Comune di Arosio
Provincia di Como

PGT

Documento di Piano

DP 2.2

Norme di attuazione del DdP
Schede degli Ambiti di Trasformazione

Professionisti incaricati:
Architetto Fabrizio Ottolini
Architetto Ekaterina Solomatin

Luglio 2023

INDICE

1. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1 PRODUTTIVO DI VIA F.CORRIDONI 4

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 4

Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 6

Misure di attenzione e mitigazione 8

2. AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE AT2 DI VIA G.OBERDAN 10

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 10

Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 11

Misure di attenzione e mitigazione 13

3. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 DI VIA G.OBERDAN 15

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 15

Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 16

Misure di attenzione e mitigazione 18

4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT5.A, AT5.B E AT 5.C DI VIA DON SIRTORI 20

4.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT5.A DI VIA DON SIRTORI 22

4.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT5.B DI VIA DON SIRTORI 23

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 23

Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 24

Misure di attenzione e mitigazione 25

4.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT5.C DI VIA DON SIRTORI 27

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 27

Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 28

Misure di attenzione e mitigazione 29

5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT7.A E AT 7.B DI VIA AI COLLI 31

5.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7.A DI VIA AI COLLI 32

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 32

Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 34

Misure di attenzione e mitigazione 36

5.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7.B DI VIA AI COLLI 37

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 37

Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 38

Misure di attenzione e mitigazione 40

1. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1 PRODUTTIVO DI VIA F.CORRIDONI

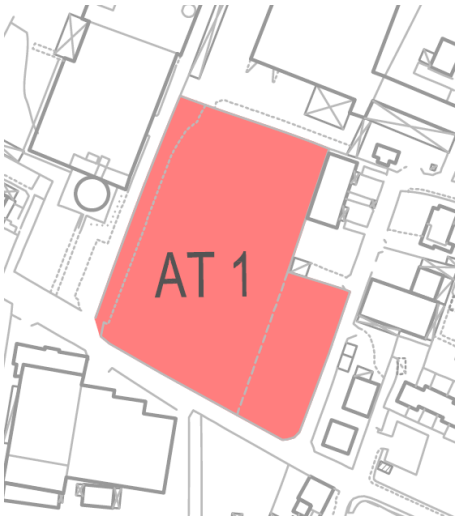
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Inquadramento di contesto e della pianificazione vigente

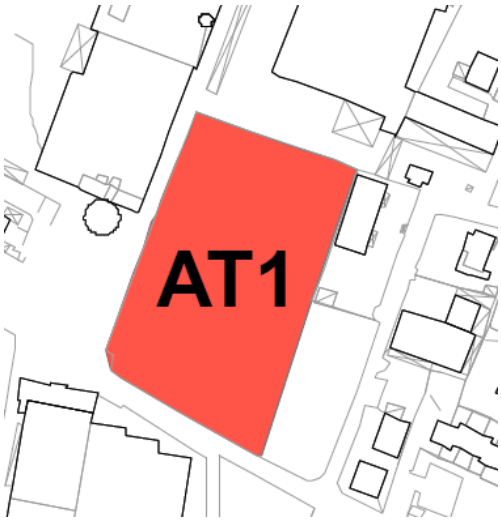
L'ambito è ubicato nel settore sud est del territorio comunale ed è localizzato lungo via Filippo Corridoni, in un'area interna al Tessuto Urbano Consolidato.

L'Ambito di Trasformazione AT1 era già previsto dal PGT vigente, a destinazione produttiva e copriva una superficie territoriale di 10.124 mq[1], su suolo libero condotto a seminativo.

Con la Variante parziale approvata con Delibera di C.C. n. 1 del 8 febbraio 2017, dall'Ambito di Trasformazione era stata stralciata una porzione per consentirne l'attuazione separata. La nuova ST era stimata pari a **8.158 mq**[2]



Estratto Tavola DP 7 – Individuazione degli Ambiti di Trasformazione - **AT1 del PGT 2010**



Estratto Tavola DP 7 – Individuazione degli Ambiti di Trasformazione - **AT1 del PGT 2017**

L'**Ambito di Trasformazione AT 1** della Variante Generale conferma la superficie territoriale di **8.159 mq**, **su suolo libero**.

[1] misurato su dbt comunale. Il dato riportato sulla scheda del 2010 era di 10.247 mq
[2] misurato su dbt comunale. Il dato riportato nella scheda del 2017 era di 8.300 mq

Vista da satellite dell'ambito **AT1 della Variante Generale** – *Google Earth* ®

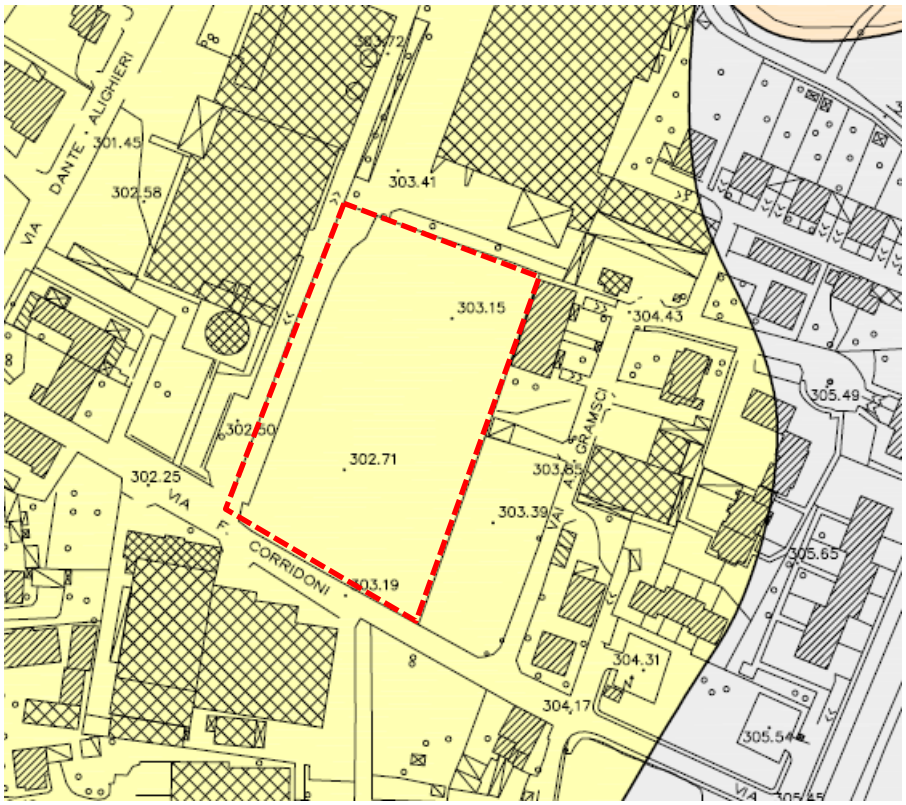
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale

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

- Classe di fattibilità geologica IIa - Fattibilità con modeste limitazioni
- Rischio sismico Z4c

Gli interventi necessitano quindi di indagine geologico tecnica ai sensi delle Norme tecniche per le costruzioni, nonchè soggetta a verifica idrogeologica puntuale e verifica morfologica.

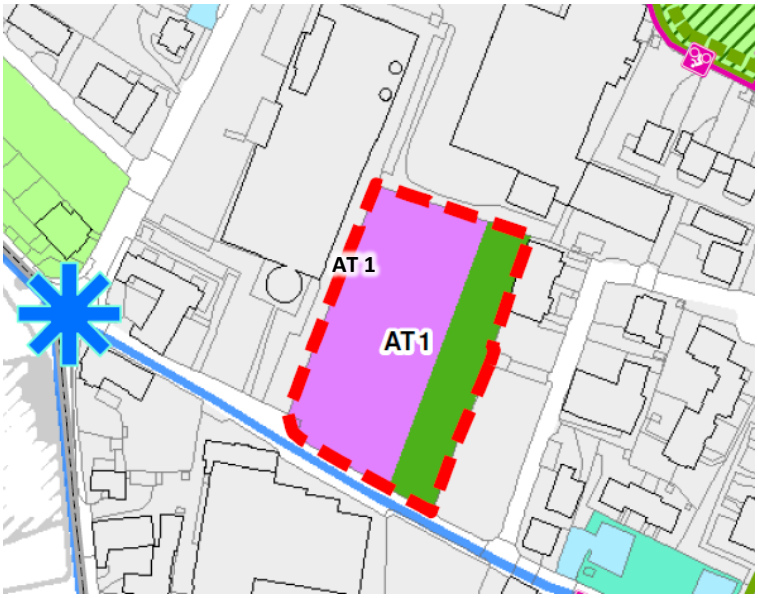
Non sono presenti altri vincoli



Stralcio Tavola 10 – Carta della Fattibilità geologica – della Componente geologica del PGT vigente

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi



Estratto della tavola A.3.1 del DdP – Progetto di Piano

Con la riconferma dell'AT 1 la Variante risponde alla necessità di fornire una residua offerta al sistema economico locale, anche in una logica polifunzionale.

Schema indicativo di organizzazione dell'ambito AT1

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

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito AT1 dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, la cessione (o l'assoggettamento ad uso pubblico) della fascia di mitigazione verso l'ambito residenziale posto ad est.

Schema progettuale:

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 8.159 mq
- aree a verde pubblico/naturale da reperire all'interno dell'ambito = 2.515 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 5.644 mq

Le quantità qui indicate sono quelle derivanti dalle misurazioni sul Data Base Topografico comunale. In sede di attuazione le quantità saranno quelle derivanti 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 a verde pubblico/naturale dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale.

La realizzazione di parcheggi pubblici dovranno rispettare i parametri minimi indicati dal Piano dei Servizi.

Parametri:

Con riferimento ai meccanismi perequativi qui l'ambito di trasformazione è chiamato a partecipare, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale proprio ITp 0,45 mq/mq (SL)
- Indice territoriale derivato Id 0,05 mq/mq (SL)
- R c = 50%
- H max = 10 metri
- Ve min = 15% (su ST)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Destinazioni d'uso:

Destinazioni d'uso principali del produttivo nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

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

- dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione, verso il tessuto residenziale ad ovest, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sotto il profilo paesaggistico;
- 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);
- 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.

- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima 1 albero ogni 100 mq di parcheggio.
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- 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;

2. AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE AT2 DI VIA G.OBERDAN

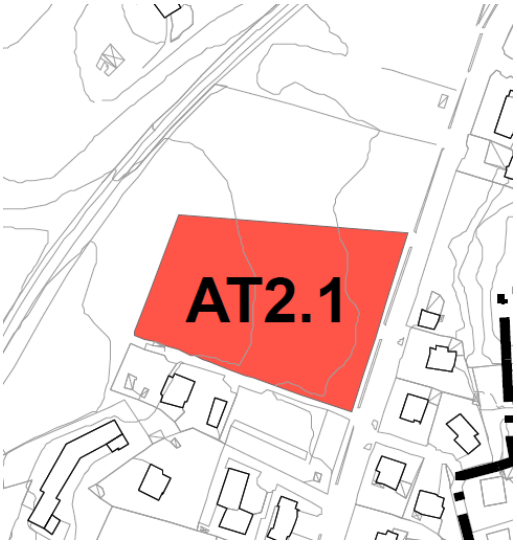
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Inquadramento di contesto e della pianificazione vigente

L'ambito è ubicato nel settore nord del territorio comunale, lungo via Oberdan.

L'Ambito di Trasformazione AT2 era già previsto dal PGT vigente, a destinazione residenziale, con una superficie territoriale di 9.046 mq[3] su suolo libero (seminativo).

L'**Ambito di Trasformazione AT2** della Variante Generale riconferma la superficie territoriale del PGT vigente, ampliando però il reperimento di aree (di cessione) a verde e di connessione ecologica, partecipando così alla soglia di riduzione del consumo di suolo.



Estratto Tavola DP 7 – Individuazione degli Ambiti di Trasformazione - **AT2.1 del PGT 2010**

Vista da satellite dell'ambito **AT2 della Variante Generale** – *Google Earth* ®

Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale

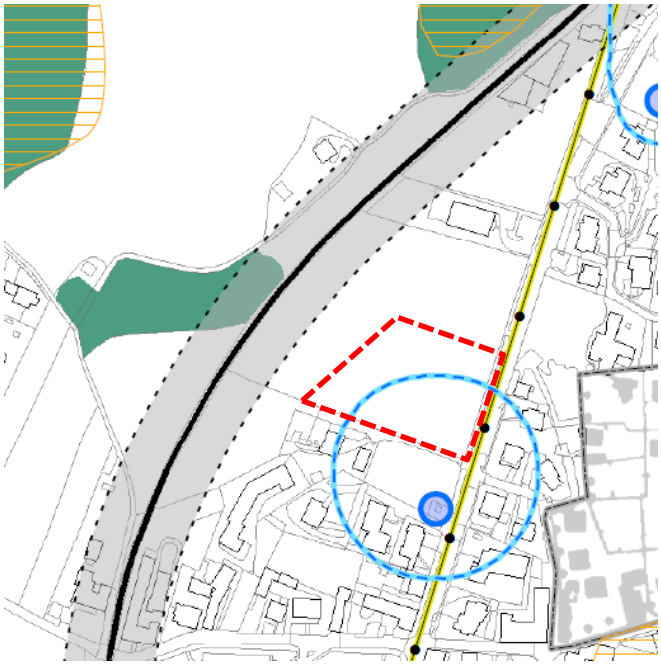
Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- Classe di fattibilità geologica Ia – Fattibilità senza limitazioni
- Rischio sismico Z4a

Gli interventi necessitano quindi di indagine geologico tecnica ai sensi delle Norme tecniche per le costruzioni.

[3] misurata su dbt topografico. La superficie riportata nella scheda del DdP era indicata in 9.183 mq

L'area inoltre ricade in vincolo di rispetto di un pozzo di captazione idropotabile ed è quindi soggetta alle prescrizioni esecutive in termini di allontanamento delle acque reflue e di drenaggio delle acque meteoriche stabilite dalla legislazione vigente, con particolare riferimento all'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006 e alla D.G.R. n. VII/12693 del 2003.

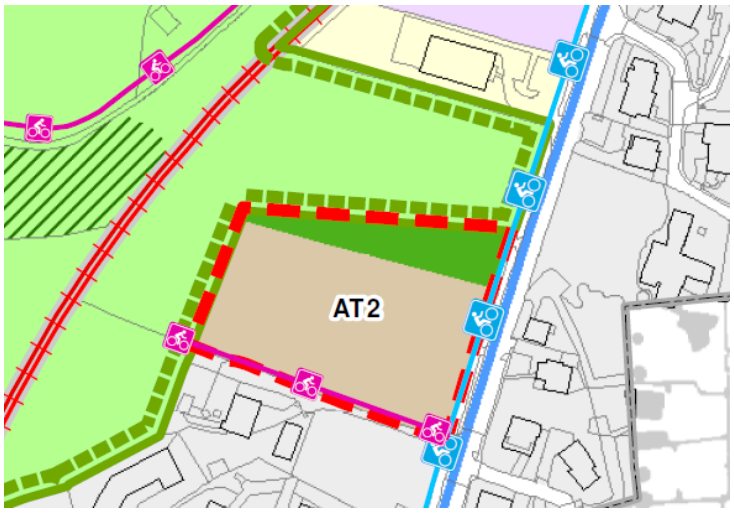


Stralcio Tavola C.2 del PdR – Vincoli

Non sono presenti altre limitazioni o vincoli. L'attuazione dovrà comunque rispettare anche gli altri eventuali elementi dettati dalla normativa dello Studio della Componente geologica e sismica allegato al PGT.

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

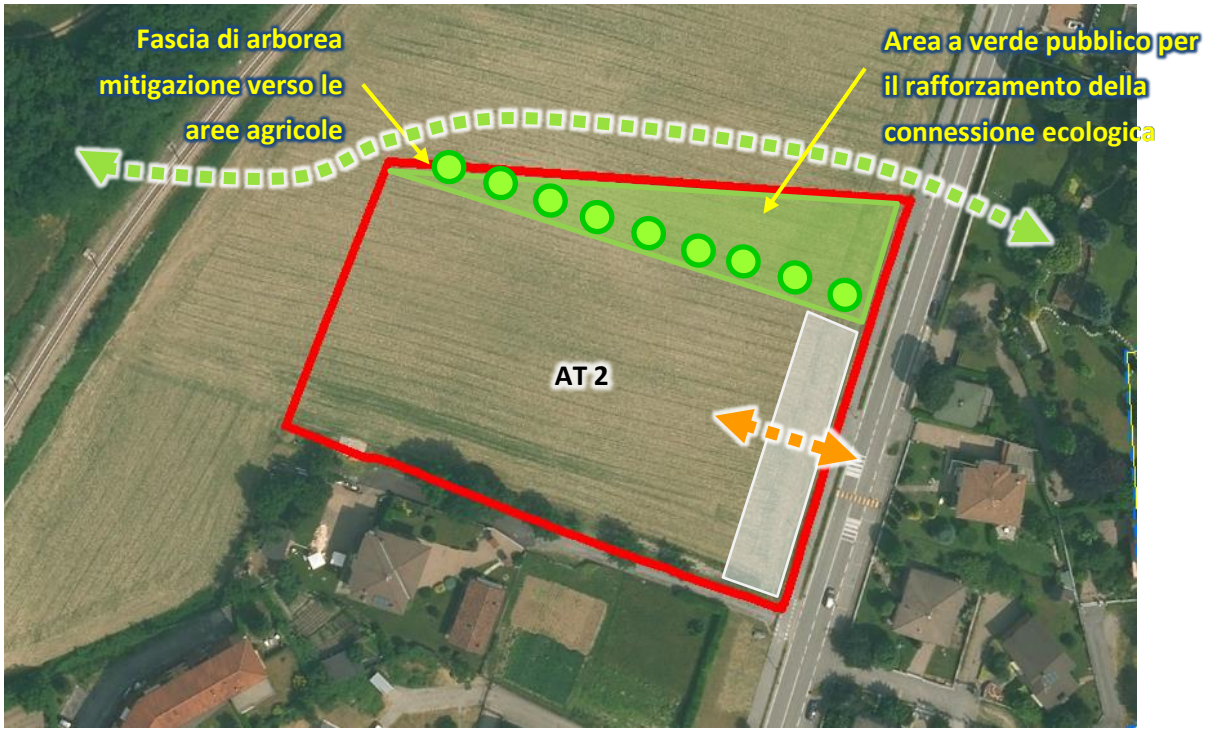
Obiettivi



Estratto della tavola A.3.1 del DdP – Progetto di Piano

L'obiettivo generale perseguito dall'AT2 è il completamento del limite settentrionale del tessuto edificato, a destinazione prevalentemente residenziale ma consentendo, comunque, la possibilità di insediamento di una buona articolazione di funzioni compatibili.

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito AT 2 dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, la cessione delle aree del bordo settentrionale con funzione di connessione ecologica e mitigazione paesaggistica verso le altre aree libere poste a nord.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito AT2

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

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito AT 2 dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, la cessione e la valorizzazione delle aree di valenza ambientale indicate a nord del comparto.

Schema progettuale:

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 9.046 mq
- aree a verde pubblico/naturale da reperire sul limite nord dell'ambito = 1.809 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 7.237 mq

Le quantità qui indicate sono quelle derivanti dalle misurazioni sul Data Base Topografico comunale. In sede di attuazione le quantità saranno quelle derivanti 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 a verde pubblico/naturale dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale.

La realizzazione di parcheggi pubblici dovranno rispettare i parametri minimi indicati dal Piano dei Servizi.

Parametri:

Con riferimento ai meccanismi perequativi qui l'ambito di trasformazione è chiamato a partecipare, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale proprio ITp = 0,20 mq/mq (SL)
- Indice territoriale derivato Id = 0,04 mq/mq (SL)
- R c = 35%
- Ve min = 30% (su SF)
- H max = 2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- 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;

Destinazioni **ricettive, di somministrazione e commerciali** (MSV non superiori a 250 mq. di superficie di vendita, vicinato e pubblici esercizi).

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

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

- dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione, verso le aree agricole a nord, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- 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);
- 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.

- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima 1 albero ogni 100 mq di parcheggio.
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- 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;
- gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459.

3. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 DI VIA G.OBERDAN

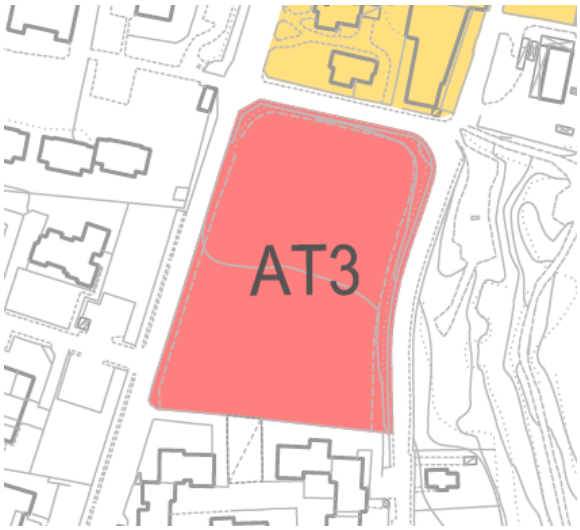
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Inquadramento di contesto e della pianificazione vigente

L'ambito è ubicato nel settore nord del territorio comunale, lungo via Oberdan.

L'Ambito di Trasformazione AT3 era già previsto dal PGT vigente, a destinazione residenziale, con una superficie territoriale di 10.244 mq[4] su suolo libero (seminativo).

L'**Ambito di Trasformazione AT3** della Variante Generale riconferma la superficie territoriale del PGT vigente, ampliando però il reperimento di aree (di cessione) a verde e di connessione ecologica, partecipando così alla soglia di riduzione del consumo di suolo.



Estratto Tavola DP 7 – Individuazione degli Ambiti di Trasformazione - **AT 3 del PGT 2010**

Vista da satellite dell'ambito **AT3 della Variante Generale** – *Google Earth* ®

Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale

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

- Classe di fattibilità geologica Ia – Fattibilità senza limitazioni
- Rischio sismico Z4a

Gli interventi necessitano quindi di indagine geologico tecnica ai sensi delle Norme tecniche per le costruzioni.

[4] misurata su dbt topografico. La superficie riportata nella scheda del DdP era indicata in 10.170 mq

Stralcio Tavola 10 – Carta della Fattibilità geologica – della Componente geologica del PGT vigente

Non sono presenti altre limitazioni o vincoli. L'attuazione dovrà comunque rispettare anche gli altri eventuali elementi dettati dalla normativa dello Studio della Componente geologica e sismica allegato al PGT.

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi

Estratto della tavola A.3.1 del DdP – Progetto di Piano

L'obiettivo generale perseguito dall'AT3 è il completamento della porzione settentrionale del tessuto edificato, a destinazione prevalentemente residenziale ma consentendo, comunque, la possibilità di insediamento di una buona articolazione di funzioni compatibili.

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito AT 3 dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, la cessione di aree a verde con funzione di connessione ecologica e mitigazione paesaggistica verso le aree del "Dosso" tra via Prealpi e Via dello Scimè, poste a est.

Schema indicativo di organizzazione dell'ambito AT3

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

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito AT 3 dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, la cessione e la valorizzazione delle aree di valenza ambientale indicate a sud del comparto.

Schema progettuale:

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 10.244 mq
- aree a verde pubblico/naturale da reperire a sud dell'ambito = 5.124 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 5.120 mq

Le quantità qui indicate sono quelle derivanti dalle misurazioni sul Data Base Topografico comunale. In sede di attuazione le quantità saranno quelle derivanti 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 a verde pubblico/naturale dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale.

La realizzazione di parcheggi pubblici dovranno rispettare i parametri minimi indicati dal Piano dei Servizi.

Parametri:

Con riferimento ai meccanismi perequativi qui l'ambito di trasformazione è chiamato a partecipare, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale proprio ITp = 0,20 mq/mq (SL)
- Indice territoriale derivato Id = 0,02 mq/mq (SL)
- R c = 35%
- Ve min = 30% (su SF)
- H max = 2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- 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;

Destinazioni **ricettivo, somministrazione e commerciali** (MSV non superiori a 250 mq. di superficie di vendita, vicinato e pubblici esercizi) comunque non superiori al **30%** della capacità insediativa complessiva.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

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

- dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione, verso le aree a verde pubblico a sud, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- 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);

- 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.

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

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

- 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;

- gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459.

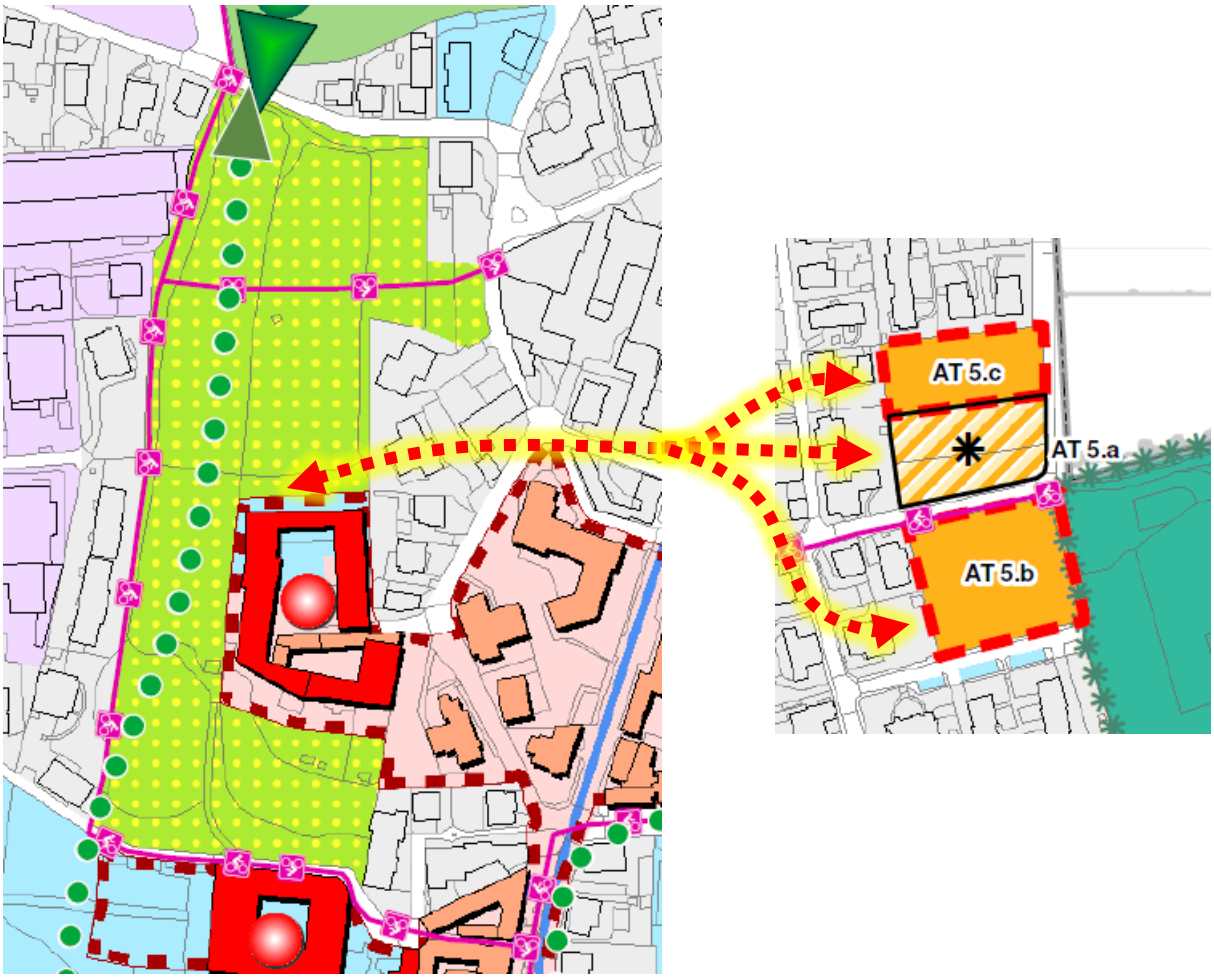
4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT5.A, AT5.B E AT 5.C DI VIA DON SIRTORI

I due Ambiti di Trasformazione AT 5.a, 5.b e 5.c assumono la disciplina urbanistica della **Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale C.C. n. 18 del 20/07/2020.**

Tale riconferma deriva dal **ruolo strategico che rivestono nel meccanismo perequativo del PGT**, volto all'**acquisizione delle aree verdi contermini al Castello**. L'ambito, infatti, insiste su aree di proprietà comunale che vengono cedute **in permuta alle aree verdi limitrofe al Castello, per le quali sarà poi ipotizzabile un intervento di valorizzazione ambientale e paesistica da parte dell'AC**.

In virtù della configurazione assunta dal nuovo AT5 (come da variante del 2020), sono individuati **tre distinti ambiti autonomi:**

- **AT5.a** con PA già approvato;
- **AT5.b** a sud di via Sirtori;
- **AT 5.c** corrispondente alla precedente area a parcheggio in previsione (sempre di proprietà del Comune)



AT5.a, AT5.c e AT5.c – Variante generale - schema del meccanismo perequativo connesso all'acquisizione delle aree verdi limitrofe al Castello di Arosio

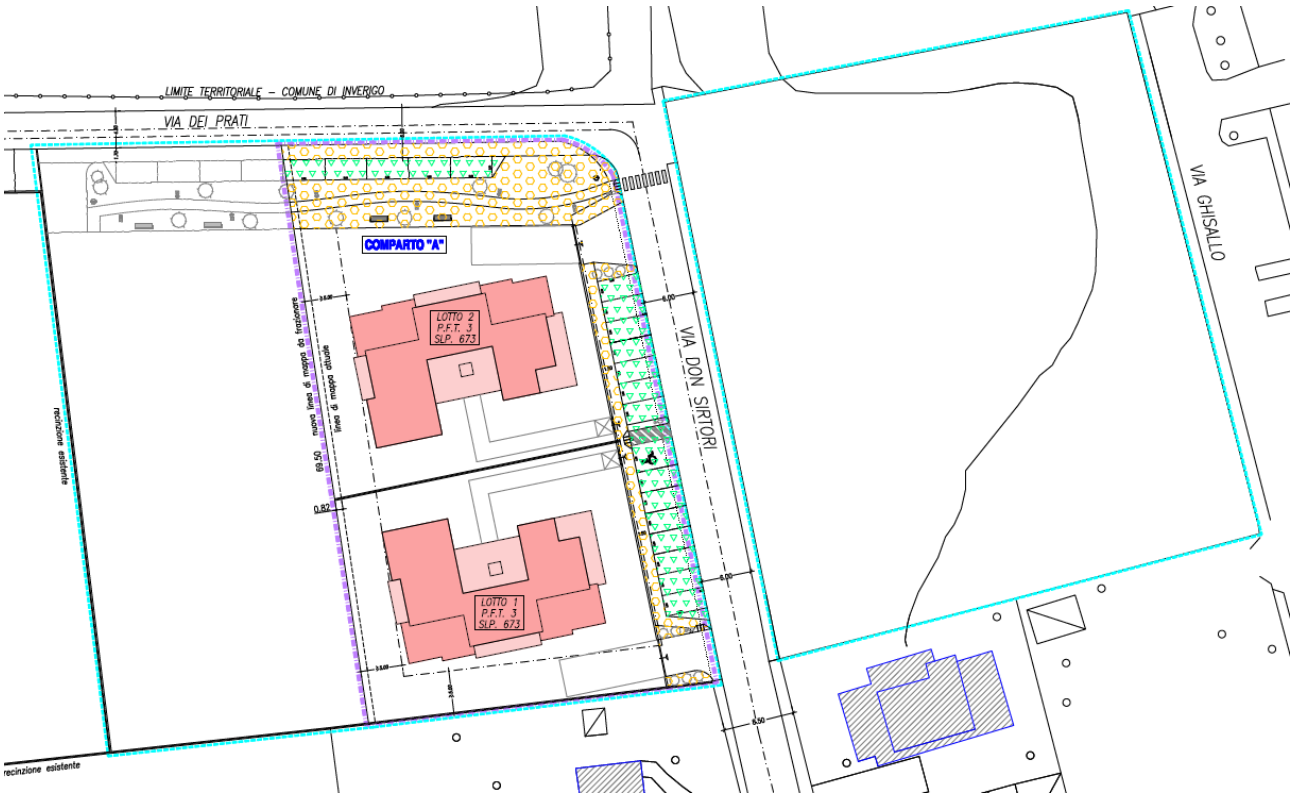
I tre ambiti sono comunque autonomi nell'attuazione.

Nel seguito sono dettagliati i contenuti dei tre ambiti, con dati assunti dalla Delibera di CC **n. 18 del 20/07/2020**.

4.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT5.A DI VIA DON SIRTORI

Si applicano i contenuti e la disciplina urbanistica del Piano Attuativo approvato con **Delibera di CC n. 18 del 20/07/2020.**

	AT5 IN VARIANTE–COMPARTO "A" F.LLI CRIPPA – RIVA/AGNELLI			
	SPETTANTI		LOCALIZZATI	
ST	2.592 mq.		2.592 mq.	
ITP = IT	0,519 mq/mq.		0,519 mq/mq.	
SLP	1.346 mq.		1.346 mq.	
Volume Edificabile	4.038 mc.		4.038 mc.	
ab. insediabili	27		27	
parcheggi (6 mq/ab.)	162 mq.	totale	272 mq.	totale
verde pubblico o di interesse ambientale	434 mq.	641	341 mq.	677
strade	45 mq.	mq.	64 mq.	mq.
SF	1.951 mq.		1.915 mq.	
SC (max. 40% SF)	780 mq.		780 mq.	
H. max edifici	3 piani FT		3 piani FT	
millesimi	299,31 %		299,31 %	



Stralcio planivolumetrico di progetto approvato con Delibera di CC n. 18 del 20/07/2020.

4.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT5.B DI VIA DON SIRTORI

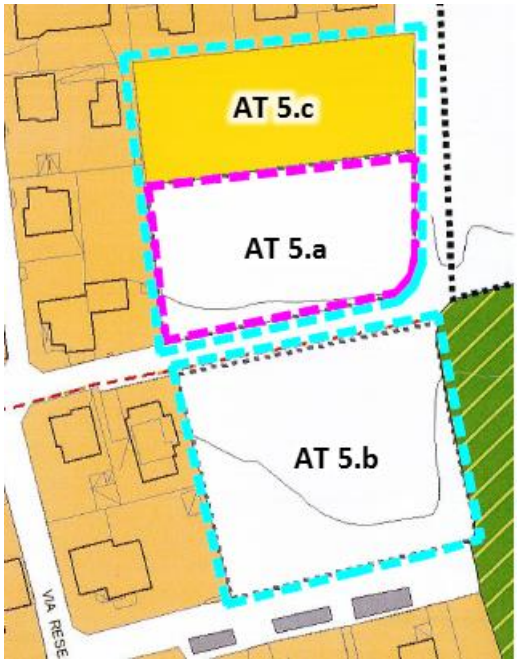
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Inquadramento di contesto e della pianificazione vigente

L'ambito è ubicato nel settore est del territorio comunale, sul confine con Giussano, su **area di proprietà comunale**.

L'Ambito di Trasformazione era **già ricompreso** nel più ampio **Ambito di Trasformazione AT5 del PGT vigente, oggetto di Variante al PGT approvata con Del.CC n. 18 del 20/07/2020** a destinazione residenziale, che **viene riconfermato.**

L' **Ambito di Trasformazione AT 5.b** della Variante Generale copre una superficie territoriale di 3.877 mq, **su suolo libero** (seminativo).



Estratto Variante 2020 – AT 5

Vista da satellite dell'ambito **AT5.c della Variante Generale** – *Google Earth* ®

Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale

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

- Classe di fattibilità geologica Ia – Fattibilità senza limitazioni
- Rischio sismico Z4a

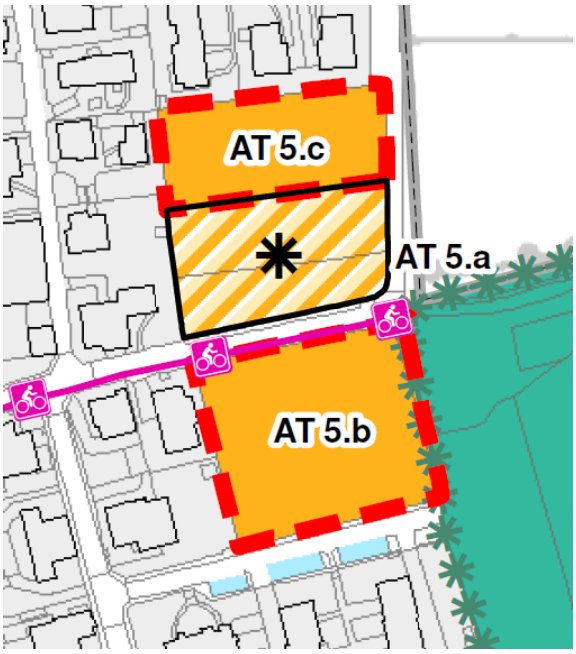
Gli interventi necessitano quindi di indagine geologico tecnica ai sensi delle Norme tecniche per le

Stralcio Tavola 10 – Carta della Fattibilità geologica – della Componente geologica del PGT vigente

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi

Quelli indicati in via generale per tutti gli AT 5.n, cioè partecipazione al **meccanismo perequativo del PGT**, volto all'**acquisizione delle aree verdi contermini al Castello**.



Estratto della tavola A.3.1 del DdP – Progetto di Piano

Schema progettuale:

I principali elementi di quantificazione sono:

- superficie territoriale = 3.877 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 3.877 mq

Le quantità qui indicate sono quelle derivanti dalle misurazioni sul Data Base Topografico comunale. In sede di attuazione le quantità saranno quelle derivanti 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.

Il reperimento di dotazioni pubbliche a parcheggi avviene con riferimento a quanto previsto dalle norme del PdS. Non sono dovute altre dotazioni in virtù della finalizzazione all'acquisizione delle aree verdi limitrofe al Castello.

Parametri:

Con riferimento ai meccanismi perequativi qui l'ambito di trasformazione è chiamato a partecipare, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale proprio ITp 0,519 mq/mq (SL)
- R c = 40%
- H max = 3 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- Ve min = 30 %
- 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. Alla luce della proprietà pubblica delle aree e delle finalità perequative sopra enunciate, è ammesso procedere, su valutazione dell'AC, con Permesso di Costruire Convenzionato

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);

- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovranno essere installati, se dovuti, punti di ricarica ai sensi dell'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.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima 1 albero ogni 100 mq di parcheggio.
- le essenze arboree presenti all'interno delle aree di cessione a verde dovranno essere interessate da interventi di rinnovamento e sfoltimento selettivo ed eventualmente integrate con un progetto di intervento volto a restituire all'amministrazione comunale un'area boschiva connotata da elevati gradi di qualità ecologica;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone
- 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;

4.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT5.C DI VIA DON SIRTORI

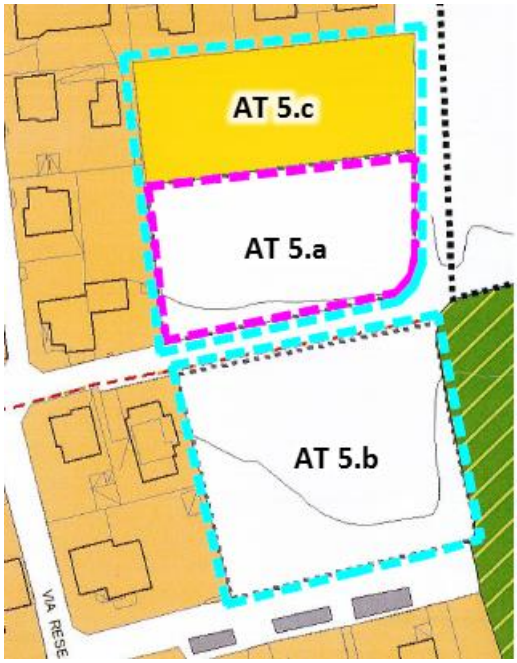
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Inquadramento di contesto e della pianificazione vigente

L'ambito è ubicato nel settore est del territorio comunale, sul confine con Giussano, su **area di proprietà comunale**.

L'Ambito di Trasformazione era **già ricompreso** nel più ampio **Ambito di Trasformazione AT5 del PGT vigente, oggetto di Variante al PGT approvata con Del.CC n. 18 del 20/07/2020** a destinazione residenziale, che **viene riconfermato.**

L' **Ambito di Trasformazione AT 5.c** della Variante Generale copre una superficie territoriale di 3.877 mq, **su suolo libero**, con presenze arboree (**comunque non ricomprese nel PIF**).



Estratto Variante 2020 – AT 5

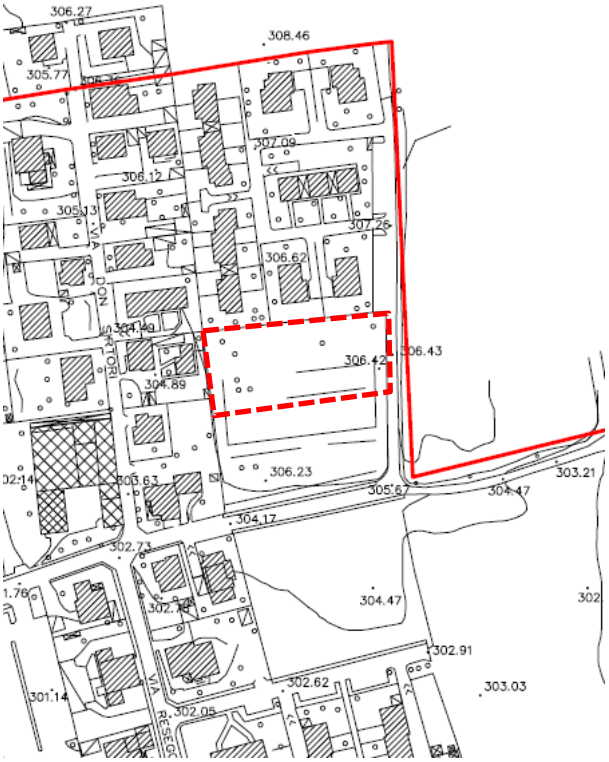
Vista da satellite dell'ambito **AT5.c della Variante Generale** – *Google Earth* ®

Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale

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

- Classe di fattibilità geologica Ia – Fattibilità senza limitazioni
- Rischio sismico Z4a

Gli interventi necessitano quindi di indagine geologico tecnica ai sensi delle Norme tecniche per le

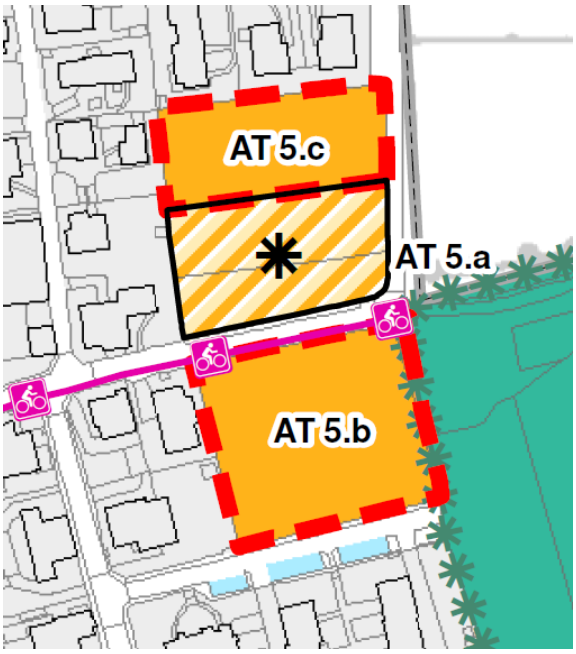


Stralcio Tavola 10 – Carta della Fattibilità geologica – della Componente geologica del PGT vigente

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi

Quelli indicati in via generale per tutti gli AT 5.n, cioè partecipazione al **meccanismo perequativo del PGT**, volto all'**acquisizione delle aree verdi contermini al Castello**.



Estratto della tavola A.3.1 del DdP – Progetto di Piano

Schema progettuale:

I principali elementi di quantificazione sono:

- superficie territoriale = 2.241 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 2.241 mq

Le quantità qui indicate sono quelle derivanti dalle misurazioni sul Data Base Topografico comunale. In sede di attuazione le quantità saranno quelle derivanti 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.

Il reperimento di dotazioni pubbliche a parcheggi avviene con riferimento a quanto previsto dalle norme del PdS. Non sono dovute altre dotazioni in virtù della finalizzazione all'acquisizione delle aree verdi limitrofe al Castello.

Parametri:

Con riferimento ai meccanismi perequativi qui l'ambito di trasformazione è chiamato a partecipare, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale proprio ITp 0,519 mq/mq (SL)
- R c = 40%
- H max = 3 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- Ve min = 30 %
- 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. Alla luce della proprietà pubblica delle aree e delle finalità perequative sopra enunciate, è ammesso procedere, su valutazione dell'AC, con Permesso di Costruire Convenzionato

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

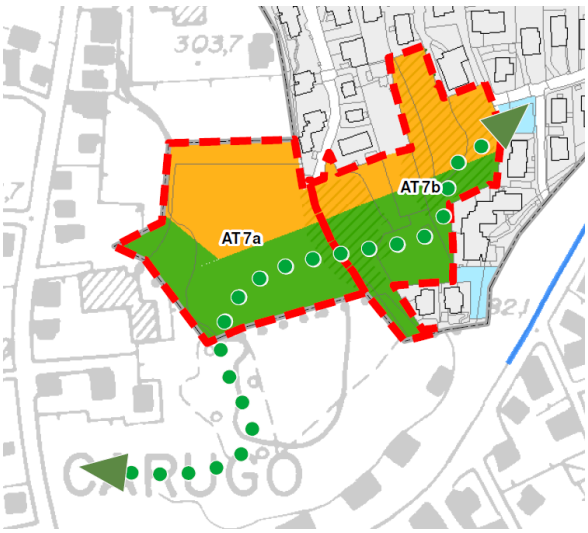
rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);

- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovranno essere installati, se dovuti, punti di ricarica ai sensi dell'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.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima 1 albero ogni 100 mq di parcheggio.
- le essenze arboree presenti all'interno delle aree di cessione a verde dovranno essere interessate da interventi di rinnovamento e sfoltimento selettivo ed eventualmente integrate con un progetto di intervento volto a restituire all'amministrazione comunale un'area boschiva connotata da elevati gradi di qualità ecologica;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone
- 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;

5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT7.A E AT 7.B DI VIA AI COLLI

I due Ambiti di Trasformazione AT 7.1 e 7.2 derivano dalla suddivisione e ri-articolazione del previgente AT7. Essi sono chiamati, nel complesso, a completare e strutturare la porzione sud/ovest del territorio comunale attestato su via ai Colli, garantendo il consolidamento di una direttrice di connessione ambientale a separazione tra gli abitati di Arosio e Carugo.

Schema indicativo di organizzazione degli ambiti AT 7.a e 7.b



Estratto della tavola A.3.1 del DdP – Progetto di Piano

I due ambiti , comunque autonomi nell'attuazione, devono concorrere nel complesso:

- alla realizzazione della corretta connessione viaria con via ai Colli e ai servizi di rete comunali;
- a garantire e strutturare, con continuità, la direttrice ecologica su aree verdi pubbliche prevista a sud/ovest del comparto, verso Carugo, per la quale è prevista una sistemazione "naturalistica" a bosco, con l'utilizzo di essenze arboree autoctone;
- al reperimento di un idoneo sistema di parcheggi pubblici connesso alla viabilità di accesso da via ai Colli.

Nel seguito sono dettagliati i contenuti dei due ambiti, il cui riferimento complessivo di organizzazione urbana è comunque rappresentato dal precedente schema progettuale unitario.

5.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7.A DI VIA AI COLLI

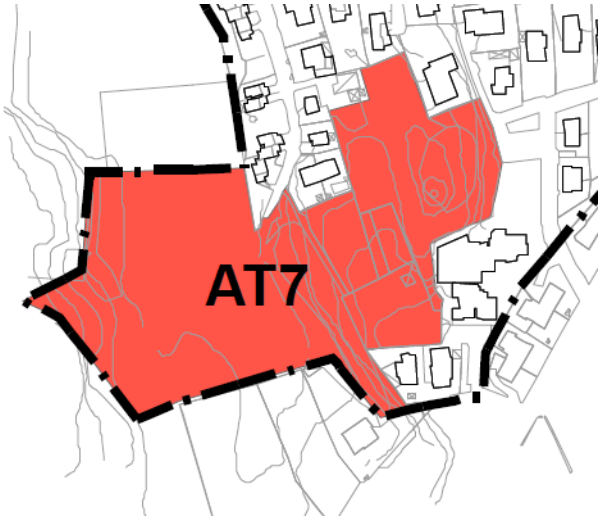
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Inquadramento di contesto e della pianificazione vigente

L'ambito è ubicato nel settore sud ovest del territorio comunale, sul confine con Carugo

L'Ambito di Trasformazione era già ricompreso nel più ampio Ambito di Trasformazione AT7 del PGT vigente, a destinazione residenziale.

L' **Ambito di Trasformazione AT 7.a** della Variante Generale copre una superficie territoriale di 13.906 mq, **su suolo libero**, in parte interessato da ambito boschivo.



Estratto Tavola DP 7 – Individuazione degli Ambiti di Trasformazione - **AT 7 del PGT 2010**

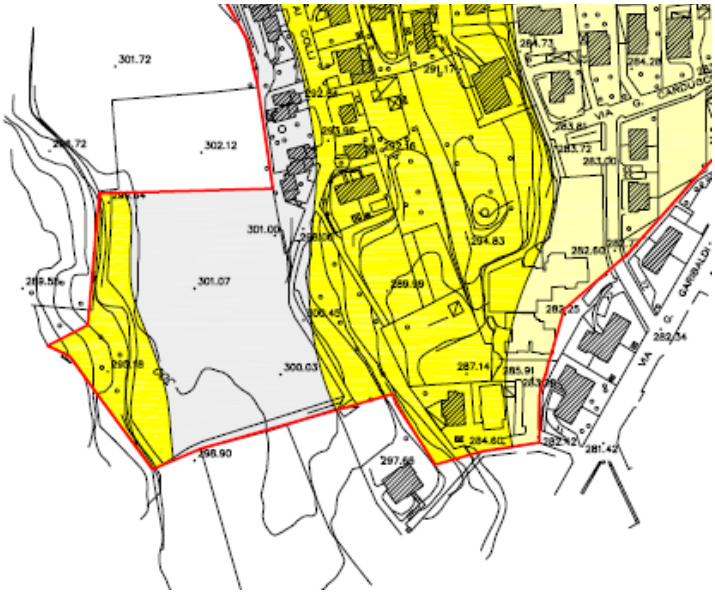
Vista da satellite dell'ambito **AT7.a della Variante Generale** – *Google Earth* ®

Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito:

- in parte con classe di fattibilità 1b – trasformazioni senza limitazione.
- in parte con classe di fattibilità 2 b – trasformazioni con modeste limitazioni;
- in parte in classe di rischio sismico Z4a
- in parte in classe di rischio sismico Z4c

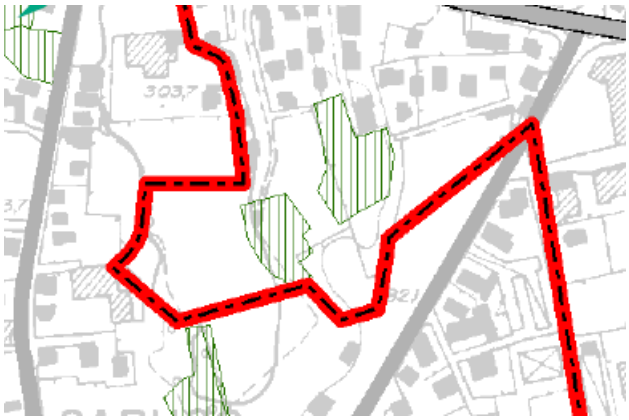
Gli interventi necessitano quindi di Indagine geologico-tecnica ai sensi delle Norme per le costruzioni, verifica idrogeologica puntuale e verifica morfologica.



Stralcio Tavola 10 – Carta della Fattibilità geologica – della Componente geologica del PGT vigente

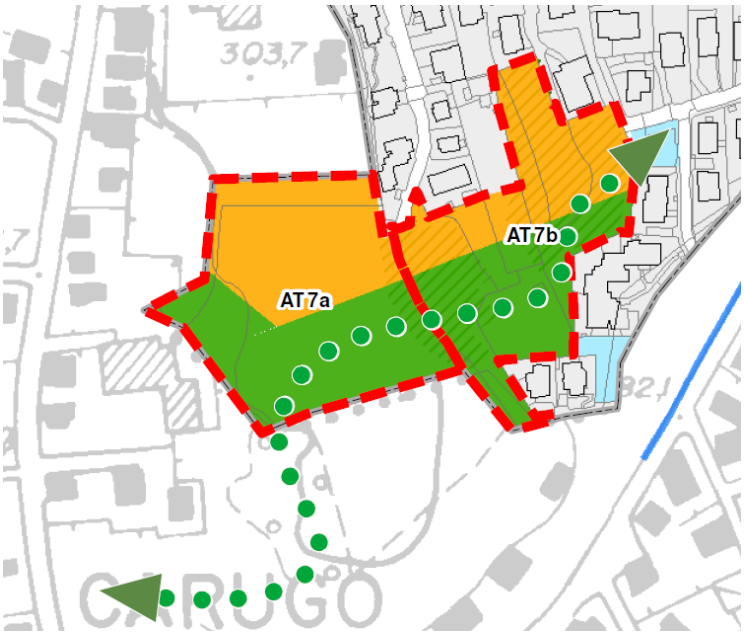
Nell'ambito sono inoltre presenti boschi del PIF. La trasformabilità dell'area è pertanto soggetta a verifica di trasformabilità dei boschi e specifica autorizzazione.

La trasformazione dell'area, inoltre, è soggetta ad autorizzazione paesaggistica in virtù del vincolo gravante ai sensi dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004 (boschi e foreste).



OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi



Estratto della tavola A.3.1 del DdP – Progetto di Piano

Quelli indicati in via generale all'inizio del presente capitolo, in coordinamento con il limitrofo AT 7.b.

Schema indicativo di organizzazione dell'ambito AT 7.a

Schema progettuale:

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 13.906 mq
- aree a verde pubblico/naturale da reperire all'interno dell'ambito = 7.437 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 6.496 mq

Le quantità qui indicate sono quelle derivanti dalle misurazioni sul Data Base Topografico comunale. In sede di attuazione le quantità saranno quelle derivanti 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 a verde pubblico/naturale dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale. La loro conformazione sarà individuata nel dettaglio in sede di attuazione assumendo a riferimento lo schema progettuale generale indicato dalla presente scheda, che resta comunque indicativo e non conformativo fatta salva la superficie minima da reperire qui indicata. Tali aree a verde di connessione ecologica dovranno comunque dare luogo ad un sistema continuo con quelle del limitrofo AT 7.b, a separazione del tessuto urbanizzato di Carugo. Non è ammesso, nel computo delle aree a verdi da cedere, il reperimento di aree isolate e comunque con superficie inferiore a 2.500 mq..

La realizzazione di parcheggi pubblici, possibilmente integrati con il nuovo attestamento di via ai Colli, dovrà rispettare i parametri minimi indicati dal Piano dei Servizi, salva la possibilità di monetizzazione da valutarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Parametri:

Con riferimento ai meccanismi perequativi qui l'ambito di trasformazione è chiamato a partecipare, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale proprio ITp = 0,15 mq/mq (SL)
- Indice territoriale derivato Id = 0,015 mq/mq (SL)
- R c = 35%
- Ve min (su SF) = 25%
- H max = 2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- 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

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);

- 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.

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

- le essenze arboree presenti all'interno delle aree di cessione a verde dovranno essere interessate da interventi di rinnovamento e sfoltimento selettivo ed eventualmente integrate con un progetto di intervento volto a restituire all'amministrazione comunale un'area boschiva connotata da elevati gradi di qualità ecologica;

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

- 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;

5.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7.B DI VIA AI COLLI

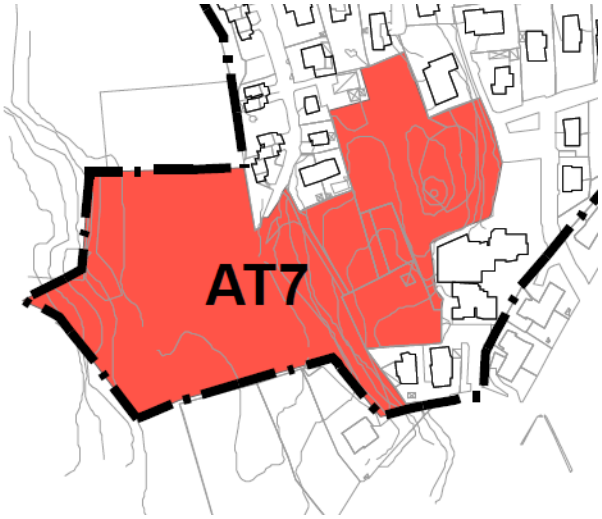
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Inquadramento di contesto e della pianificazione vigente

L'ambito è ubicato nel settore sud ovest del territorio comunale, sul confine con Carugo

L'Ambito di Trasformazione era già ricompreso nel più ampio Ambito di Trasformazione AT7 del PGT vigente, a destinazione residenziale.

L' **Ambito di Trasformazione AT 7.b** della Variante Generale copre una superficie territoriale di 12.267 mq, **su suolo libero**, in parte interessato da ambito boschivo.



Estratto Tavola DP 7 – Individuazione degli Ambiti di Trasformazione - **AT 7 del PGT 2010**

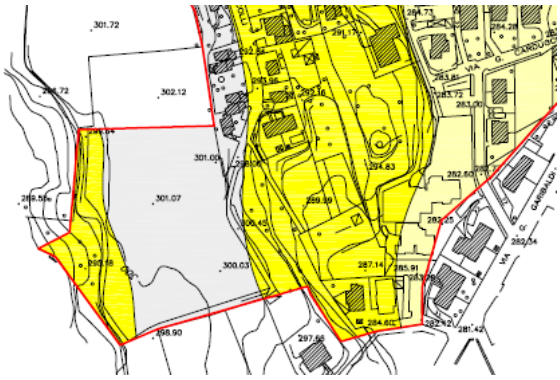
Vista da satellite dell'ambito **AT7.b della Variante Generale** – *Google Earth* ®

Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito:

- in parte con classe di fattibilità 2 b – trasformazioni con modeste limitazioni;
- in parte in classe di rischio sismico Z4c

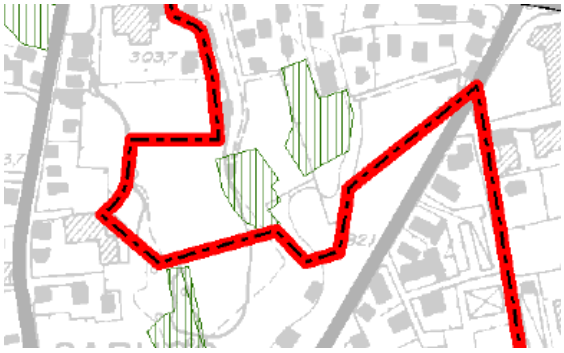
Gli interventi necessitano quindi di Indagine geologico-tecnica ai sensi delle Norme per le costruzioni, verifica idrogeologica puntuale e verifica morfologica.



Stralcio Tavola 10 – Carta della Fattibilità geologica – della Componente geologica del PGT vigente

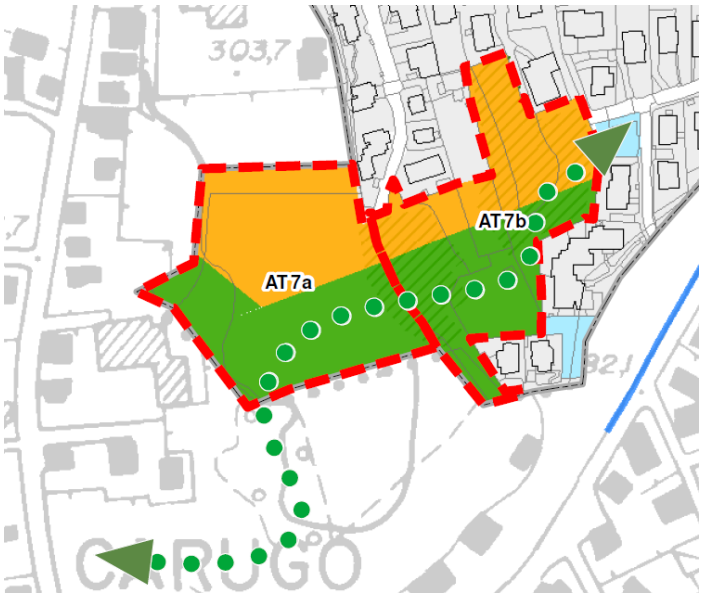
Nell'ambito sono inoltre presenti boschi del PIF. La trasformabilità dell'area è pertanto soggetta a verifica di trasformabilità dei boschi e specifica autorizzazione.

La trasformazione dell'area, inoltre, è soggetta ad autorizzazione paesaggistica in virtù del vincolo gravante ai sensi dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004 (boschi e foreste).



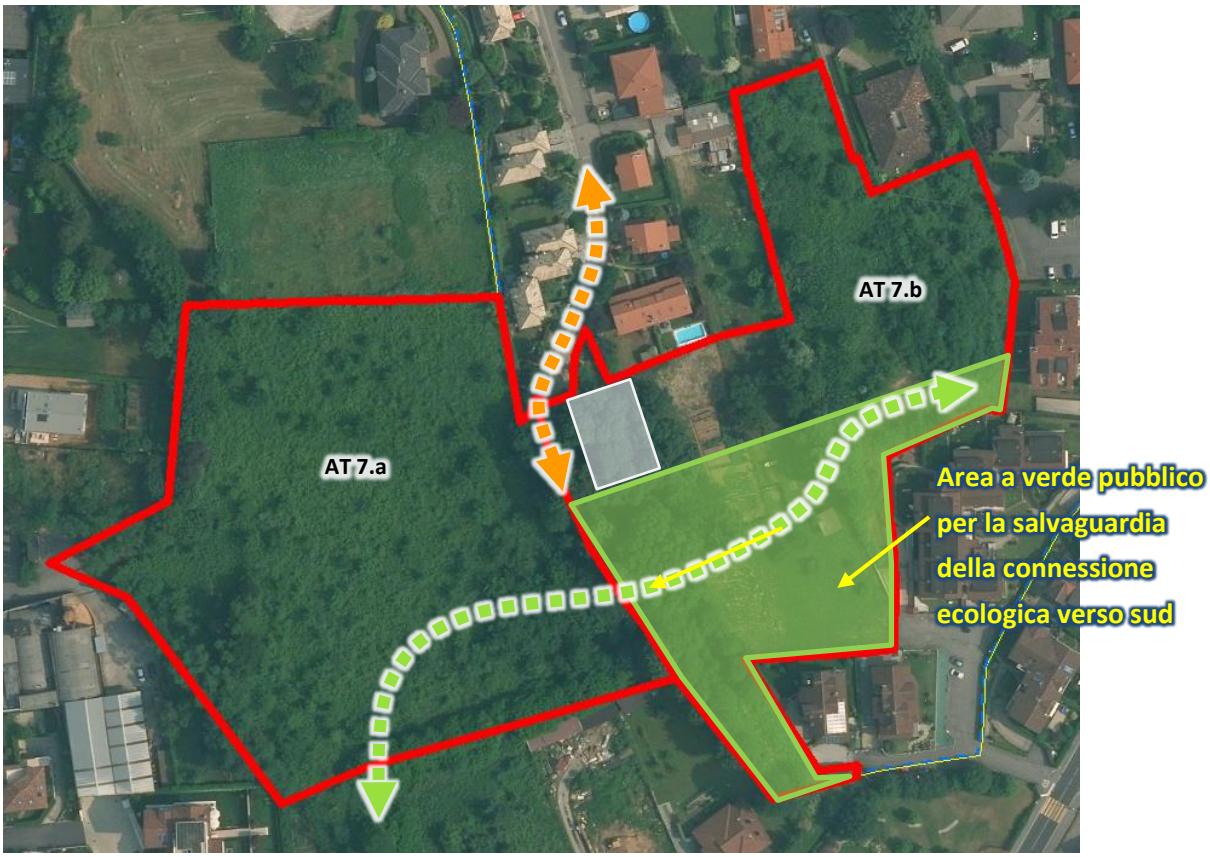
OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi



Estratto della tavola A.3.1 del DdP – Progetto di Piano

Quelli indicati in via generale all'inizio del presente capitolo, in coordinamento con il limitrofo AT 7.a.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito AT 7.b

Schema progettuale:

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 12.267 mq
- aree a verde pubblico/naturale da reperire all'interno dell'ambito = 6.369 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 5.898 mq

Le quantità qui indicate sono quelle derivanti dalle misurazioni sul Data Base Topografico comunale. In sede di attuazione le quantità saranno quelle derivanti 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 a verde pubblico/naturale dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale. La loro conformazione sarà individuata nel dettaglio in sede di attuazione assumendo a riferimento lo schema progettuale generale indicato dalla presente scheda, che resta comunque indicativo e non conformativo fatta salva la superficie minima da reperire qui indicata. Tali aree a verde di connessione ecologica dovranno comunque dare luogo ad un sistema continuo con quelle del limitrofo AT 7.b, a separazione del

tessuto urbanizzato di Carugo. Non è ammesso, nel computo delle aree a verdi da cedere, il reperimento di aree isolate e comunque con superficie inferiore a 2.500 mq..

La realizzazione di parcheggi pubblici, possibilmente integrati con il nuovo attestamento di via ai Colli, dovrà rispettare i parametri minimi indicati dal Piano dei Servizi, salva la possibilità di monetizzazione da valutarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Parametri:

Con riferimento ai meccanismi perequativi qui l'ambito di trasformazione è chiamato a partecipare, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale proprio ITp = 0,15 mq/mq (SL)
- Indice territoriale derivato Id = 0,015 mq/mq (SL)
- R c = 35%
- Ve min (su SF) = 25%
- H max = 2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- 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

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);
- 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.

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

- le essenze arboree presenti all'interno delle aree di cessione a verde dovranno essere interessate da interventi di rinnovamento e sfoltimento selettivo ed eventualmente integrate con un progetto di intervento volto a restituire all'amministrazione comunale un'area boschiva connotata da elevati gradi di qualità ecologica;

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

- 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;