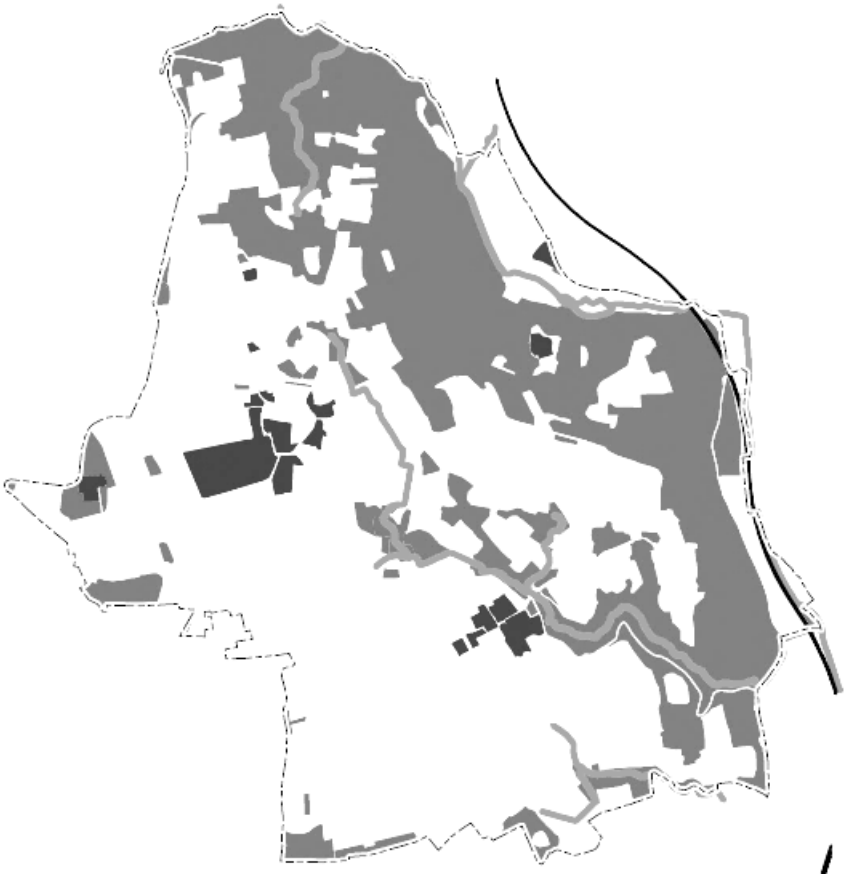
Comune di Vertemate con Minoprio
Provincia di Como

PGT

Documento di Piano

DP 2.2

Norme di attuazione del DdP
Schede degli Ambiti di Trasformazione



Professionista incaricato:
Architetto Fabrizio Ottolini

Luglio 2023

INDICE

1. AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2 DI VIA ABBAZIA 3

2. AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE T.3.1 DI VIA MONSIGNOR VINCENZO MONTI – VIA MONTE BIANCO 4

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 4

Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 5

Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale 7

Misure di attenzione e mitigazione 9

3. AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE T.3.2 DI VIA MONSIGNOR VINCENZO MONTI NORD 10

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 10

Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 11

Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale 13

Misure di attenzione e mitigazione 14

1. AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2 DI VIA ABBAZIA

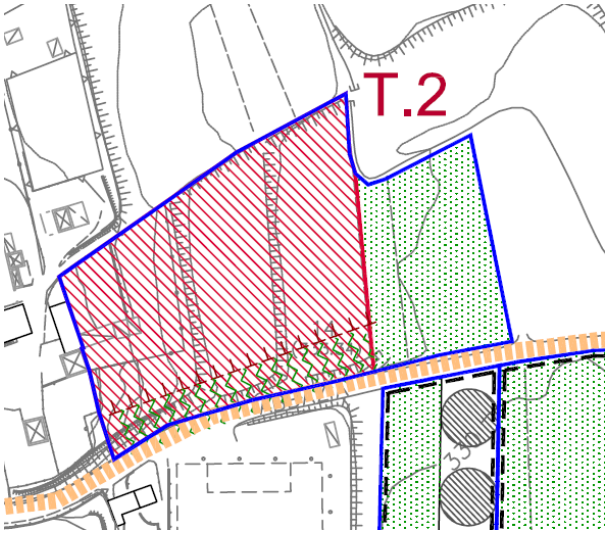
L'ambito è ubicato ad est del Nucleo di Vertemate, lungo via Abbazia, in posizione di margine del Tessuto Urbano Consolidato.

Il Piano attuativo è stato **approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 in data 25 luglio 2017** pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.41 del 11 ottobre 2017.

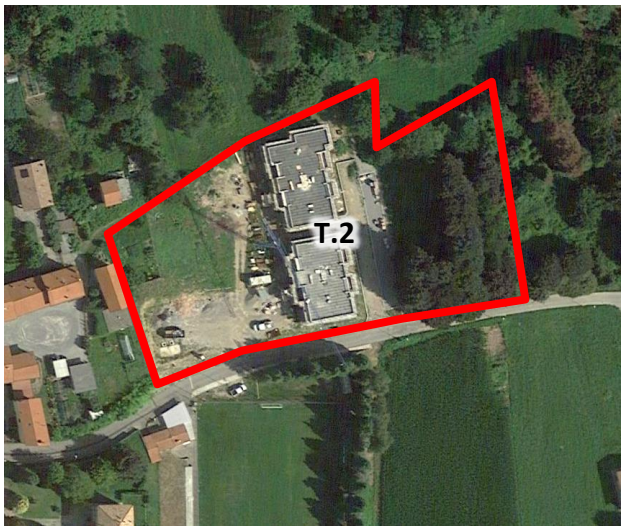
Successivamente il Piano Attuativo è stato oggetto di **Variante approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 20 in data 27 febbraio 2020.**

Il Piano attuativo vigente consente l'edificazione di **1.745 mq di SL (slp) residenziale.**

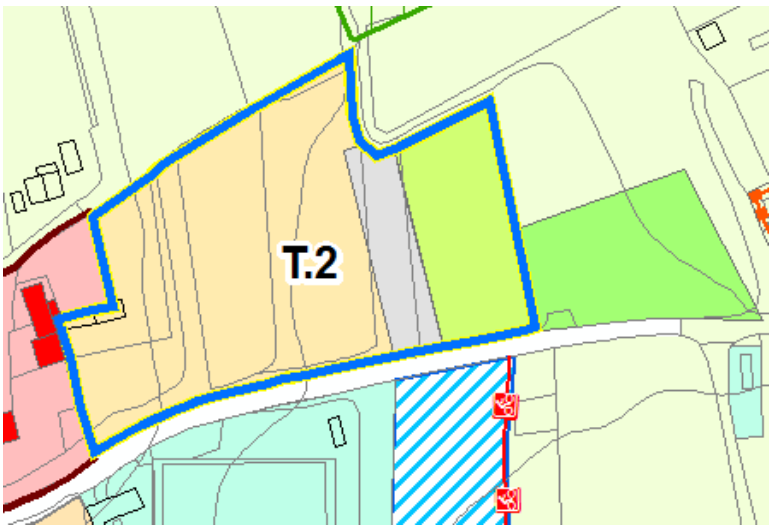
Per la disciplina dell'ambito si applica quanto disposto dal Piano Attuativo di cui sopra e dalla relativa Convenzione.



Estratto **Schede degli Ambiti di Trasformazione – Ambito T.2 del PGT 2010**



Vista da satellite dell'ambito **T.2** – *Google Earth* ®



Assetto dell'Ambito - Variante Generale 2023

2. AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE T.3.1 DI VIA MONSIGNOR VINCENZO MONTI – VIA MONTE BIANCO

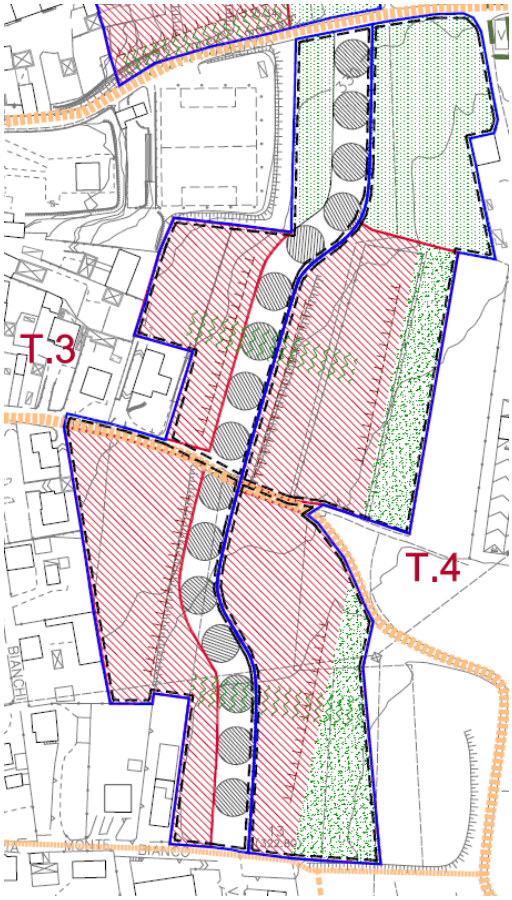
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Inquadramento di contesto e della pianificazione vigente

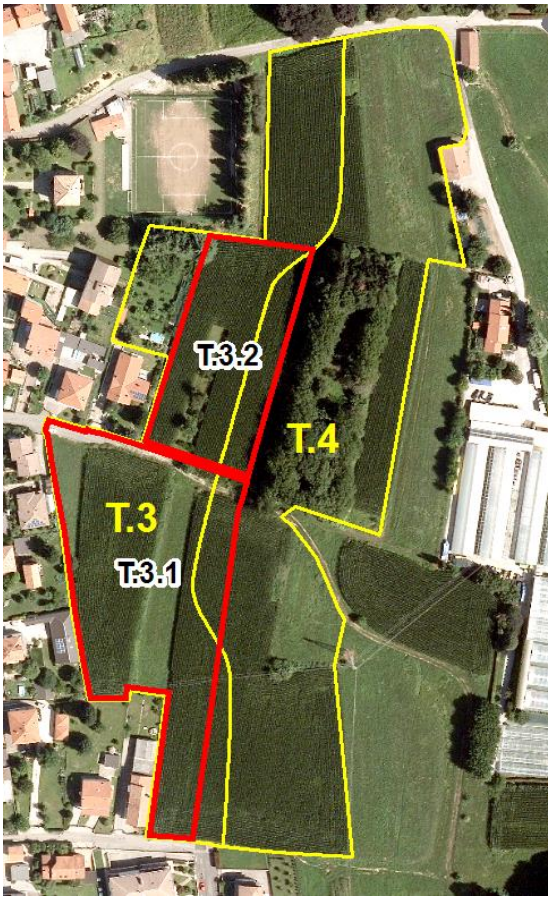
L'ambito è ubicato ad est del nucleo di Vertemate, tra via Monsignor Vincenzo Monti e via Monte Bianco, in posizione di margine del Tessuto Urbano Consolidato.

L'Ambito di Trasformazione T.3.1 copre una superficie su suolo libero di 9.206 mq.

L'**Ambito di Trasformazione T.3.1 era già ricompreso nei più vasti Ambiti di Trasformazione 3 e 4, a destinazione residenziale su suolo libero** (seminativo) **del DdP vigente.** La riconfigurazione complessiva della Variante Generale riduce notevolmente la precedente Superficie Territoriale ricompresa negli originari Ambiti di Trasformazione T3 e T4del PGT vigente, partecipando così alla soglia di riduzione del consumo di suolo.



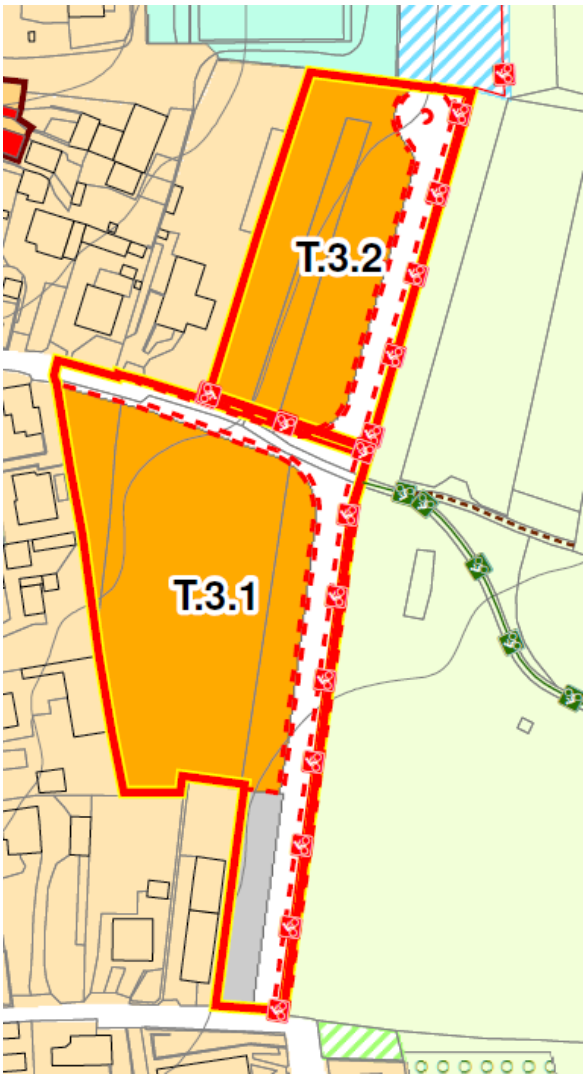
Estratto **Schede degli Ambiti di Trasformazione – Ambiti T.3 e T.4 del PGT 2010**



Vista da satellite dell'ambito **T.3.1 della Variante Generale** – *Ortofoto geoportale Lombardia*

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi



Assetto dell'Ambito - Variante Generale 2023

L'obiettivo generale perseguito dall' Ambito T.3.1, insieme al limitrofo Ambito T.3.2, è il completamento del limite occidentale del tessuto urbano consolidato del nucleo di Vertemate, con interventi a destinazione prevalentemente residenziale.

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito T.3.1 dovrà provvedere:

- alla realizzazione della viabilità di collegamento tra via Monsignor Vincenzo Monti e via Monte Bianco, al servizio dell'insediamento, **nella posizione e con l'andamento indicati dallo schema grafico seguente**;
- alla realizzazione, in affiancamento alla nuova viabilità di tratte ciclopedonali, che partecipano alla connessione con il nucleo urbano e (per il tramite dell'ambito T.3.2) verso via Abbazia;
- alla realizzazione, lungo il lato est della viabilità di progetto, di un filare alberato con essenze autoctone ad alto fusto;

- al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici e delle altre dotazioni pubbliche secondo le quantità previste dal Piano dei Servizi. Una quota di parcheggi pubblici dovrà essere realizzata all'intersezione tra la nuova viabilità e via Monte Bianco.

Fatto salvo il reperimento delle aree per parcheggi pubblici, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione delle altre quantità di dotazioni pubbliche previste dal Piano dei Servizi.

Schema progettuale:

L'intervento dovrà comunque garantire, anche su superficie fondiaria, una buona mitigazione a verde verso la nuova viabilità di progetto, lungo la quale saranno attestati i parcheggi pubblici da realizzare. I parcheggi pubblici dovranno comunque essere adeguatamente piantumati, secondo quanto indicato dalle misure di attenzione e mitigazione.

Gli elementi strutturanti dell'organizzazione da perseguire sono indicati nel precedente schema grafico.

Schema indicativo di organizzazione dell'ambito T.3.1

La superficie territoriale effettiva dell'Ambito sarà quella derivante dalla trasposizione del disegno di Variante sul rilievo topografico delle aree. Minime variazioni in incremento delle quantità sopra descritte (se inferiori al 3%) non costituiscono elemento di variante al DdP.

Le aree pubbliche (viabilità, parcheggi) dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale.

Parametri:

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale IT = 0,25 mq/mq (SL)
- IC= 35% (su SF)
- Ve min = 45% (su SF)
- H max = 7,50 m - 2 piani f.t.
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml.

Destinazioni d'uso:

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

Modalità attuative

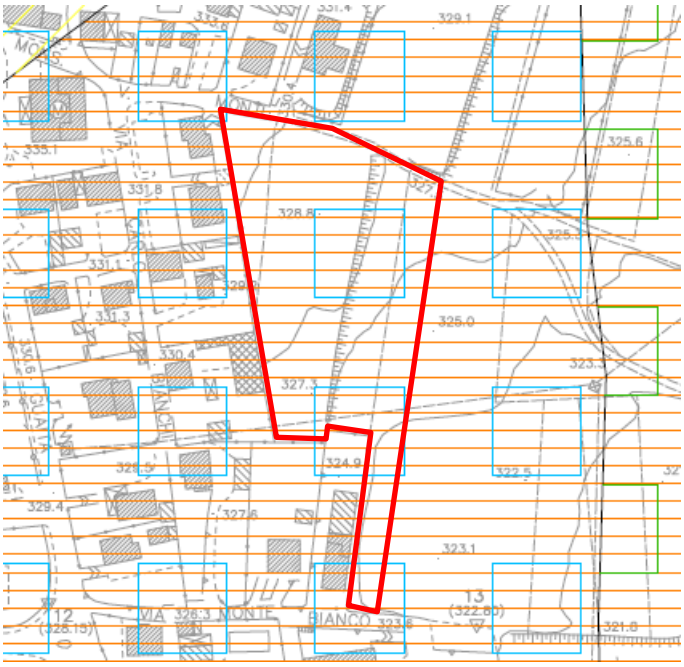
L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo

PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALOCALE

COMPONENTE GEOLOGICA

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- **Classe III di fattibilità geologica – aree con consistenti limitazioni - sottoclasse 3D –**: aree a bassa soggiacenza della falda e con presenza di falde sospese.
- **Rischio sismico Z4c**: zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi, con amplificazioni litologiche e geometriche

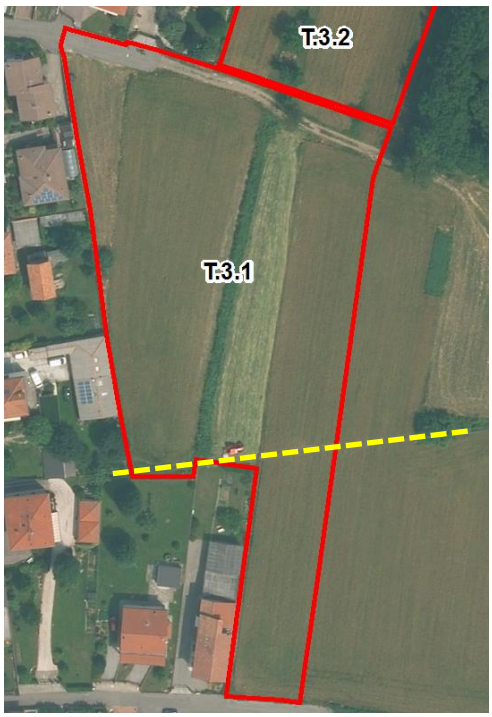


Stralcio tavola 8 – Carta della Fattibilità geologica - della Componente geologica del PGT

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

RISPETTO DA LINEE AEREE O INTERRATE

L'ambito è interessato da linea di alta tensione e relativa distanza di prima approssimazione.



I progetti edilizi posti in prossimità della linea di alta tensione devono effettuare le verifiche di dettaglio sui livelli di esposizione ai campi elettromagnetici.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione 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);
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove 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.
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati 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: dovrà cioè essere perseguita 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 attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.

3. AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE T.3.2 DI VIA MONSIGNOR VINCENZO MONTI NORD

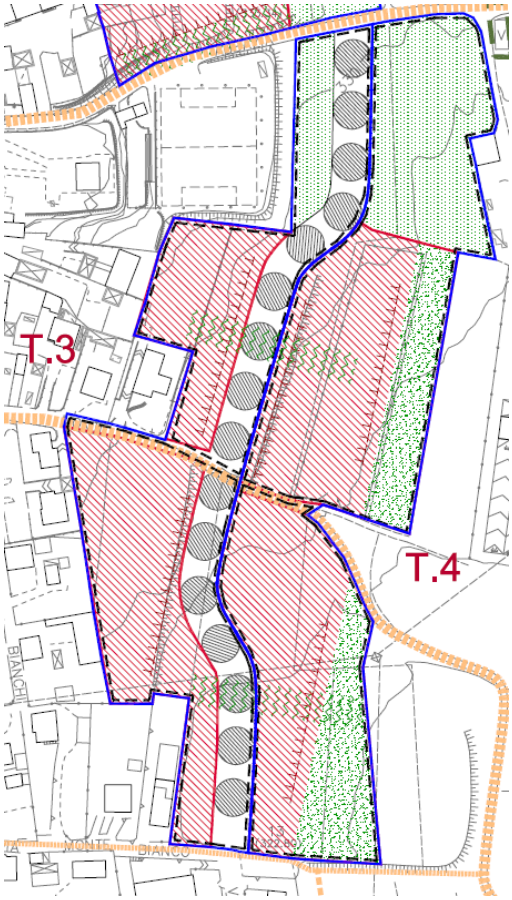
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Inquadramento di contesto e della pianificazione vigente

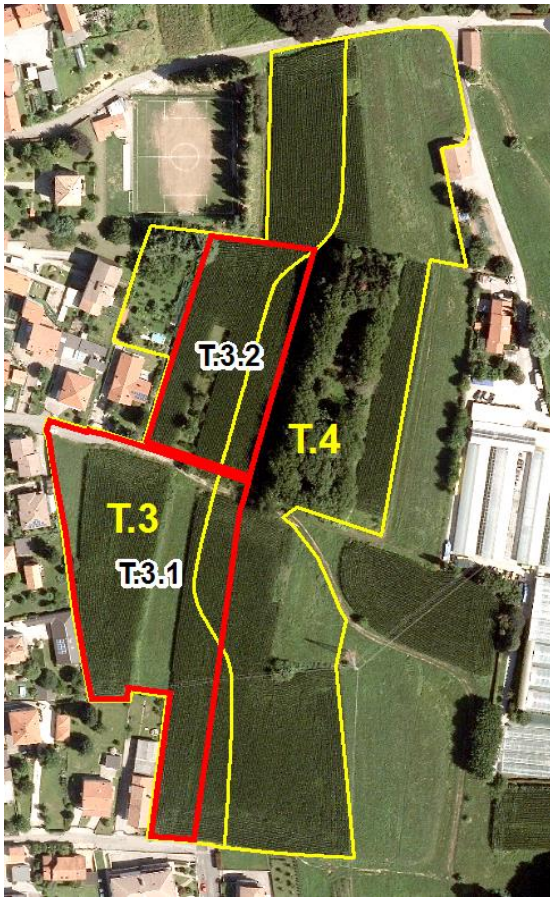
L'ambito è ubicato ad est del nucleo di Vertemate, alla testata di via Monsignor Vincenzo Monti, in posizione di margine del Tessuto Urbano Consolidato.

L'Ambito di Trasformazione T.3.2 copre una superficie su suolo libero di 4.859 mq.

L'**Ambito di Trasformazione T.3.2 era già ricompreso nei più vasti Ambiti di Trasformazione 3 e 4, a destinazione residenziale su suolo libero** (seminativo) **del DdP vigente.** La riconfigurazione complessiva della Variante Generale riduce notevolmente la precedente Superficie Territoriale ricompresa negli originari Ambiti di Trasformazione T3 e T4del PGT vigente, partecipando così alla soglia di riduzione del consumo di suolo.



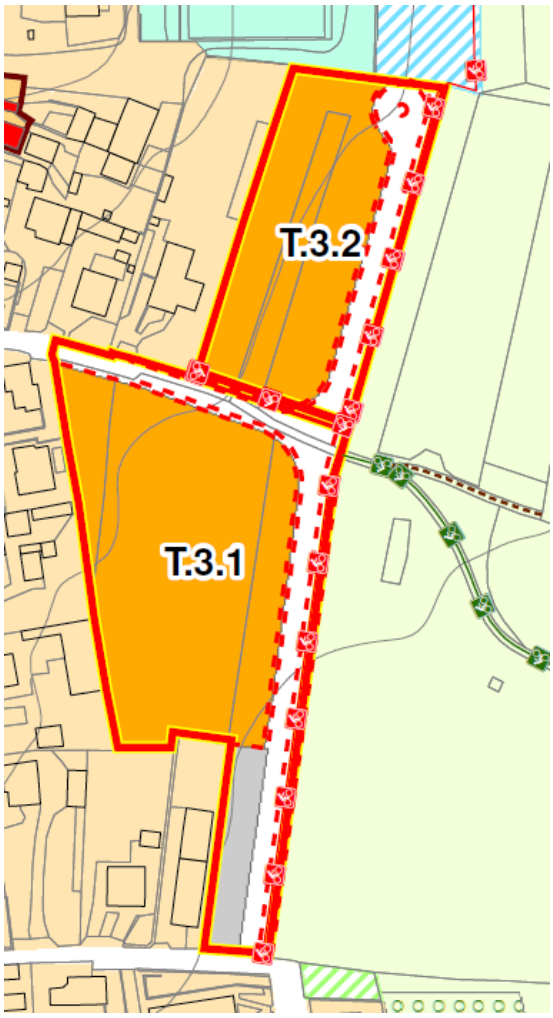
Estratto **Schede degli Ambiti di Trasformazione – Ambiti T.3 e T.4 del PGT 2010**



Vista da satellite dell'ambito **T.3.2 della Variante Generale** – *Ortofoto geoportale Lombardia*

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi



Assetto dell'Ambito - Variante Generale 2023

L'obiettivo generale perseguito dall' Ambito T.3.2, insieme al limitrofo Ambito T.3.1, è il completamento del limite occidentale del tessuto urbano consolidato del nucleo di Vertemate, con interventi a destinazione prevalentemente residenziale.

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito T.3.2 dovrà provvedere:

- alla realizzazione della viabilità di distribuzione in collegamento con via Monsignor Vincenzo Monti, al servizio dell'insediamento, **nella posizione e con l'andamento indicati dallo schema grafico seguente, con soluzione di testata utile a consentire l'inversione di marcia veicolare**;
- alla realizzazione, in affiancamento alla nuova viabilità di tratte ciclopedonali, che partecipano alla connessione con il nucleo urbano e verso via Abbazia;
- alla realizzazione, previa messa a disposizione delle aree da parte del Comune, del collegamento ciclopedonale tra la nuova pista ciclabile da realizzare nell'ambito e via Abbazia;
- alla realizzazione, lungo il lato est della viabilità di progetto, di un filare alberato con essenze autoctone ad alto fusto;

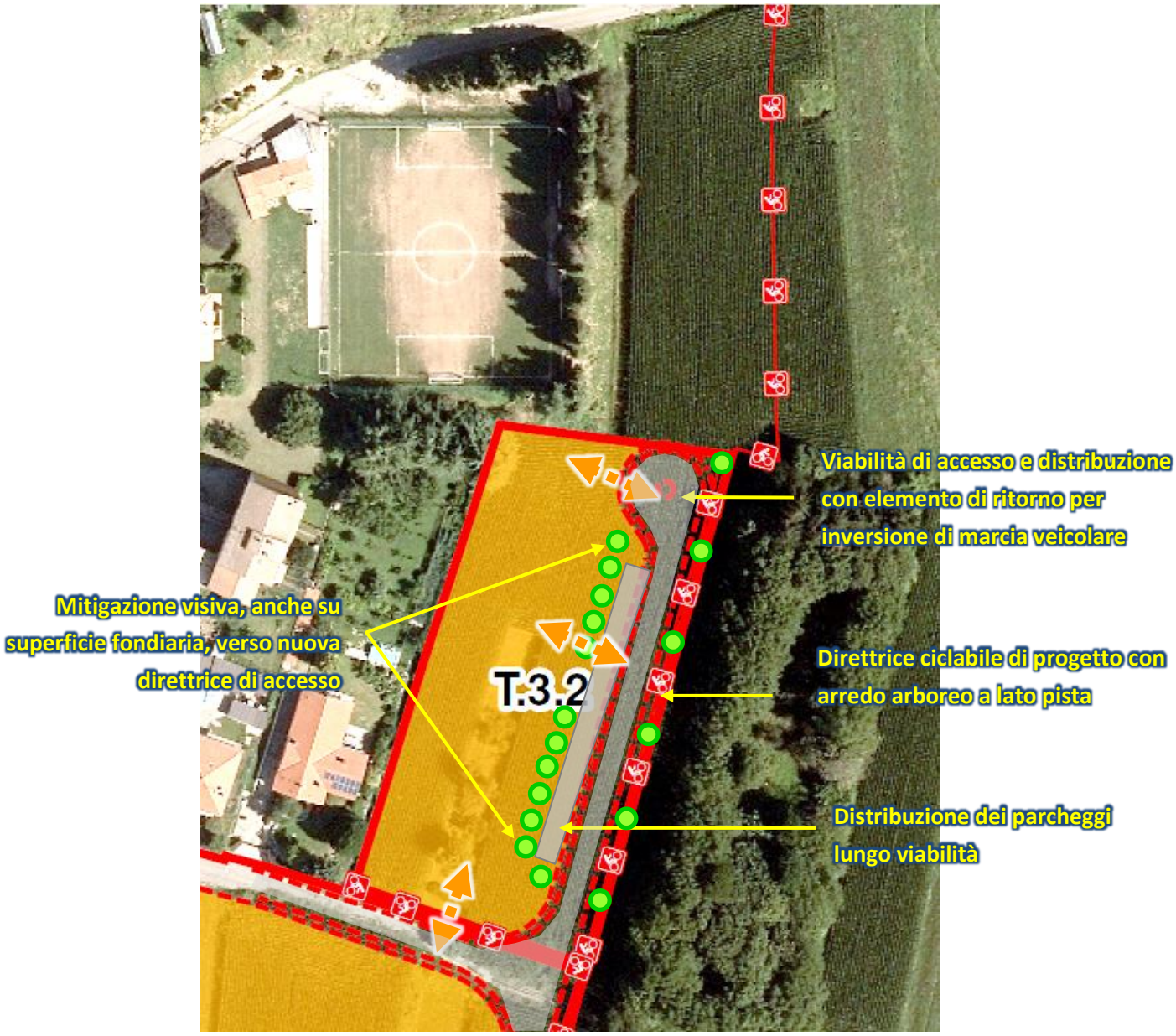
- al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici e delle altre dotazioni pubbliche secondo le quantità previste dal Piano dei Servizi

Fatto salvo il reperimento delle aree per parcheggi pubblici, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione delle altre quantità di dotazioni pubbliche previste dal Piano dei Servizi.

Schema progettuale:

L'intervento dovrà comunque garantire, anche su superficie fondiaria, una buona mitigazione a verde verso la nuova viabilità di progetto, lungo la quale saranno attestati i parcheggi pubblici da realizzare. I parcheggi pubblici dovranno comunque essere adeguatamente piantumati, secondo quanto indicato dalle misure di attenzione e mitigazione.

Gli elementi strutturanti dell'organizzazione da perseguire sono indicati nel precedente schema grafico.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito T.3.2

La superficie territoriale effettiva dell'Ambito sarà quella derivante dalla trasposizione del disegno di Variante sul rilievo topografico delle aree. Minime variazioni in incremento delle quantità sopra descritte (se inferiori al 3%) non costituiscono elemento di variante al DdP.

Le aree pubbliche (viabilità, parcheggi) dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale.

Parametri:

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale IT = 0,25 mq/mq (SL)
- IC = 35% (su SF)
- Ve min = 450% (su SF)
- H max = 7,50 m - 2 piani f.t
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml.

Destinazioni d'uso:

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

Modalità attuative

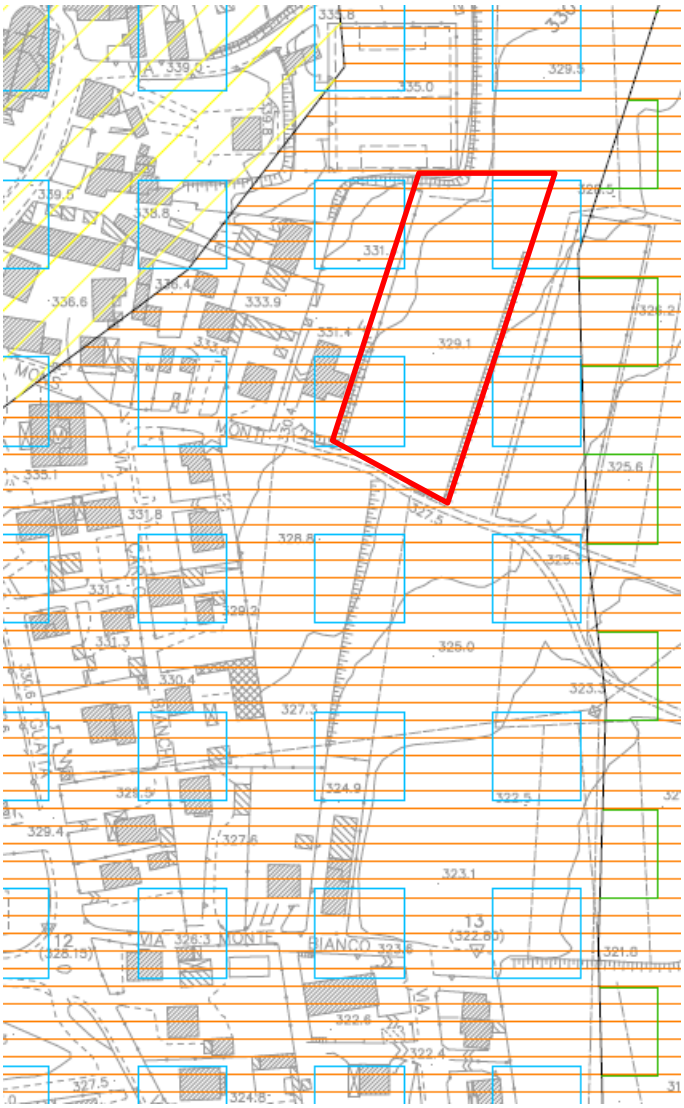
L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo

PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALOCALE

COMPONENTE GEOLOGICA

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- **Classe III di fattibilità geologica – aree con consistenti limitazioni - sottoclasse 3D –**: aree a bassa soggiacenza della falda e con presenza di falde sospese.
- **Rischio sismico Z4c**: zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi, con amplificazioni litologiche e geometriche



Stralcio tavola 8 – Carta della Fattibilità geologica - della Componente geologica del PGT

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione 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);

- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;

- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;

- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;

- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove 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.

- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati 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: dovrà cioè essere perseguita 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 attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.