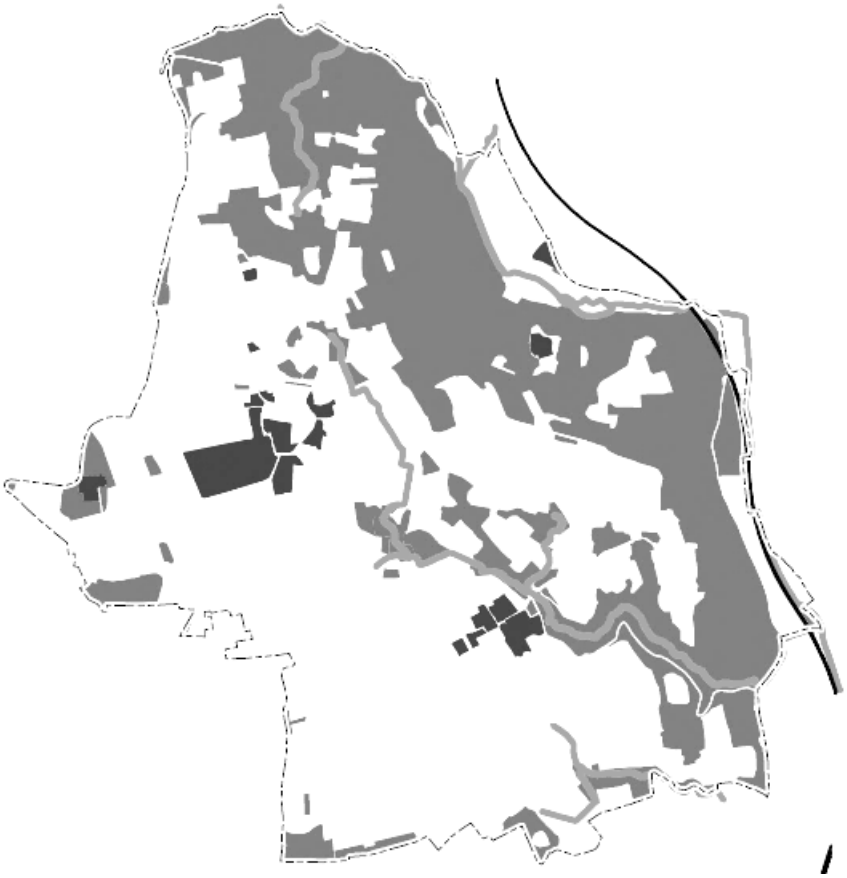
Comune di Vertemate con Minoprio
Provincia di Como

PGT

Piano delle Regole

PDR 1.1

Norme di attuazione
Schede degli Ambiti di Rigenerazione



Professionista incaricato:
architetto Fabrizio Ottolini

Luglio 2023

0 Schede degli Ambiti di Rigenerazione – Ambito e campo d'applicazione 4

0.1 – Principi generali per gli Ambiti di rigenerazione 4

1 Ambito di Rigenerazione ARIG 1 – ex comparto produttivo ABET LAMINATI su SP26 6

Obiettivi e disciplina della Rigenerazione 7

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati 9

Misure di attenzione e mitigazione 10

2 Ambito di Rigenerazione ARIG 2 – comparto "Pioda" – SP 35 - via Pioda 12

Obiettivi e disciplina della Rigenerazione 12

Prescrizioni, vincoli 16

Misure di attenzione e mitigazione 17

3 Ambito di Rigenerazione ARIG 3 – comparto "EX MONTI E ZERBI" – SP 35 19

Obiettivi e disciplina della Rigenerazione 19

Prescrizioni, vincoli 22

Misure di attenzione e mitigazione 23

4 Ambito di Rigenerazione ARIG 4 – Via Roma – via Abbazia 25

Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l'attuazione 26

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati 26

Misure di attenzione e mitigazione 27

5 Ambito di Rigenerazione ARIG 5 – via Raimondi – via Volta 28

Obiettivi e disciplina della Rigenerazione 28

Prescrizioni, vincoli 31

Misure di attenzione e mitigazione 31

6 Ambito di Rigenerazione ARIG 6 –ex comparto produttivo di via Grigna 33

Obiettivi e disciplina della Rigenerazione 34

Prescrizioni, vincoli 36

Misure di attenzione e mitigazione 37

7 Ambito di Rigenerazione Pubblica ARIGp1 – Edificio di Piazza Don Onorio Guarisco 39

Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l'attuazione 40

8 Ambito di Rigenerazione Pubblica ARIGp2 – Ambito pubblico di Piazza Italia 41

Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l'attuazione 42

9 Ambito di Rigenerazione Pubblica ARIGp3 – Oratorio di Minoprio 43

Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l'attuazione 44

Prescrizioni, vincoli 44

10 Ambito di Rigenerazione Pubblica ARIGp4 – Ambito pubblico di Viale Raimondi 45

Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l'attuazione 46

Prescrizioni, vincoli 46

0 SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE – AMBITO E CAMPO D'APPLICAZIONE

0.1 – PRINCIPI GENERALI PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

In attuazione di quanto dettato dalla lettera e quinquies) comma 2 art. 8 della l.r. 12/05, il Documento di Piano della Variante Generale individua gli "Ambiti della *Rigenerazione Urbana*", laddove si registrino particolari condizioni di dismissione o sottoutilizzo degli edifici, connesse alla necessità di riqualificare il contesto urbano in cui si inseriscono.

Fatta salva l'individuazione di legge, per attenuare le inerzie all'intervento tipiche dei tessuti edificati, anche recependo lo spirito di flessibilità e semplificazione insito nell'articolazione della l.r. 18/19 (che ha anche modificato in diverse parti la l.r. 12/05), il Nuovo Documento di Piano demanda al Piano delle Regole o al Piano dei Servizi (nel caso di Ambiti di Rigenerazione di proprietà pubblica o comunque a destinazione pubblica) la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione al fine di perseguire una più efficace e snella operatività nell'attuazione degli interventi.

Ciò, comunque, all'interno del quadro generale di riferimento (in merito agli obiettivi da perseguire) individuato dal Nuovo DdP.

A tal fine il presente fascicolo, che costituisce parte integrante e sostanziale delle NdA del Piano delle regole, disciplina le modalità di intervento negli Ambiti di Rigenerazione.

Ne consegue che la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione permane valida, all'interno del Piano delle regole, anche ad eventuale decadenza quinquennale del DdP.

Sempre con riferimento agli obiettivi di carattere generale qui delineati e alla necessità di flessibilità e operatività che deve caratterizzare le previsioni relative a questi ambiti, l'apparato normativo del Piano delle Regole:

- recepisce, per mezzo delle presenti schede, gli obiettivi (pubblici o comunque di interesse generale) indicati dal DdP, da perseguire nella rigenerazione degli Ambiti. Gli interventi qui prefigurati si In configurano come di Ristrutturazione urbanistica ai sensi della lett. f comma 1 art. 3 del DPR 380/01 e trova contestuale applicazione il **regime incentivante del contributo di costruzione** dettato dal comma 2 quater) art. 43 l.r. 12/05, **fatte salve eventuali diverse specificazioni** delle presenti schede ai sensi del 2° periodo comma 2 quater art. 43 l.r. 12/05;

- indica, per mezzo delle presenti schede e **in relazione all'estensione ridotta o al grado di complessità inferiore** di alcuni ambiti, la **possibilità del ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato**, ferma restando la natura di Ristrutturazione Urbanistica riconosciuta agli interventi qui disciplinati;

- indica le modalità d'uso temporanee ammesse, ai sensi dell'art. 51-bis l.r. 12/05, in attesa dell'intervento di Rigenerazione. In tali casi, non procedendosi con interventi di Ristrutturazione urbanistica non trova applicazione il regime incentivante di riduzione del contributo di costruzione, se dovuto.

Nelle presenti schede sono ripresi gli obiettivi di assetto urbano o di interesse pubblico o generale indicati dal DdP e articolate, anche per il tramite di eventuali schemi grafici, le ipotesi progettuali di assetto urbano, tipologico o di organizzazione generale da perseguire nell'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione.

Gli schemi grafici eventualmente presenti nelle schede (in rapporto al carattere strategico eventualmente riconosciuto all'intervento) mantengono un carattere indicativo e non conformativo del regime giuridico delle singole porzioni d'ambito. Il rispetto di quanto indicato in termini di assetto progettuale complessivo costituisce comunque il presupposto per l'approvazione conforme alla disciplina del PdR degli strumenti attuativi (PA, PII o PdC convenzionati).

Fatto salvo quanto sopra, il rispetto degli elementi di carattere dimensionale dettati dalle presenti schede, quali quelli di capacità insediativa, di altezza, di distanza dai confini e tra gli edifici, di permeabilità, ecc..., costituisce presupposto per l'approvazione conforme alla disciplina del PdR degli strumenti attuativi (PII, o PdC convenzionati).

Laddove nelle presenti schede si faccia riferimento alla superficie edificata esistente, essa si intende quale somma della Superficie Lorda (SL) e della Superficie Accessoria (SA) esistenti fuori terra. Le quantità di superficie edificata esistente costituisce comunque un dato indicativo, derivando da stime effettuate in sede di redazione del PGT. La superficie edificata esistente effettiva da assumere quale riferimento per gli interventi sarà quella regolarmente insediata ed effettivamente dimostrata, per il tramite di rilievi ed elaborati di dettaglio, in sede di istanza di pianificazione attuativo o di rilascio del PdC convenzionato (laddove ammesso).

Per quanto sopra, gli schemi grafici qui allegati debbono pertanto intendersi come indicativi. Non necessita pertanto di procedura di variante l'approvazione di PII o PDC convenzionato che consenta di perseguire gli obiettivi generali qui indicati pur con l'utilizzo di schemi differenti, nel rispetto comunque delle quantità massime di capacità insediativa o degli altri indici indicati nelle seguenti schede.

1 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 1 – EX COMPARTO PRODUTTIVO ABET LAMINATI SU SP26

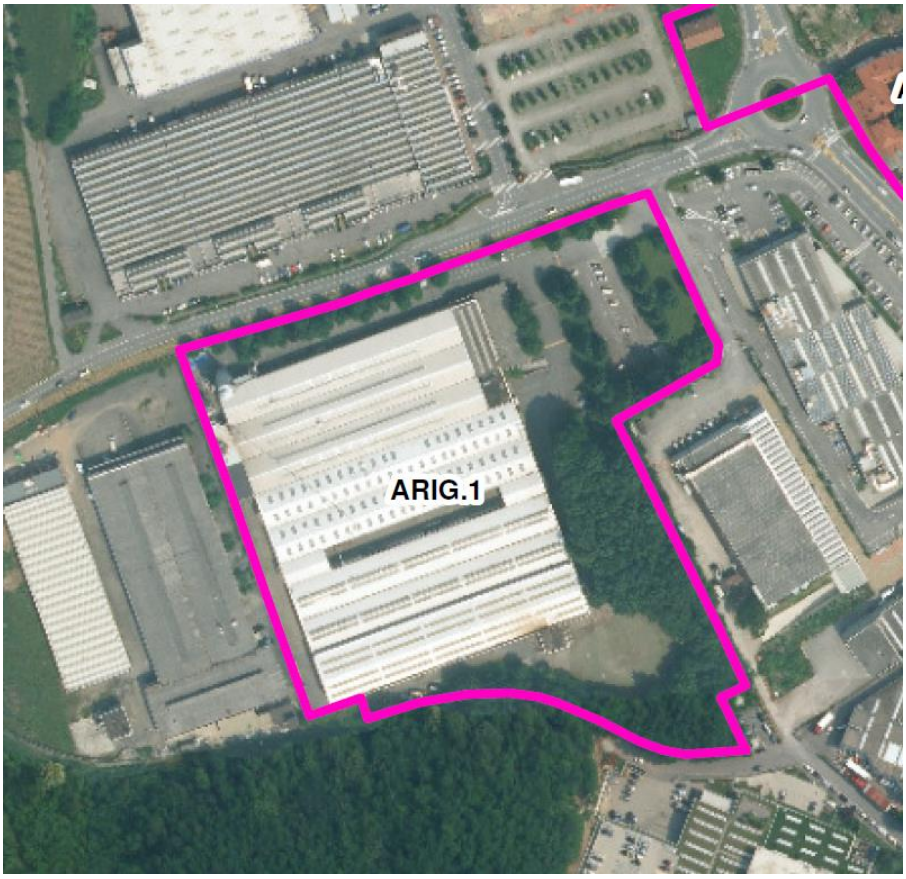
L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un insediamento produttivo dismesso posto a sud della SP 26, nel tratto tra via Boggio e l'intersezione con la SP 35 dei Giovi, all'interno di porzioni del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva o commerciale.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'ambito copre una superficie complessiva di **34.642 mq** e si inserisce in un contesto vocato alle attività economiche.

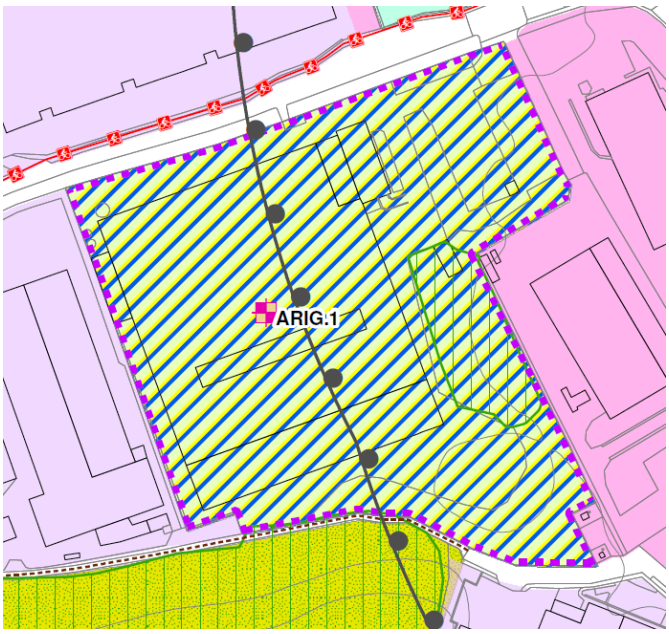
Sulla base dei dati disponibili non è possibile stimare con precisione la SL e le SA presenti nell'area.

In ogni caso il rapporto di copertura esistente si attesta intorno al 50% dell'area, mentre circa l'80% dell'ambito risulta impermeabilizzato. Lungo il perimetro est sono presenti elementi arborei anche di pregio, mentre lungo il perimetro sud sono presenti formazioni arboree spontanee.



Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Ortofoto – Geoportale Lombardia*

Vista fotografica dell'ingresso dalla SP 26



Estratto elaborato C.1.n del **PdR – Variante Generale**

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE

L'obiettivo è quello di riconfermare la natura produttiva del comparto, anche con possibilità di insediamento di funzioni compatibili.

Nel caso di insediamento di **attività produttiva manifatturiera**, secondo la funzione originaria, l'intervento (ammesso con **titolo diretto**) dovrà unicamente rispondere all'obiettivo di salvaguardia degli elementi di qualità vegetazionale presenti lungo il fronte attestato sulla SP 26.

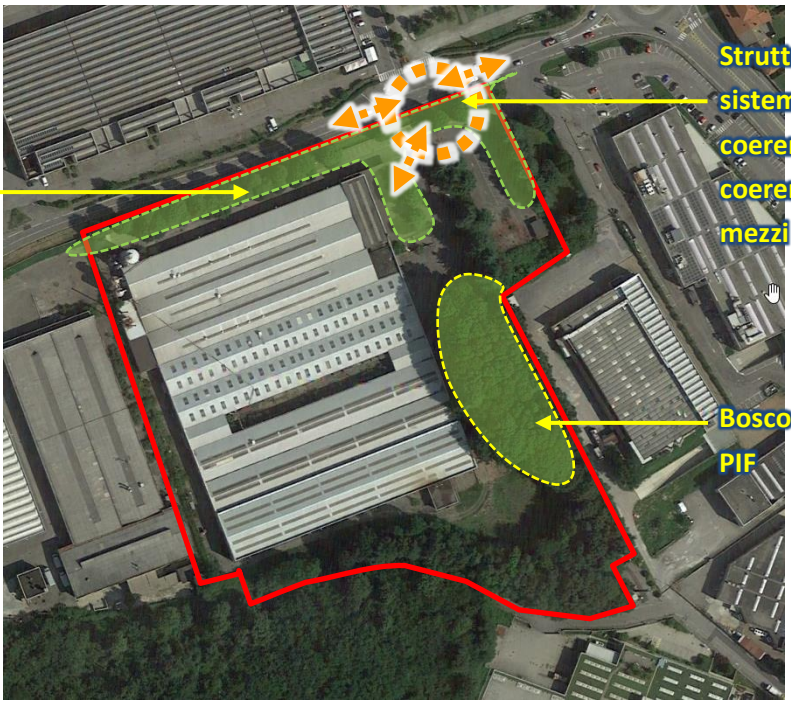
Il riutilizzo produttivo dell'area potrà comunque contemplare interventi di sostituzione e/o redistribuzione del patrimonio arboreo sull'area, sulla base di un progetto di dettaglio del verde esistente.

In tal caso (insediamento di **funzione produttiva manifatturiera**) l'utilizzo edificatorio dell'area è regolato dai seguenti parametri:

Superficie dell'ambito di rigenerazione	**34.642 mq**
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	Non dovute
IT riferito alla superficie dell'ambito	Esistente + 10% o 0,75 mq/mq se superiore
SCOP riferita alla superficie dell'ambito	Esistente + 10%
Altezza massima	15 metri
Ve min	15% di ST, con salvaguardia delle presenze arboree di valore attestati lungo la SP 26.

L'insediamento di **attività di logistica e/o autotrasporto** è consentito solo previo rilascio di **Permesso di Costruire Convenzionato** che **dovrà prevedere**:

- la strutturazione di un coerente sistema di accesso e uscita sulla SP 26;
- la realizzazione di spazi di sosta per mezzi pesanti nella misura minima di 2 stalli (della dimensione teorica di 15,00 x 3,00 m) ogni ribalta o punto di carico scarico merci. Tale sistema di sosta sarà integrato con il sistema di accesso e uscita dall'area dei mezzi pesanti;
- la realizzazione di servizi di supporto per i conducenti dei mezzi pesanti (servigi igienici, docce, locali di ristoro e riposo, mensa, ecc..).



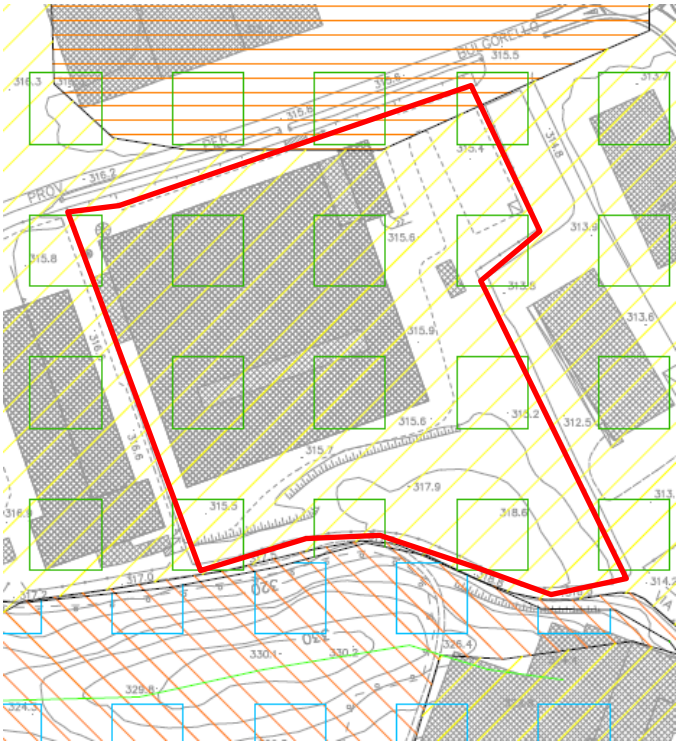
Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

COMPONENTE GEOLOGICA

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

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

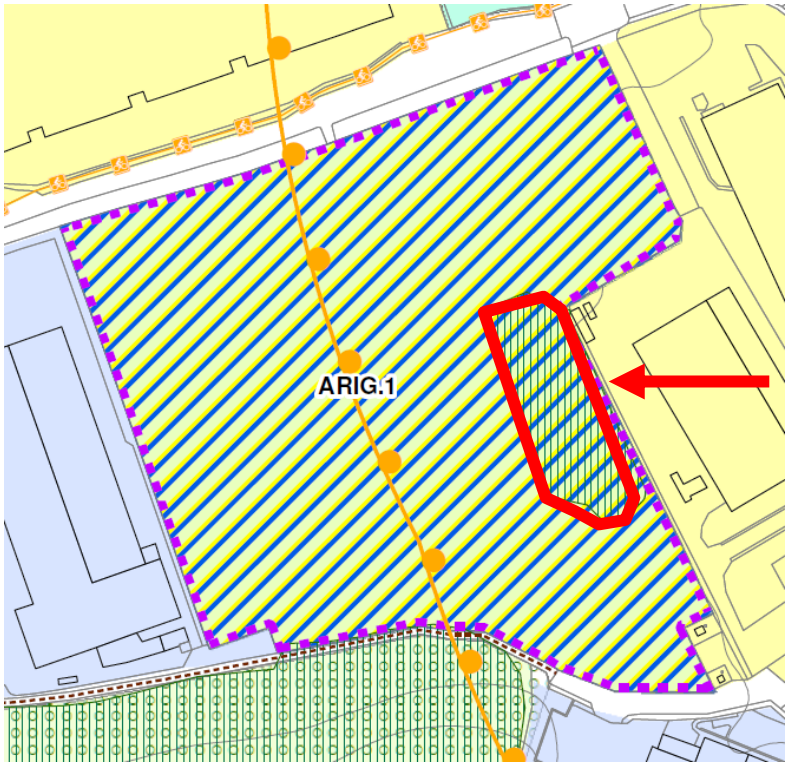


Stralcio tavola 8 – Carta della Fattibilità geologica - della Componente geologica del PGT

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

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE

Sull'area sono presenti boschi del PIF con trasformabilità a delimitazione esatta.



Estratto elaborato C.1.n del **PdR – Variante Generale**

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione**, oltre alle misure generali indicate nel paragrafo 0 – Ambito e campo d'applicazione – sono da attuarsi le seguenti specifiche misure:

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

- salvaguardia degli elementi di qualità vegetazionale presenti sul lato est del comparto, in corrispondenza dell'accesso carraio all'area e lungo il fronte attestato sulla SP 26. Il riutilizzo produttivo dell'area potrà comunque contemplare interventi di sostituzione e/o redistribuzione del patrimonio arboreo sull'area, sulla base di un progetto di dettaglio del verde esistente;

- l'eventuale integrazione del verde esistente dovrà avvenire con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone, salva la possibilità di integrare le essenze ornamentali presenti, a prescindere dall'areale di provenienza;

- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

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

- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente e sempre ad eccezione del mero riuso dell'edificato esistente, dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.

2 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 2 – COMPARTO "PIODA" – SP 35 - VIA PIODA

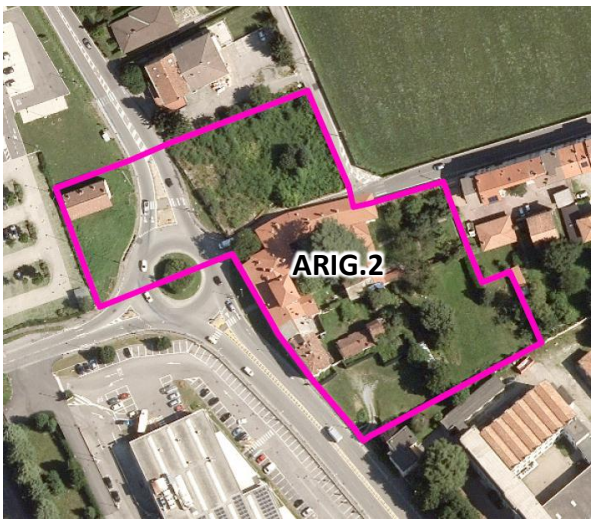
L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un comparto del Nucleo di Antica Formazione posto all'intersezione della SP 35 con via Pioda e con la SP26.

L'ambito è già stato oggetto di un programma integrato di intervento successivamente dichiarato decaduto con Delibera del Consiglio Comunale n°3 del 18.02.2015.

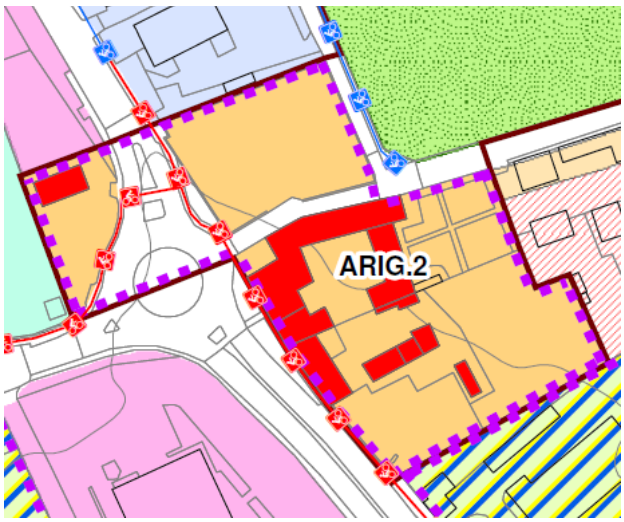
Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'ambito copre una superficie complessiva di **9.586 mq** suddivisa in tre porzioni:

a. a sud di via Pioda (c.d. *Corte Padronale e Corte Bassa*) con superficie di 6.490 mq;
b. a nord di via Pioda (c.d. *Corte Alta*) con superficie di 2.148;
c. a ovest della SP 35 (c.d. *Casa del Fattore*) con superficie di 948 mq.



Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Ortofoto – Geoportale Lombardia*



Estratto elaborato C.1.n del **PdR – Variante Generale**

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE

La Variante Generale riconferma la disciplina del PGT vigente.

Il comparto è attuabile attraverso un Piano Attuativo o un Permesso di Costruire Convenzionato.

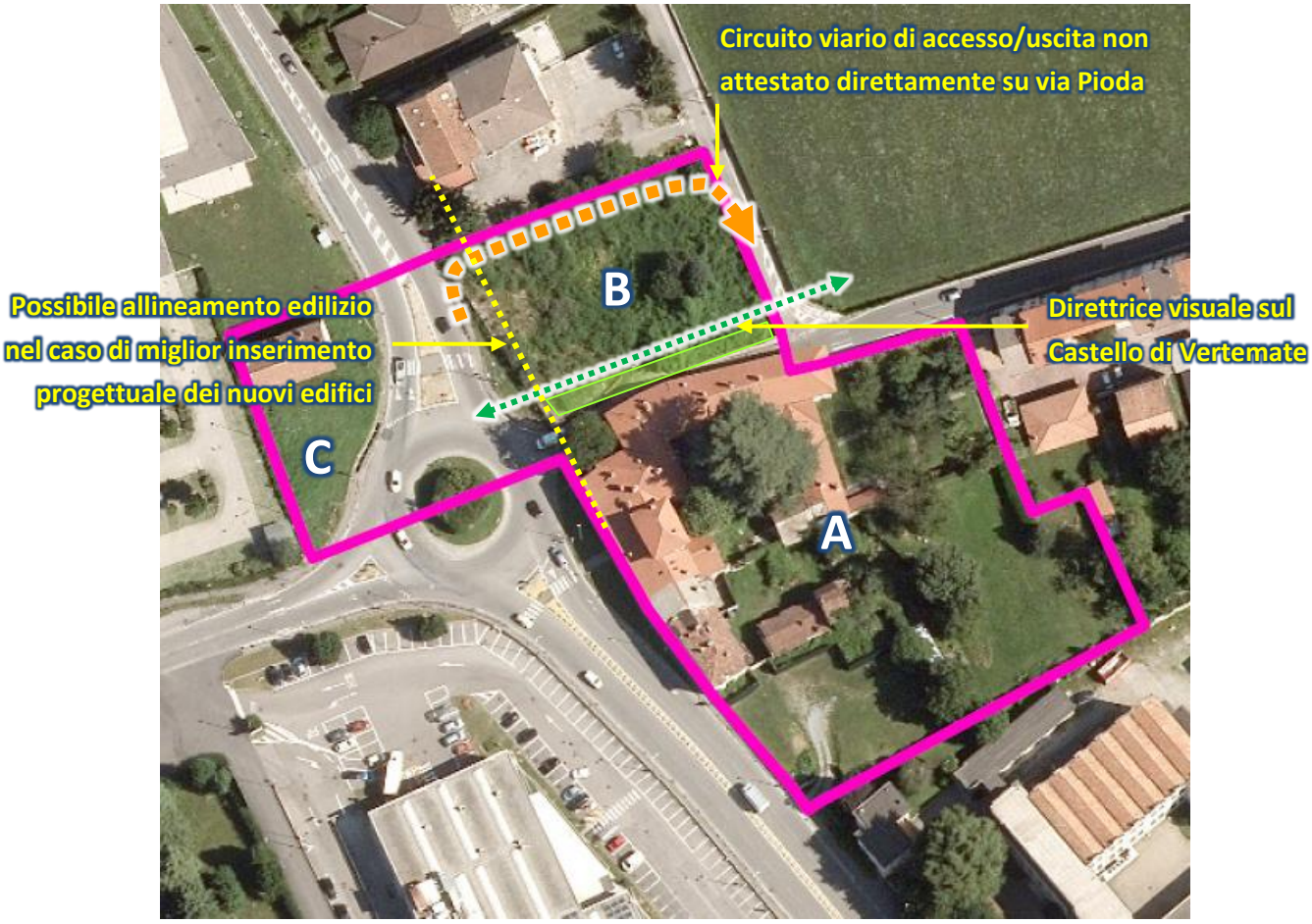
Trattandosi di comparto incluso nel Nucleo di Antica Formazione, gli interventi sugli edifici esistenti dovranno riferirsi alle indicazioni di intervento dettate dalla normativa di dettaglio dei Nuclei di Antica Formazione.

Per quanto riguarda i nuovi edifici insediabili in virtù delle capacità edificatorie attribuite o quelli realizzabili in luogo di quelli già demoliti, il ricorso a **linguaggi contemporanei** resta ammesso solo **nella misura in cui**

riescano ad inserirsi in modo coerente con il tessuto del NAF circostante, sia in termini di linguaggio sia in termini tipologici.

Inoltre:

- considerando il **rapporto visuale diretto con l'area verde e terrazzata del Castello di Vertemate**, l'intervento sulla porzione posta a nord di via Pioda dovrà ricercare soluzioni che consentano di mantenere una visuale libera dalla via dei Giovi verso il Castello, affiancando a via Pioda spazi di uso pubblico (parcheggi, percorrenze, ecc...) tendenzialmente permeabili alla vista;
- è anche ammesso, solo se funzionale al corretto inserimento delle opere da progettare nella porzione a nord di via Pioda, mantenere l'allineamento degli edifici storici esistenti nella porzione a sud di via Pioda;
- per quanto riguarda la **viabilità**, fatto salvo che le previsioni del Piano attuativo o del Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere accompagnati da uno studio generale della viabilità da validare da parte della Provincia di Como, dovrà essere prevista una modalità di **accesso/uscita non attestato su via Pioda**, ma unicamente con circuito a senso unico dalla SP35 a via Don Antonio Verga.



Indicazioni di assetto per la porzione a nord di via Pioda
<u>nomenclatura</u> assegnata alle diverse porzioni:
A "Corte Padronale e Corte Bassa"; B "Corte Alta"; C "Casa del Fattore"

Gli interventi possono essere attuati separatamente per comparti ed, in tal caso, la proposta di intervento deve essere preceduta da uno studio generale, completo di un Cronoprogramma, che mette in relazione gli interventi programmati nei singoli comparti e rispetti le previsioni relative alla viabilità di accesso ai lotti ed al rapporto con la viabilità comunale e statale esistente e in progetto.

Nel caso di interventi per comparti separati i relativi oneri urbanistici saranno computati in proporzione all'edificazione e alle funzioni previste nel singolo comparto in attuazione.

Le funzioni insediabili sono quelle residenziali e commerciali (nel limite delle MSV) secondo le quantità e la ripartizione specifiche nei parametri dei diversi sub-comparti.

In sede di Pianificazione attuativa o di Permesso di Costruire Convenzionato si terrà conto dei seguenti parametri:

Superficie dell'ambito di rigenerazione	**9.586 mq**
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	Le aree per servizi pubblici sono stati già monetizzate o cedute al Comune come riportato nel documento "Protocollo d'intesa ex PII La Pioda" - prot. n° 5217 del 13.07.2018; *qualora venissero presentate nuove istanze a costruire la proprietà o gli aventi causa si impegnano a corrispondere al Comune di Vertemate con Minoprio l'eventuale quantitativo di standard eccedente rispetto a quella già corrisposta, rinunciando, in caso contrario, al conguaglio*. *A seguito della Delibera del consiglio Comunale n. 3 del 18.02.2015 declaratoria di decadenza del precedente "PII La Pioda", sussistono e permangono a carico degli attuatori, i precedenti impegni assunti in merito alla esecuzione di opere pubbliche e di interesse pubblico; la proprietà o gli aventi causa provvederanno ad assolvere a tali obblighi come stabilito e quantificato nel documento "Protocollo d'intesa ex PII La Pioda" in merito allo Standard Qualitativo prot. n° 5217 del 13.07.2018* *In sede di Convenzione detti obblighi potranno essere assolti anche attraverso la realizzazione di un'opera di pubblica utilità da concordare con l'Amministrazione Comunale.*

Edificabilità assegnata	**5767 mq di SL, di cui 2.734 mq commerciali e 3.033 mq residenziali,** suddivisi come di seguito:
Comparto A "Corte Bassa":	334 mq di SL commerciali (EV) 733 mq di SL residenziale
Comparto A "Corte Padronale"	667 mq di SL commerciali (ristorativo o EV), corrispondenti all'attuale Osteria 1.900 mq di SL residenziale
Comparto B "Corte Alta"	1.734 mq di SL commerciale (EV e MSV), terziario e residenziale
Comparto C "Casa del Fattore"	400 mq di SL commerciale (EV)

Vigono inoltre i seguenti parametri:

- **H max:** Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni. Per le nuove costruzioni e nel caso di interventi eccedenti la ricostruzione semplice, l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti o preesistenti, previa opportuna verifica sotto il profilo estetico, igienico e ambientale.

- **SCOP**: 60% computato sull'intera superficie dell'**ambito di rigenerazione**.

- **Distanza tra fabbricati - Df**: Gli interventi sui fabbricati esistenti dovranno prevedere distanze tra gli edifici maggiori o uguali a quelle preesistenti; per le nuove costruzioni la distanza minima è fissata in metri lineari 10.

- **Distanza dai confini - Dc**: metri 5, salvo la riedificazione di corpi di fabbrica preesistenti.

- **Distanza dalle strade - Ds**: per gli edifici esistenti la distanza dal ciglio stradale deve essere pari o non inferiore a quella esistente. Nella ricostruzione della Corte Alta è consentita l'edificazione a filo strada per ricostruire la cortina edilizia, ovvero gli allineamenti esistenti, fatto salvo l'arretramento lungo la via Pioda per il suo allargamento.

Prescrizioni per la destinazione commerciale:

Nell'ambito delle singole attuazioni dei comparti deve essere previsto il quantitativo minimo di spazi a parcheggio e la dotazione di standard in misura uguale a quella prevista per legge rispetto alle funzioni insediate, fermo restando la possibilità della monetizzazione delle aree standard non reperibili in loco.

Gli esercizi commerciali di vicinato (EV) e/o le medie strutture di vendita (MSV) non possono nel loro insieme configurarsi come Centro Commerciale o Parco Commerciale in GSV ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. G), D.Lgs. 114/1998 e del capitolo 2 Allegato A alla DGR 20 dicembre 2013 - n. X/1193.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

VIABILITÀ E ACCESSIBILITÀ

Per quanto attiene alla verifica di accessibilità alla struttura, devono essere verificate le indicazioni contenute nell'art. 56 comma 4 del PTCP della provincia di Como.

COMPONENTE GEOLOGICA

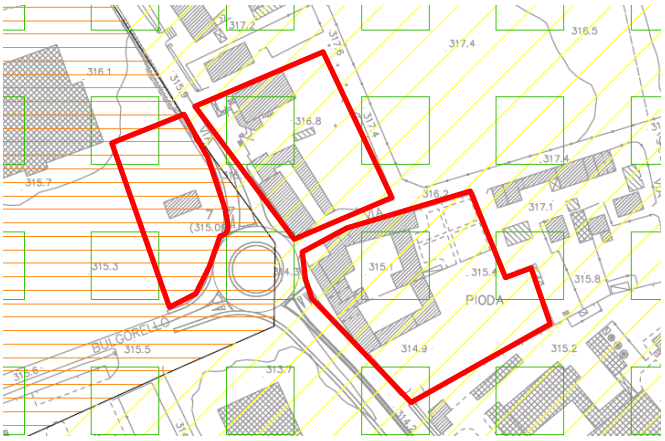
Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

Porzione ad est della SP 35 dei Giovi:

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

Porzione ad ovest della SP 35 dei Giovi:

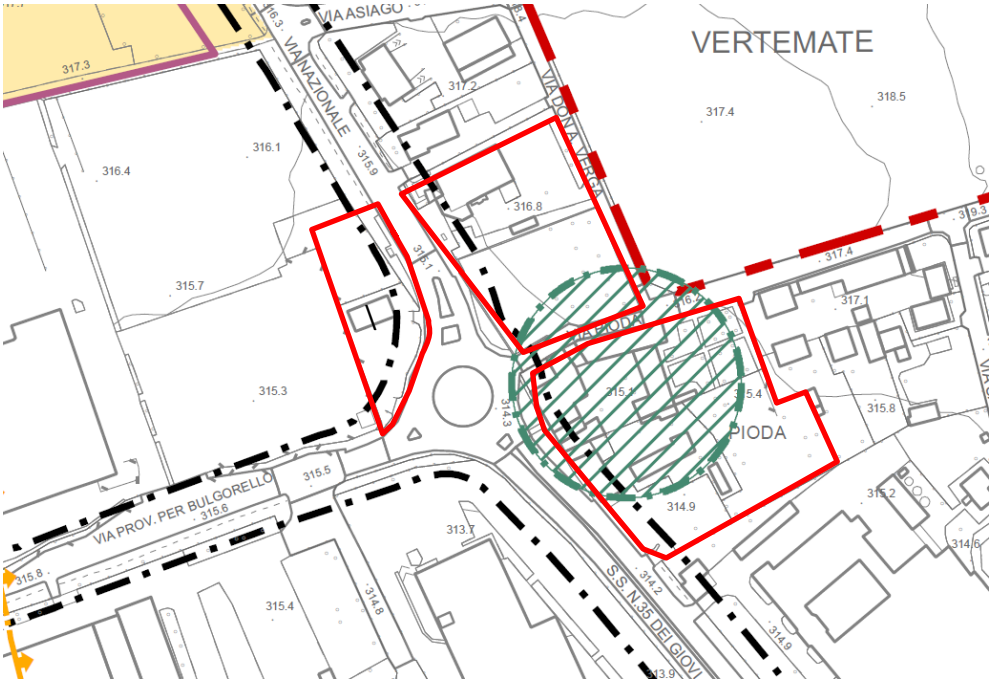
- **Classe III di fattibilità geologica – aree con consistenti limitazioni - sottoclasse 3D –**: aree a bassa soggiacenza della falda e con presenza di falde sospese.
- **Rischio sismico Z4a**: zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi, soggetta ad amplificazioni litologiche e geometriche



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

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

RISCHIO ARCHEOLOGICO



Stralcio tavola dei Vincoli

Le aree ad est della Sp 35 sono in parte ricomprese in ambiti di rischio archeologico. Si applicano le norme di cautela indicate dal Piano delle Regole.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione**, oltre alle misure generali indicate nel paragrafo 0 – Ambito e campo d'applicazione – sono da attuarsi le seguenti specifiche misure:

- rispetto delle norme geologiche di piano riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità e le procedure indicate dallo studio della componente geologica e sismica del PGT;
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia; in particolare negli interventi di trasformazione urbana dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 marzo 2019 – n. 6;
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato, nella porzione di nord/est, un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- piantumazione delle aree a parcheggio con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta;
- la progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico delle MSV dovrà essere installato almeno **un punto di ricarica** per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

3 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 3 – COMPARTO "EX MONTI E ZERBI" – SP 35

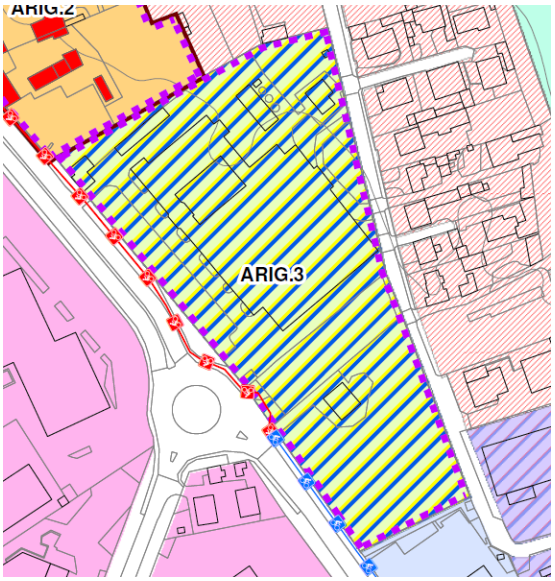
L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un insediamento produttivo dismesso posto a sud della SP 35, a sud del comparto "Pioda", all'interno di porzioni del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva o commerciale.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'ambito copre una superficie complessiva di **19.230 mq** e si inserisce in un contesto vocato alle attività economiche.

Nel comparto sono presenti edifici di valore storico testimoniale e alberature di pregio in fregio alla SP35.

Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Ortofoto – Geoportale Lombardia*



Estratto elaborato C.1.n del **PdR – Variante Generale**

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE

La Variante Generale riconferma per la gran parte la disciplina del PGT vigente (Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 4 marzo 2022).

Il comparto è attuabile con Permesso di Costruire Convenzionato.

Il mantenimento dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici presenti costituisce elemento di primario interesse per il contesto paesaggistico urbano e per il mantenimento di importanti elementi della memoria locale.

Ai fini di quanto sopra gli interventi di riuso e/o rigenerazione del comparto dovranno considerare come ineludibile il mantenimento degli edifici di valore presenti, restando possibile l'eventuale sostituzione degli altri edifici di carattere accessorio o di epoca più recente presenti e la realizzazione di nuovi edifici nei limiti

degli indici di densità fondiaria indicati dal presente articolo. Pertanto, le destinazioni d'uso ammissibili dovranno insediarsi compatibilmente con la possibilità di insediamento negli edifici esistenti da mantenere

Ogni intervento dovrà garantire il mantenimento e la salvaguardia dei caratteri architettonici, volumetrici e tipologici degli edifici di valore storico testimoniale (fatti salvi gli eventuali interventi residuali necessari per l'adeguamento delle partiture alla normativa di sicurezza) e delle **alberature presenti in fregio alla via dei Giovi**, come individuati nell'**allegato schema grafico.**

In genere, comunque, deve essere garantita la sostenibilità delle funzioni da insediare dal punto di vista ambientale e del rapporto con le preesistenze edilizie, nonchè con i contesti residenziali circostanti, in particolare nel corretto rapporto tra le nuove funzioni, il sistema della mobilità e dei parcheggi, la natura e la qualità delle aree pertinenziali.

Elementi di valore da salvaguardare nell'intervento di rigenerazione

Parametri e indici

Le funzioni insediabili sono:

- produttiva;
- terziaria;
- attività professionali;
- servizi pubblici o privati al servizio della produzione o della persona, con particolare riferimento ad attività socio-assistenziali e sanitarie o sportivi;
- residenza nel limite del 30% della SL massima ammessa;
- commercio entro il 20% della SL massima con esercizi di vicinato (EV), restando ammesso entro tale quantità l'insediamento di una MSV nel limite di 600 mq di superficie di vendita;
- ricettivo;
- ristorazione e somministrazione alimenti e bevande nel limite del 10% della SL massima ammessa;
- sala del commiato di cui all'art. 68 bis, comma 1 lett m) l.r. 33/2009 come modificata dalla l.r. 4/2019 fatta salva la necessità di valutare, in sede di emanazione del titolo abilitativo, la giusta collocazione in funzione delle altre destinazioni che verranno insediate

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV oltre i primi 800 mq, commercio all'ingrosso, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività di intrattenimento quali discoteche e sale gioco;
- attività di logistica e autotrasporto
- industrie insalubri di 1^ e 2^ classe.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.

In sede di Pianificazione attuativa o di PdC Convenzionato si terrà conto dei seguenti parametri:

Superficie dell'ambito di rigenerazione	**19.230 mq**
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	Nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni da insediare. L'amministrazione Comunale può valutare la possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici.
IT riferito alla superficie dell'ambito	0,60 mq/mq, comprensiva della SL degli edifici esistenti da mantenere

SCOP riferita alla superficie dell'ambito	50%
Altezza massima	10 metri, eventualmente derogabile per servizi socio sanitari o assistenziali
Ve min	30% di ST.

Vigono inoltre i seguenti parametri:

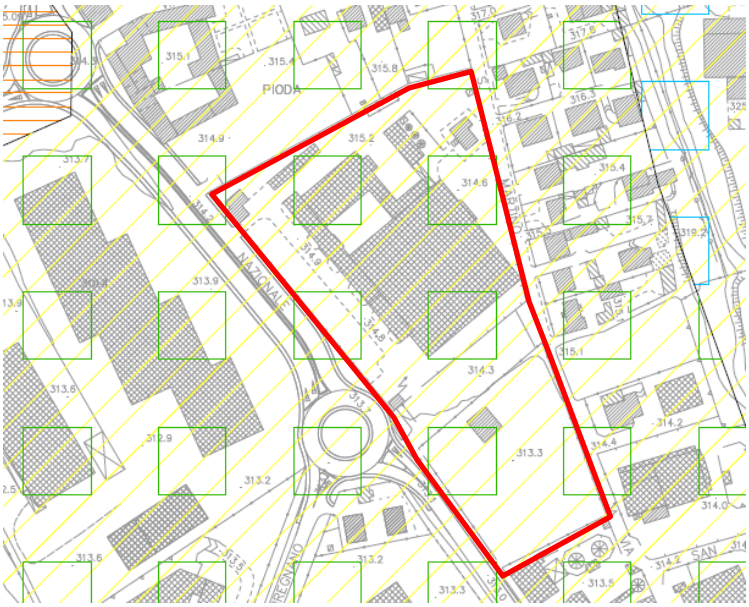
- **Distanza tra fabbricati - Df**: esistente;
- **Distanza dai confini - Dc**: fatto salvo l'esistente, 6,00 m. Sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10,00 tra pareti;
- **Distanza dalle strade - Ds**: di cui L dm 1444/68, art. 9

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

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

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



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

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

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione**, oltre alle misure generali indicate nel paragrafo 0 – Ambito e campo d'applicazione – sono da attuarsi le seguenti specifiche misure:

- rispetto delle norme geologiche di piano riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità e le procedure indicate dallo studio della componente geologica e sismica del PGT;
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia; in particolare negli interventi di trasformazione urbana dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 marzo 2019 – n. 6;
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.
- predisposizione preliminare, in sede di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- piantumazione delle aree a parcheggio con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta;
- la progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico della eventuale MSV ammessa dovrà essere installato almeno **un punto di ricarica** per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs.

192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

4 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 4 – VIA ROMA – VIA ABBAZIA

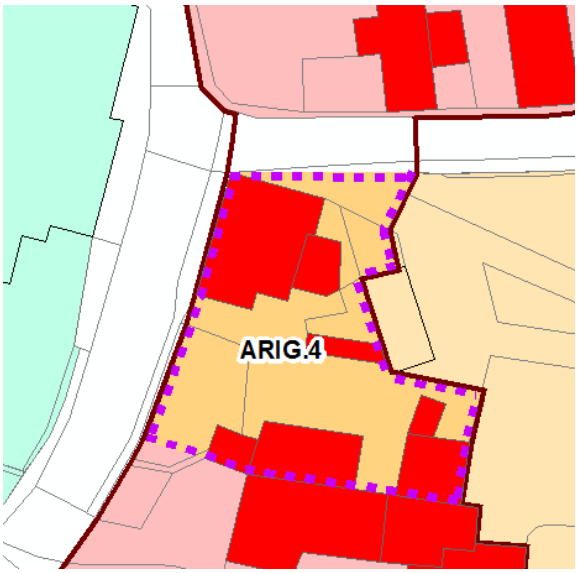
L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un comparto del Nucleo di Antica Formazione di Vertemate posto all'intersezione tra via Roma e via Abbazia, già oggetto di un Piano di recupero ormai scaduto.

L'ambito è già stato individuato dal Consiglio Comunale quale ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'ambito copre una superficie complessiva di **739 mq** e, in relazione al contesto in cui si inserisce, ha una vocazione prevalentemente residenziale o a servizi.

All'interno dell'ambito è presente una ex chiesa di origine storica con relativo campanile.

Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Google Earth* ®



Estratto elaborato C.1.n del **PdR di Variante**

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

L'obiettivo delle rigenerazione è quello della valorizzazione e la riqualificazione degli edifici della matrice storica (edificio posto all'intersezione tra via Roma e via Abbazia, campanile e corpo della ex chiesa) comprensiva della sistemazione pubblica delle aree antistanti l'ex edificio religioso.

L'attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato consente l'insediamento di attività residenziali o di servizio.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

Per il Permesso di Costruire Convenzionato si terrà pertanto conto delle seguenti indicazioni:

Superficie dell'ambito di rigenerazione	**739 mq**
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	Uso pubblico o cessione pubblica degli spazi antistanti l'ex edificio religioso
IT riferito alla superficie dell'ambito	Esistente, con possibilità di recupero del Volume "geometrico" degli edifici esistenti
SCOP riferita alla superficie dell'ambito	Esistente
Altezza massima	Esistente
Distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade.	Non inferiori alle esistenti

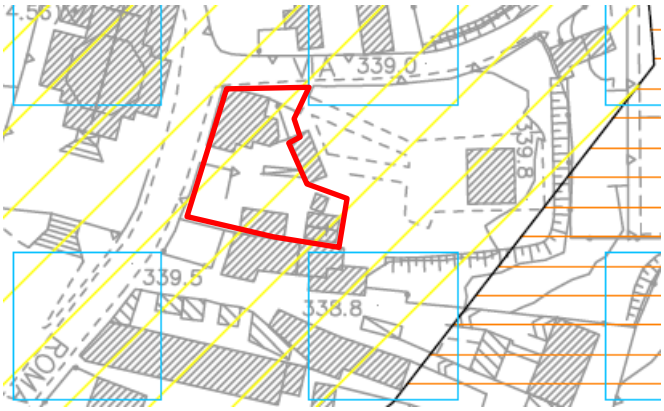
PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

COMPONENTE GEOLOGICA

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

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

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



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

RISCHIO ARCHEOLOGICO

Stralcio tavola dei Vincoli

L'ambito è ricompreso in ambito di rischio archeologico. Si applicano le norme di cautela indicate dal Piano delle Regole.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Data la natura del contesto e dell'ambito, nonchè le finalità dell'intervento, non sono dettate ulteriori specifiche misure di attenzione e mitigazione.

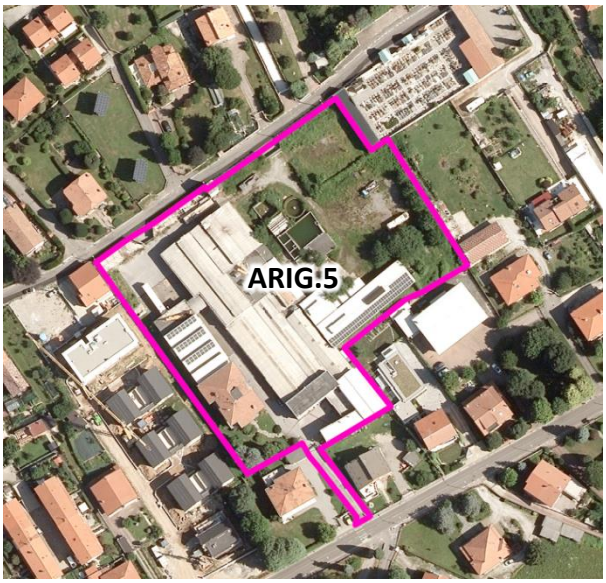
5 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 5 – VIA RAIMONDI – VIA VOLTA

L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un insediamento produttivo dismesso posto tra via Raimondi e via Alessandro Volta, in prossimità del Cimitero di Minoprio.

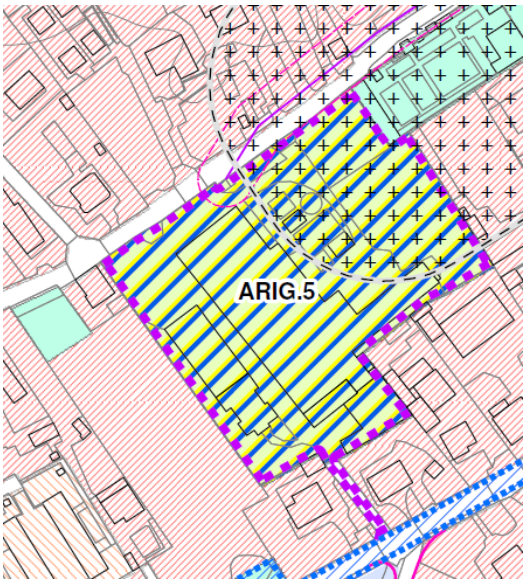
Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'ambito copre una superficie complessiva di **10.808 mq** e si inserisce in un contesto a prevalente vocazione residenziale.

Una porzione dell'ambito si colloca in fascia di rispetto cimiteriale.



Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Ortofoto – Geoportale Lombardia*



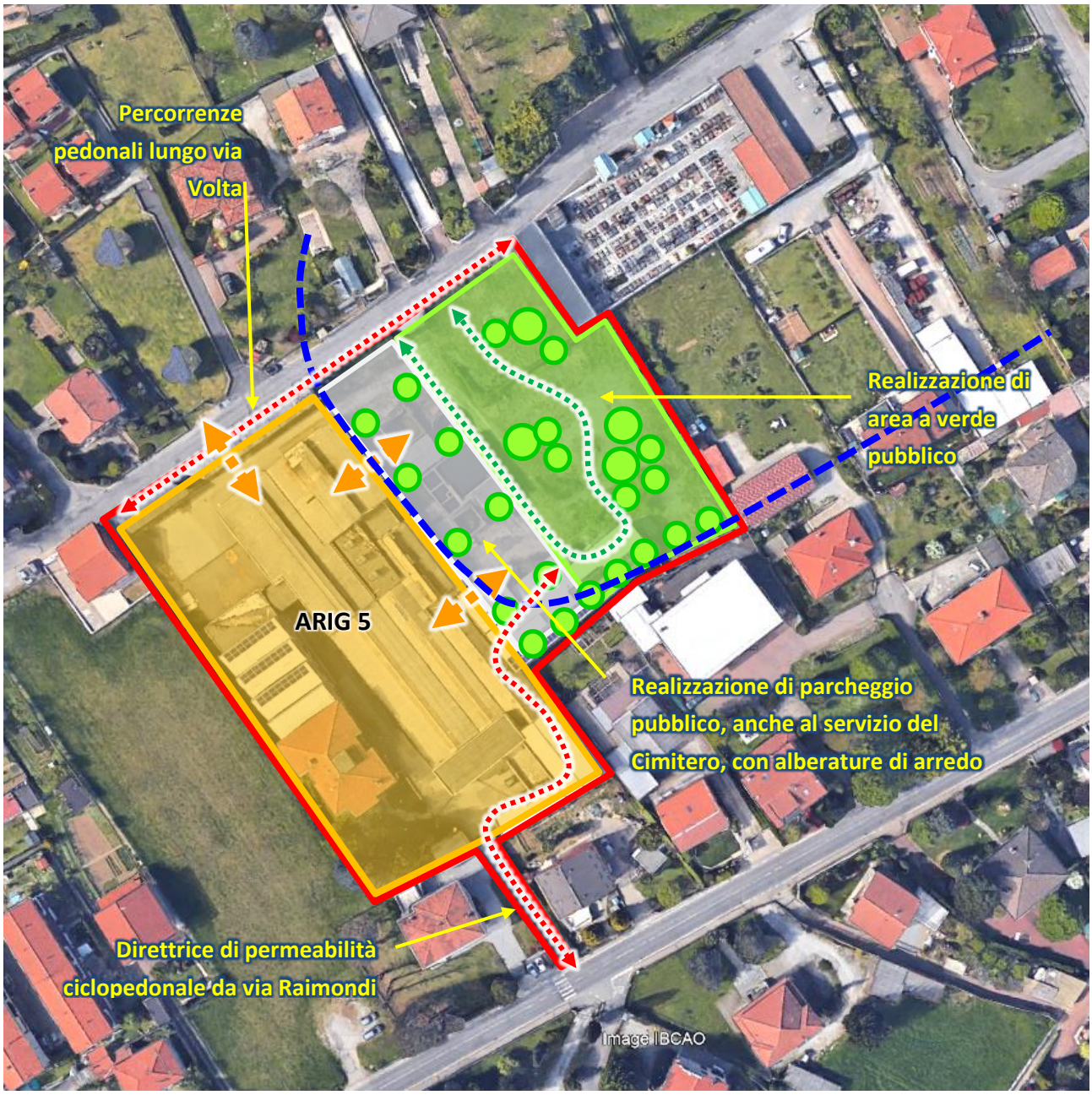
Estratto elaborato A.3.1 del **DdP – Variante Generale**

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE

L'obiettivo della Rigenerazione è la configurazione di un assetto urbano e insediativo coerente con il contesto di natura prevalentemente residenziale e a servizi (Cimitero).

Data la collocazione e la dimensione dell'ambito, sono da implementare contenuti di natura pubblica utili a meglio integrare l'insediamento con il tessuto circostante, organizzando in modo coerente le aree ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale (a vocazione prevalentemente pubblica, per verde urbano e parcheggi) nonchè ad integrare il sistema della ciclabilità locale lungo via Volta e strutturare una direttrice di permeabilità ciclopedonale, verso le aree pubbliche di progetto, anche da via Raimondi.

Il comparto è attuabile con Piano Attuativo.



Schema indicativo di organizzazione dell'area

L'attuazione tramite Piano Attuativo consente l'insediamento di **attività residenziali o di servizio**, pubbliche o private, Esercizi di vicinato.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;

- attività di logistica e autotrasporto.

In sede di Pianificazione attuativa si terrà conto dei seguenti parametri:

Superficie dell'ambito di rigenerazione	**10.808 mq**
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	Realizzazione di parcheggi pubblici ed area a verde pubblico attrezzato nelle aree ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale. Possibilità di soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pertinenziali con posti auto (parcheggi) integrati nel parcheggio pubblico da realizzare nella fascia di rispetto cimiteriale Realizzazione di adeguate percorrenze ciclopedonali lungo il fronte di via Volta, comprensivo dell'eventuale allargamento di via Volta con caratteristiche da verificare in sede attuativa e se richiesto dall'Amministrazione Comunale .
IT riferito alla superficie dell'ambito	0,30 mq/mq
SCOP riferita alla SF	45%
Altezza massima	3 piani
Distanze tra fabbricati - Df.	10 metri nei confronti degli edifici posti all'esterno dell'ambito.
Distanza dai confini - Dc	5 metri
Distanza dalle strade - Ds	5 metri

E' comunque escluso l'insediamento di:

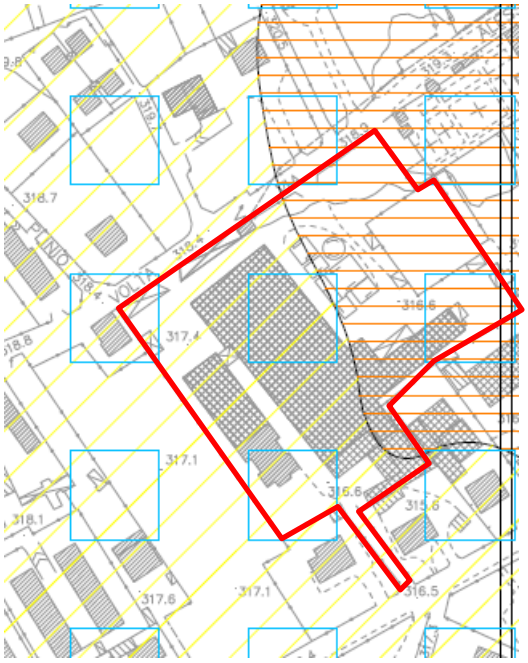
- GSV e MSV in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività di intrattenimento quali discoteche e sale gioco;
- industrie insalubri di 1^ e 2^ classe;
- logistica e autotrasporto

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

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

- **Classe II di fattibilità geologica – aree con modeste limitazioni**: aree in cui non si registrano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori, **per la porzione ovest**;
- **Classe III di fattibilità geologica – aree con consistenti limitazioni - sottoclasse 3D –**: aree a bassa soggiacenza della falda e con presenza di falde sospese, **per la porzione est**;
- **Rischio sismico Z4c**: zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi soggetto ad amplificazioni litologiche e geometriche.



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

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

FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Le aree in fascia di rispetto cimiteriale sono soggette a vincolo di inedificabilità, salve le funzioni pubbliche ammesse.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione**, oltre alle misure generali indicate nel paragrafo 0 – Ambito e campo d'applicazione – sono da attuarsi le seguenti specifiche misure:

- rispetto delle norme geologiche di piano riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità e le procedure indicate dallo studio della componente geologica e sismica del PGT;

- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia; in particolare negli interventi di trasformazione urbana dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 marzo 2019 – n. 6;

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

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

- predisposizione preliminare, in sede di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.

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

- piantumazione delle aree a parcheggio con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta;

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

- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico della eventuale MSV ammessa dovrà essere installato almeno **un punto di ricarica** per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

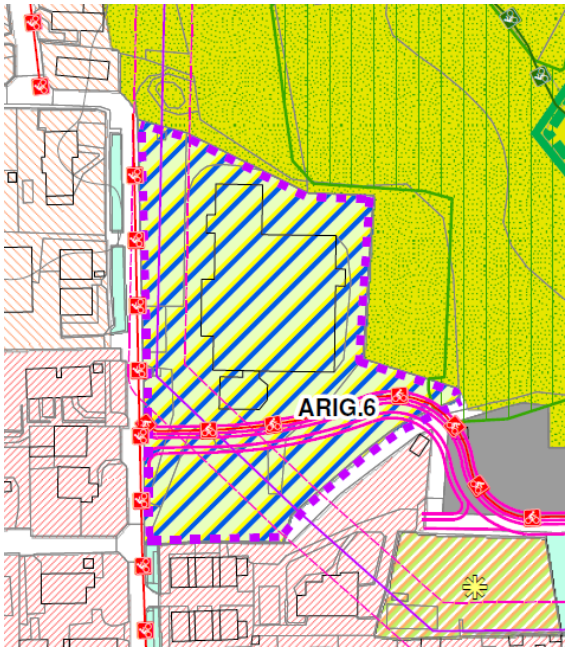
6 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 6 –EX COMPARTO PRODUTTIVO DI VIA GRIGNA

L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un insediamento produttivo sito in via Grigna.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'ambito copre una superficie complessiva di **11.103 mq** e si inserisce in un contesto a prevalente vocazione residenziale.

Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Ortofoto – Geoportale Lombardia*



Estratto elaborato C.1.n del **PdR – Variante Generale**

Vista fotografica dell'ingresso dalla via Grigna

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE

L'obiettivo della Rigenerazione è la configurazione di un assetto urbano e insediativo coerente con il contesto di natura prevalentemente residenziale e a servizi (Parco del Rì, parcheggi pubblici in progetto) in cui si colloca l'ambito.

Data la collocazione e la dimensione dell'ambito, sono da implementare contenuti di natura pubblica utili a meglio integrare l'insediamento con il tessuto circostante, anche in relazione alle necessità di nuova infrastrutturazione viaria individuate dal PGTU elaborato dall'Amministrazione Comunale.

Il comparto è attuabile con Piano Attuativo.

Schema indicativo di organizzazione dell'area

L'attuazione tramite Piano Attuativo consente l'insediamento di **attività residenziali o di servizio**, pubbliche o private, Esercizi di vicinato.

Gli obiettivi specifici da perseguire nella rigenerazione dell'Ambito sono:

- la **cessione e** la **realizzazione del nuovo tratto di viabilità** posto nella porzione meridionale dell'ambito, con affiancamento di una pista ciclopedonale;
- l'allargamento di via Grigna, secondo le dimensioni che saranno individuate nella fase attuativa;
- la **cessione** e la **realizzazione di aree a verde pubblico** nelle porzioni a sud della nuova viabilità nonchè nel reliquato (derivante dalla realizzazione della nuova viabilità) ad ovest del comparto
- la realizzazione di **parcheggi pubblici**, nelle quantità prescritte dal PdS, **lungo via Grigna**, integrati con una **direttrice ciclopedonale** in direzione nord sud.

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

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

In sede di Pianificazione attuativa si terrà conto dei seguenti parametri:

Superficie dell'ambito di rigenerazione	**11.103 mq**
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	Realizzazione della nuova viabilità e ciclopedonalità di collegamento tra via Grigna e via del Rì, realizzazione del verde pubblico comunale nella porzione meridionale dell'ambito, realizzazione di parcheggi pubblici (secondo le quantità derivanti dalla norma del PdS) e percorrenze ciclopedonali lungo via Grigna, previo allargamento della stesa via secondo le dimensioni da individuare in sede attuativa.
IT riferito alla superficie dell'ambito	0,30 mq/mq
SCOP riferita alla SF	45%
Altezza massima	3 piani

Distanze tra fabbricati - Df.	10 metri nei confronti degli edifici posti all'esterno dell'ambito.
Distanza dai confini - Dc	5 metri
Distanza dalle strade - Ds	5 metri

E' comunque escluso l'insediamento di:

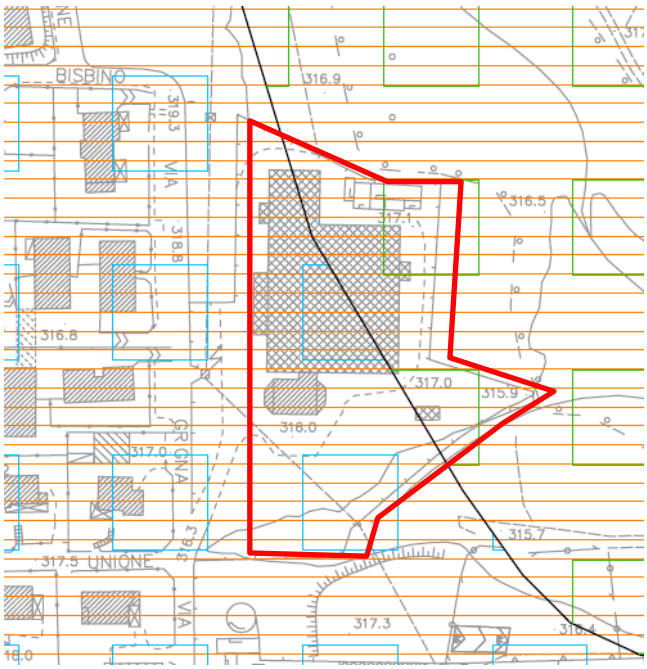
- GSV e MSV in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività di intrattenimento quali discoteche e sale gioco;
- industrie insalubri di 1^ e 2^ classe;
- logistica e autotrasporto

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

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

- **Classe III di fattibilità geologica – aree con consistenti limitazioni - sottoclasse 3D** –: aree a bassa soggiacenza della falda e con presenza di falde sospese;
- **Rischio sismico Z4a**: zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi, soggetta ad amplificazioni litologiche e geometriche



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

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

BOSCHI DEL PIF

L'estrema porzione est è interessata da vincolo boschivo del PIF di cui si dovrà tener conto nelle fasi autorizzative ed attuative delle porzioni di area a verde e di nuova viabilità previste in corrispondenza del vincolo o in posizioni limitrofe.

Si rimanda sul punto ai vincoli di trasformazione eventualmente dettati dal PIF della provincia di Como, nonchè alle disposizioni di cui all'art. 142 D.lgs. 42/2004 e della normativa forestale di riferimento (D.lgs. 34/2018, l.r. 31/2008 e r.r 5/2007)

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione**, oltre alle misure generali indicate nel paragrafo 0 – Ambito e campo d'applicazione – sono da attuarsi le seguenti specifiche misure:

- rispetto delle norme geologiche di piano riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità e le procedure indicate dallo studio della componente geologica e sismica del PGT;
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia; in particolare negli interventi di trasformazione urbana dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 marzo 2019 – n. 6;
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.
- predisposizione preliminare, in sede di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;

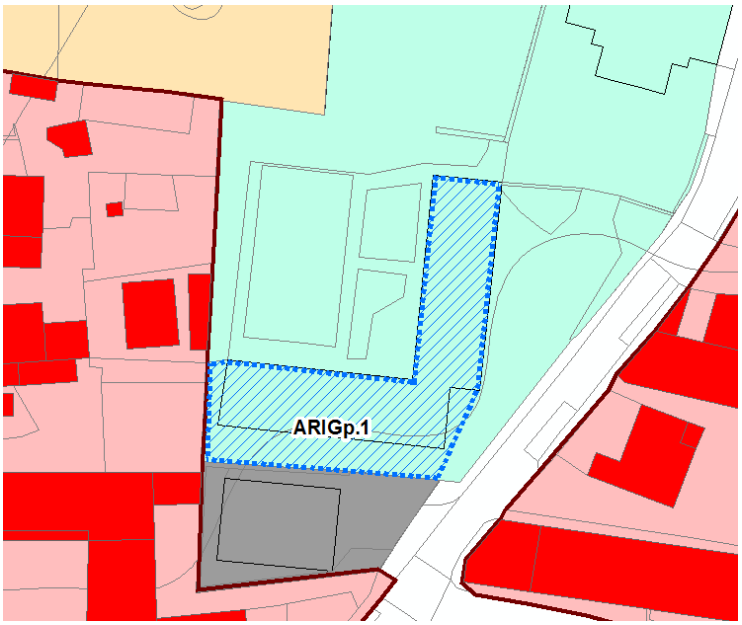
- piantumazione delle aree a parcheggio con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta;
- la progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico della eventuale MSV ammessa dovrà essere installato almeno **un punto di ricarica** per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

7 AMBITO DI RIGENERAZIONE PUBBLICA ARIGP1 – EDIFICIO DI PIAZZA DON ONORIO GUARISCO

L'ambito di rigenerazione corrisponde all'edificio di proprietà parrocchiale posto in Piazza Don Onorio Guarisco, con porzioni utilizzate in comodato d'uso dal Comune per attività varie di servizio.

L'edificio risale alla fine dell'800 - primi del '900 e si affaccia su Piazza Don Onorio Guarisco, in relazione visuale diretta con la Chiesa Parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo e con il tessuto del Centro Storico circostante.

Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Google Earth* ®



Estratto elaborato C.1.n del **PdR di Variante**

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

La rigenerazione dell'ambito persegue la riconferma della funzione pubblica dell'edificio, per qualsiasi servizio pubblico o di interesse generale e senza necessità di alcun ulteriore procedimento urbanistico, insediabile direttamente dalla Parrocchia, dal Comune (previa acquisizione o altro accordo d'uso con la parrocchia), anche attraverso meccanismi di compartecipazione pubblico/privata (ad esempio Partenariato Pubblico Privato – PPP).

Data la natura pubblica dell'Ambito di Rigenerazione, la sua individuazione conferma la natura di servizio pubblico dell'edificio e non determina l'introduzione di una nuova disciplina urbanistica conformativa.

L'individuazione dell'Ambito di rigenerazione è prioritariamente volta a consentire l'accesso a linee di finanziamento pubblico, sia in riferimento a quanto previsto dalla lett. a) comma 1 art. 12 l.r. 18/19, sia ad altre linee

La modalità di attuazione pubblica è l'approvazione del progetto di opera pubblica.

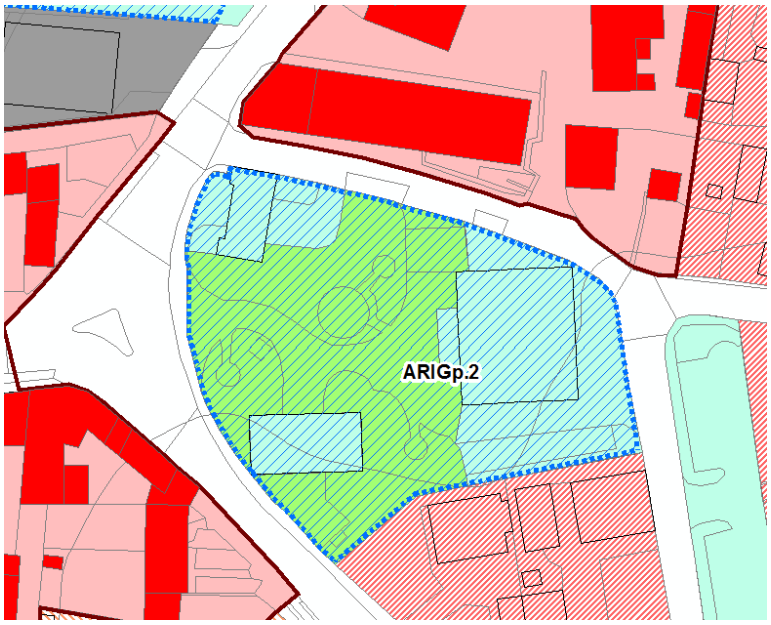
Gli interventi eventualmente attivati dalla Parrocchia possono essere autorizzati con titolo diretto.

Resta salva ogni altra modalità di attuazione prevista dalla legislazione vigente.

8 AMBITO DI RIGENERAZIONE PUBBLICA ARIGP2 – AMBITO PUBBLICO DI PIAZZA ITALIA

L'ambito di rigenerazione corrisponde all'ambito pubblico di Piazza Italia, ove sono presenti edifici di proprietà comunale (tra cui il Municipio) e l'edificio a Servizi abitativi pubblici (SAP).

Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Google Earth* ®



Estratto elaborato C.1.n del **PdR di Variante**

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

La rigenerazione dell'ambito persegue la valorizzazione degli spazi pubblici di Piazza Italia e degli edifici pubblici presenti, con loro riconferma della funzione pubblica per qualsiasi servizio pubblico o di interesse generale e senza necessità di alcun ulteriore procedimento urbanistico, insediabile direttamente dal Comune o dall'Ente gestore dell'edilizia presidenziale pubblica presente, secondo le modalità ordinarie (progetto di opera pubblica o istanza per intervento con titolo diretto) anche attraverso meccanismi di compartecipazione pubblico/privata (ad esempio Partenariato Pubblico Privato – PPP).

Data la natura pubblica dell'Ambito di Rigenerazione, la sua individuazione conferma le destinazioni esistenti e non determina l'introduzione di una nuova disciplina urbanistica conformativa. Per gli edifici e le strutture esistenti sono quindi confermate le destinazioni presenti o con esse compatibili alla data di adozione della Variante.

Per l'edificio posto nella porzione sud/ovest dell'Ambito gli interventi non dovranno eccedere il risanamento conservativo.

L'individuazione dell'Ambito di rigenerazione è prioritariamente volta a consentire l'accesso a linee di finanziamento pubblico, sia in riferimento a quanto previsto dalla lett. a) comma 1 art. 12 l.r. 18/19, sia ad altre linee

La modalità di attuazione pubblica è l'approvazione del progetto di opera pubblica.

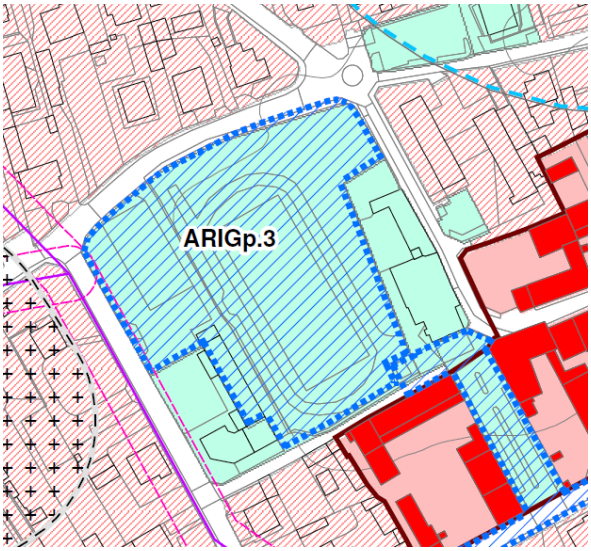
In caso di intervento diretto dell'Ente gestore l'edilizia residenziale pubblica presente, resta possibile il ricorso al titolo diretto.

Resta salva ogni altra modalità di attuazione prevista dalla legislazione vigente.

9 AMBITO DI RIGENERAZIONE PUBBLICA ARIGP3 – ORATORIO DI MINOPRIO

L'ambito di rigenerazione corrisponde all'ambito pubblico dell'Oratorio di Minoprio, ove la Parrocchia eroga servizi (sportivi e ricreativi) di pubblica utilità.

Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Google Earth* ®



Estratto elaborato C.1.n del **PdR di Variante**

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

La rigenerazione dell'ambito persegue la valorizzazione della struttura oratoriale e delle sue attrezzature sportive disponibili all'uso pubblico, con loro riconferma della funzione pubblica e possibilità di insediamento di altri servizi pubblici di supporto senza necessità di alcun ulteriore procedimento urbanistico, insediabile direttamente dalla Parrocchia.

L'intervento di Rigenerazione persegue la valorizzazione degli edifici (a diversa destinazione pubblica) o delle strutture sportive presenti, eventualmente ulteriormente integrabili per la funzione statutaria della parrocchia o sulla base di un Convenzionamento con il Comune.

Data la natura pubblica dell'Ambito di Rigenerazione, la sua individuazione conferma le destinazioni esistenti e non determina l'introduzione di una nuova disciplina urbanistica conformativa. Per gli edifici e le strutture esistenti sono quindi confermate le destinazioni presenti o con esse compatibili alla data di adozione della Variante.

L'individuazione dell'Ambito di rigenerazione è prioritariamente volta a consentire l'accesso a linee di finanziamento pubblico, sia in riferimento a quanto previsto dalla lett. a) comma 1 art. 12 l.r. 18/19, sia ad altre linee

L'attuazione degli interventi attivabili sulla base di un progetto di Rigenerazione o di ristrutturazione degli edifici e delle strutture presenti o per quelli realizzabili in applicazione alla normativa del PdS, è ammesso l'intervento con titolo diretto.

Resta salva ogni altra modalità di attuazione prevista dalla legislazione vigente.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

RISCHIO ARCHEOLOGICO

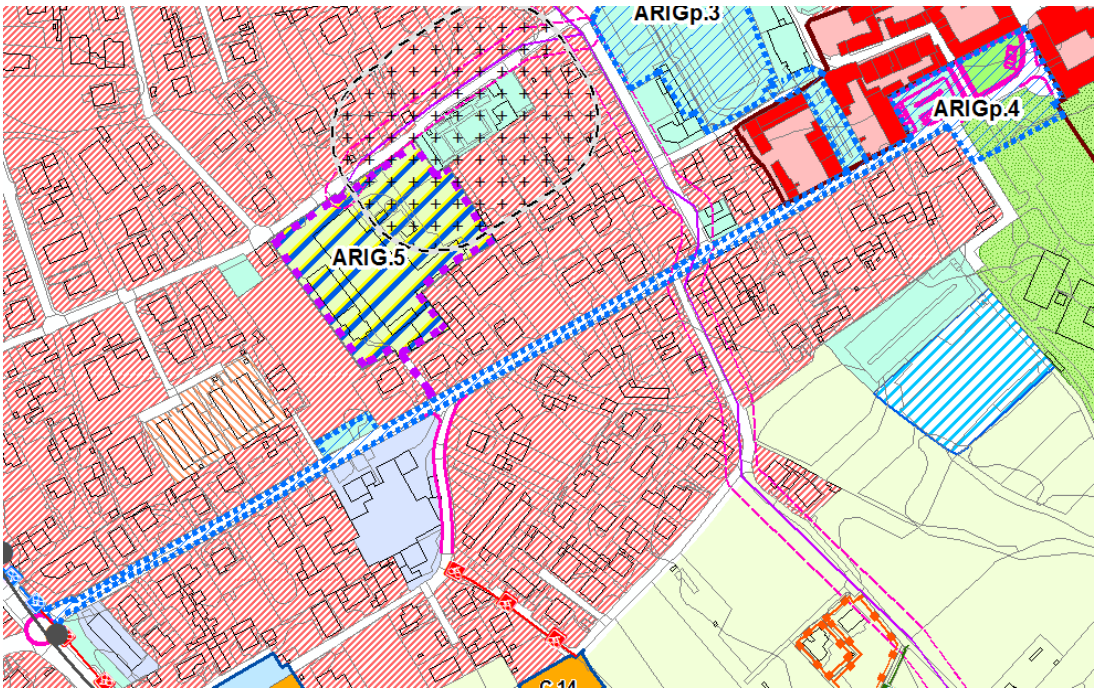
Stralcio tavola dei Vincoli

Le aree della porzione sud, verso via Milano, sono in parte ricomprese in ambiti di rischio archeologico. Si applicano le norme di cautela indicate dal Piano delle Regole.

10 AMBITO DI RIGENERAZIONE PUBBLICA ARIGP4 – AMBITO PUBBLICO DI VIALE RAIMONDI

L'ambito di rigenerazione corrisponde alla direttrice storica/monumentale di accesso alla Villa Raimondi (oggi di proprietà della Fondazione Minoprio) a Minoprio.

Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Ortofoto Geoportale Regione Lombardia*



Estratto elaborato C.1.n del **PdR di Variante**

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

La rigenerazione dell'ambito persegue la valorizzazione del Viale Raimondi e degli spazi pubblici antistanti la Villa Raimondi, al fine di riqualificare il rapporto storico di tali spazi con Villa Raimondi.

Tra gli altri interventi emerge la necessità di riqualificazione della piazza e dei parcheggi antistanti l'ingresso a Villa Raimondi.

Data la natura pubblica dell'Ambito di Rigenerazione, la sua individuazione non determina l'introduzione di una nuova disciplina urbanistica conformativa. Per l'areale coinvolto nell'individuazione resta quindi confermata la natura pubblica delle aree e delle destinazioni/opere realizzabili.

L'individuazione dell'Ambito di rigenerazione è prioritariamente volta a consentire l'accesso a linee di finanziamento pubblico, sia in riferimento a quanto previsto dalla lett. a) comma 1 art. 12 l.r. 18/19, sia ad altre linee.

La modalità di attuazione pubblica è l'approvazione del progetto di opera pubblica.

L'individuazione dell'ambito di rigenerazione consente l'accesso a linee di finanziamento pubblico, sia in riferimento a quanto previsto dalla lett. a) comma 1 art. 12 l.r. 18/19, sia ad altre linee

PRESCRIZIONI, VINCOLI

RISCHIO ARCHEOLOGICO

Stralcio tavola dei Vincoli

Le aree verso via Milano sono in parte ricomprese in ambiti di rischio archeologico. Si applicano le norme di cautela indicate dal Piano delle Regole.