Comune di Lomazzo

Provincia di Como

Giovanni Rusconi
Sindaco

Marina Bellegotti
Segretario Comunale

Elena Sala
Responsabile Settore Edilizia Privata e Urbanistica

Laura Ferrari
Progettista incaricata

adozione
delibera C.C. n. del

approvazione
delibera C.C. n. del

pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi
n. del

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

piano delle regole

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE PER GLI AMBITI DI COMPLETAMENTO

02PR

1 settembre 2023

INDICE

TESSUTO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO E DIREZIONALE 7
Ambito di completamento ACP1 8
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 8
Modalità di attuazione 9
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 9
Dotazione minima di servizi 9
Prescrizioni specifiche 10
Disposizioni transitorie 11
Ambito di completamento ACP2 12
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 12
Modalità di attuazione 12
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 13
Dotazione minima di servizi 13
Prescrizioni specifiche 13
Ambito di completamento ACP3 15
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 15
Modalità di attuazione 15
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 16
Dotazione minima di servizi 16
Prescrizioni specifiche 16
TESSUTO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE 18
Ambito di completamento ACR1 19
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 19
Modalità di attuazione 20
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 20
Dotazione minima di servizi 20
Prescrizioni specifiche 20
Ambito di completamento ACR2 22
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 22
Modalità di attuazione 23

Indici e parametri urbanistici ed edilizi 23
Dotazione minima di servizi 23
Prescrizioni specifiche 24
Ambito di completamento ACR3 25
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 25
Modalità di attuazione 25
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 26
Dotazione minima di servizi 26
Prescrizioni specifiche 26
Ambito di completamento ACR4 28
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 28
Modalità di attuazione 28
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 29
Dotazione minima di servizi 29
Prescrizioni specifiche 29
Ambito di completamento ACR5 31
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 31
Modalità di attuazione 32
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 32
Dotazione minima di servizi 32
Prescrizioni specifiche 32
Ambito di completamento ACR6 34
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 34
Modalità di attuazione 35
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 35
Dotazione minima di servizi 35
Prescrizioni specifiche 35
Ambito di completamento ACR7 37
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 37
Modalità di attuazione 37
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 38
Dotazione minima di servizi 38
Prescrizioni specifiche 38

Ambito di completamento ACR8 40
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 40
Modalità di attuazione 41
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 41
Dotazione minima di servizi 41
Prescrizioni specifiche 41
Ambito di completamento ACR9 43
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 43
Modalità di attuazione 44
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 44
Dotazione minima di servizi 44
Prescrizioni specifiche 44
Ambito di completamento ACR10 46
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 46
Modalità di attuazione 47
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 47
Dotazione minima di servizi 47
Prescrizioni specifiche 47
Ambito di completamento ACR11 49
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 49
Modalità di attuazione 49
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 50
Dotazione minima di servizi 50
Prescrizioni specifiche 50
Ambito di completamento ACR12 52
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 52
Modalità di attuazione 53
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 53
Dotazione minima di servizi 53
Prescrizioni specifiche 53
Ambito di completamento ACR13 55
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 55
Modalità di attuazione 56

Indici e parametri urbanistici ed edilizi 56
Dotazione minima di servizi 56
Prescrizioni specifiche 57
Ambito di completamento ACR14 58
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 58
Modalità di attuazione 58
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 59
Dotazione minima di servizi 59
Prescrizioni specifiche 59
Ambito di completamento ACR15 61
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 61
Modalità di attuazione 62
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 62
Dotazione minima di servizi 62
Prescrizioni specifiche 62
Ambito di completamento ACR16 64
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 64
Modalità di attuazione 64
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 65
Dotazione minima di servizi 65
Prescrizioni specifiche 65
Ambito di completamento ACR17 67
Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso 67
Modalità di attuazione 68
Indici e parametri urbanistici ed edilizi 68
Dotazione minima di servizi 68
Prescrizioni specifiche 69

TESSUTO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO E DIREZIONALE

Comprende le aree intercluse o di margine del tessuto urbano consolidato, parzialmente edificate o ancora inedificate, funzionali a dare compimento alla forma urbana e alle funzioni insediate, garantendo continuità con le parti già edificate e coerenza con i caratteri morfologici e tipologici del contesto circostante.

Gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno del tessuto di completamento devono essere finalizzati al miglioramento della qualità urbana, con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi pubblici della città, e alla qualificazione della dotazione di servizi e spazi pubblici e di intesse pubblico.

Il Piano delle Regole indica per ciascun ambito di completamento produttivo e direzionale parametri urbanistici ed edilizi di riferimento, destinazioni d'uso e modalità attuative.

Tenuto conto della specifica disciplina di intervento, l'attuazione degli ambiti di completamento deve rapportarsi alle caratteristiche del contesto urbano circostante in termini di altezze, allineamenti e rapporti tra spazio costruito e spazio aperto, nonché in ragione della tipologia degli edifici esistenti nell'immediato intorno.

Ambito di completamento ACP1

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito ACP1 di via Como, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare e ad ampliare l'attività economica esistente, realizzando l'ampliamento di insediamenti a destinazione produttiva in continuità con il territorio di Cadorago.

L'ambito di completamento ACP1 riguarda una previsione insediativa contemplata dalla Variante al PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 21.03.2023, funzionale all'ampliamento di un'attività economica esistente, collocata a cavaliere del confine comunale tra Lomazzo e Cadorago.

Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella produttiva, artigianale e direzionale.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Sono altresì escluse la funzione residenziale, turistico-ricettiva e commerciale, limitatamente alle attività non complementari e compatibili.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACP1 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

Sono ammessi interventi di Nuova costruzione e Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione relativamente alla Superficie lorda di pavimento oggetto di trasferimento in Cadorago e Lomazzo.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (St):	23.150 mq
Superficie lorda (Sl)	7.500 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 60% (Sf)
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 15% (Sf)
Altezza massima (H max)	18,5 metri

Laddove il perimetro dell'ambito ACP1 contenuto negli elaborati cartografici del PGT non coincida con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe a scala di maggior dettaglio (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossi e manufatti edilizi), è fatta salva la verifica della effettiva Superficie territoriale, delle aree previste in cessione e della restante Superficie fondiaria (Sf), a seguito di rilievo strumentale, quotato e asseverato da produrre in sede di Permesso di Costruire Convenzionato.

La Superficie lorda (Sl) di 7.500 mq assegnata all'ambito ACP1 comprende le superfici pertinenti all'edificio denominato "vecchio stabilimento" e agli edifici residenziali esistenti all'interno dell'ambito; gli stessi edifici sono in parte soggetti a demolizione per la realizzazione delle opere stradali e di sottopasso ferroviario previste all'interno del corridoio infrastrutturale individuato nelle tavole di PGT.

Della Superficie lorda (Sl) di 7.500 mq assegnata all'ambito ACP1, 3.000 mq sono trasferibili nell'ambito del complesso produttivo esistente in Comune di Cadorago mentre la restante parte sarà rilocalizzata nell'ambito ACP1.

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACP1, l'attuazione degli interventi deve garantire la cessione a titolo gratuito delle aree necessarie per la realizzazione delle opere infrastrutturali relative al superamento della linea ferroviaria Saronno-Como nonché le aree per la realizzazione della viabilità locale di collegamento tra via Luini e la rotatoria di via Como di accesso al sottopasso. Le suddette aree devono essere cedute libere da ogni edificazione e manufatto esistente alla data di adozione della presente Variante al Piano delle Regole, nonché da ogni pregiudizio ostativo alla realizzazione delle opere in progetto, compreso quello ambientale.

Le aree dell'ambito di completamento ACP1 comprese nel "corridoio di salvaguardia infrastrutturale", specificamente individuato nelle tavole di PGT e non utilizzate per la realizzazione delle opere di superamento della linea ferroviaria Saronno-Como, delle eventuali rive a verde e di mitigazione del sottopasso verso la via Como, resteranno nella disponibilità delle rispettive proprietà.

L'intervento deve inoltre garantire la dotazione minima di parcheggi privati, come disciplinata dal Piano delle Regole. Tale dotazione, opportunamente alberata, può essere reperita anche all'esterno dell'ambito ACP1 purché all'interno del complesso produttivo esistente. All'interno dell'area collocata a sud della prevista viabilità locale di collegamento con via Luini e della rotatoria su via Como, può essere unicamente realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali riferita alle autovetture degli addetti insediati, con l'esclusione dei mezzi pesanti. La medesima area a parcheggio pertinenziale deve essere opportunamente alberata e prevedere la realizzazione lungo il limite perimetrale di un doppio filare alberato, in grado di costituire una idonea schermatura arborea ed arbustiva verso il limitrofo tessuto residenziale

A completamento del percorso ciclo-pedonale previsto lungo il nuovo collegamento stradale a via Luini - in continuità con il sottopasso ferroviario in progetto - l'Attuatore si impegna a realizzare sulle aree di proprietà il tratto del percorso pedonale di collegamento al fondovalle, previa acquisizione del parere e delle prescritte autorizzazioni da parte degli enti competenti in materia e fatta salva la compatibilità con i vincoli di rispetto e sicurezza dei pozzi di captazione esistenti.

Prescrizioni specifiche

L'intervento di attuazione dell'ambito ACP1 deve prevedere la realizzazione, a carico dell'Attuatore, di un intervento di mitigazione paesaggistica ed ambientale dell'insediamento produttivo, sia verso il sottopasso ferroviario di nuova formazione che verso la nuova strada locale di previsione del PGT, attraverso la definizione di una cortina arborea ed arbustiva di profondità variabile, con un minimo pari a 8 metri, lungo l'intero sviluppo del limite di proprietà tenendo conto delle esigenze della logistica aziendale e della presenza del sottopasso.

Nelle opere di mitigazione paesaggistica ed ambientale e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

La viabilità di accesso al comparto deve essere progettata e realizzata in coerenza e in coordinamento con le opere infrastrutturali di superamento della linea ferroviaria.

Nelle more di attuazione dell'ampliamento del complesso produttivo esistente in territorio di Cadorago, in relazione alle esigenze aziendali sono ammesse la trasformazione del bosco e le opere di ricolmatura del valletto, anche per fasi successive connesse agli interventi di demolizione degli edifici di cui al punto precedente, fatte salve le disposizioni normative del

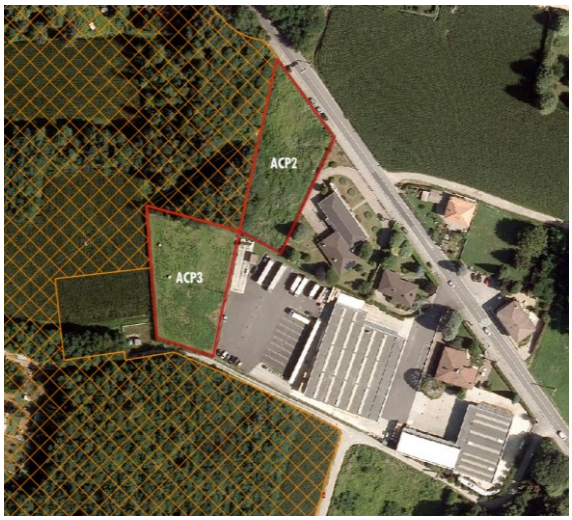
Piano di Indirizzo Forestale e previa acquisizione del parere e delle prescritte autorizzazioni da parte degli enti competenti in materia.

Disposizioni transitorie

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante al PGT, fino all'attuazione delle previsioni relative all'ambito di completamento ACP1, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dalle disposizioni legislative vigenti, senza alcuna modifica della destinazione d'uso in essere.

Ambito di completamento ACP2

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito ACP2 di via Ceresio (SP23), per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto economico esistente lungo la direttrice infrastrutturale, in continuità con il quadro delle previsioni insediative del PGT2013 (ex TR6).



Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella produttiva, artigianale e direzionale.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Sono altresì escluse la funzione residenziale, limitatamente alle attività non complementari e compatibili, e le funzioni turistico-ricettiva e commerciale.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACP2 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 2.700 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACP2, la capacità insediativa teorica massima risulta pari a 800 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	2.700 mq
Superficie lorda (Sl)	800 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 50% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 15% Sf
H (max)	12 metri, fatti salvi corpi tecnici e impianti tecnologici a servizio dell'attività produttiva

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACP2, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

In sede di definizione attuativa gli interventi riferiti all'ambito di completamento ACP2 devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea esistente.

La definizione progettuale dell'intervento deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo, anche mediante la realizzazione di opportuni impianti arborei ed arbustivi lungo i

margini perimetrali, tracciati in maniera da garantire l'integrazione e la mitigazione dei nuovi fabbricati rispetto al contesto circostante.

In particolare, al fine di favorire l'integrazione paesaggistica dell'intervento, i nuovi fabbricati di progetto devono essere posti ad una distanza minima di 10 metri dalle superfici forestali poste lungo il margine occidentale del comparto. In continuità con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, preservare e valorizzare la biodiversità e le potenzialità ecosistemiche, l'intervento deve provvedere alla contestuale realizzazione di una fascia filtro arborea e arbustiva lungo i margini perimetrali contigui con il sistema paesistico ambientale.

Nelle opere di mitigazione e integrazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

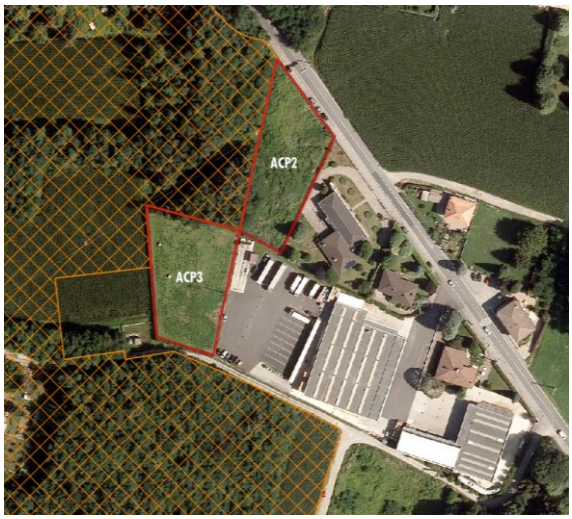
L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali verso gli spazi aperti.

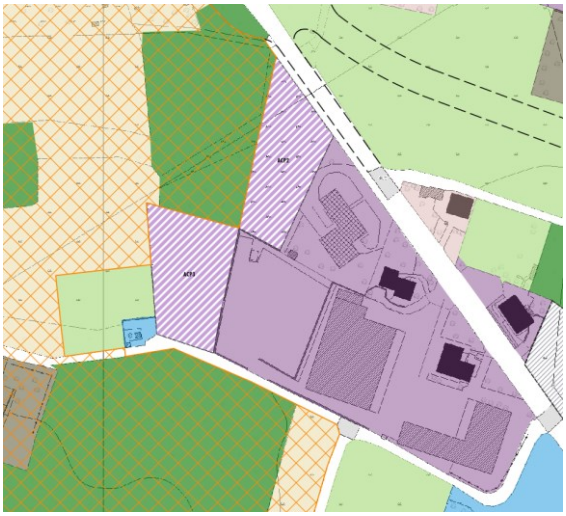
Considerata la sensibilità paesistica del contesto, il progetto riferito all'ambito deve essere adeguatamente supportato da un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri propri di questo territorio.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACP3

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito ACP3 di via Ceresio (SP23), per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto economico, attraverso l'ampliamento delle attività produttive e di logistica e autotrasporto esistenti nei lotti adiacenti.





Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella produttiva, artigianale e direzionale, comprese le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse la funzione residenziale, limitatamente alle attività non complementari e compatibili, e le funzioni turistico-ricettiva e commerciale. Sono altresì escluse le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACP3 trovano attuazione mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Ai sensi delle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como l'insediamento delle funzioni di rilevanza sovracomunale che incidono su un ambito territoriale più ampio rispetto a quello strettamente interessato dall'intervento di trasformazione, è subordinato alla promozione di un Accordo di pianificazione cui partecipa la Provincia.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 2.750 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACP3, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 1.650 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	2.750 mq
Superficie lorda (Sl)	1.650 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 50% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 15% Sf
H (max)	12 metri, fatti salvi corpi tecnici e impianti tecnologici a servizio dell'attività produttiva

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACP3, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

In sede di definizione attuativa gli interventi riferiti all'ambito di completamento ACP3 devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea esistente.

La definizione progettuale dell'intervento deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo esistente e di previsione, anche mediante la realizzazione di opportuni impianti arborei ed arbustivi lungo i margini perimetrali, tracciati in maniera da garantire l'integrazione e la mitigazione dei nuovi fabbricati rispetto al contesto circostante.

In particolare, al fine di favorire l'integrazione paesaggistica dell'intervento, i nuovi fabbricati di progetto devono essere posti ad una distanza minima di 10 metri dalle superfici forestali poste lungo il margine occidentale del comparto. In continuità con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, preservare e valorizzare la biodiversità e le potenzialità ecosistemiche, l'intervento deve provvedere alla contestuale realizzazione di una fascia filtro arborea e arbustiva lungo i margini perimetrali contigui con il sistema paesistico ambientale.

Al fine di conseguire la massima qualificazione del tessuto insediativo e degli spazi di relazione, nonché l'integrazione con il contesto circostante, l'intervento deve altresì mettere in atto soluzioni idonee a garantire la riduzione degli impatti urbani ed ambientali derivati dalla sosta degli automezzi nelle aree esterne alla proprietà privata.

Nelle opere di mitigazione e integrazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali verso gli spazi aperti.

Considerata la sensibilità paesistica del contesto, il progetto riferito all'ambito deve essere adeguatamente supportato da un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri propri di questo territorio.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

TESSUTO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Comprende i lotti interclusi o posti su aree marginali ad integrazione, ricucitura e ridefinizione dei fronti urbani o aree interne al tessuto consolidato finalizzate alla riqualificazione e ridefinizione funzionale e morfologica dei tessuti urbani esistenti.

Gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno del tessuto di completamento devono essere finalizzati al miglioramento della qualità urbana, con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi pubblici della città, e alla qualificazione della dotazione di servizi e spazi pubblici e di intesse pubblico.

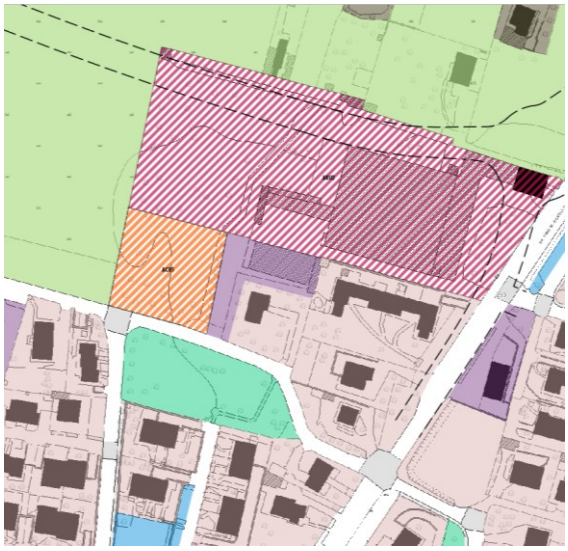
Il Piano delle Regole indica per ciascun ambito di completamento produttivo e direzionale parametri urbanistici ed edilizi di riferimento, destinazioni d'uso e modalità attuative.

Tenuto conto della specifica disciplina di intervento, l'attuazione degli ambiti di completamento deve rapportarsi alle caratteristiche del contesto urbano circostante in termini di altezze, allineamenti e rapporti tra spazio costruito e spazio aperto, nonché in ragione della tipologia degli edifici esistenti nell'immediato intorno.

Ambito di completamento ACR1

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito ACR1 di via Liguria, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno.

Oggetto di previsione insediativa nell'ambito del PGT2013 (ex TR E), il tessuto di completamento ACR1 consente di dare compimento alla forma urbana entro i limiti della superficie urbanizzata esistente.



Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR1 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 2.600 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR1, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 2.000 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	2.600 mq
Superficie lorda (Sl)	2.000 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 40% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 30% Sf
H (max)	13,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR1, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

La definizione degli interventi relativi all'ambito di completamento ACR1 deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante, ed

essere orientata al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea.

In particolare, l'intervento deve prevedere allineamenti edilizi atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica. A tal fine di favorire, l'attuazione dell'intervento deve provvedere alla realizzazione di una fascia filtro arboreo arbustiva lungo i margini contigui con il territorio agricolo.

Nelle opere di mitigazione e integrazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

Ambito di completamento ACR2

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito ACR2 di via Aprica, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno, dando completamento alla forma urbana.

L'ambito attestato lungo la maglia viaria urbana si configura quale lotto libero intercluso all'interno del sistema residenziale a bassa densità, esito dei processi insediativi definiti dai precedenti strumenti urbanistici.

Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR2 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 1.500 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR2, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 600 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	1.500 mq
Superficie lorda (Sl)	600 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR2, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione dell'ambito di completamento ACR2 deve essere orientata al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea.

La definizione degli interventi deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante. In particolare, devono essere previsti allineamenti edilizi atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica all'interno del tessuto costruito.

Nelle opere di mitigazione e integrazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR3

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito ACR3 di vicolo Cirimido, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno. L'ambito si configura, infatti, quale lotto libero intercluso all'interno dei limiti della forma urbana definita dai precedenti strumenti urbanistici.

Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR3 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 1.500 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR3, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 550 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	1.500 mq
Superficie lorda (Sl)	550 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR3, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione dell'ambito di completamento ACR3 deve essere orientata al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea.

La definizione degli interventi deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante. In particolare, devono essere previsti allineamenti edilizi atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica.

Nelle opere di mitigazione e integrazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR4

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito ACR4 di vicolo Cirimido, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno, dando completamento alla forma urbana.

L'ambito compreso all'interno della superficie urbanizzata, esito dei processi insediativi definiti dai precedenti strumenti urbanistici, si configura quale lotto intercluso nel tessuto consolidato residenziale a bassa densità.

Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR4 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 2.150 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR4, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 750 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	2.150 mq
Superficie lorda (Sl)	750 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR4, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione della previsione insediativa deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea. L'intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi atti a valorizzare gli spazi verdi di pertinenza quali linee di permeabilità e varchi liberi nell'edificato, al fine di non compromettere la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

Nelle opere di sistemazione a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

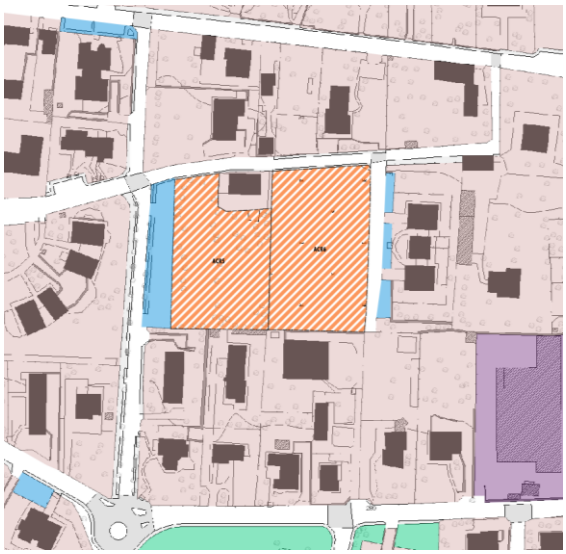
I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR5

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito intercluso ACR5 di via Monte Cervino, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno, dando completamento alla forma urbana.



L'ambito ACR5 corrisponde ad un lotto intercluso nel tessuto consolidato a bassa densità, residuo non attuato del Piano di Lottizzazione Novaia previsto dai precedenti strumenti urbanistici.

Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR5 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 3.200 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR5, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 1.100 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	3.200 mq
Superficie lorda (Sl)	1.100 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR5, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione della previsione insediativa deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea. L'intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi atti a valorizzare gli spazi verdi di pertinenza quali linee di permeabilità e varchi liberi nell'edificato, al fine di non compromettere la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

Nelle opere di sistemazione a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

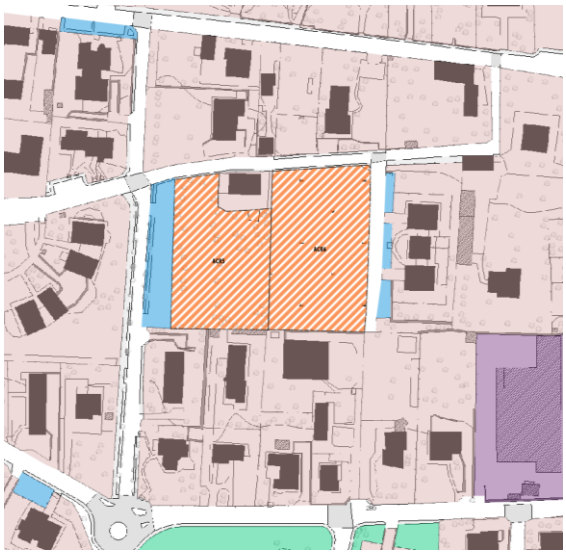
I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR6

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito intercluso ACR6 di via Monte Cervino, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno, dando completamento alla forma urbana.



L'ambito ACR6 corrisponde ad un lotto intercluso nel tessuto consolidato a bassa densità, residuo non attuato del Piano di Lottizzazione Novaia previsto dai precedenti strumenti urbanistici.

Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR6 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 3.900 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR6, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 1.350 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	3.900 mq
Superficie lorda (Sl)	1.350 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR6, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione della previsione insediativa deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea. L'intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi atti a valorizzare gli spazi verdi di pertinenza quali linee di permeabilità e varchi liberi nell'edificato, al fine di non compromettere la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

Nelle opere di sistemazione a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

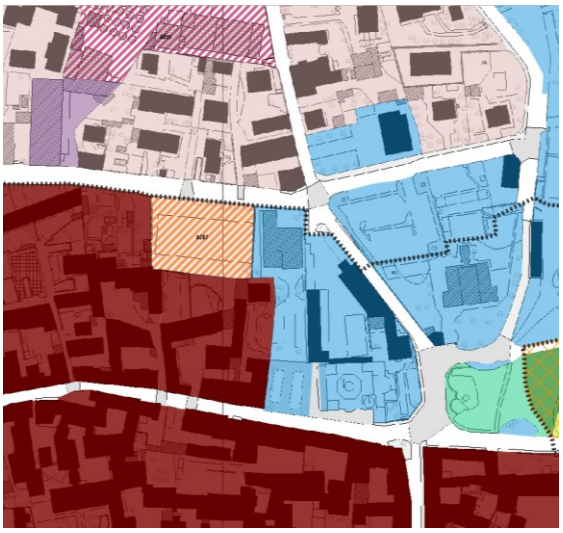
I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR7

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito intercluso ACR7 di via Manzoni, per il quale si prefigura un intervento urbanistico ed edilizio volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno.



Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR7 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 2.000 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR7, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 700 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	2.000 mq
Superficie lorda (Sl)	700 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR7, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione della previsione insediativa deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante e le funzioni in esso insediate.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea. L'intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi atti a valorizzare gli spazi verdi di pertinenza quali linee di permeabilità e varchi liberi nell'edificato, al fine di non compromettere la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

A tal fine, in sede attuativa l'intervento deve provvedere alla realizzazione di un filtro arboreo ed arbustivo in grado di qualificare il nuovo tessuto edilizio e, al contempo, il contesto in cui lo stesso viene ad inserirsi.

Nelle opere di sistemazione a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR8

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito intercluso ACR8 di via Monte Bianco, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno, dando completamento alla forma urbana.

L'ambito ACR8 corrisponde ad un lotto intercluso nel tessuto consolidato a bassa densità, residuo non attuato del Piano di Lottizzazione Novaia previsto dai precedenti strumenti urbanistici.

Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR8 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 1.150 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR8, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 400 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	1.150 mq
Superficie lorda (Sl)	400 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR8, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione della previsione insediativa deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea. L'intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi atti a valorizzare gli spazi verdi di pertinenza quali linee di permeabilità e varchi liberi nell'edificato, al fine di non compromettere la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

Nelle opere di sistemazione a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR9

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito intercluso ACR9 di via Monte Bianco, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno, dando completamento alla forma urbana.

L'ambito ACR9 corrisponde ad un lotto intercluso nel tessuto consolidato a bassa densità, residuo non attuato del Piano di Lottizzazione Novaia previsto dai precedenti strumenti urbanistici.

Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR9 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 1.250 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR9, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 450 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	1.250 mq
Superficie lorda (Sl)	450 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR9, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione della previsione insediativa deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea. L'intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi atti a valorizzare gli spazi verdi di pertinenza quali linee di permeabilità e varchi liberi nell'edificato, al fine di non compromettere la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

Nelle opere di sistemazione a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR10

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito intercluso ACR10 di via Monviso, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno, dando completamento alla forma urbana.

L'ambito ACR10 corrisponde ad un lotto intercluso nel tessuto consolidato a bassa densità, residuo non attuato del Piano di Lottizzazione Novaia previsto dai precedenti strumenti urbanistici.

Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR10 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 800 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR10, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 280 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	800 mq
Superficie lorda (Sl)	280 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR10, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione della previsione insediativa deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea. L'intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi atti a valorizzare gli spazi verdi di pertinenza quali linee di permeabilità e varchi liberi nell'edificato, al fine di non compromettere la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

Nelle opere di sistemazione a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

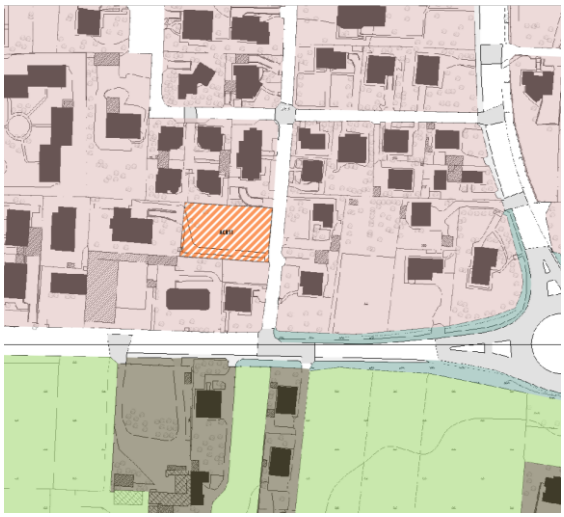
I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR11

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito intercluso ACR11 di via Monte Cristallo, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno, dando completamento alla forma urbana.



L'ambito ACR11 corrisponde ad un lotto intercluso nel tessuto consolidato a media densità, residuo non attuato del Piano di Lottizzazione Novaia previsto dai precedenti strumenti urbanistici.

Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR11 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 1.350 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR11, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 480 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	1.350 mq
Superficie lorda (Sl)	480 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR11, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione della previsione insediativa deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea. L'intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi atti a valorizzare gli spazi verdi di pertinenza quali linee di permeabilità e varchi liberi nell'edificato, al fine di non compromettere la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

Nelle opere di sistemazione a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

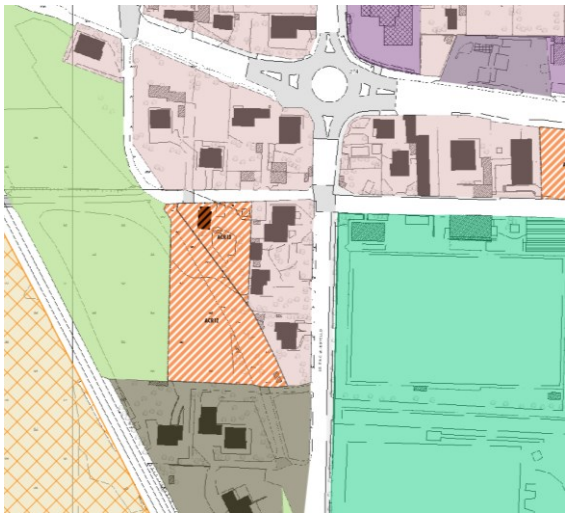
I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR12

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito intercluso ACR12 di via del Filagno, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno, dando completamento alla forma urbana.



L'ambito ACR12, oggetto di una precedente previsione insediativa del PGT2013 (ex TR 4 – area di trasformazione residenziale), viene rivisto dalla Variante in ragione della dimensione del lotto, della caratterizzazione del contesto a cui appartiene e della diversa accessibilità che contraddistingue i comparti precedentemente inclusi nelle "aree di trasformazione private non conformate" a destinazione residenziale.

Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR12 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 3.400 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR12, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 1.150 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	3.400 mq
Superficie lorda (Sl)	1.150 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR12, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L’attuazione della previsione insediativa deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l’integrazione con il contesto circostante, dando soluzione al disegno della viabilità di accesso al tessuto di completamento residenziale.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all’incremento della dotazione arborea. L’intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi atti a valorizzare gli spazi verdi di pertinenza quali linee di permeabilità e varchi liberi nell’edificato, al fine di non compromettere la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

In particolare, al fine di favorire la mitigazione ambientale dell’intervento e favorirne l’integrazione paesaggistica, l’intervento di completamento deve provvedere alla realizzazione di una fascia filtro arboreo arbustiva lungo i margini contigui con il territorio agricolo.

Nelle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell’apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

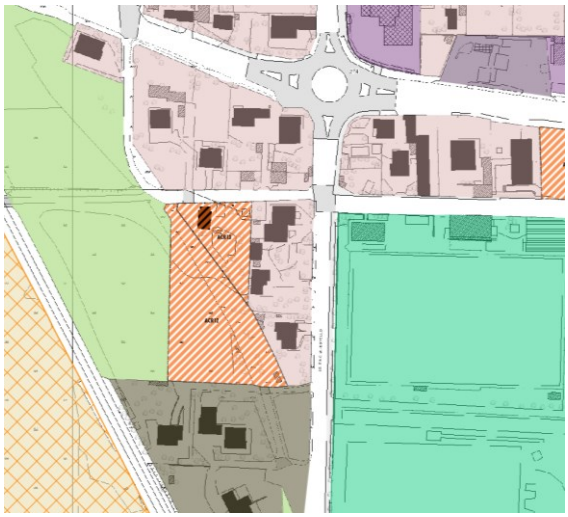
I progetti che riguardino l’arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all’illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell’impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d’intesa con l’Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L’installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell’aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR13

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito intercluso ACR13 di via del Filagno, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno, dando completamento alla forma urbana.



L'ambito ACR13, oggetto di una precedente previsione insediativa del PGT2013 (ex TR 4 – area di trasformazione residenziale), viene rivisto dalla Variante in ragione della dimensione del lotto, della caratterizzazione del contesto a cui appartiene e della diversa accessibilità che contraddistingue i comparti precedentemente inclusi nelle "aree di trasformazione private non conformate" a destinazione residenziale.

Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR13 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 1.170 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR13, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 410 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	1.170 mq
Superficie lorda (Sl)	410 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR13, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione della previsione insediativa deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante, contribuendo a dare soluzione al disegno della viabilità di accesso al tessuto di completamento residenziale.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea. L'intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi atti a valorizzare gli spazi verdi di pertinenza quali linee di permeabilità e varchi liberi nell'edificato, al fine di non compromettere la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

Nelle opere di sistemazione a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR14

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito intercluso ACR14 di via del Filagno, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno, dando completamento alla forma urbana.

La Variante riconosce quale previsione di completamento del tessuto consolidato residenziale l'ambito precedentemente individuato dal PGT2013 come "aree di trasformazione conformate con modifiche normative" / TR B - area di trasformazione residenziale.

Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR14 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 1.170 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR14, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 410 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	1.170 mq
Superficie lorda (Sl)	410 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR14, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione della previsione insediativa deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante, dando soluzione al disegno degli accessi al lotto unicamente lungo il fronte meridionale, in corrispondenza di via del Filagno.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea. L'intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi

atti a valorizzare gli spazi verdi di pertinenza quali linee di permeabilità e varchi liberi nell'edificato, al fine di non compromettere la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

Nelle opere di sistemazione a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

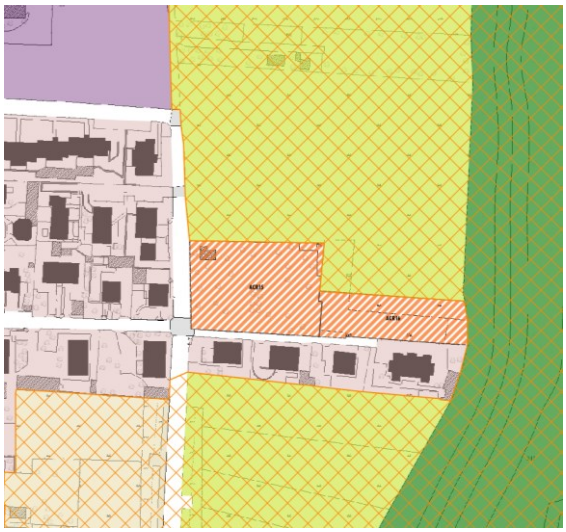
I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR15

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito intercluso ACR15 di via Cadore, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno, dando completamento alla forma urbana definita dai precedenti strumenti urbanistici.



La Variante riconosce quale previsione di completamento del tessuto consolidato residenziale l'ambito precedentemente individuato dal PGT2013 come "area di trasformazione private non conformate" / TR 1 - area di trasformazione residenziale.

Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR15 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 3.180 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR15, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 1.100 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	3.180 mq
Superficie lorda (Sl)	1.100 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR15, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione della previsione insediativa riferita all'ambito di completamento ACR15 deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante, dando soluzione al disegno della viabilità di accesso al tessuto residenziale.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea. L'intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi atti a valorizzare gli spazi verdi di pertinenza quali linee di permeabilità e varchi liberi nell'edificato, al fine di non compromettere la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

A tal fine, i nuovi fabbricati di progetto devono essere posti ad una distanza minima di 10 metri dalle aree agricole comprese nel Plis Parco del Lura. In continuità con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, preservare e valorizzare la biodiversità e le potenzialità ecosistemiche, l'intervento deve inoltre provvedere alla contestuale realizzazione di una fascia filtro arborea e arbustiva lungo i margini contigui con il sistema paesistico ambientale.

Nelle opere di mitigazione e integrazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

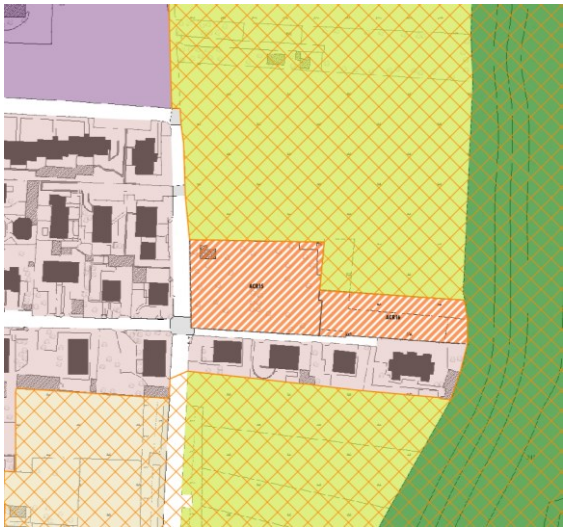
L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR16

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito intercluso ACR16 di via Cadore, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno, dando completamento alla forma urbana.

La Variante riconosce quale previsione di completamento del tessuto consolidato residenziale a bassa densità l'ambito precedentemente individuato dal PGT2013 come "area di trasformazione private non conformate" / TR 1 - area di trasformazione residenziale.



Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR16 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 1.720 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR16, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a 600 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

Superficie territoriale (St)	1.720 mq
Superficie lorda (Sl)	600 mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 40% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR16, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione della previsione insediativa riferita all'ambito di completamento ACR16 deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante, dando soluzione e completamento al disegno della viabilità di accesso al tessuto residenziale.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea. L'intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi

atti a valorizzare gli spazi verdi di pertinenza quali linee di permeabilità e varchi liberi nell'edificato, al fine di non compromettere la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

In particolare, a tal fine, i nuovi fabbricati di progetto devono essere posti ad una distanza minima di 10 metri dalle superfici forestali poste lungo il margine orientale del comparto e di 8 metri dalle aree agricole comprese nel Plis Parco del Lura. In continuità con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, preservare e valorizzare la biodiversità e le potenzialità ecosistemiche, l'intervento deve inoltre provvedere alla contestuale realizzazione di una fascia filtro arborea e arbustiva lungo i margini perimetrali contigui con il sistema paesistico ambientale.

Nelle opere di mitigazione ed integrazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

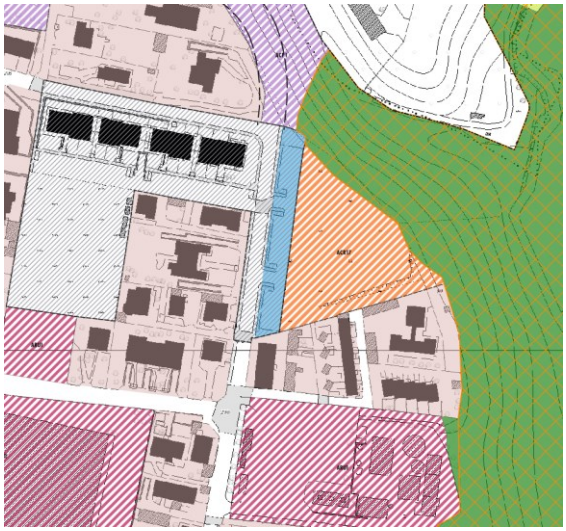
Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ambito di completamento ACR17

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito ACR17 che trova attestazione lungo via Bernardino Luini, al limite nord orientale del nucleo urbano principale.

Collocato ai margini del tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale, l'ambito di completamento ACR17 deriva da una previsione insediativa del PGT2013 nel quale era individuato tra gli ambiti di trasformazione per servizi pubblici o di interesse pubblico (ex TRP 9), funzionale al "trasferimento di volumetrie private previste all'interno di Piani Attuativi in corso, anche attraverso la modifica delle relative convenzioni, allo scopo di diminuire l'impatto sul territorio di contesti ad alta densità".

In virtù delle finalità a cui è destinato e del trasferimento volumetrico di 5.000 mc disciplinato dalla Variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica Piazza Volta, Via Unione, Via Rosale - Progetto Guida n. 3, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 56 del 20.05.2021, la Variante al PGT fa proprie le previsioni vigenti e riconosce il comparto attestato lungo via Luini nell'ambito del tessuto di completamento residenziale, al fine di garantire attuazione agli interventi a cui il trasferimento dei diritti edificatori è connesso.



Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;

– i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR17 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 4.140 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR17, la capacità insediativa teorica massima risulta pari a 5.000 mc connessi al trasferimento dei diritti volumetrici disciplinati dalla Variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica Piazza Volta, Via Unione, Via Rosale - Progetto Guida n. 3, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 56 del 20.05.2021.

Superficie territoriale (St)	4.140 mq
Volumetria (V)	5.000 mc (pari a 1.666 mq Superficie lorda - Sl)
Indice di copertura (Ic)	≤ 30% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 30% Sf
H (max)	10,5 metri

Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR17, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Prescrizioni specifiche

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea. L'intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi atti mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica.

A tal fine, i nuovi fabbricati di progetto devono essere posti ad una distanza minima di 20 metri dalle superfici forestali poste lungo il margine orientale del comparto. In continuità con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, preservare e valorizzare la biodiversità e le potenzialità ecosistemiche, l'intervento deve inoltre provvedere alla contestuale realizzazione di una fascia filtro arborea e arbustiva lungo i margini perimetrali contigui con il sistema paesistico ambientale.

Nelle opere di mitigazione ed integrazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.