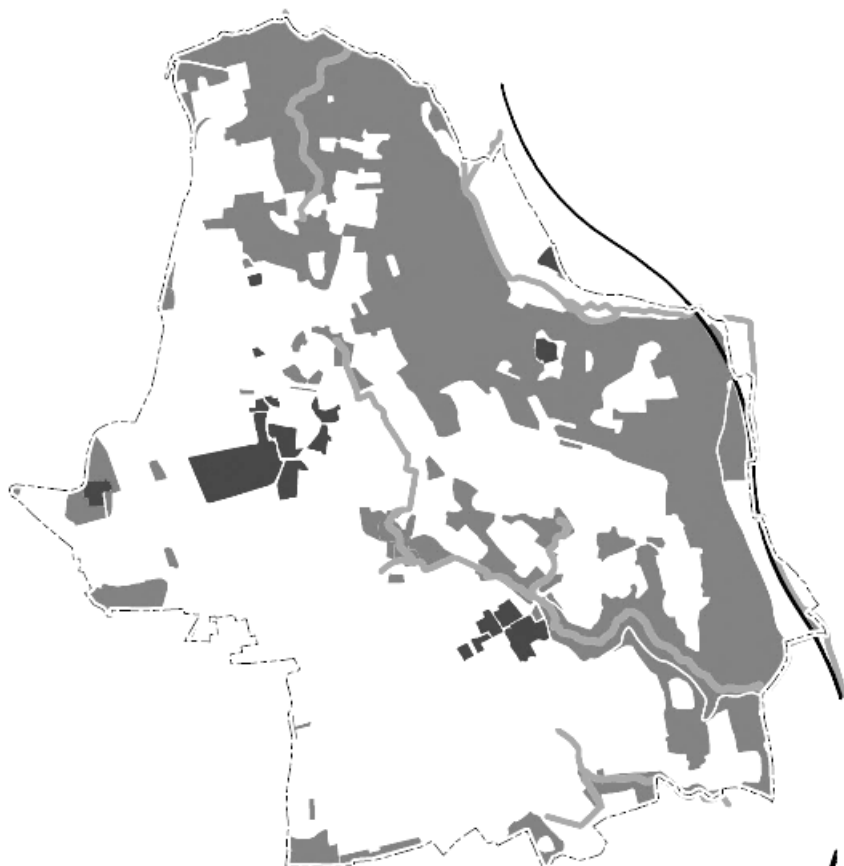


Piano delle Regole

PdR 1.2

**Norme di attuazione - Schede degli ambiti di
completamento del Piano delle Regole**



Sommario

1. PREMESSA	5
2. MODALITÀ ATTUATIVE COMUNI	5
2.1 ..DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI DA REPERIRE.....	5
2.2 ...MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE.....	6
3. SCHEDE DEGLI AMBITI AD ATTUAZIONE COORDINATA.....	8
C.1 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA RISORGIMENTO.....	8
Disciplina dell’attuazione	8
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	9
C.2 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA SALVO D’ACQUISTO.....	10
Disciplina dell’attuazione	10
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	11
C.3.A E C.3.B - AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA PASTURA.....	12
C.3.C - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA PASTURA	13
Disciplina dell’attuazione	13
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	15
C.4 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA RISORGIMENTO.....	16
Disciplina dell’attuazione	16
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	17
C.5 - .AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA PIAVE - RISORGIMENTO	18
Disciplina dell’attuazione	18
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	19
C.6.A - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA ISONZO – VIA ARNO	20
Disciplina dell’attuazione	20
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	21
C.6.B - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA ISONZO	22
Disciplina dell’attuazione	22

Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	23
C.6.C - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA ISONZO	24
Disciplina dell’attuazione	24
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	25
C.7 - .AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – MINOPRIO – VIA SANTA MARIA	26
Disciplina dell’attuazione	26
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	27
C.9 - .AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – MINOPRIO – VIA ANDREA DORIA	28
Disciplina dell’attuazione	28
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	29
C.10 -AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO – MINOPRIO – ZONA PRODUTTIVA	30
Disciplina dell’attuazione	30
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	31
C.11 -AMBITO DI COMPLETAMENTO TERZIARIO COMMERCIALE – MINOPRIO – VIA STATALE DEI GIOVI.....	32
Disciplina dell’attuazione	32
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	33
C.12 -AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO – MINOPRIO – VIA STATALE DEI GIOVI.....	34
Disciplina dell’attuazione	34
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	35
C.13 -AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO – MINOPRIO – ZONA PRODUTTIVA	36
Disciplina dell’attuazione	36
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	38
C.14 -AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – MINOPRIO – VIA G. MATTEOTTI.....	39
Disciplina dell’attuazione	39
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	40
C.15 -AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO – VERTEMATE – VIA S.D’ACQUISTO.....	41
Disciplina dell’attuazione	41
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	42
PCC1 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA ISONZO	43

Disciplina dell’attuazione	43
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	44
C.B - .AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA DON A VEGA	45
PII6 - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO VIGENTE – VIA STATALE DEI GIOVI	46
Disciplina dell’Ambito.	46
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	47
PL1 E PL1* - PIANO ATTUATIVO VIGENTE – VIA PIAVE	48
Disciplina dell’Ambito.	48
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale	49

1. PREMESSA

Le seguenti schede definiscono la disciplina degli Ambiti di completamento del Piano delle Regole, soggetti a Pianificazione Attuativa o a permesso di Costruire Convenzionato.

Nelle schede sono anche presenti alcuni Ambiti interessati da Convenzioni vigenti i cui contenuti sono assunti quale disciplina della Variante, con eventuale specificazione di possibili alternative di attuazione indicate dalla Variante stessa (previa condivisione e attivazione da parte degli operatori).

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 delle seguenti schede sarà quella reale, come risultante dai rilievi topografici delle aree da allegarsi al progetto di PA o al PCC oggetto di istanza di approvazione.

L'individuazione grafica delle diverse componenti l'ambito (aree per servizi pubblici, infrastrutture di mobilità, superfici fondiarie, ecc...) presenti sulle tavole C.1.n del PdR e riprese dalle presenti schede individua l'organizzazione ottimale degli ambiti rispetto al contesto in cui si collocano. Ciò nonostante l'esatta perimetrazione di ciascun elemento non costituisce elemento conformativo del regime giuridico dei suoli e restano possibili modifiche di geometria o di dislocazione di tali aree senza necessità di Variante al PGT, fermo restando il perseguimento degli obiettivi delineati dagli schemi presenti nelle tavole C.1.n e nelle presenti schede.

Le singole schede possono individuare negli ambiti ad attuazione coordinata **aree per verde di mitigazione**, generalmente poste sul margine dell'intervento o a separazione di altri comparti.

Tali aree sono da destinare a verde ambientale e devono essere poste all'esterno della recinzione dell'ambito. Di norma devono essere piantumate con alberi di alto fusto integrate con sistemazioni arbustive, con l'uso di essenza autoctone.

Esse restano di proprietà privata e partecipano alla capacità edificatoria dell'ambito secondo gli indici assegnati per ogni comparto. L'attuazione degli interventi presuppone la trascrizione del vincolo di non edificabilità e di destinazione d'uso nei registri immobiliari.

2. MODALITÀ ATTUATIVE COMUNI

2.1 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI DA REPERIRE

Nel caso in cui le seguenti schede, così come le tavole C.1.n del PdR e B.1.n del PdS, individuino graficamente la presenza di aree per servizi pubblici da cedere all'interno dei singoli ambiti qui normati, la loro collocazione e conformazione potrà essere modificata in sede di istanza di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato, fatta salva la valutazione positiva e l'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

In tal caso la quantità minima di aree per servizi pubblici da cedere non potrà comunque essere inferiore, oltre a quella indicata dalla singola scheda, anche alle eventuali maggiori quantità prescritte dalla normativa del PdS.

Pertanto:

- laddove la quantità di aree per servizi pubblici prescritta dalle presenti schede, in virtù delle specifiche individuazioni grafiche ivi operate, sia superiore a quella stabilita dalla normativa del PdS, essa dovrà comunque essere ceduta;
- laddove la quantità di aree per servizi pubblici prescritta dalle presenti schede, in virtù delle specifiche individuazioni grafiche ivi operate, sia inferiore a quella minima stabilita dalla normativa del PdS, in sede di attuazione ne sarà dovuto il conguaglio sino al raggiungimento delle quantità minime di cui sopra, con ulteriori cessioni o, su giudizio dell'Amministrazione Comunale, con la loro eventuale loro monetizzazione.

2.2 MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Per tutti gli ambiti di cui alle presenti schede, esclusi quelli già in corso di attuazione in virtù di Convenzioni già sottoscritte e in corso di validità, oppure quelli già oggetto di precedenti Convenzioni e per i quali possa applicarsi il principio di ultrattività in virtù dell'avvenuto assolvimento degli obblighi pubblici previsti dalle Convenzioni originarie, sono dettate le seguenti **misure di attenzione e mitigazione**, fatte salve eventuali eccezioni o diverse indicazioni dettate dalle schede per ogni singolo ambito:

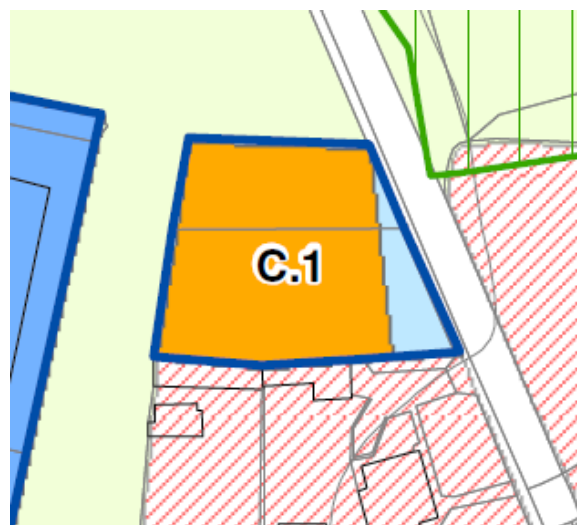
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli 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 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.
- 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

C.1 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA RISORGIMENTO



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 1.284 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

IT (mq/mq) = 0,20 mq di SL

H max = 7,50 m

SCOP = 40 % di SF

Ve min = 30% di SF

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla la realizzazione dei **parcheggi pubblici** individuati, lungo via Risorgimento, dalle tavole C.1.n del PdR, per una **superficie minima di 180 mq** (anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT).

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo 2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS..

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

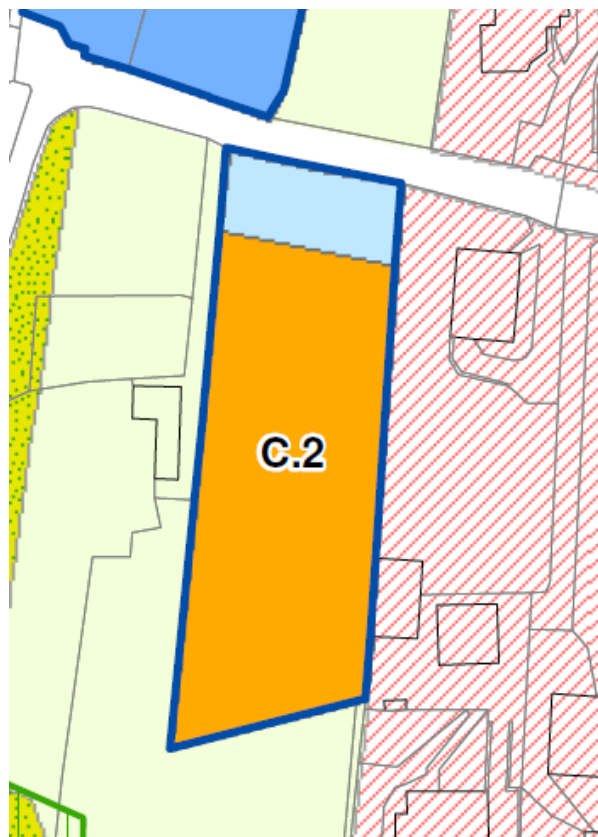
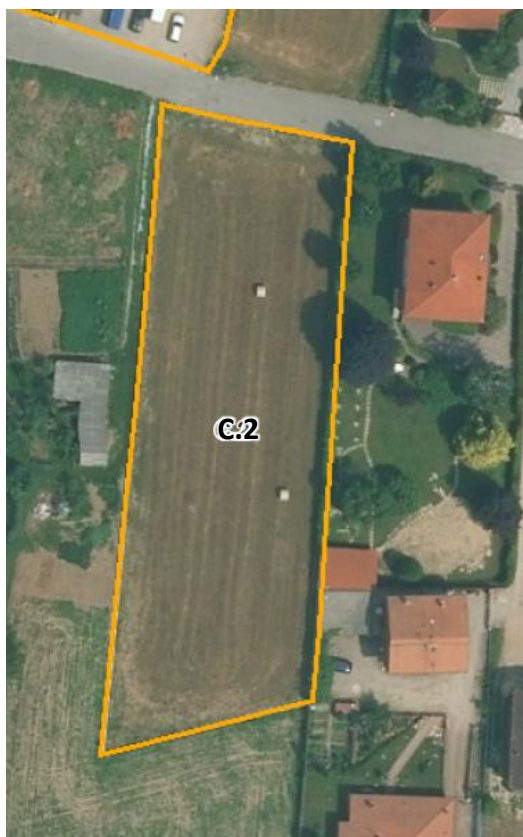
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

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 Z4a:** zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi, soggetta ad amplificazioni litologiche e geometriche

C.2 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA SALVO D’ACQUISTO



DISCIPLINA DELL’ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell’Ambito 2.834 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

IT (mq/mq) = 0,20 mq di SL

H max = 10 m

SCOP = 40% di SF

Ve min = 30% di SF

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla la realizzazione dei **parcheggi pubblici** individuati, lungo via Salvo D'Acquisto, dalle tavole C.1.n del PdR, per una **superficie minima di 390 mq** (anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT).

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

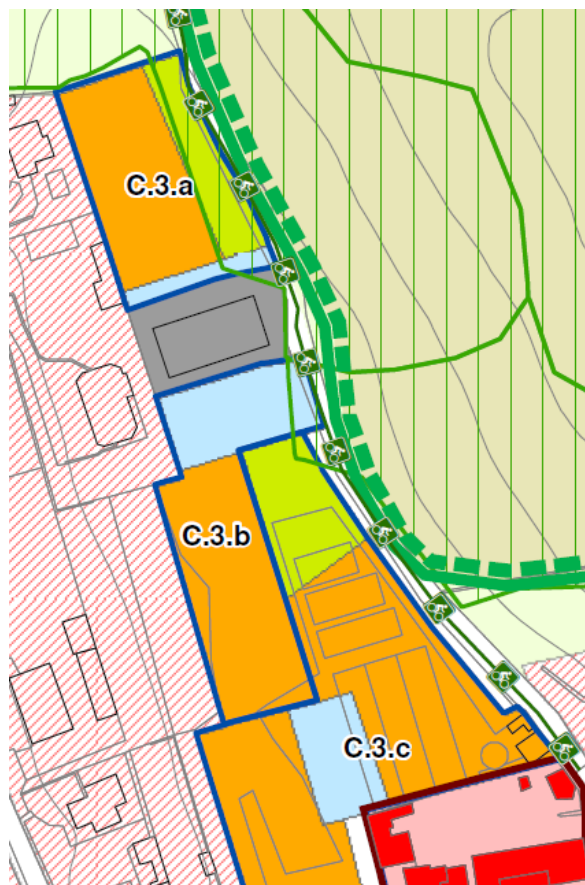
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

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 Z4a**: zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi, soggetta ad amplificazioni litologiche e geometriche

C.3.A E C.3.B - AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA PASTURA

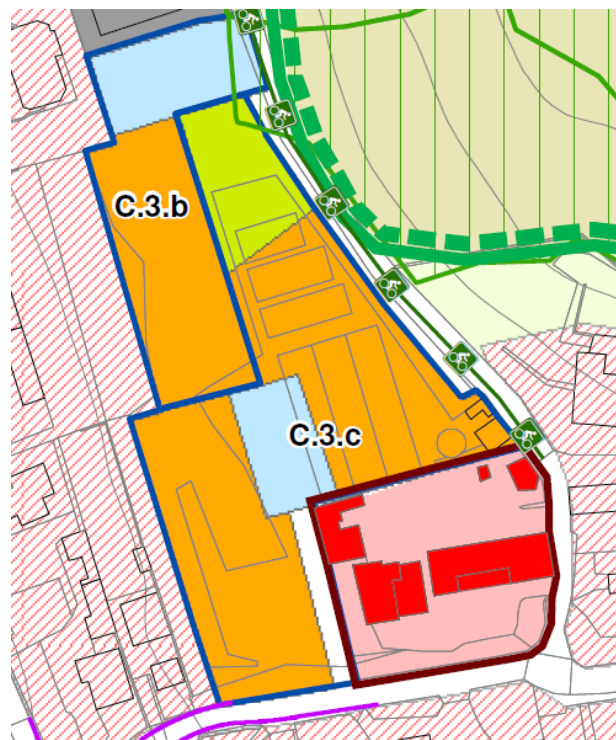


Per gli Ambiti C.3.a e C.3.b è già stato rilasciato PdC Convenzionato previa approvazione della Convenzione con Delibera di Giunta Comunale n. 31/03/2022 e Convenzione sottoscritta il 21 aprile 2022, Rep. 137104.

L'intervento è in corso d'attuazione, per una **SLP autorizzata di 560,81 mq.**

Per tali ambiti si applica quanto previsto nella Convenzione approvata.

C.3.C - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA PASTURA



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 5.271 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

IT (mq/mq) = 0,20 mq di SL

H max = 7,50 m

SCOP = 40% di SF

Ve min = 30% di SF

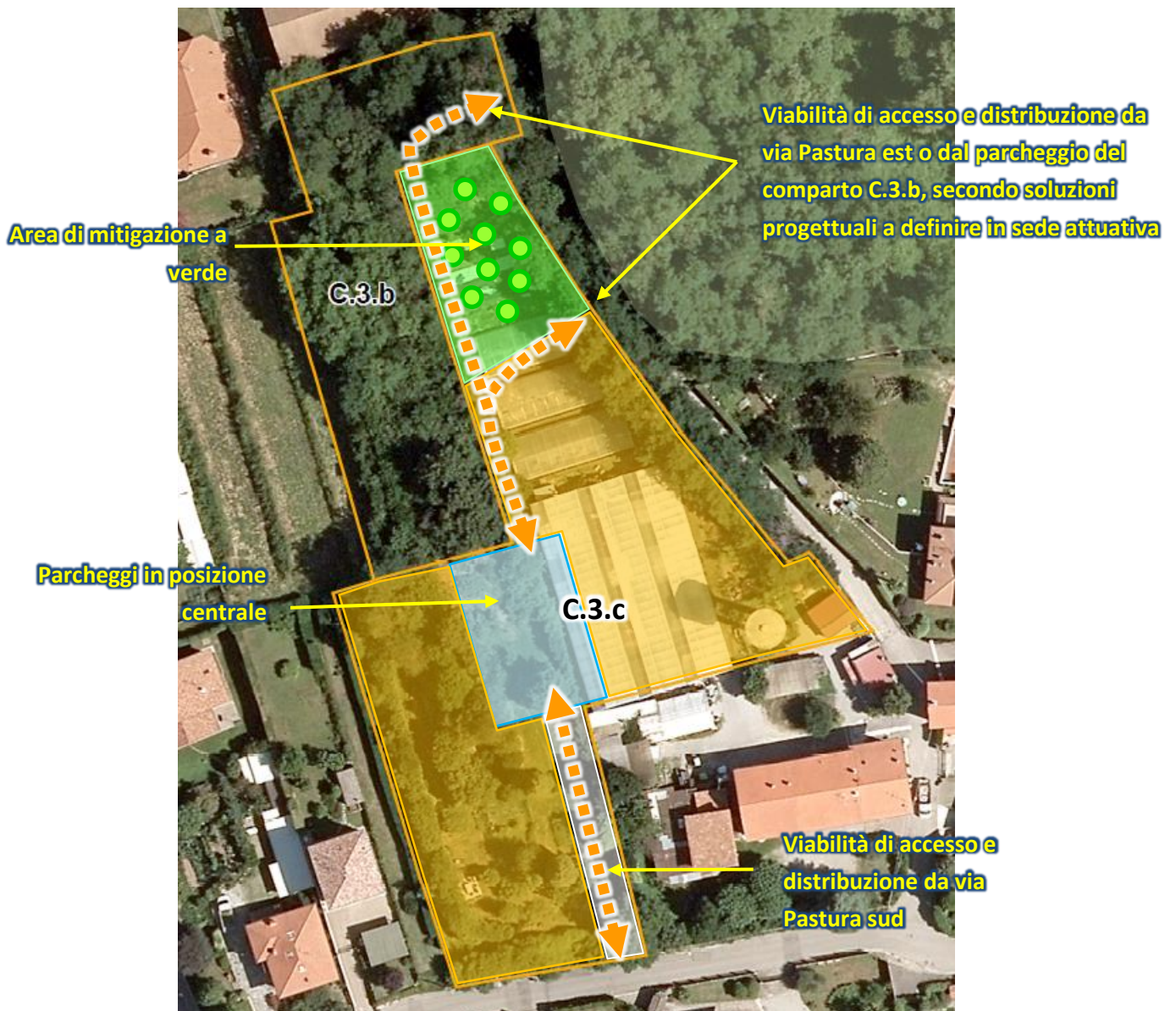
Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione del sistema di accesso da **via Pastura, sia da sud** in corrispondenza della posizione indicata dalle tavole C.1.n del PdR, **sia da nord**, verso il parcheggio del comparto C.3.b o direttamente verso via Pastura, secondo le **soluzioni progettuali** (anche a senso unico) che saranno individuate in fase attuativa al fine di conseguire la **migliore funzionalità viaria**;
- la realizzazione dei **parcheggi pubblici** individuati dalle tavole C.1.n del PdR, per una **superficie minima di 500 mq**, da collocarsi in posizione centrale dell'ambito, secondo le indicazioni grafiche delle tavole C.1.n e della presente scheda;
- la realizzazione di una fascia di mitigazione sistemata a verde, nella porzione nord nella posizione indicata cartograficamente, esterna alla recinzione, ad uso pubblico e con trascrizione di vincolo pertinenziale con destinazione a verde e senza attribuzione di capacità edificatoria.



Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

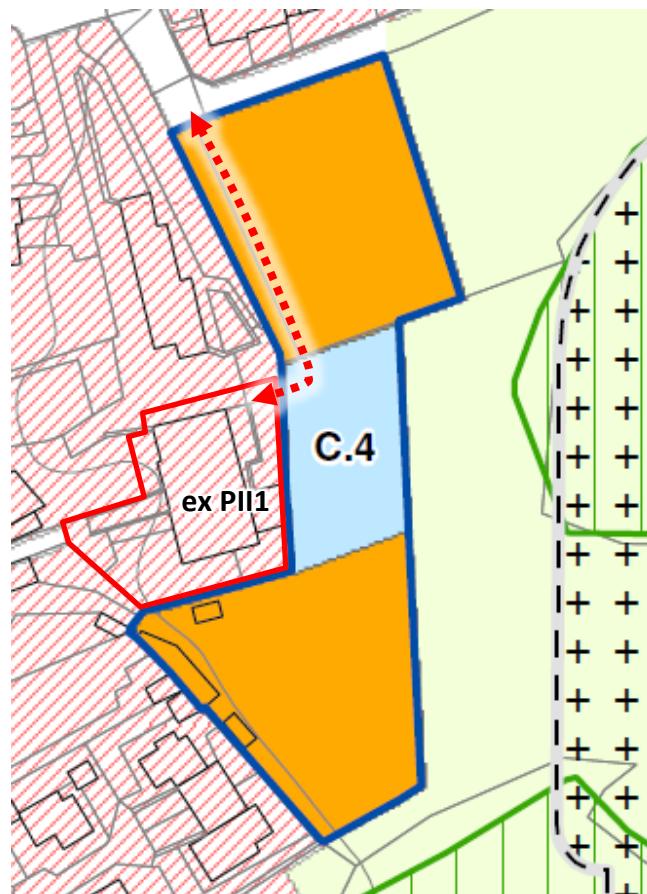
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

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

- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni:** aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori.
- **Rischio sismico Z4c:** zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi, con amplificazioni litologiche e geometriche

C.4 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA RISORGIMENTO



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 3.972 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

IT (mq/mq) = 0,25 mq di SL

H max = 10 m

SCOP = 40% di SF

Ve min = 30% di SF

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione delle **opere viarie di collegamento con via Risorgimento** (da definire nel Permesso di Costruire Convenzionato) e di collegamento ai parcheggi pubblici da realizzare. La viabilità dovrà garantire anche l'accesso al limitrofo comparto dell'ex PII1 individuato dallo schema grafico della presente scheda;
- la realizzazione dei **parcheggi pubblici** in posizione baricentrica dell'Ambito, come individuati dalle tavole C.1.n del PdR, per una **superficie minima di 760 mq** (anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT). La superficie si intende comprensiva della viabilità eventualmente necessaria per l'accesso all'ex PII1;

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

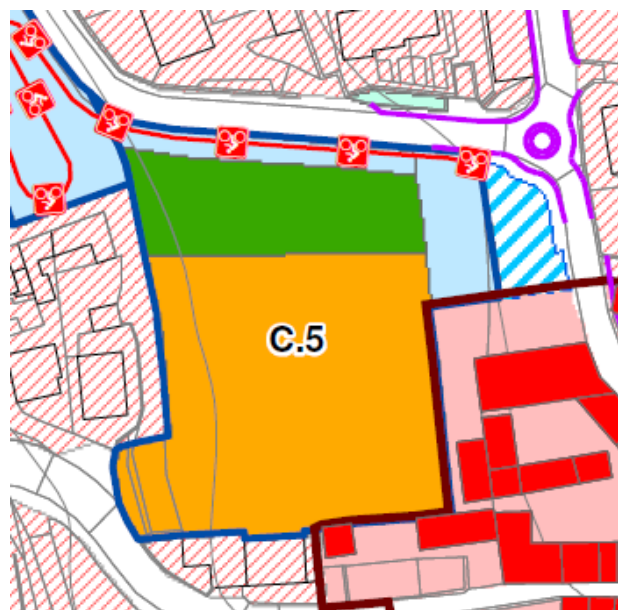
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

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

- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni:** aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori.
- **Rischio sismico Z4c:** zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi, con amplificazioni litologiche e geometriche

C.5 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA PIAVE - RISORGIMENTO



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 4677 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

IT (mq/mq) = 0,20 mq di SL

H max = 10 m

SCOP = 40% di SF

Ve min = 30% di SF

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione dei **parcheggi pubblici** lungo via Via Risorgimento (anche sull' area esterna messa a disposizione dal Comune) e Via Piave, come individuati dalle tavole C.1.n del PdR, per una **superficie minima interna all'Ambito di 685 mq** (oltre a quelli da realizzare su area esterna messa a disposizione dal Comune);
- la cessione e sistemazione a verde pubblico dell'area individuata dalle tavola C.1.n, per una superficie minima di **980 mq**;
- la realizzazione di una **pista ciclopedonale** lungo i tratti viari antistanti l'Ambito;

In caso d'inerzia nell'attuazione o in caso di necessità dell'Amministrazione Comunale, **il Comune mantiene la possibilità di intervento diretto**, previa acquisizione delle aree, per la realizzazione delle piste ciclopedonali antistanti l'ambito indicate dalla presente scheda e dalle tavola C.1.n del PdR

In tal caso:

- la cessione anticipata, bonaria e gratuita delle aree da parte dei proprietari consentirà, nella fase di successiva attuazione delle parti private, di mantenere la possibilità di realizzare anche la capacità edificatoria generata dall'IT sulle porzioni cedute bonariamente;
- nel caso di acquisizione forzata, l'indice IT generato dalle porzioni acquisite non potrà essere utilizzato nell'attuazione delle parti private;
- le cifre spese dal Comune per l'attuazione diretta della viabilità saranno comunque imputate quale onere di urbanizzazione dell'ambito (comunque con possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione) nella successiva fase di attuazione privata degli interventi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici sopra indicate, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito

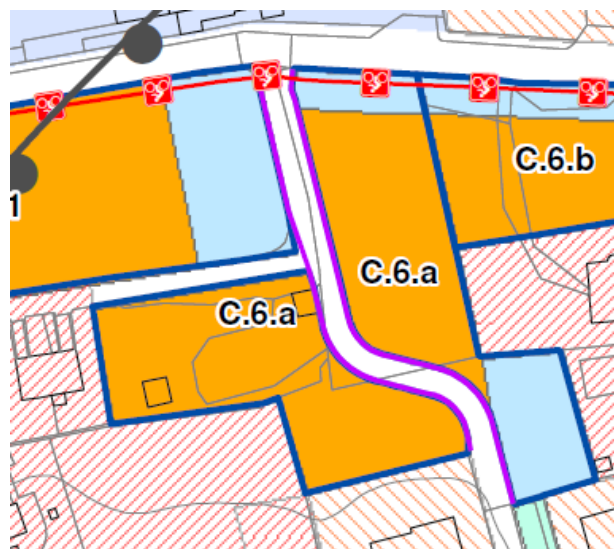
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

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

- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni:** aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori.
- **Rischio sismico Z4c:** zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi, con amplificazioni litologiche e geometriche

C.6.A - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA ISONZO – VIA ARNO



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 4.580 mq (comprensivo di aree stradali di progetto esterne al perimetro)

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT (mq/mq) = 0,20 mq di SL

H max = 7,50 m

SCOP = 40% di SF

Ve min = 30% di SF

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione della **viabilità pubblica di collegamento tra via Isonzo e via Arno**;

- la realizzazione dei **parcheggi pubblici** nella parte terminale di via Arno per una **superficie minima di 545 mq**;
- la realizzazione dei parcheggi pubblici lungo via Isonzo, come individuati dalle tavole C.1.n del PdR, per una **superficie minima di 215 mq** (anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT);
- la realizzazione di una **pista ciclopedonale** nel tratto di via Isonzo antistante l'Ambito.

In caso d'inerzia nell'attuazione o in caso di necessità dell'Amministrazione Comunale, **il Comune mantiene la possibilità di intervento diretto**, previa acquisizione delle aree, per la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Arno e via Isonzo o per la realizzazione delle piste ciclopedonali antistanti l'ambito indicate dalla presente scheda e dalle tavole C.1.n del PdR.

In tal caso:

- la cessione anticipata, bonaria e gratuita delle aree da parte dei proprietari consentirà, nella fase di successiva attuazione delle parti private, di mantenere la possibilità di realizzare anche la capacità edificatoria generata dall'IT sulle porzioni cedute bonariamente;
- nel caso di acquisizione forzata, l'indice IT generato dalle porzioni acquisite non potrà essere utilizzato nell'attuazione delle parti private;
- le cifre spese dal Comune per l'attuazione diretta della viabilità saranno comunque imputate quale onere di urbanizzazione dell'ambito (comunque con possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione) nella successiva fase di attuazione privata degli interventi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

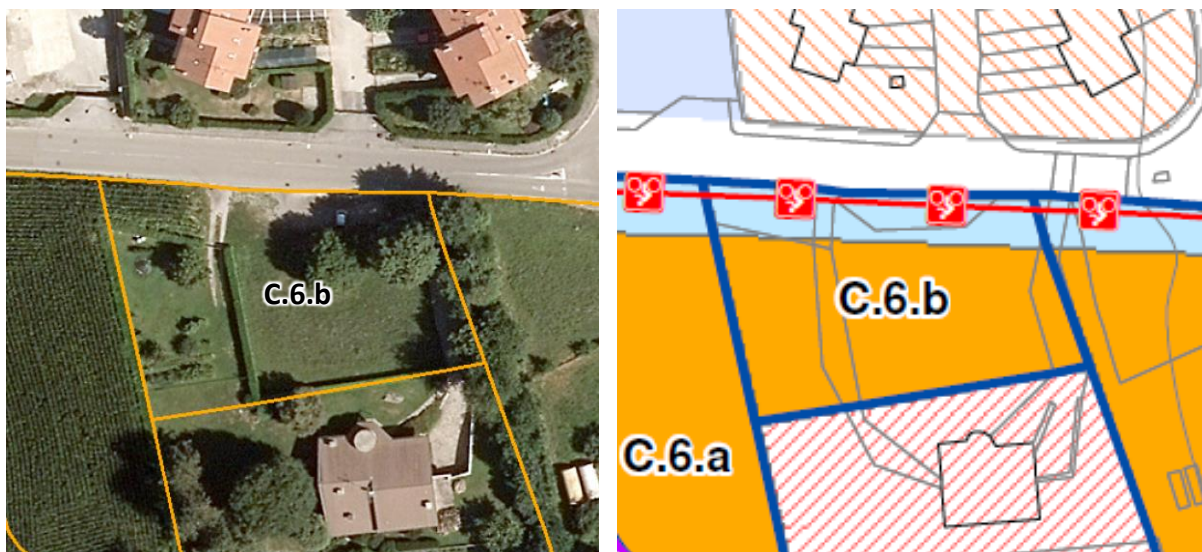
Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni:** aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori.
- **Rischio sismico Z4a:** zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi, soggetta ad amplificazioni litologiche e geometriche.

RISCHIO ARCHEOLOGICO

Le aree della porzione ad ovest sono in parte ricomprese in ambiti di rischio archeologico. Si applicano le norme di cautela indicate dal Piano delle Regole.

C.6.B - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA ISONZO



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 1.621 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

IT (mq/mq) = 0,20 mq di SL

H max = 7,50 m

SCOP = 40% di SF

Ve min = 30% di SF

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione dei parcheggi pubblici lungo via Isonzo, come individuati dalle tavole C.1.n del PdR, per una **superficie minima di 350 mq** (anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT);

- la realizzazione di una **pista ciclopedonale** nel tratto di via Isonzo antistante l'Ambito;

In caso d'inerzia nell'attuazione o in caso di necessità dell'Amministrazione Comunale, **il Comune mantiene la possibilità di intervento diretto**, previa acquisizione delle aree, per la realizzazione delle piste ciclopedonali antistanti l'ambito indicate dalla presente scheda e dalle tavole C.1.n del PdR

In tal caso:

- la cessione anticipata, bonaria e gratuita delle aree da parte dei proprietari consentirà, nella fase di successiva attuazione delle parti private, di mantenere la possibilità di realizzare anche la capacità edificatoria generata dall'IT sulle porzioni cedute bonariamente;
- nel caso di acquisizione forzata, l'indice IT generato dalle porzioni acquisite non potrà essere utilizzato nell'attuazione delle parti private;
- le cifre spese dal Comune per l'attuazione diretta della viabilità saranno comunque imputate quale onere di urbanizzazione dell'ambito (comunque con possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione) nella successiva fase di attuazione privata degli interventi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo 2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

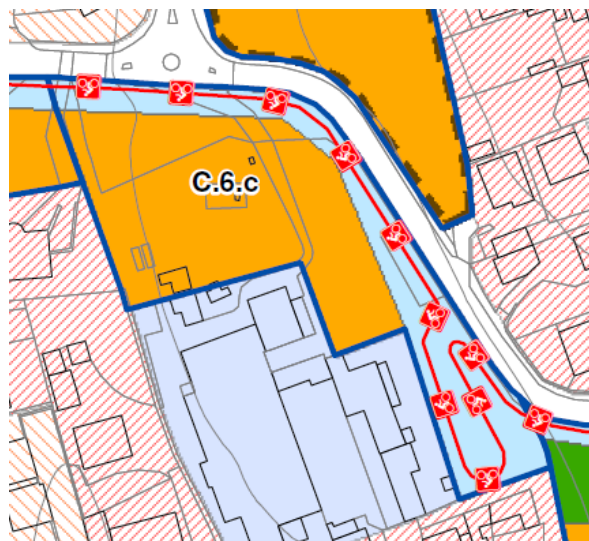
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

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

- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni:** aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori.
- **Rischio sismico Z4a:** zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi, soggetta ad amplificazioni litologiche e geometriche

C.6.C - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA ISONZO



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 4.887 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

IT (mq./mq.) = 0,20 mq di SL - non rientrano nella ST le porzioni di aree messe a disposizione dal Comune lungo via Piave per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

H max = 10 m

SCOP = 40% di SF

Ve min = 30% di SF

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione dei parcheggi pubblici lungo via Piave, come individuati dalle tavole C.1.n del PdR, per una **superficie minima di 1.875 mq** (anche su porzione di area lungo via Piave messa a disposizione dal Comune;

- la realizzazione di una **pista ciclopedonale** nel tratto di via Piave antistante l'Ambito;

In caso d'inerzia nell'attuazione o in caso di necessità dell'Amministrazione Comunale, **il Comune mantiene la possibilità di intervento diretto**, previa acquisizione delle aree, per la realizzazione delle piste ciclopedonali antistanti l'ambito indicate dalla presente scheda e dalle tavole C.1.n del PdR

In tal caso:

- la cessione anticipata, bonaria e gratuita delle aree da parte dei proprietari consentirà, nella fase di successiva attuazione delle parti private, di mantenere la possibilità di realizzare anche la capacità edificatoria generata dall'IT sulle porzioni cedute bonariamente;
- nel caso di acquisizione forzata, l'indice IT generato dalle porzioni acquisite non potrà essere utilizzato nell'attuazione delle parti private;
- le cifre spese dal Comune per l'attuazione diretta della viabilità saranno comunque imputate quale onere di urbanizzazione dell'ambito (comunque con possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione) nella successiva fase di attuazione privata degli interventi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo 2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

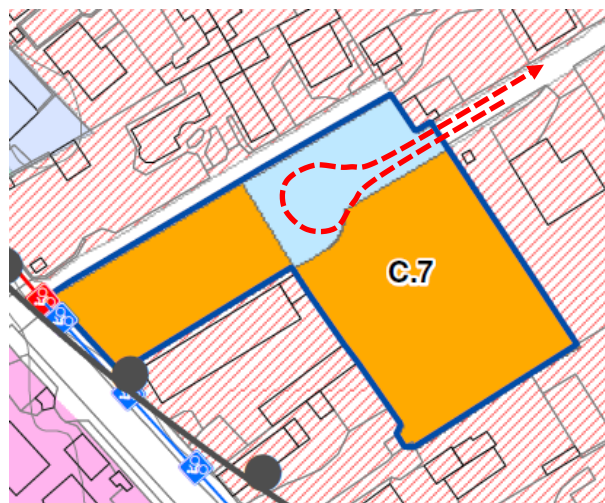
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

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

- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni:** aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori.
- **Rischio sismico Z4a:** zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi, soggetta ad amplificazioni litologiche e geometriche

C.7 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – MINOPRIO – VIA SANTA MARIA



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 4.435 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

IT (mq/mq) = 0,30 mq di SL

H max = 10 m

SCOP = 40% di SF

Ve min = 30% di SF

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- l'organizzazione dell'accesso viario, unicamente su via Santa Maria, utile a consentire le manovre di ingresso e uscita (compresa inversione di marcia) dall'Ambito verso via Santa Maria;

- la realizzazione dei parcheggi pubblici al termine di via S. Maria, come individuati dalle tavole C.1.n del PdR, per una **superficie minima di 825 mq** (anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT), comprensiva delle opere viarie di accesso e di inversione di marcia dei veicoli verso via S. Maria;

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

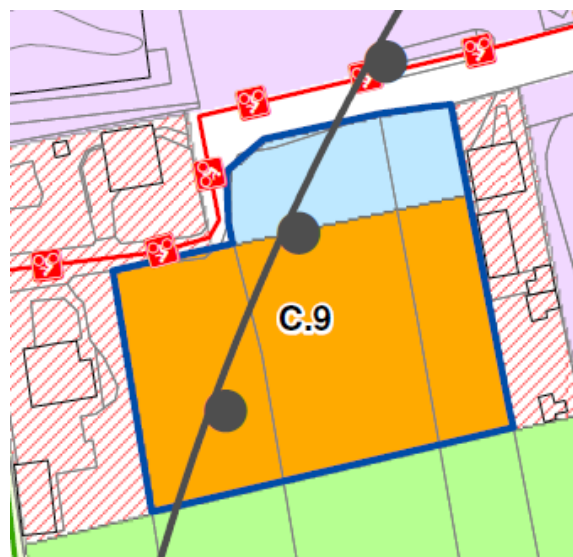
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

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

C.9 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – MINOPRIO – VIA ANDREA DORIA



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 4.466 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

IT (mq/mq) = 0,30 mq di SL

H max = 10 m

SCOP = 40% di SF

Ve min = 30% di SF

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione dei **parcheggi pubblici** sul fronte di via A. Doria, come individuati dalle tavole C.1.n del PdR, per una **superficie minima di 885 mq** (anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT);

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo 2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

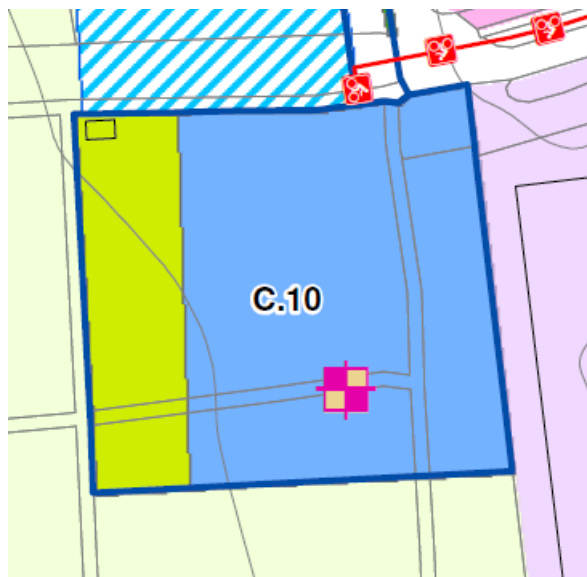
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

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, **per la porzione ovest**;
- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni:** aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori, **per la porzione est**;
- **Rischio sismico Z4c:** zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi, con amplificazioni litologiche e geometriche

C.10 - AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO – MINOPRIO – ZONA PRODUTTIVA



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 6.827 mq

Superficie fondiaria 5.196 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- produttivo nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT (mq/mq) = 0,50 mq di SL

H max = 12 m

SCOP = 60% di SF

Ve min = 25% di ST

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione di **parcheggi pubblici** al servizio delle attività da insediare, sulla base della normativa generale del PdS;
- la realizzazione di una fascia di mitigazione a verde lungo il lato ovest dell'Ambito, piantumata a bosco con densità di alberi d'alto fusto pari ad almeno un albero ogni 50 mq e della profondità 20 ml, esterna alla recinzione e con trascrizione di vincolo pertinenziale con destinazione a verde e senza attribuzione di capacità edificatoria.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo 2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale congruimento delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

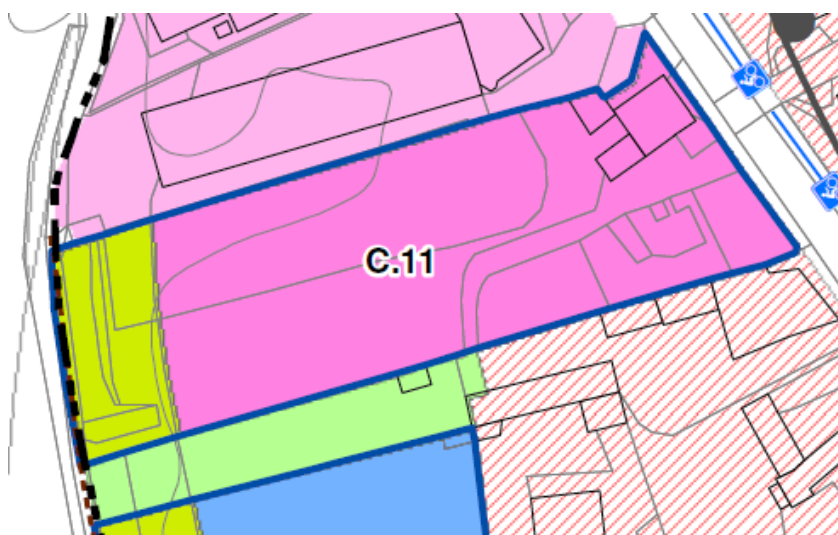
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

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

C.11 - AMBITO DI COMPLETAMENTO TERZIARIO COMMERCIALE – MINOPRIO – VIA STATALE DEI GIOVI



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 6.032 mq

Superficie fondiaria 5.162 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- terziaria e commerciale nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

E' escluso l'insediamento di Grandi Superfici di Vendita (GSV)

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT (mq/mq) = 0,50 mq di SL

H max = 10 m

SCOP = 50% di SF

Ve min = 25% di ST

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione di **parcheggi pubblici** al servizio delle attività da insediare, sulla base della normativa generale del PdS;
- la realizzazione di una fascia di mitigazione a verde lungo il lato ovest dell'Ambito, piantumata a bosco con densità di alberi d'alto fusto pari ad almeno un albero ogni 50 mq e della profondità 20 ml, esterna alla recinzione e con trascrizione di vincolo pertinenziale con destinazione a verde e senza attribuzione di capacità edificatoria.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

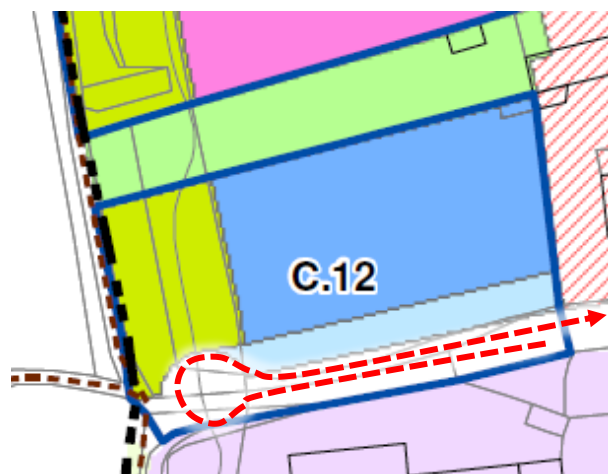
Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni:** aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori.
- **Rischio sismico Z4c:** zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi, con amplificazioni litologiche e geometriche

ART. 56 COMMA 4 PTCP PROVINCIA DI COMO

Si applicano le disposizioni di cui all'art.56 comma 4 del PTCP (in merito ai requisiti di verifica dell'accessibilità) in caso di insediamento di nuova struttura di vendita in MSV superiore a mq. 800

C.12 - AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO – MINOPRIO – VIA STATALE DEI GIOVI



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 2.877 mq (esclusa sede stradale esistente pari a 395 mq)

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- produttiva nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT (mq./mq.) = 0,50 mq di SL

H max = 12 m

SCOP = 60% di SF

Ve min = 20% di ST

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- l'allargamento e rettifica della parte terminale di via S. Angelo, nel tratto antistante l'Ambito, al fine di ottenere un calibro stradale di almeno 6 m, con opportuna conformazione finale utile a consentire l'inversione di marcia da parte dei veicoli nella porzione finale di via S. Angelo;

- la realizzazione dei **parcheggi pubblici** sul fronte di via S. Angelo, come individuati dalle tavole C.1.n del PdR, per una **superficie minima di 335 mq** (anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT);
- la realizzazione di una fascia di mitigazione a verde lungo il lato ovest dell'Ambito, piantumata a bosco con densità di alberi d'alto fusto pari ad almeno un albero ogni 50 mq e della profondità 20 ml, esterna alla recinzione e con trascrizione di vincolo pertinenziale con destinazione a verde e senza attribuzione di capacità edificatoria.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

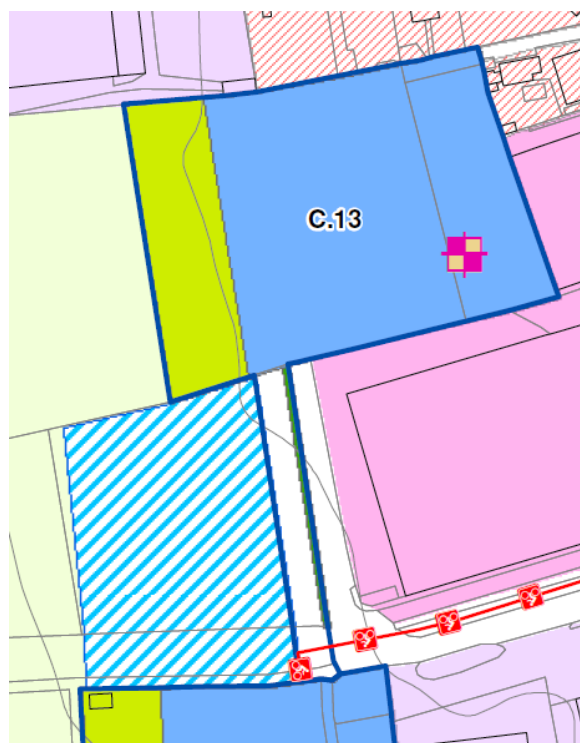
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

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

- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni:** aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori.
- **Rischio sismico Z4c:** zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi, con amplificazioni litologiche e geometriche

C.13 - AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO – MINOPRIO – ZONA PRODUTTIVA



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 8.640 mq (mq 997 per nuova sede stradale)

Superficie fondiaria 7.643 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- produttiva nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT (mq/mq) = 0,50 mq di SL

H max = 12 m

SCOP = 60% di SF

Ve min = 20% di ST

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione della viabilità di accesso. Considerando la presenza, sul lato est della viabilità, di altra viabilità esistente, il progetto della viabilità di accesso dovrà prevedere la realizzazione di una fascia a verde di separazione, opportunamente sistemata a verde con essenze arbustive, della larghezza di 2 metri. In virtù della presenza del servizio pubblico in progetto a lato della previsione viaria, la strada avrà natura pubblica e andrà ceduta al Comune;
- la realizzazione di **parcheggi pubblici** al servizio delle attività da insediare, sulla base della normativa generale del PdS;
- la realizzazione di una fascia di mitigazione a verde lungo il lato ovest dell'Ambito, piantumata a bosco con densità di alberi d'alto fusto pari ad almeno un albero ogni 50 mq e della profondità 20 ml, esterna alla recinzione e con trascrizione di vincolo pertinenziale con destinazione a verde e senza attribuzione di capacità edificatoria.

In caso d'inerzia nell'attuazione o in caso di necessità dell'Amministrazione Comunale, **il Comune mantiene la possibilità di intervento diretto**, previa acquisizione delle aree, per la realizzazione della viabilità antistante il servizio pubblico di progetto, per le porzioni ritenute necessarie all'attuazione della previsione pubblica.

In tal caso:

- la cessione anticipata, bonaria e gratuita delle aree da parte dei proprietari consentirà, nella fase di successiva attuazione delle parti private, di mantenere la possibilità di realizzare anche la capacità edificatoria generata dall'IT sulle porzioni cedute bonariamente;
- nel caso di acquisizione forzosa, l'indice IT generato dalle porzioni acquisite non potrà essere utilizzato nell'attuazione delle parti private;
- le cifre spese dal Comune per l'attuazione diretta della viabilità saranno comunque imputate quale onere di urbanizzazione dell'ambito (comunque con possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione) nella successiva fase di attuazione privata degli interventi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione **totale delle aree per servizi pubblici** da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

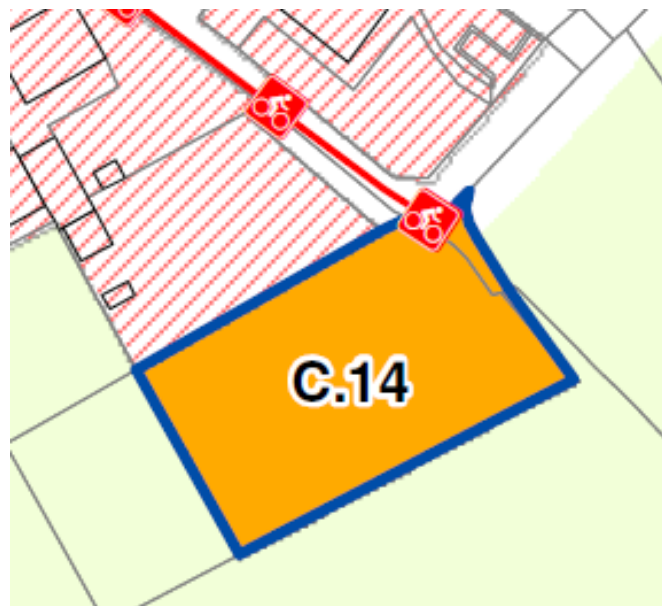
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

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

- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni:** aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori.
- **Rischio sismico Z4c:** zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi, con amplificazioni litologiche e geometriche

C.14 - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – MINOPRIO – VIA G. MATTEOTTI



L'ambito di completamento residenziale è stato introdotto dalla variante Generale.

Insiste su suolo libero condotto a seminativo.

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 1.195 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- residenziale nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT (mq/mq) = 0,20 mq di SL

H max = 8 m

SCOP = 30% di SF

Ve min = 45% di SF

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione della viabilità di accesso da via Matteotti;
- la realizzazione di **parcheggi pubblici** al servizio delle attività da insediare, sulla base della normativa generale del PdS, lungo il collegamento viario con via Matteotti.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione **totale delle aree per servizi pubblici** da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

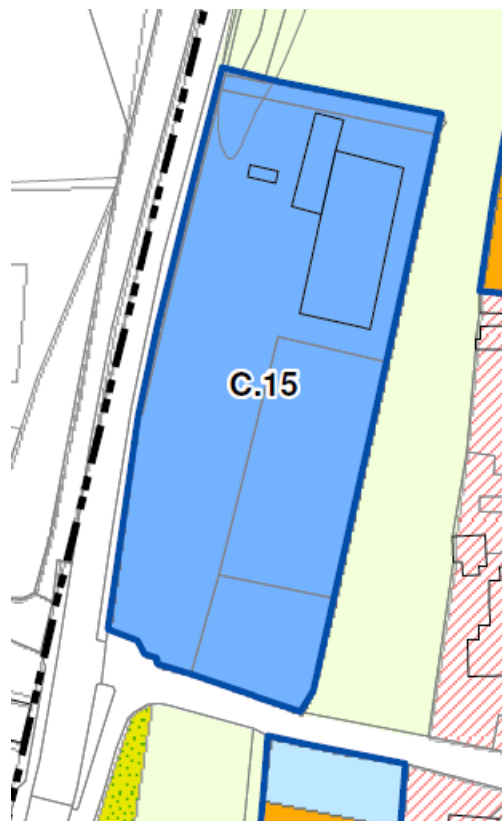
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

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

- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni:** aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori;
- **Rischio sismico Z4c:** zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi, con amplificazioni litologiche e geometriche

C.15 - AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO – VERTEMATE – VIA S.D'ACQUISTO



L'ambito di completamento produttivo, che insiste su Superficie Urbanizzata, è stato introdotto dalla Variante Generale a seguito dello stralcio, con riduzione del Consumo di suolo, dell'ex Ambito di Trasformazione T1.

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie totale dell'Ambito 6.048 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- produttivo nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT (mq/mq) = 0,50 mq di SL

H max = 12 m

SCOP = 50% di SF

Ve min = 15% di SF

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione, lungo il fronte di via S. D'Acquisto, di **parcheggi pubblici** al servizio delle attività da insediare, sulla base della normativa generale del PdS, in riferimento alla SL aggiuntiva all'esistente;
- la realizzazione di una fascia di mitigazione visiva lungo il confine est, della profondità minima di 6,00 m, piantumata con alberi ad alto fusto con densità pari ad un albero ogni 25 mq e integrata con arbusti o siepi lungo il confine.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione **parziale delle aree per servizi pubblici** da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

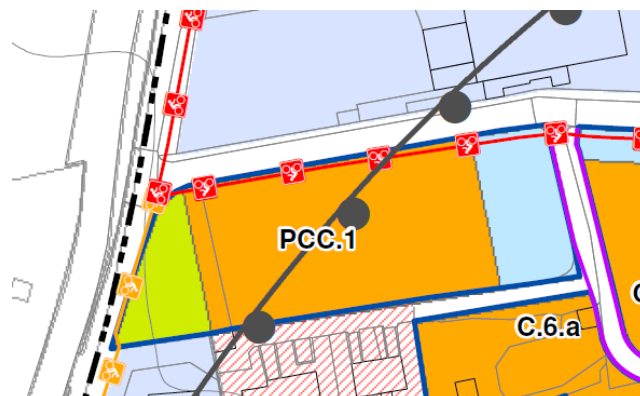
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

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

PCC1 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA ISONZO



L'ambito, originariamente classificato come PII8 del PGT 2010, è stato riclassificato come PCC (Permesso di Costruire Convenzionato) dalla IV^a Variante (al Piano delle regole e dei Servizi) approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 28 marzo 2019.

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 4.473 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;
- almeno il 20% della capacità edificatoria deve essere destinata a Servizi Abitativi Sociali (SAS).

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT (mq/mq) = 0,25 mq di SL

H max = 10 m

SCOP = 40% di SF

Ve min = 30% di SF

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione dei **parcheggi pubblici** individuati dalle tavole C.1.n del PdR, per una **superficie minima di 850 mq**, da collocarsi nella posizione indicata dalle tavole C.1.n e dalla presente scheda;
- la realizzazione di una fascia di mitigazione sistemata a verde, lungo la strada provincia, secondo le indicazioni grafiche delle tavole C.1.n e della presente scheda, anche interna alla recinzione e con trascrizione di vincolo pertinenziale con destinazione a verde e senza attribuzione di capacità edificatoria.
- la realizzazione dei tratti di piste ciclabili antistanti l'ambito, secondo le indicazioni grafiche delle tavole C.1.n e della presente scheda.

In caso d'inerzia nell'attuazione o in caso di necessità dell'Amministrazione Comunale, **il Comune mantiene la possibilità di intervento diretto**, previa acquisizione delle aree, per la realizzazione delle piste ciclopedonali antistanti l'ambito indicate dalla presente scheda e dalle tavole C.1.n del PdR

In tal caso:

- la cessione anticipata, bonaria e gratuita delle aree da parte dei proprietari consentirà, nella fase di successiva attuazione delle parti private, di mantenere la possibilità di realizzare anche la capacità edificatoria generata dall'IT sulle porzioni cedute bonariamente;
- nel caso di acquisizione forzata, l'indice IT generato dalle porzioni acquisite non potrà essere utilizzato nell'attuazione delle parti private;
- le cifre spese dal Comune per l'attuazione diretta della viabilità saranno comunque imputate quale onere di urbanizzazione dell'ambito (comunque con possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione) nella successiva fase di attuazione privata degli interventi.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

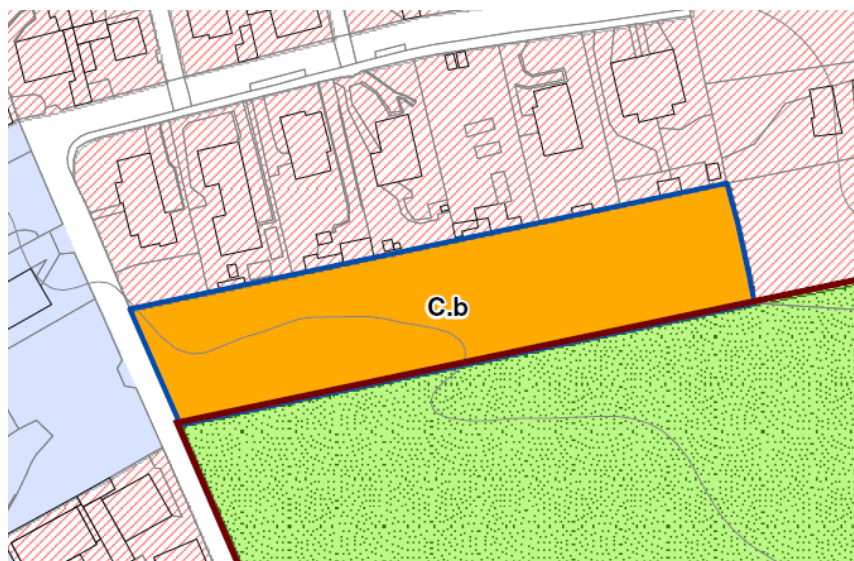
PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

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

- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni:** aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori;
- **Rischio sismico Z4a:** zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi, soggetta ad amplificazioni litologiche e geometriche

C.B - AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VERTEMATE – VIA DON A VEGA

**L'ambito è in corso d'attuazione.**

L'ambito di completamento C.b (ST = 5.306 mq) riguarda un'area già oggetto di un programma integrato di intervento successivamente dichiarato decaduto con Delibera del Consiglio Comunale n°3 del 18.02.2015.

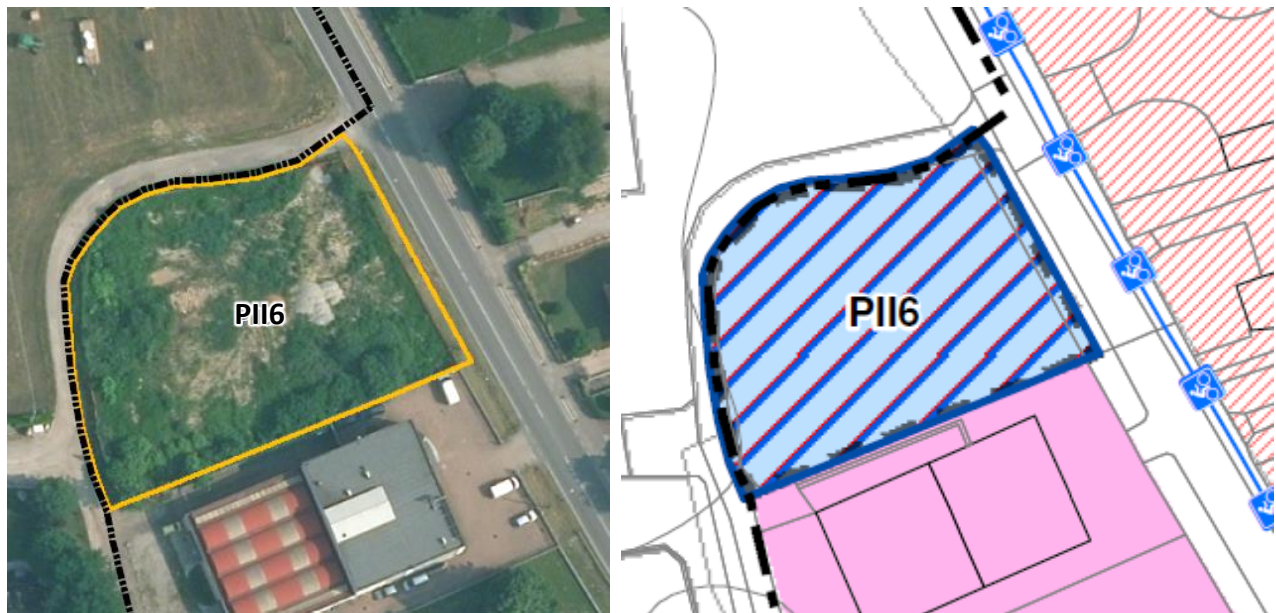
Successivamente l'ambito è stato oggetto, insieme alle altre porzioni originariamente ricomprese nel PII decaduto (ex comparto C.a e C.b) dal "Protocollo d'intesa ex PII La Pioda" - prot. n° 5217 del 13.07.2018, poi recepito nella IV^ Variante (al Piano delle regole e dei Servizi) approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 28 marzo 2019 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi del 15 maggio 2019.

Per il comparto C.b, con Delibera di Giunta Comunale del 16 febbraio 2023 è stata approvata la Convenzione connessa al permesso di Costruire Convenzionato, poi sottoscritta in data 22 febbraio 2023, Rep. 50936.

La Slp convenzionata è di **1.443 mq a destinazione residenziale.**

Nel comparto vige la disciplina prevista urbanistica prevista dalla suddetta Convenzione e dal connesso PdC convenzionato.

PII6 - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO VIGENTE – VIA STATALE DEI GIOVI



L'ambito si estende su una **ST di 2.611 mq.**

L'ambito riguarda un'area già oggetto di un programma integrato di intervento approvato con Convenzione sottoscritta in data 12/05/2009 Rep. 17152/12307.

Pur in assenza di attuazione degli interventi privati, sono stati assolti i principali oneri pubblici previsti dalla Convenzione (cessione aree e realizzazione Piattaforma ecologica di via del Rì).

Il Programma Integrato di Intervento prevedeva la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera per una SL di **2.522 mq** (derivata dal Volume convenzionato di **7.567,00 mc**).

DISCIPLINA DELL'AMBITO.

Vige la disciplina urbanistica di cui al PII convenzionato con Convenzione in data 12/05/2009 Rep. 17152/12307.

Stante l'adempimento delle principali obbligazioni pubbliche previste dalla Convenzione dell'originario PII vige la disciplina urbanistica ivi prevista (mq 2.522 di SIp a destinazione ricettiva).

Il rilascio del titolo edilizio è comunque subordinato alla verifica del corretto coordinamento viario e di accesso all'ambito con gli interventi programmati ad ovest del comparto nel limitrofo Comune di Cadorago.

Per tale ambito la Variante Generale ammette, **quale alternativa all'attuazione** di quanto già previsto dal PII vigente, l'insediamento tramite Permesso di Costruire Convenzionato:

- di attività terziario direzionali;
- di servizi privati di interesse generale.

Tali funzioni sono insediabili senza limiti di mix funzionale con l'ausilio dei seguenti parametri:

- SL massima di 2.522 mq, già prevista dal PII al momento vigente;
- H max = 10 m
- SCOP = 50% di SF
- Ve min = 15% di SF

Tale alternativa è ammessa dalla Variante generale solo previo inoltro, da parte degli attuatori, di richiesta di revoca del PII vigente, che dichiarari:

- l'esplicito impegno da parte degli attuatori a fare salvi i contenuti a carattere patrimoniale già previsti dalla Convenzione originaria (opere di urbanizzazione da realizzare, importi versati a titolo oneri di urbanizzazione e/o monetizzazione delle aree);
- ad adempiere ad eventuali maggiori obblighi (in termini di eventuale incremento degli oneri di urbanizzazione, eventuale necessità di reperimento di ulteriori aree per servizi pubblici in relazione alla nuova collocazione, ecc..) eventualmente derivanti dalla disciplina generale del PGT (PdR e PdS);
- alla esplicita rinuncia di restituzione di cifre, non afferenti gli oneri di urbanizzazione, già versate o investite nell'attuazione parziale del PII6.

PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

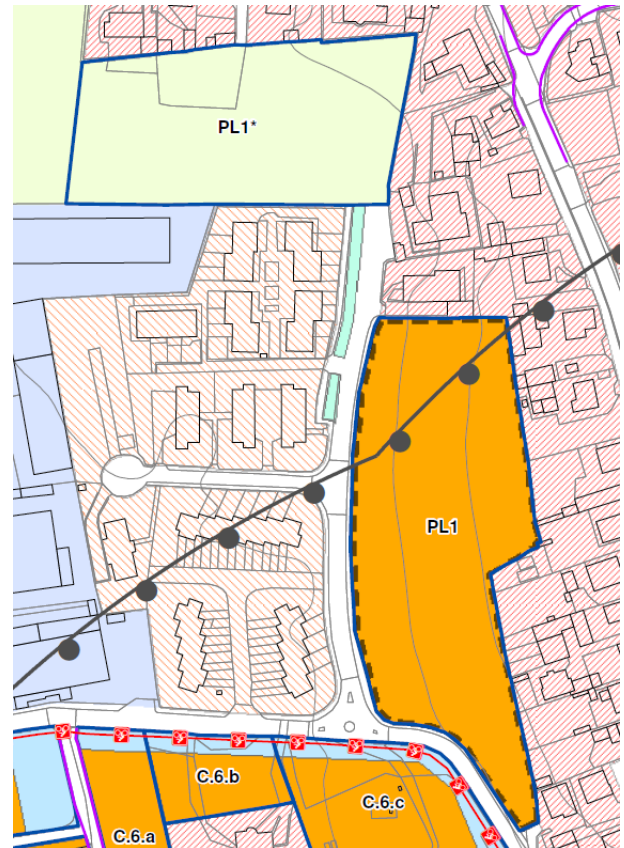
Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni:** aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori.
- **Rischio sismico Z4c:** zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi, con amplificazioni litologiche e geometriche

ART. 56 COMMA 4 PTCP PROVINCIA DI COMO

Si applicano le disposizioni di cui all'art.56 comma 4 del PTCP (in merito ai requisiti di verifica dell'accessibilità) in caso di insediamento di nuova struttura di vendita in MSV superiore a mq. 800

PL1 E PL1* - PIANO ATTUATIVO VIGENTE – VIA PIAVE



L'ambito riguarda un'area già oggetto di un Piano Attuativo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 19 marzo 2004 e Convenzione sottoscritta in data 14 maggio 2008 Rep. 156984/33283, registrata all'Ufficio Provinciale di Como dell'Agenzia delle Entrate al protocollo 16272 in data 26 maggio 2008.

Il Piano Attuativo (ST = 10.813 mq) prevede la realizzazione di una SL residenziale di 3.034 mq (derivata dal Volume convenzionato di 9.100 mc) e la cessione delle aree per servizi pubblici previste dalla Convenzione.

DISCIPLINA DELL'AMBITO.

Si applica la disciplina del Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 19 marzo 2004 e Convenzione Urbanistica sottoscritta in data in data 14 maggio 2008 Rep. 156984/33283.

Per tale ambito la Variante Generale ammette, **quale alternativa all'attuazione** di cui sopra, il **trasferimento della capacità edificatoria prevista dal PL1 nell'Ambito indicato con apposito perimetro e sigla PL1*** dalle tavole C.1.n del PdR, previa approvazione di nuovo Piano Attuativo.

Tale alternativa è ammessa dalla Variante generale solo previo inoltro, da parte degli attuatori, di richiesta di revoca del PA vigente, che dichiara:

- l'esplicito impegno da parte degli attuatori a fare salvi i contenuti a carattere patrimoniale già previsti dalla Convenzione originaria (opere di urbanizzazione da realizzare, importi versati a titolo oneri di urbanizzazione e/o monetizzazione delle aree);
- ad adempiere ad eventuali maggiori obblighi (in termini di eventuale incremento degli oneri di urbanizzazione, eventuale necessità di reperimento di ulteriori aree per servizi pubblici in relazione alla nuova collocazione, ecc..) eventualmente derivanti dalla disciplina generale del PGT (PdR e PdS);
- alla esplicita rinuncia di restituzione di cifre, non afferenti gli oneri di urbanizzazione, già versate o investite nell'attuazione parziale del PL1.

Nel caso di attivazione dell'alternativa qui indicata le aree di proprietà privata all'interno dell'originario PL1 torneranno a destinazione agricola.

La ST dell'Ambito PL1* è pari a 8.068 mq.

L'eventuale attuazione dell'alternativa PL1* produce un Bilancio Ecologico del Suolo virtuoso, con 2.745 mq di minor consumo di suolo.

Nella nuova area PL1*, laddove si acceda all'alternativa di cui sopra, si applicano i seguenti parametri:

- SL già prevista dal PL1 (3.034 mq);
- H max = 10 m
- SCOP = 35% di SF
- Ve min = 45% di SF

PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

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

Ambito PL1:

- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni:** aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori.
- **Rischio sismico Z4c:** zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi, con amplificazioni litologiche e geometriche

Ambito PL1*:

- **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 Z4a:** zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi, soggetta ad amplificazioni litologiche e geometriche.