 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito, in virtù dei contenuti pubblici ad esso sottesi, NON partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei seguenti parametri:

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PCC 12	1 511 *mq*	1 191 *mq*	320	0,30		453 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

L'oggetto della convenzione sarà:

- la cessione delle aree (circa 320 mq) e la realizzazione del parcheggio pubblico nella porzione sud dell'ambito;
- la realizzazione, per la capacità insediativa totale, si servizi abitativi sociali (SAS – edilizia convenzionata).

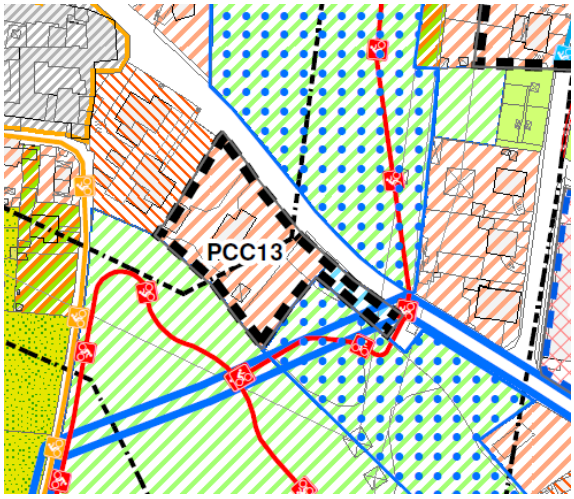
Non sono dovute ulteriori quantità di aree per servizi pubblici oltre a quelle relative alla realizzazione del parcheggio.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

PCC 13 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 3.814 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

L'ambito NON partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

E' confermata la capacità edificatoria assegnata con la Variante parziale del 2018, pari a 200 mq di SL oltre l'edificato esistente alla data di adozione della suddetta Variante parziale.

Sigla ambito	Sup. Terr.	Sup.Fond.	Superficie aree a servizi individuate dal PGT	IT.p (mq/mq)	I.d. (mq/mq) (*)	SL realizzabile
PCC13*	3 814 *mq*	3 387 *mq*	427			200 *mq*

- R c su fondiaria = 40%
- H max = 2 piani - 9,00 m

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

L'oggetto della convenzione sarà la cessione delle aree (circa 427 mq) e la realizzazione del parcheggio pubblico nella porzione lungo via Monte Cimone.

Non sono dovute ulteriori quantità di aree per servizi pubblici oltre a quelle relative alla realizzazione del parcheggio.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PARTICOLARI

Oltre alle misure generali di cui al precedente capitolo 2, sono da attuarsi anche le seguenti specifiche **misure di attenzione e mitigazione**:

- dovrà prevedersi un indice di permeabilità non inferiore al 40% della superficie fondiaria.