



**Comune di Rancio
Valcuvia**
PROVINCIA DI VARESE



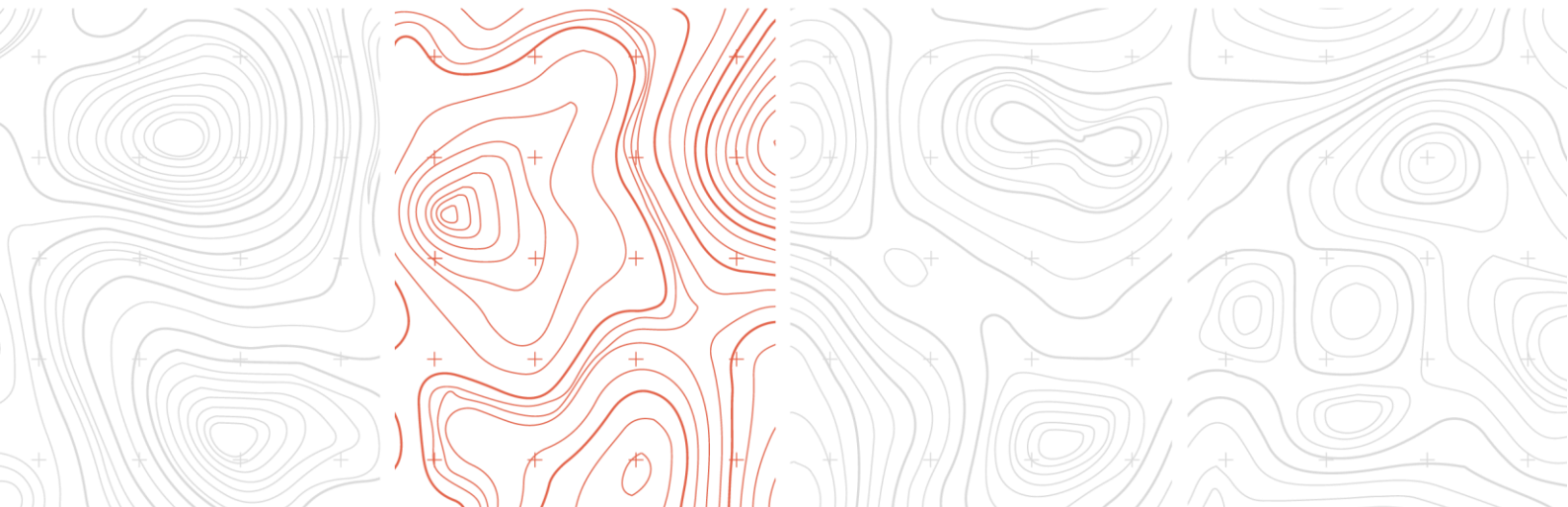
SCHEDE DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO E AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

PdR – Piano delle Regole

/ Versione 1.0 / Aprile 2024 /

ADOZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del / /

APPROVAZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del / /



PIANO DELLE REGOLE



Comune di Rancio
Valcuvia

Variante al Piano di Governo del Territorio 2024

Schede degli ambiti di completamento e ambiti della
rigenerazione urbana

Sindaco

Simone Eligio Castoldi

Responsabile dell'area tecnica manutentiva

Arch. Paola Stefania Catania

Con il supporto tecnico di:



STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L

P.I.\C.F. 02426270126

Via Monteggia, 38

21014 – Laveno Mombello (VA)

Off: +39 0332 651693

info@studiotecnicocastelli.eu

info@pec.studiotecnicocastelli.eu

dr Giovanni Castelli

Responsabile del progetto

Arch. Davide Binda

Arch. Letizia Mariotto

Arch. Annalisa Marzoli

STUDIO LEGALE BOSCOLO

Professore ordinario di Diritto amministrativo

Piazza Monte Grappa, 4

21100 - Varese

Piazzale Volta, 2

21021 Angera (VA)

Off: 0331960310

emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it

avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it

Dott. pianificatore MARCO MEURAT

Pianificazione Territoriale Urbanistica ed Ambientale

Studio: Via Albani 97, 21100 Varese

tel: 3407146842

Ordine Architetti di Varese n. 2716

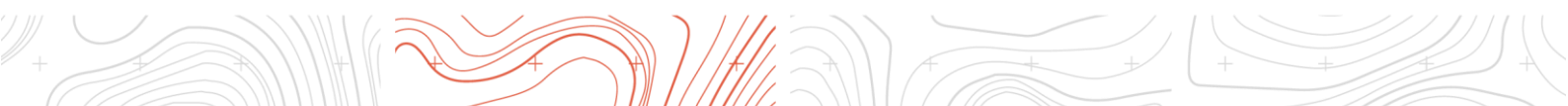
SOMMARIO

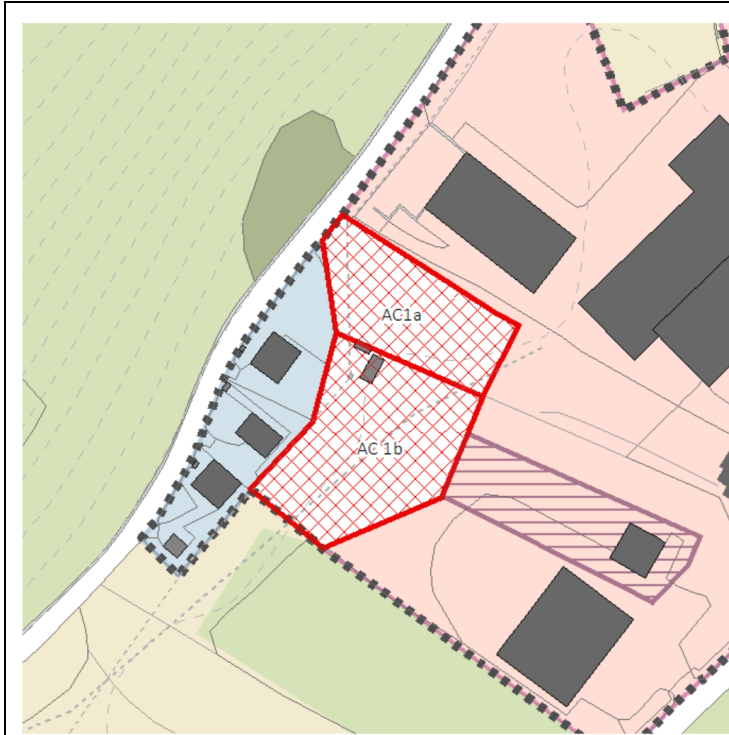
Ambito AC 1	4
Ambito AC 2	12
Ambito AC 3	16
Ambito AC 4	20
Ambito AC 5	24
Ambito AC 6	28
Ambito AC 7	32
Ambito AC 8	36
Ambito Ari 1	40
Ambito Ari 2	44
Ambito Ari 3	48



Ambito AC 1a

LOCALIZZAZIONE	INDICI
<p>Via Matteotti</p> <p>Mappali: 3431</p>	<p>Superficie fondiaria (SF) : 1.428 mq</p> <p>IF min = 0,9 mq/mq</p> <p>IPrE = 0,05 mq/mq (facoltativo)</p> <p>IPrP = 0,05 mq/mq (facoltativo)</p> <p>Crediti compensativi = 0,1 mq/mq (obbligatorio)</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si faccia riferimento al Tessuto dell'attività produttiva (Tpr)</i></p>
<p>INDICAZIONI</p> <p>MODALITÀ ATTUATIVA Permesso di costruire convenzionato</p> <p>DESTINAZIONI AMMESSE Destinazioni ammesse: <i>Produttivo direzionale, Terziarie e Commerciali</i> Utilizzi non ammessi: <i>Log3, Gsv, Gsvu</i> Destinazioni non ammesse: <i>Residenziale, Turistico ricettiva, Rurale</i></p> <p>DOTAZIONE DI SERVIZI In sede di convenzionamento dovrà essere pattuito il dispiegamento delle previsioni di servizi in cessione. E' sempre ammessa, a discrezione dell'Amministrazione, la monetizzazione. In ogni caso la dotazione minima da garantire non dovrà essere inferiore al 15% della SF.</p> <p>CREDITI COMPENSATIVI Compensazione economica dei crediti volumetrici assegnati o realizzazione di opere da convenzionare con l'amministrazione.</p>	





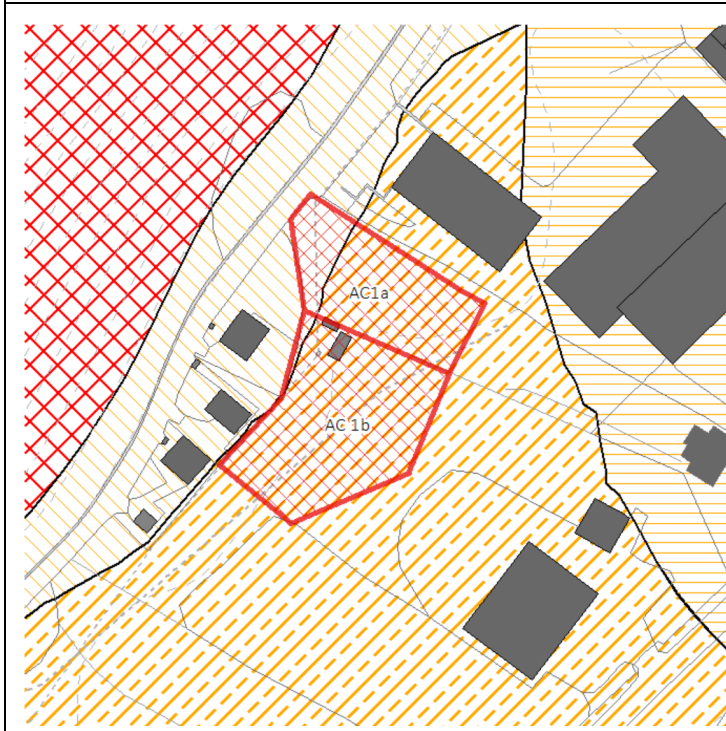
Previsioni di Piano



Estratto catastale



Ortofoto 2021



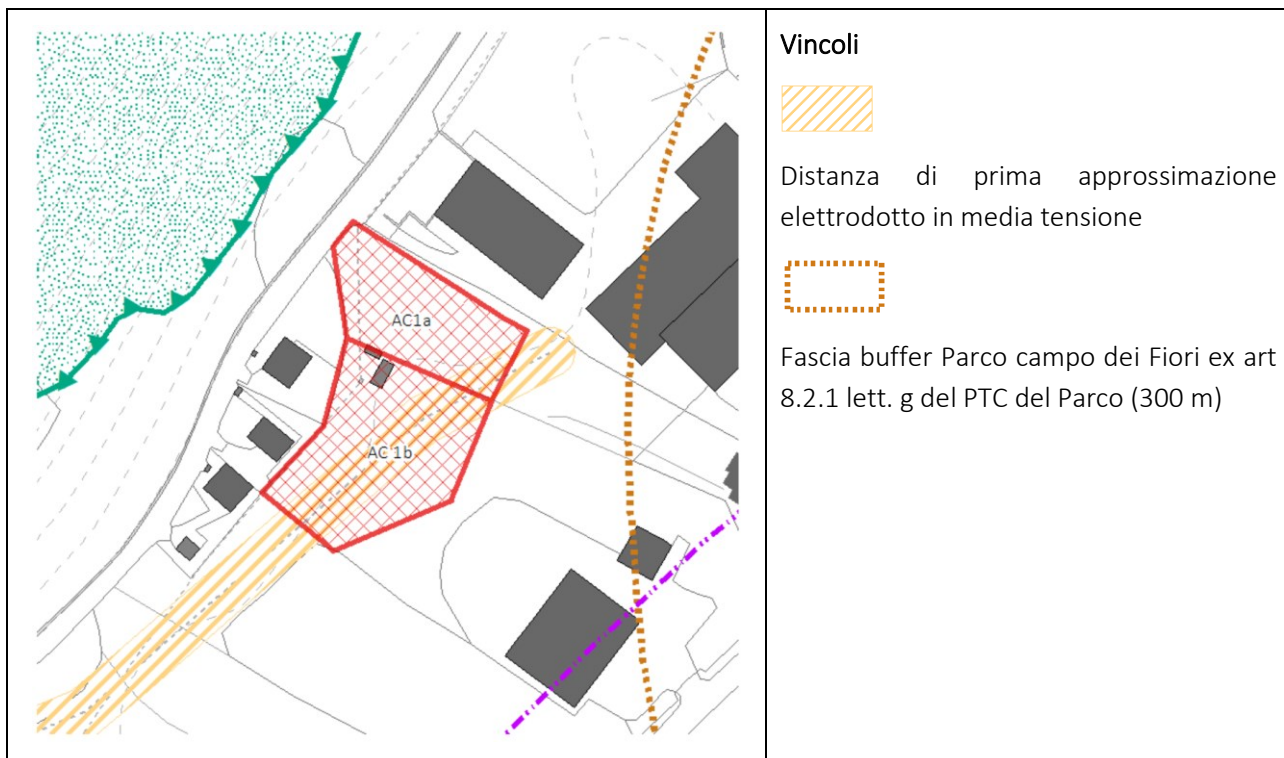
Fattibilità geologica



3f - aree di piana alluvionale a pericolosità media o moderata (Em)



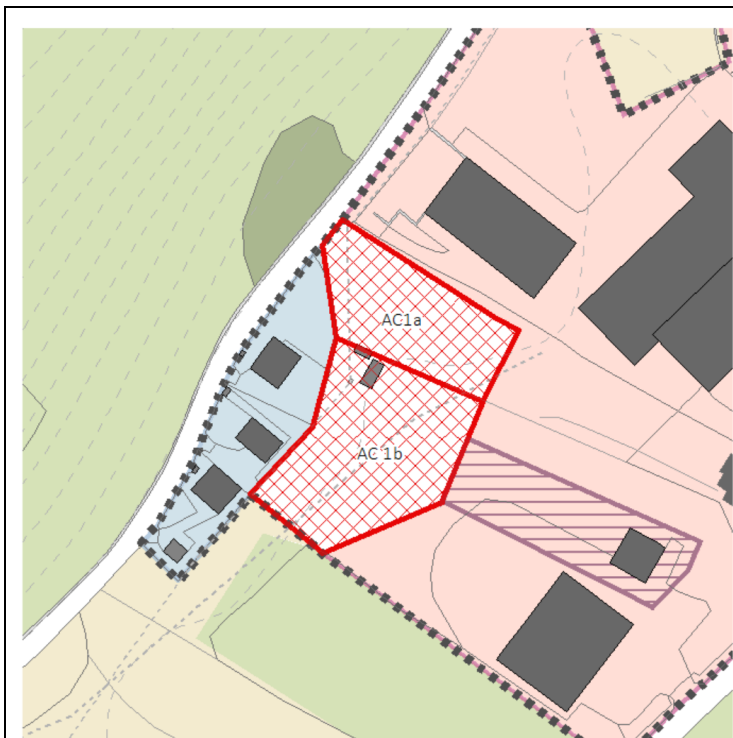
3a - aree di versante stabile a moderata acclività



Ambito AC 1b

<p>LOCALIZZAZIONE</p> <p>Via Matteotti</p> <p>Mappali: 1983, 1039 parte, 1041 parte, 1042 parte.</p>	<p>INDICI</p> <p>Superficie fondiaria (SF) : 2.916 mq</p> <p>IF min = 0,9 mq/mq</p> <p>IPrE = 0,05 mq/mq (facoltativo)</p> <p>IPrP = 0,05 mq/mq (facoltativo)</p> <p>Crediti compensativi = 0,1 mq/mq (obbligatorio)</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si faccia riferimento al Tessuto dell'attività produttiva (Tpr)</i></p>
<p>INDICAZIONI</p> <p>MODALITÀ ATTUATIVA</p> <p>Permesso di costruire convenzionato</p> <p>DESTINAZIONI AMMESSE</p> <p>Destinazioni ammesse: <i>Produttivo direzionale, Terziarie e Commerciali</i></p> <p>Utilizzi non ammessi: <i>Log3, Gsv, Gsvu</i></p> <p>Destinazioni non ammesse: <i>Residenziale, Turistico ricettiva, Rurale</i></p> <p>DOTAZIONE DI SERVIZI</p> <p>In sede di convenzionamento dovrà essere pattuito il dispiegamento delle previsioni di servizi in cessione. E' sempre ammessa, a discrezione dell'Amministrazione, la monetizzazione.</p> <p>In ogni caso la dotazione minima da garantire non dovrà essere inferiore al 15% della SF.</p> <p>CREDITI COMPENSATIVI</p> <p>Compensazione economica dei crediti volumetrici assegnati o realizzazione di opere da convenzionare con l'amministrazione.</p>	

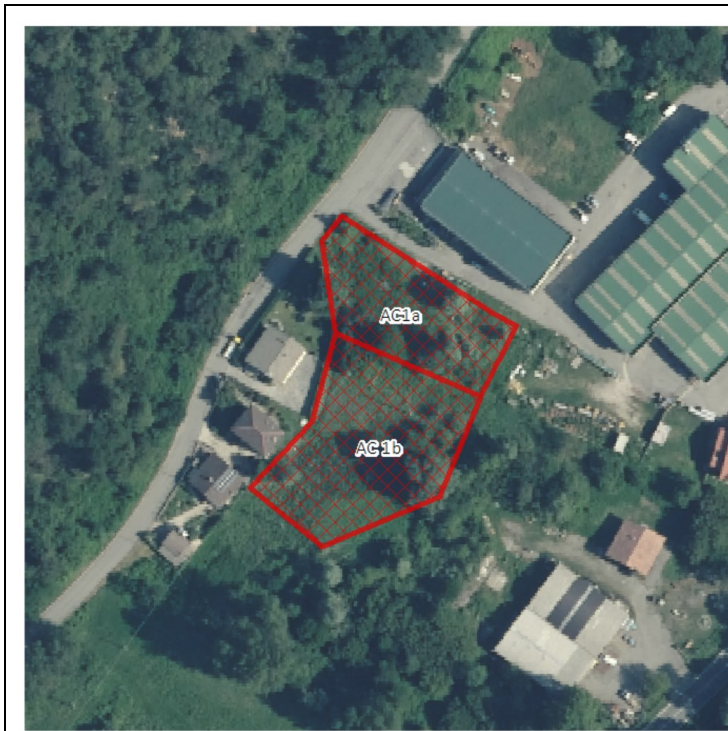




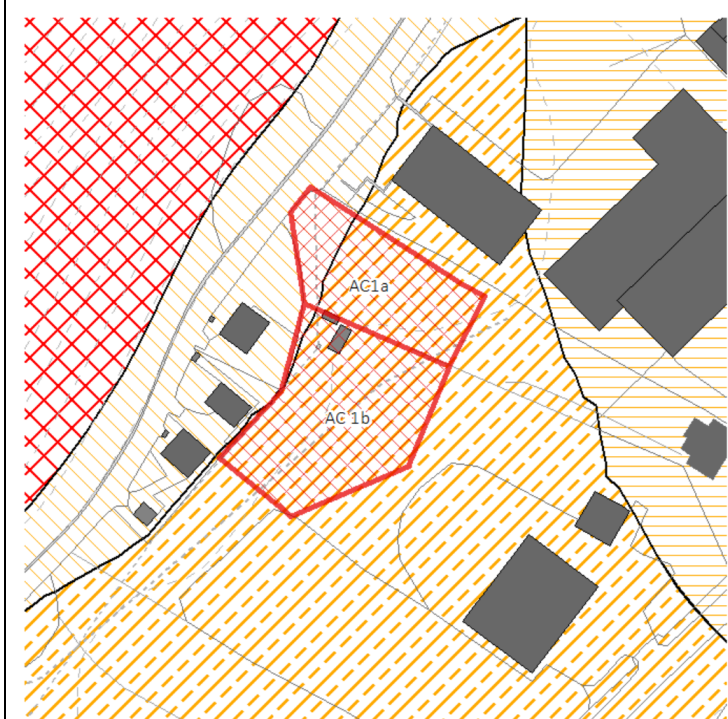
Previsioni di Piano



Estratto catastale



Ortofoto 2021



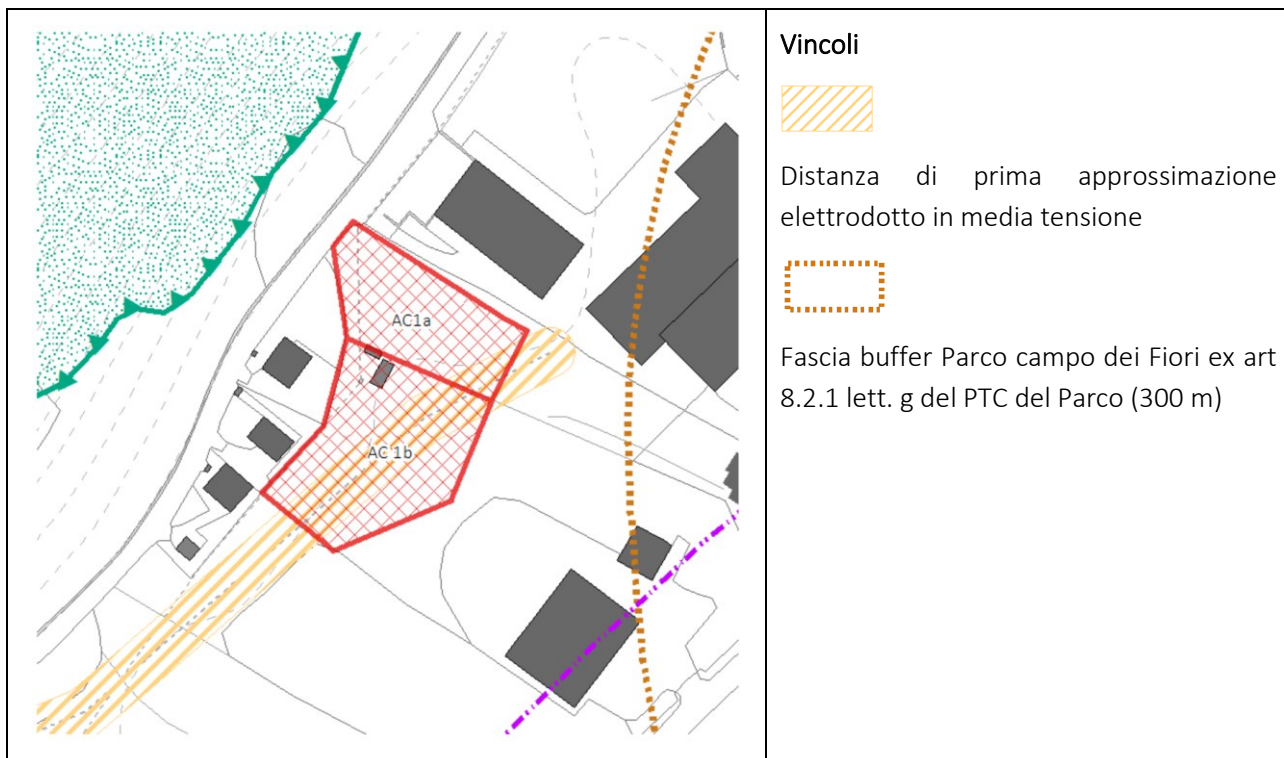
Fattibilità geologica



3f - aree di piana alluvionale a pericolosità media o moderata (Em)

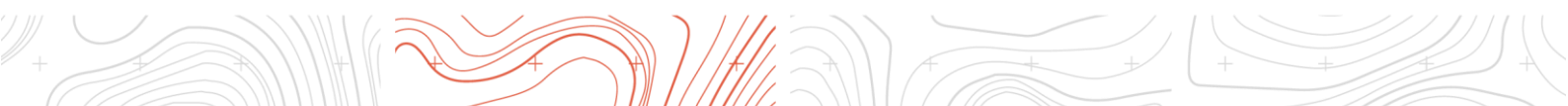


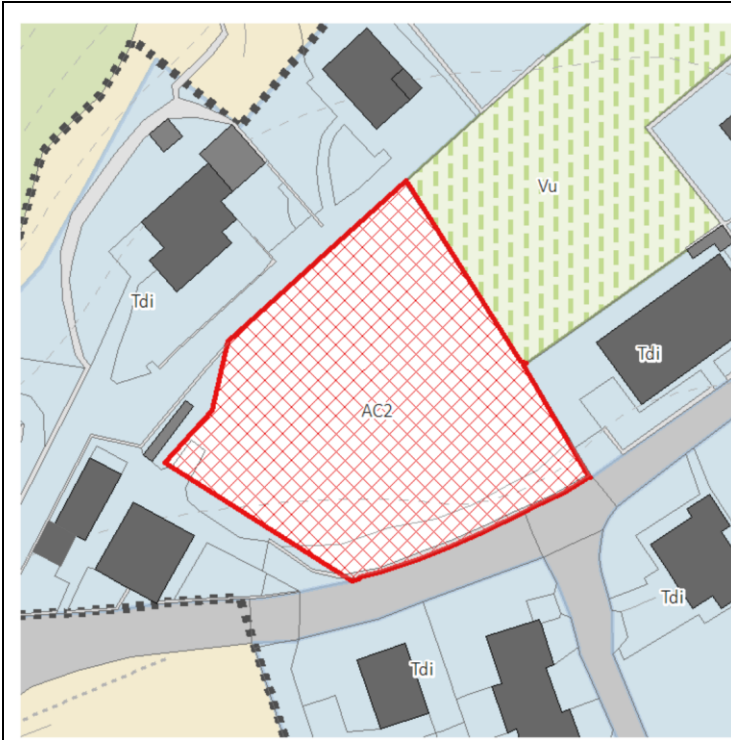
3a - aree di versante stabile a moderata acclività



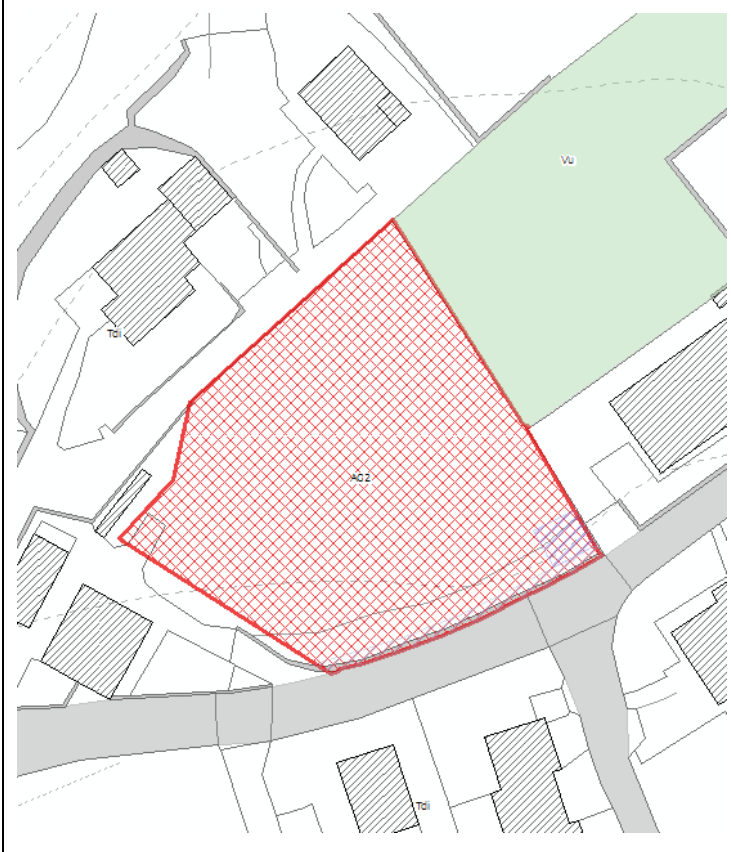
Ambito AC 2

LOCALIZZAZIONE	INDICI
<p>Via Matteotti</p> <p>Mappali: 1052</p>	<p>Superficie fondiaria (SF) : 1.801mq</p> <p>IF min = 0,4 mc/mq</p> <p>IPrE = 0,05 mc/mq (facoltativo)</p> <p>IPrP = 0,05 mc/mq (facoltativo)</p> <p>Crediti compensativi = 0,1 mc/mq (obbligatorio)</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si faccia riferimento al Tessuto della diffusione (Tdi)</i></p>
<p>INDICAZIONI</p> <p>MODALITÀ ATTUATIVA Permesso di costruire convenzionato</p> <p>DESTINAZIONI AMMESSE Destinazioni ammesse: <i>Produttivo direzionale, Terziarie e Commerciali</i> Utilizzi non ammessi: <i>Log3, Gsv, Gsvu</i> Destinazioni non ammesse: <i>Residenziale, Turistico ricettiva, Rurale</i></p> <p>DOTAZIONE DI SERVIZI Parcheggi di uso pubblico: 30 mq (2pa); Marciapiede: 60 mq; In sede di convenzionamento potrà essere pattuito con l'Amministrazione un diverso dispiegamento delle previsioni di servizi in cessione. E' sempre ammessa, a discrezione dell'Amministrazione, la monetizzazione. In ogni caso la dotazione minima da garantire non dovrà essere inferiore a 18 mq/ab determinati sul volume massimo realizzabile e pertanto non inferiore a 130 mq.</p> <p>CREDITI COMPENSATIVI Ottenibili a seguito della realizzazione delle opere inerenti le dotazioni in precedenza individuate o altra opera di pari valore in alternativa indicata dall'Amministrazione Comunale. L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere la compensazione economica dei crediti volumetrici assegnati.</p>	







Previsioni di Piano



Previsioni di Piano dei Servizi

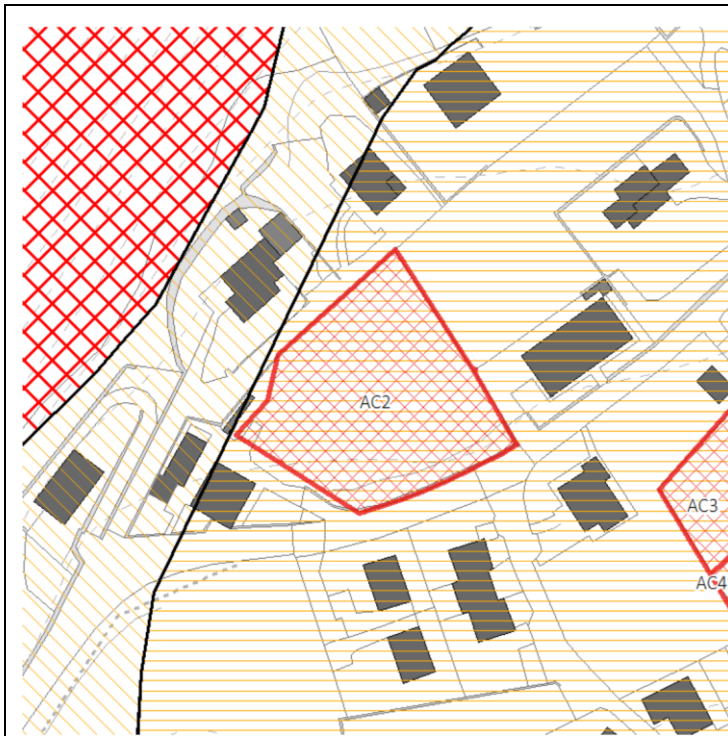
-  parcheggio in previsione
-  marciapiede in previsione



Estratto catastale



Ortofoto 2021



Fattibilità geologica



3b – aree di conoide a pericolosità geologica molto bassa o bassa (Cn)



3a - aree di versante stabile a moderata acclività



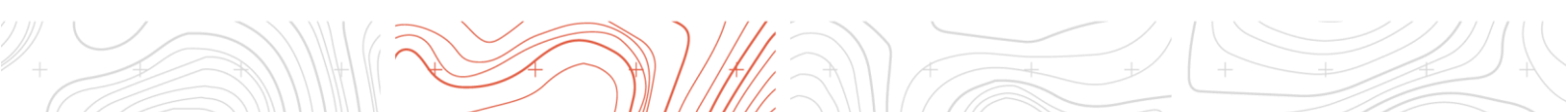
Vincoli



Vincolo idrogeologico

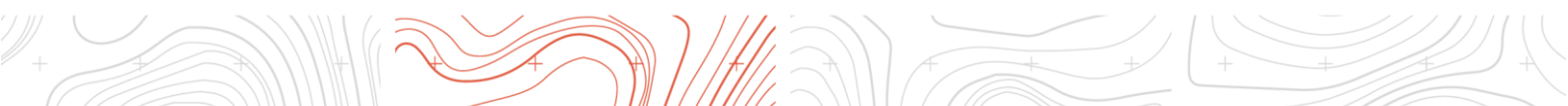


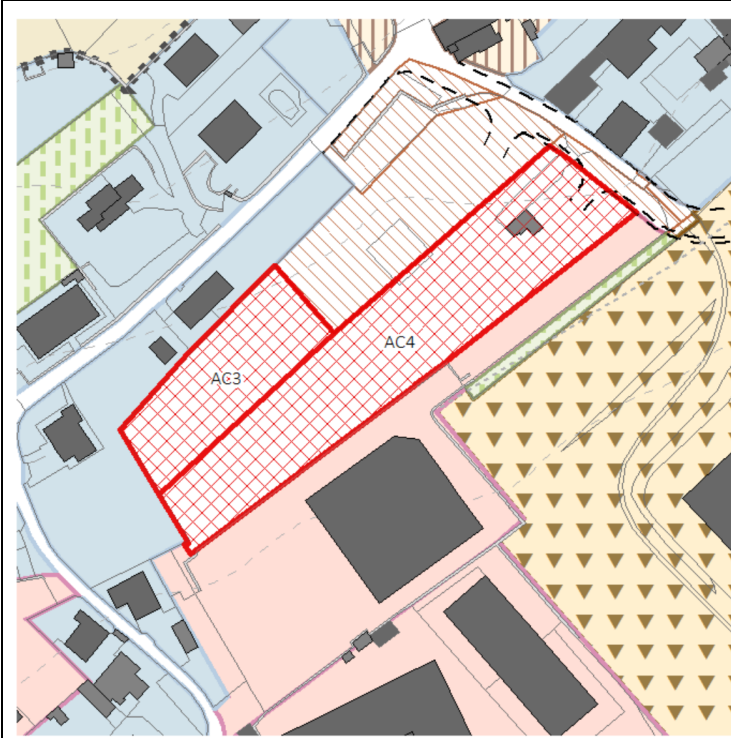
Fascia buffer Parco campo dei Fiori ex art 8.2.1 lett. g del PTC del Parco (300 m)



Ambito AC 3

<p>LOCALIZZAZIONE</p> <p>Via Matteotti – Via Vittorio Veneto</p> <p>Mappali: 3088. 3087</p>	<p>INDICI</p> <p>Superficie fondiaria (SF) : 1.499 mq</p> <p>IF min = 0,4 mc/mq</p> <p>IPrE = 0,05 mc/mq (facoltativo)</p> <p>IPrP = 0,05 mc/mq (facoltativo)</p> <p>Crediti compensativi = 0,1 mc/mq (obbligatorio)</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si faccia riferimento al Tessuto della diffusione (Tdi)</i></p>
<p>INDICAZIONI</p> <p>MODALITÀ ATTUATIVA</p> <p>Permesso di costruire convenzionato.</p> <p>DESTINAZIONI AMMESSE</p> <p>Residenza e utilizzi compatibili come definite nel PDR.</p> <p>DOTAZIONE DI SERVIZI</p> <p>In sede di convenzionamento dovrà essere pattuito il dispiegamento delle previsioni di servizi in cessione. E' sempre ammessa, a discrezione dell'Amministrazione, la monetizzazione.</p> <p>In ogni caso la dotazione minima da garantire non dovrà essere inferiore a 18 mq/ab determinati sul volume massimo realizzabile e pertanto non inferiore a 108 mq.</p> <p>Il Comune dovrà consentire l'accesso carraio e pedonale attraverso l'area a parcheggio attualmente in fase di progettazione in corrispondenza degli attuali mappali 871 e 872.</p> <p>CREDITI COMPENSATIVI</p> <p>Compensazione economica dei crediti volumetrici assegnati o realizzazione di opere da convenzionare con l'amministrazione.</p>	





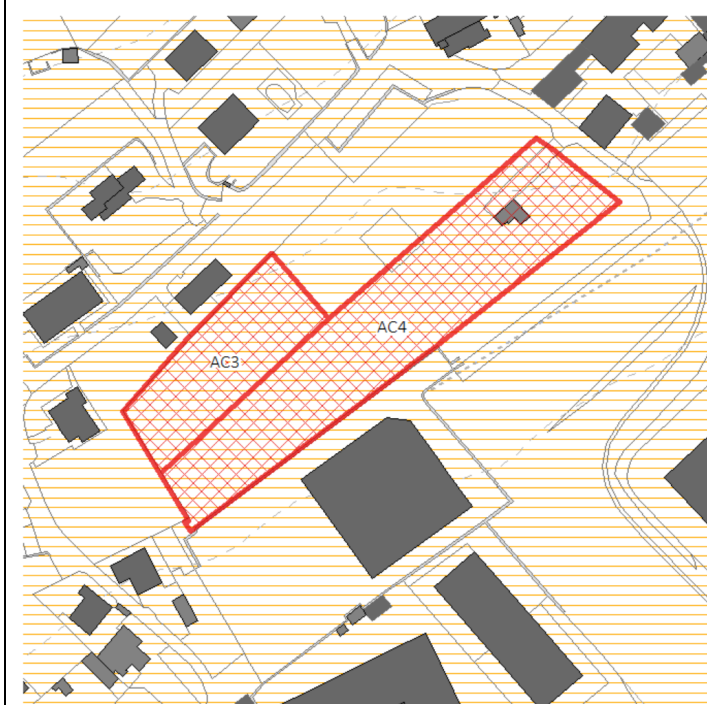
Previsioni di Piano



Estratto catastrale



Ortofoto 2021



Fattibilità geologica



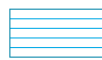
3b – aree di conoide a pericolosità geologica da molto bassa a bassa (Cn)



Vincoli



Fascia buffer Parco campo dei Fiori ex art 8.2.1 lett. g del PTC del Parco (300 m)



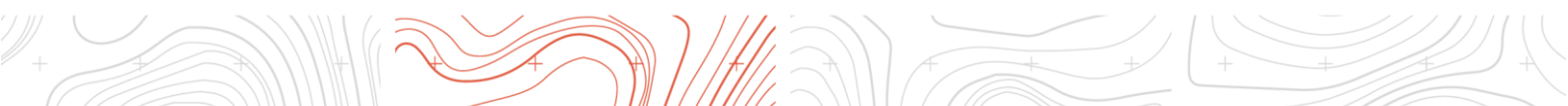
Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati – 150 m

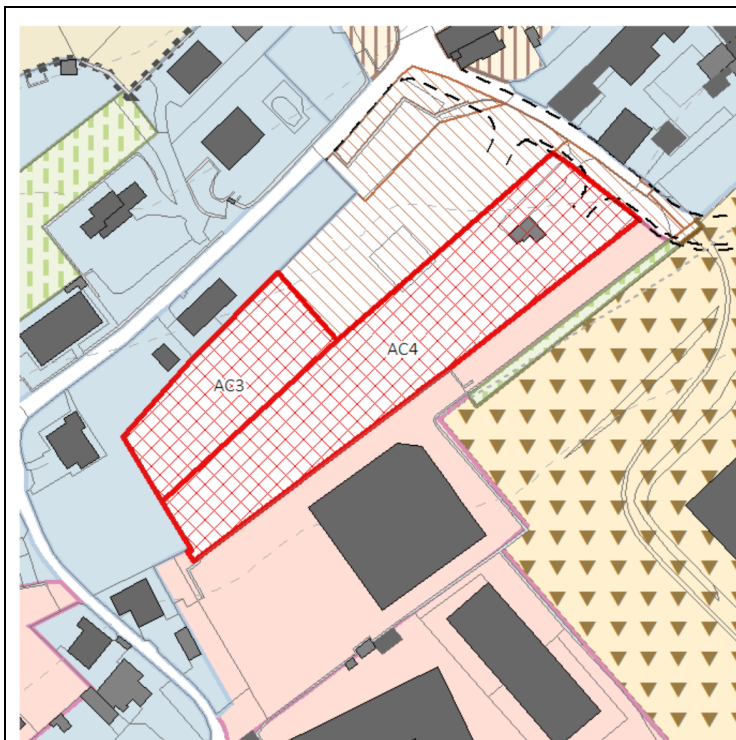


Distanza di prima approssimazione elettrodotto in media tensione

Ambito AC 4

LOCALIZZAZIONE	INDICI
<p>Piazza San Pietro</p> <p>Mappali: 869, 860 (parte)</p>	<p>Superficie fondiaria (SF) : 3.769 MQ</p> <p>IF min = 0,4 mc/mq</p> <p>IPrE = 0,05 mc/mq (facoltativo)</p> <p>IPrP = 0,05 mc/mq (facoltativo)</p> <p>Crediti compensativi = 0,1 mc/mq (obbligatorio)</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si faccia riferimento al Tessuto della diffusione (Tdi)</i></p>
<p>INDICAZIONI</p> <p>MODALITÀ ATTUATIVA Permesso di costruire convenzionato</p> <p>DESTINAZIONI AMMESSE Residenza e utilizzi compatibili come definite nel PDR.</p> <p>DOTAZIONE DI SERVIZI Parcheggi pubblici: 38 mq (3pa); Porzione di collegamento stradale tra la via F.lli Ratti e la Via Matteotti.: 250 mq (calibro stradale categoria E – 7 m); In sede di convenzionamento potrà essere pattuito con l'Amministrazione un diverso dispiegamento delle previsioni di servizi in cessione. E' sempre ammessa, a discrezione dell'Amministrazione, la monetizzazione. In ogni caso la dotazione minima da garantire non dovrà essere inferiore a 18 mq/ab determinati sul volume massimo realizzabile e pertanto non inferiore a 270 mq.</p> <p>CREDITI COMPENSATIVI Contributo straordinario o opere da convenzionare.</p>	





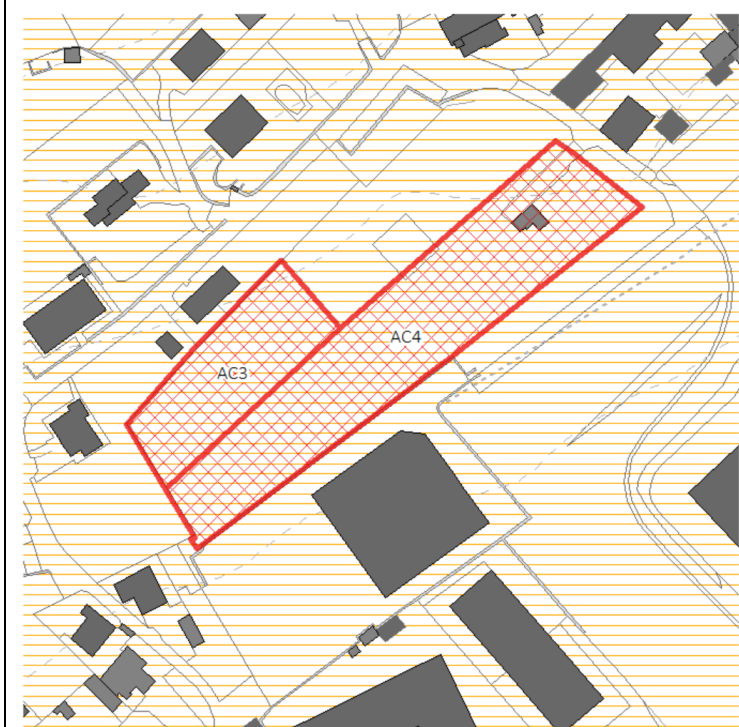
Previsioni di Piano



Estratto catastrale



Ortofoto 2021



Fattibilità geologica



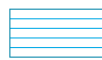
3b – aree di conoide a pericolosità geologica da molto bassa a bassa (Cn)



Vincoli



Fascia buffer Parco campo dei Fiori ex art 8.2.1 lett. g del PTC del Parco (300 m)



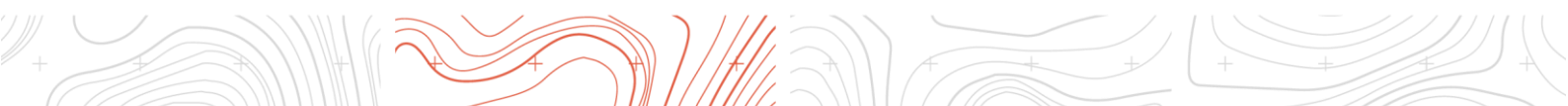
Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati – 150 m

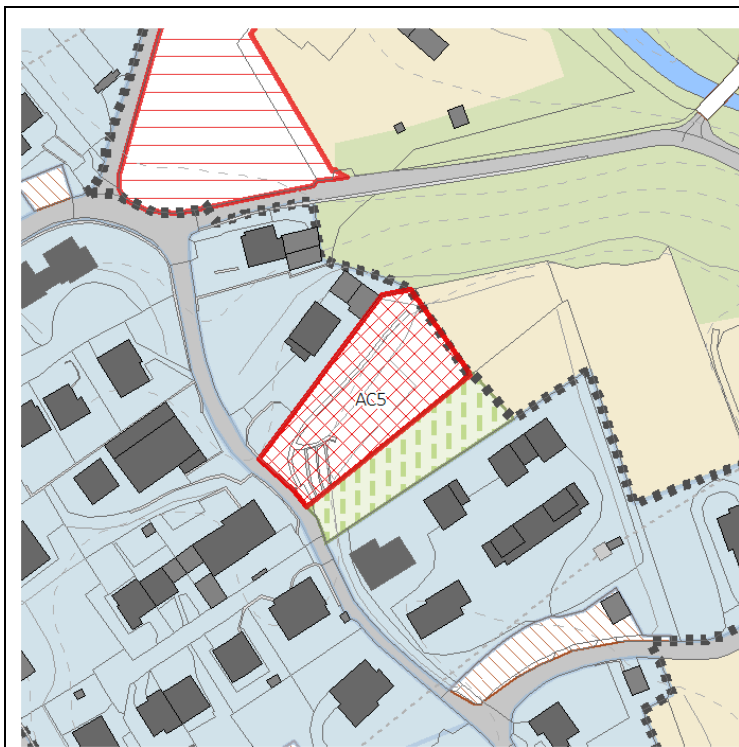


Distanza di prima approssimazione elettrodotto in media tensione

Ambito AC 5

<p>LOCALIZZAZIONE</p> <p>Via Cesare Battisti</p> <p>Mappali: 376 (parte), 377 (parte)</p>	<p>INDICI</p> <p>Superficie fondiaria (SF) : 1.586 mq</p> <p>IF min = 0,4 mc/mq</p> <p>IPrE = 0,05 mc/mq (facoltativo)</p> <p>IPrP = 0,05 mc/mq (facoltativo)</p> <p>Crediti compensativi = 0,1 mc/mq (obbligatorio)</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si faccia riferimento al Tessuto della diffusione (Tdi)</i></p>
<p>INDICAZIONI</p> <p>MODALITÀ ATTUATIVA</p> <p>Permesso di costruire convenzionato.</p> <p>DESTINAZIONI AMMESSE</p> <p>Residenza e utilizzi compatibili come definite nel PDR.</p> <p>DOTAZIONE DI SERVIZI</p> <p>In sede di convenzionamento dovrà essere pattuito il dispiegamento delle previsioni di servizi in cessione. E' sempre ammessa, a discrezione dell'Amministrazione, la monetizzazione.</p> <p>In ogni caso la dotazione minima da garantire non dovrà essere inferiore a 18 mq/ab determinati sul volume massimo realizzabile e pertanto non inferiore a 114 mq.</p> <p>CREDITI COMPENSATIVI</p> <p>Compensazione economica dei crediti volumetrici assegnati o realizzazione di opere da convenzionare con l'amministrazione.</p>	





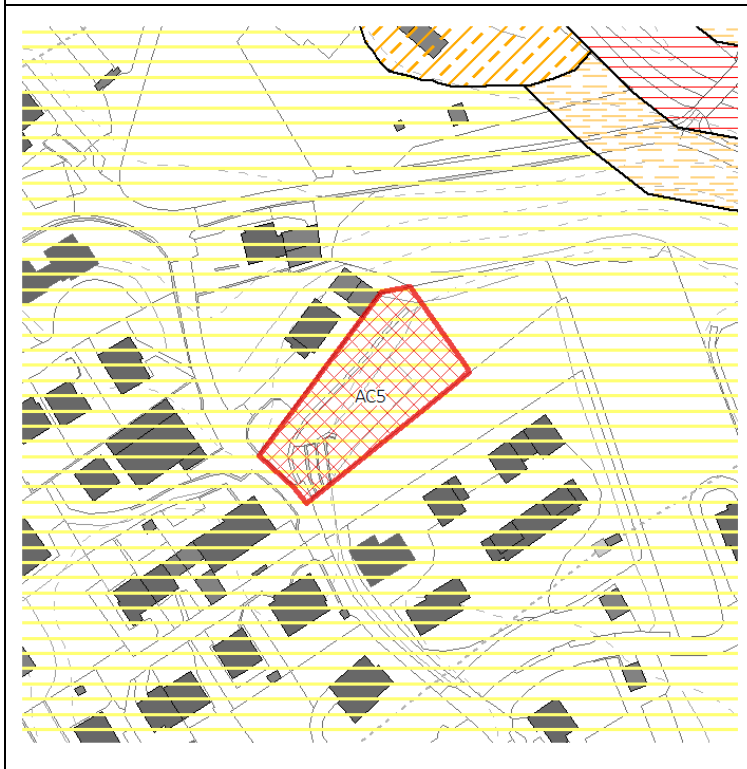
Previsioni di Piano



Estratto catastale



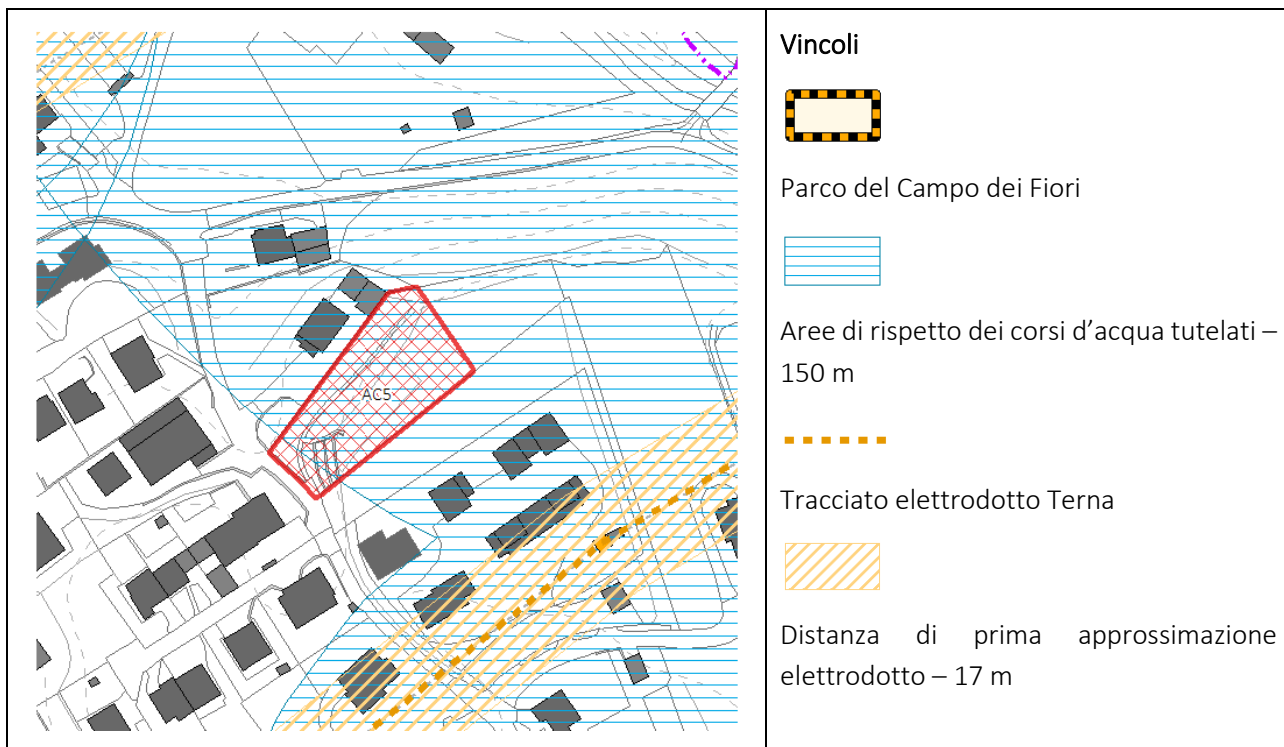
Ortofoto 2021



Fattibilità geologica

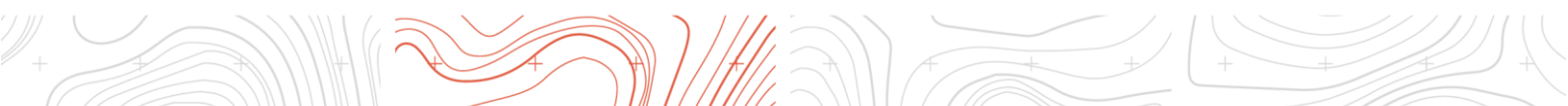


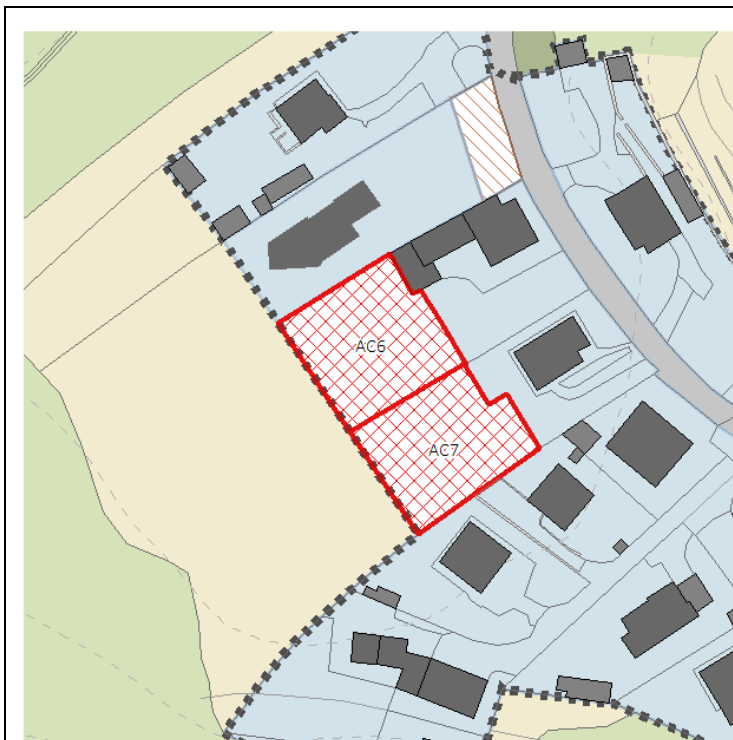
2a – aree a ridotta acclività



Ambito AC 6

Ambito AC 6	
<p>LOCALIZZAZIONE</p> <p>Via Brera Mappali: 442 (parte)</p>	<p>INDICI</p> <p>Superficie fondiaria (SF) : 788 mq</p> <p>IF min = 0,4 mc/mq IPrE = 0,05 mc/mq (facoltativo) IPrP = 0,05 mc/mq (facoltativo) Crediti compensativi = 0,1 mc/mq (obbligatorio)</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si faccia riferimento al Tessuto della diffusione (Tdi)</i></p>
<p>INDICAZIONI</p> <p>MODALITÀ ATTUATIVA Permesso di costruire convenzionato.</p> <p>DESTINAZIONI AMMESSE Residenza e utilizzi compatibili come definite nel PDR.</p> <p>DOTAZIONE DI SERVIZI In sede di convenzionamento dovrà essere pattuito il dispiegamento delle previsioni di servizi in cessione. E' sempre ammessa, a discrezione dell'Amministrazione, la monetizzazione. In ogni caso la dotazione minima da garantire non dovrà essere inferiore a 18 mq/ab determinati sul volume massimo realizzabile e pertanto non inferiore a 57 mq.</p> <p>CREDITI COMPENSATIVI Compensazione economica dei crediti volumetrici assegnati o realizzazione di opere da convenzionare con l'amministrazione.</p>	





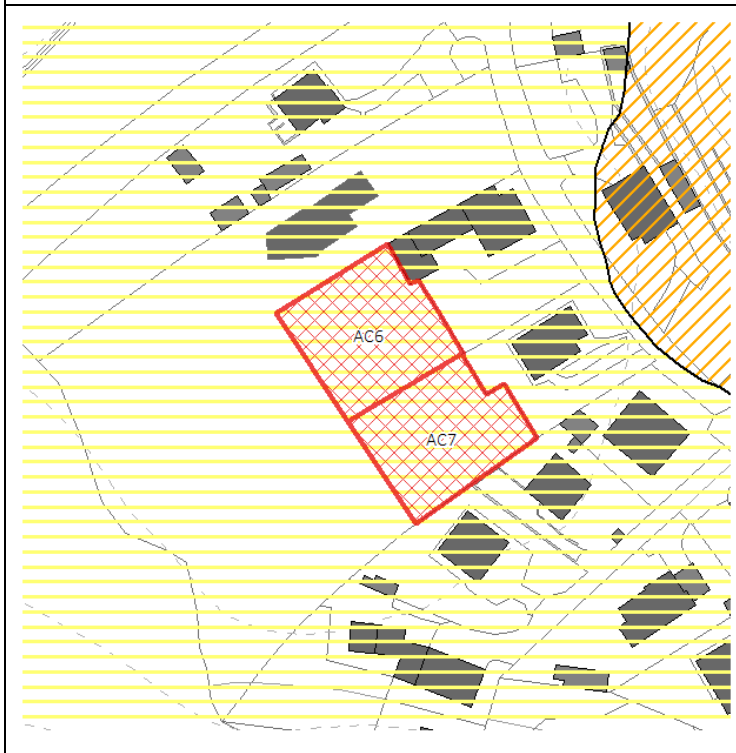
Previsioni di Piano



Estratto catastale



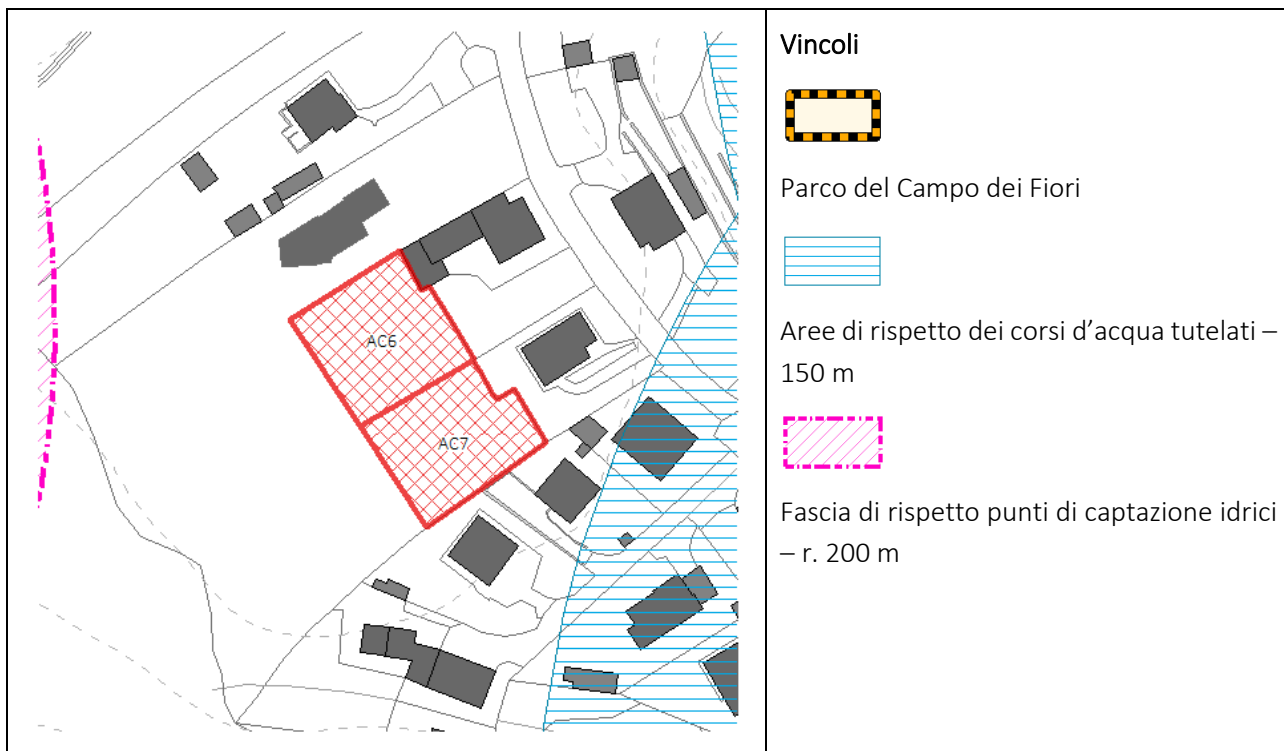
Ortofoto 2021



Fattibilità geologica



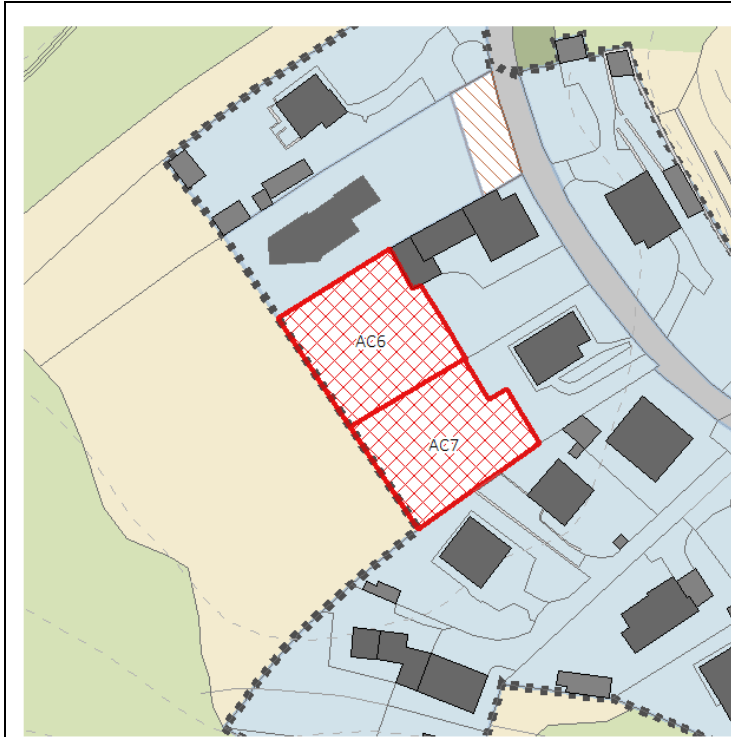
2a – aree a ridotta acclività



Ambito AC 7

<p>LOCALIZZAZIONE</p> <p>Via Brera Mappali: 443 (parte)</p>	<p>INDICI</p> <p>Superficie fondiaria (SF) : 745 mq</p> <p>IF min = 0,4 mc/mq IPrE = 0,05 mc/mq (facoltativo) IPrP = 0,05 mc/mq (facoltativo) Crediti compensativi = 0,1 mc/mq (obbligatorio)</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si faccia riferimento al Tessuto della diffusione (Tdi)</i></p>
<p>INDICAZIONI</p> <p>MODALITÀ ATTUATIVA Permesso di costruire convenzionato.</p> <p>DESTINAZIONI AMMESSE Residenza e utilizzi compatibili come definite nel PDR.</p> <p>DOTAZIONE DI SERVIZI In sede di convenzionamento dovrà essere pattuito il dispiegamento delle previsioni di servizi in cessione. E' sempre ammessa, a discrezione dell'Amministrazione, la monetizzazione. In ogni caso la dotazione minima da garantire non dovrà essere inferiore a 18 mq/ab determinati sul volume massimo realizzabile e pertanto non inferiore a 54 mq.</p> <p>CREDITI COMPENSATIVI Compensazione economica dei crediti volumetrici assegnati o realizzazione di opere da convenzionare con l'amministrazione.</p>	





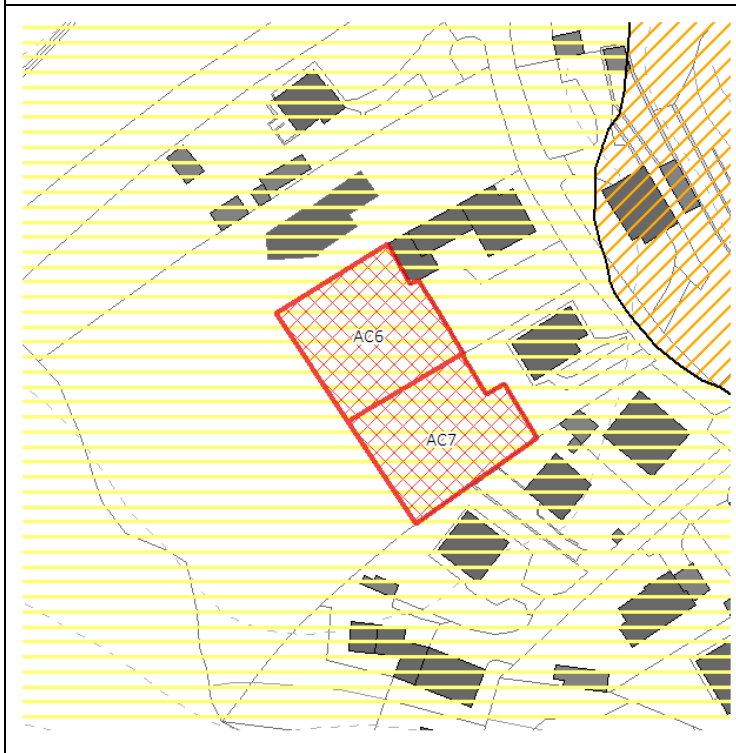
Previsioni di Piano



Estratto catastale



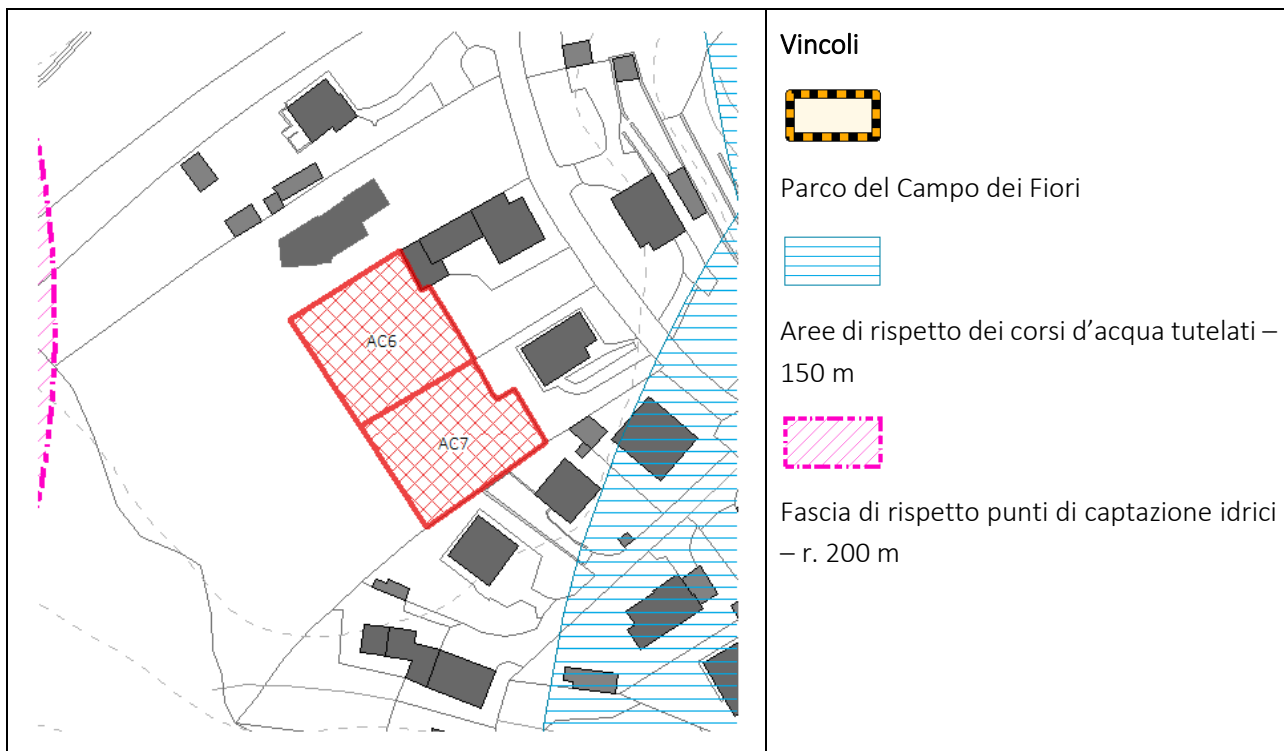
Ortofoto 2021



Fattibilità geologica

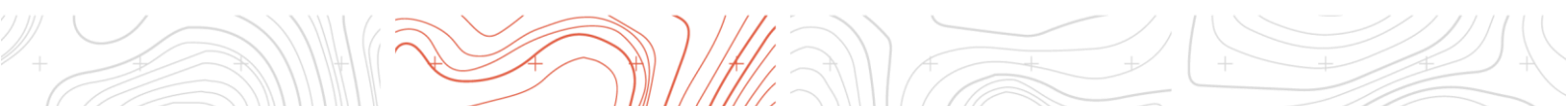


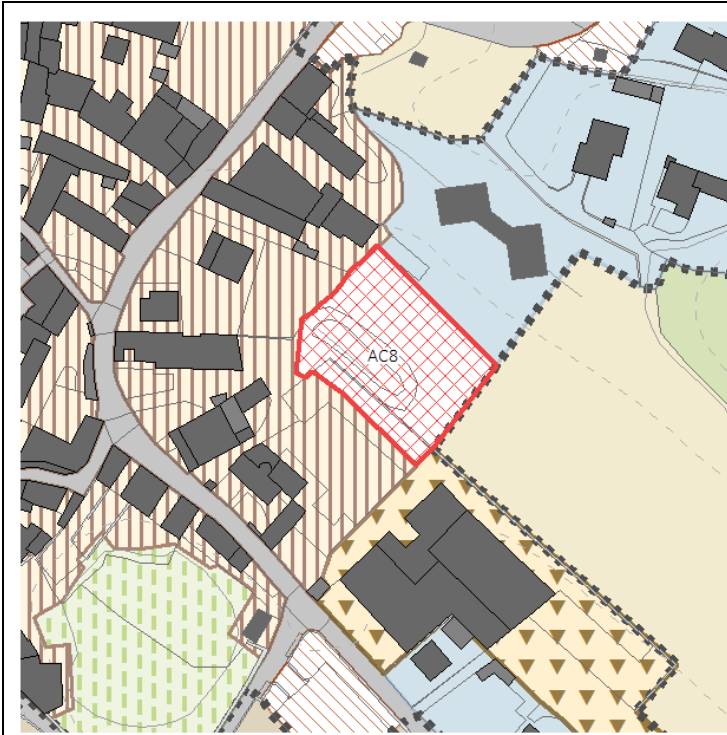
2a – aree a ridotta acclività



Ambito AC 8

Ambito AC 8	
<p>LOCALIZZAZIONE</p> <p>Via Roma – SP 62</p> <p>Mappali: 316, 317, 241, 3652, 1967, 1993</p>	<p>INDICI</p> <p>Superficie fondiaria (SF) : 1.820 mq</p> <p>IF min = 0,4 mc/mq</p> <p>IPrE = 0,05 mc/mq (facoltativo)</p> <p>IPrP = 0,05 mc/mq (facoltativo)</p> <p>Crediti compensativi = 0,1 mc/mq (obbligatorio)</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si faccia riferimento al Tessuto della diffusione (Tdi)</i></p>
<p>INDICAZIONI</p> <p>MODALITÀ ATTUATIVA Permesso di costruire convenzionato.</p> <p>DESTINAZIONI AMMESSE Residenza e utilizzi compatibili come definite nel PDR.</p> <p>DOTAZIONE DI SERVIZI In sede di convenzionamento dovrà essere pattuito il dispiegamento delle previsioni di servizi in cessione. E' sempre ammessa, a discrezione dell'Amministrazione, la monetizzazione. In ogni caso la dotazione minima da garantire non dovrà essere inferiore a 18 mq/ab determinati sul volume massimo realizzabile e pertanto non inferiore a 131 mq.</p> <p>CREDITI COMPENSATIVI Compensazione economica dei crediti volumetrici assegnati o realizzazione di opere da convenzionare con l'amministrazione.</p>	





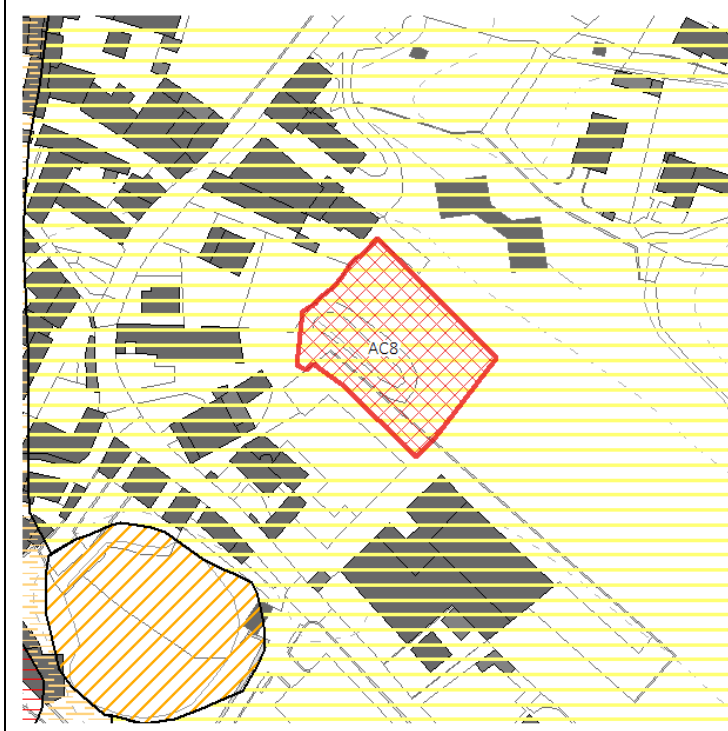
Previsioni di Piano



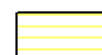
Estratto catastale



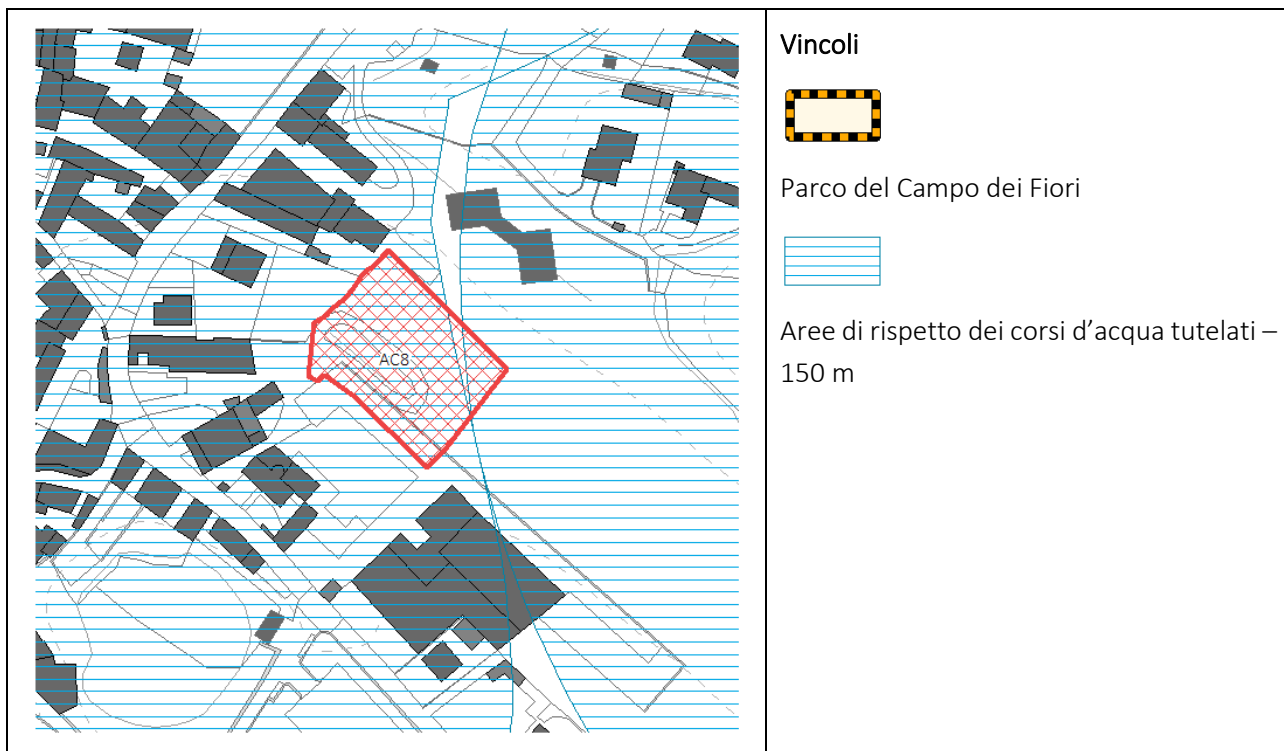
Ortofoto 2021



Fattibilità geologica

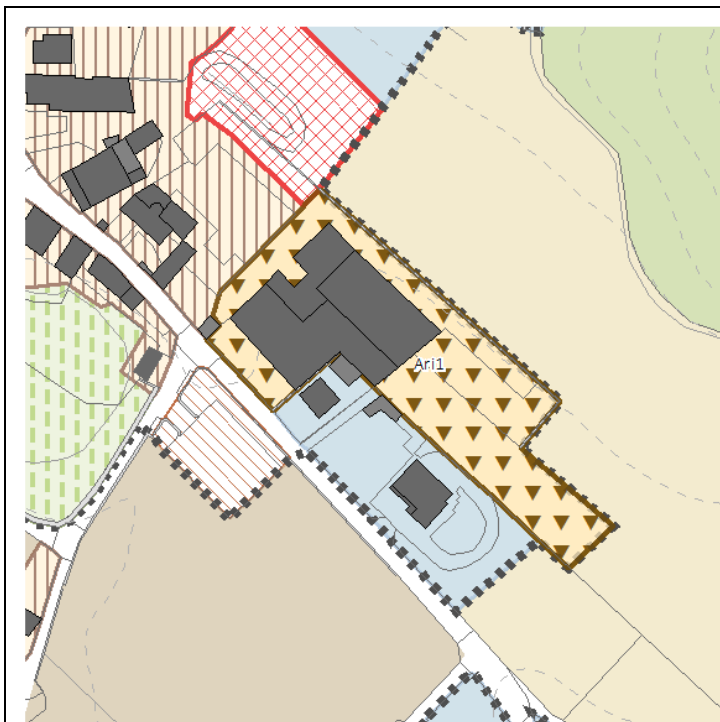


2a – aree a ridotta acclività

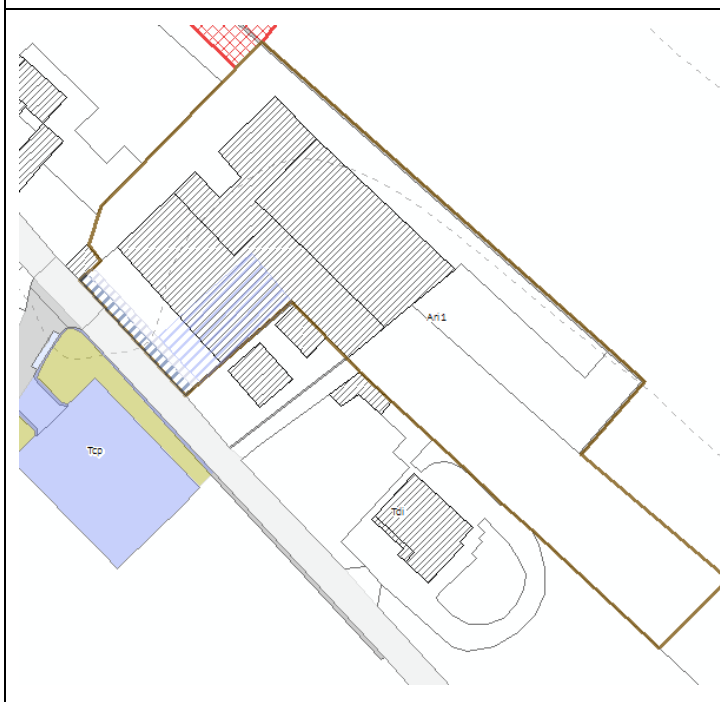


Ambito Ari 1




LOCALIZZAZIONE	INDICI
<p>Via Roma – SP 62</p> <p>Mappali: 2654</p>	<p>Superficie fondiaria (SF) : 4.349 mq</p> <p>IF min: 0,5 mc/mq</p> <p>lpr(rig) max 20%: 0,1 mc/mq</p> <p>Incremento art.40 bis c.6 (5%): 0,03 mc/mq</p> <p>In alternativa:</p> <p>SL esistente: 1.481 mq</p> <p>lpr(rig) max 20%: 296 mq</p> <p>Incremento art.40 bis c.6 (5%): 74 mq</p> <p>Altri indici e parametri:</p> <p>IC massimo: pari all'esistente</p> <p>IPF minimo: 15%</p> <p>Altezza massima: 10,5 m (3 p.ft.)</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si faccia riferimento al Tessuto della diffusione (Tdi).</i></p> <p><i>La SL esistente è determinata in via preliminare da interrogazione del database topografico e dovrà essere calcolata in modo puntuale nel progetto attraverso rilievo e rappresentazione/dimostrazione grafica.</i></p>
INDICAZIONI	
<p>MODALITÀ ATTUATIVA</p> <p>Permesso di costruire convenzionato o in alternativa Poiano Attuativo.</p>	
<p>DESTINAZIONI AMMESSE</p> <p>Destinazioni ammesse: <i>Residenziale, Terziaria, Commerciale, Turistico-ricettiva, Usi di interesse Comune</i></p> <p>Utilizzi non ammessi: <i>Log3, Gsv, Gsvu,</i></p>	
<p>DOTAZIONE DI SERVIZI</p> <p>Parcheggi pubblici: 250 mq (minimi 10pa);</p> <p>Marcia piede: 44 mq;</p> <p>Arretramento, allargamento stradale (slargo): 56 mq (calibro stradale categoria E – 7 m);</p> <p>In sede di convenzionamento potrà essere pattuito con l'Amministrazione un diverso dispiegamento delle previsioni di servizi in cessione. E' sempre ammessa, a discrezione dell'Amministrazione, la monetizzazione.</p> <p>In ogni caso la dotazione minima da garantire non dovrà essere inferiore a 350 mq.</p>	

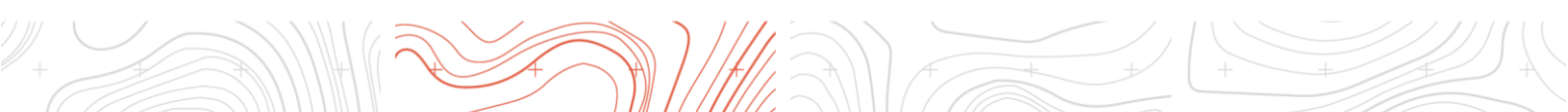


Previsioni di Piano



Previsioni di Piano dei Servizi

-  parcheggio in previsione
-  viabilità in previsione
-  marciapiede in previsione





Estratto catastale



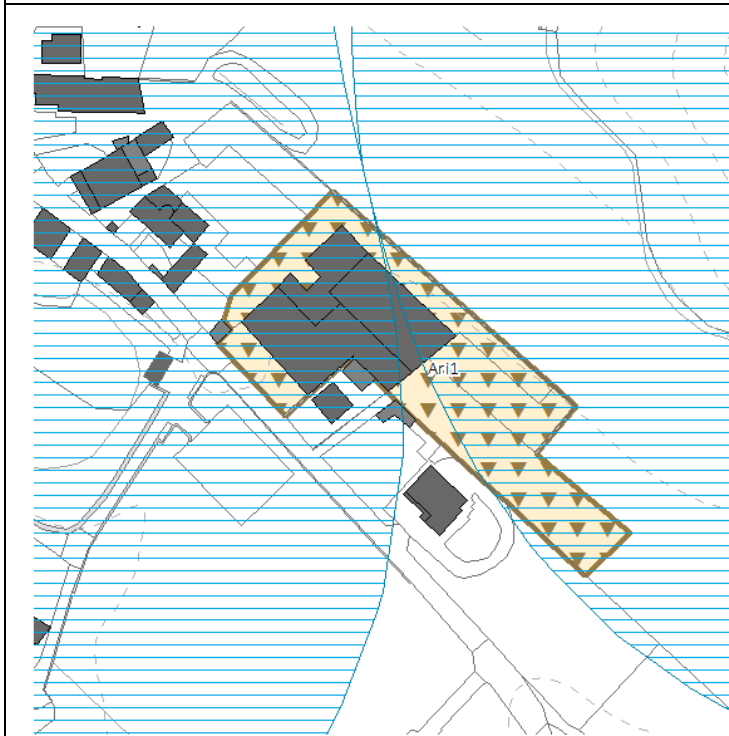
Ortofoto 2021



Fattibilità geologica



2a – aree a ridotta acclività



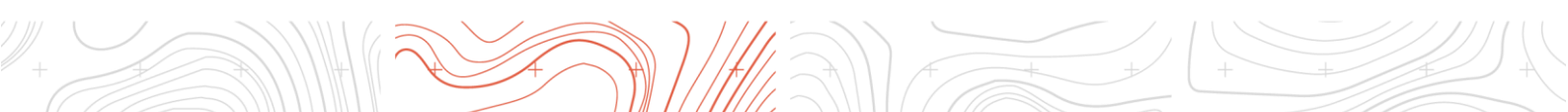
Vincoli



Parco del Campo dei Fiori



Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati – 150 m



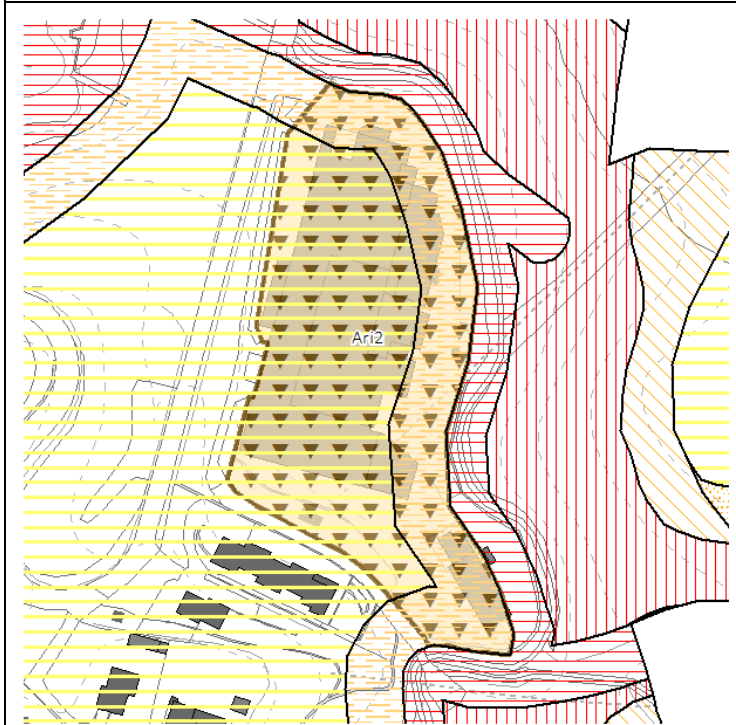
Ambito Ari 2

LOCALIZZAZIONE	INDICI
<p>Via Valganna</p> <p>Mappali: 2880, 2882</p>	<p>Superficie fondiaria (SF) : 12.217 mq</p> <p>IF min: 1,0 mc/mq</p> <p>lpr(rig) max 20%: 0,2 mc/mq</p> <p>Incremento art.40 bis c.6 (5%): 0,05 mc/mq</p> <p>Altri indici e parametri:</p> <p>IC massimo: pari all'esistente</p> <p>IPF minimo: 15%</p> <p>Altezza massima: 10,5 m (3 p.ft.)</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si faccia riferimento al Tessuto della diffusione (Tdi).</i></p>
INDICAZIONI	
<p>MODALITÀ ATTUATIVA</p> <p>Permesso di costruire convenzionato.</p>	
<p>DESTINAZIONI AMMESSE</p> <p>Destinazioni ammesse: <i>Usi di interesse comune</i></p> <p>Utilizzi raccomandati: <i>S_rsa: Residenze sanitarie assistenziali</i></p> <p>Utilizzi non ammessi: <i>S_rel: Servizi religiosi (sino all'approvazione del PAR)</i></p>	
<p>DOTAZIONE DI SERVIZI</p> <p>In sede di convenzionamento dovrà essere pattuito il dispiegamento delle previsioni di servizi in cessione. E' sempre ammessa, a discrezione dell'Amministrazione, la monetizzazione.</p> <p>In ogni caso la dotazione minima da garantire non dovrà essere inferiore a 1.221 mq</p>	





Ortofoto 2021



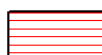
Fattibilità geologica



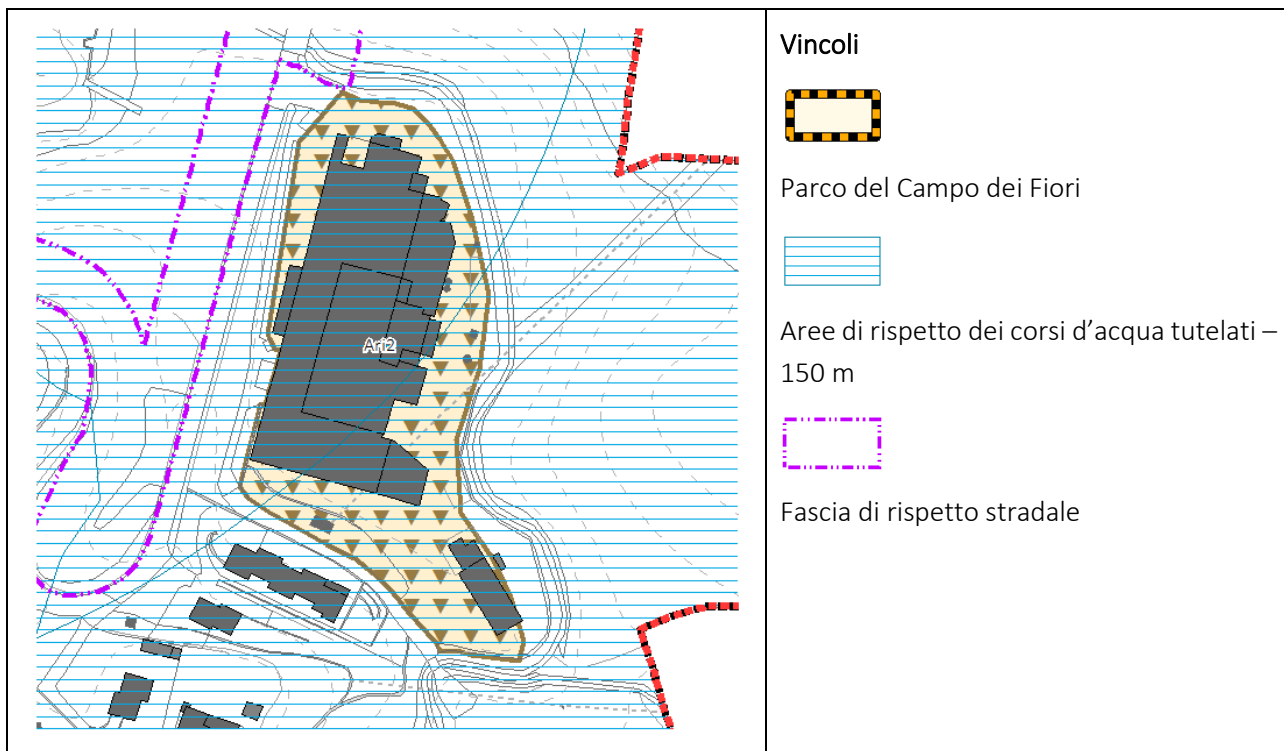
2a – aree a ridotta acclività



3e – aree di attenzione a contorno dei torrenti

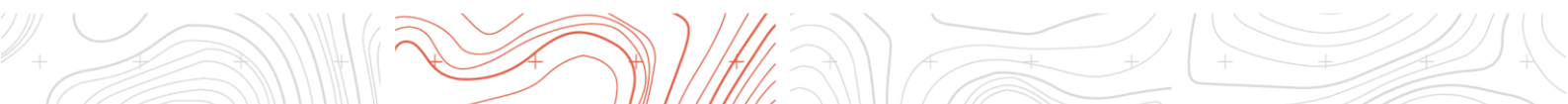


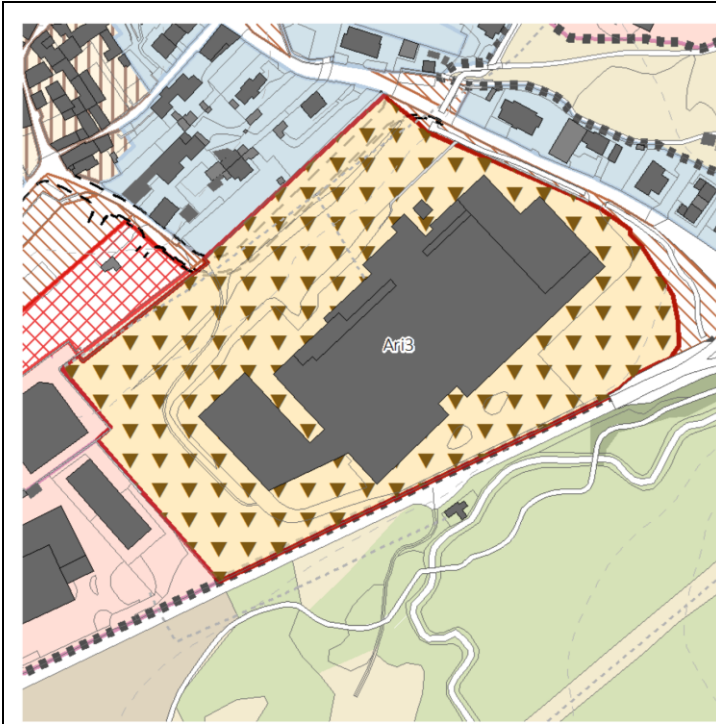
4f – aree adiacenti ai corsi d'acqua



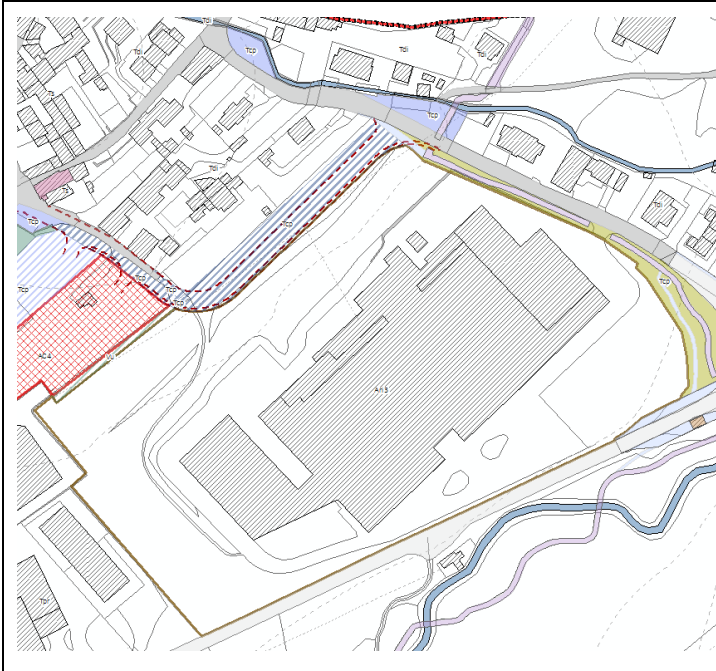
Ambito Ari 3

LOCALIZZAZIONE	INDICI
<p>Via Fratelli Ratti</p> <p>Mappali: 682</p>	<p>Superficie fondiaria (SF) : 41.340 mq</p> <p>SL esistente: 14.195 mq</p> <p>lpr(rig) max 20%: 2.839 mq</p> <p>Incremento art.40 bis c.6 (5%) 710 mq</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si faccia riferimento al Tessuto dell'attività produttiva (Tpr).</i></p> <p><i>La SL esistente è determinata in via preliminare da interrogazione del database topografico e dovrà essere calcolata in modo puntuale nel progetto attraverso rilievo e rappresentazione/dimostrazione grafica.</i></p>
<p>INDICAZIONI</p> <p>MODALITÀ ATTUATIVA Permesso di costruire convenzionato.</p> <p>DESTINAZIONI AMMESSE Destinazioni ammesse: <i>Produttivo direzionale e utilizzi compatibili (art. 19 del PDR)</i></p> <p>Utilizzi non ammessi: Log2: Logistica ed autotrasporto (attività di magazzinaggio scollegata dalla produzione) Log3: Logistica commerciale, di servizio e dell'ultimo miglio</p> <p>DOTAZIONI DA GARANTIRE IN SEDE DI CONVENZIONAMENTO Realizzazione e cessione tronco stradale di collegamento tra la via F.lli Ratti e la Via Matteotti. Area di proprietà in cessione: 1.930 mq (<i>calibro stradale categoria E – 7 m</i>); In sede di convenzionamento potrà essere pattuito con l'Amministrazione un diverso dispiegamento delle previsioni di servizi in cessione. E' sempre ammessa, a discrezione dell'Amministrazione, la monetizzazione. In ogni caso la dotazione minima da garantire non dovrà essere inferiore a quanto sopra conteggiato.</p>	




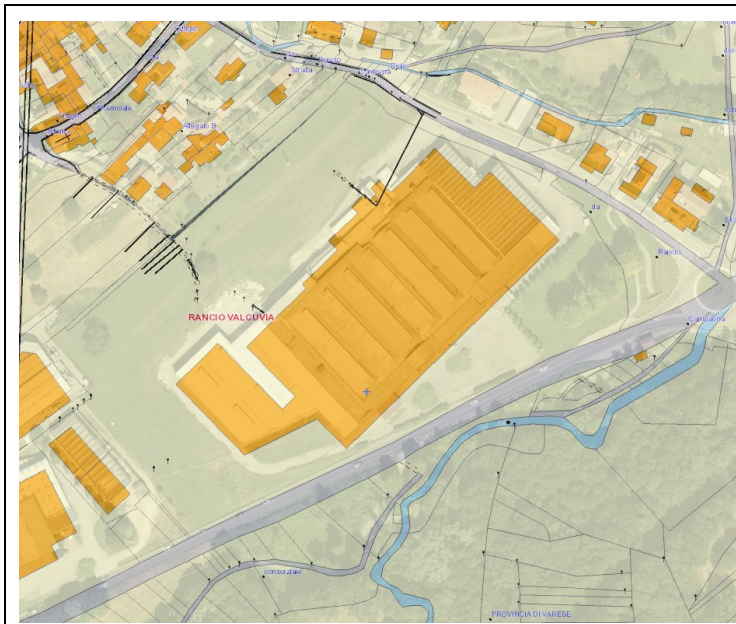


Previsioni di Piano



Previsioni di Piano dei Servizi

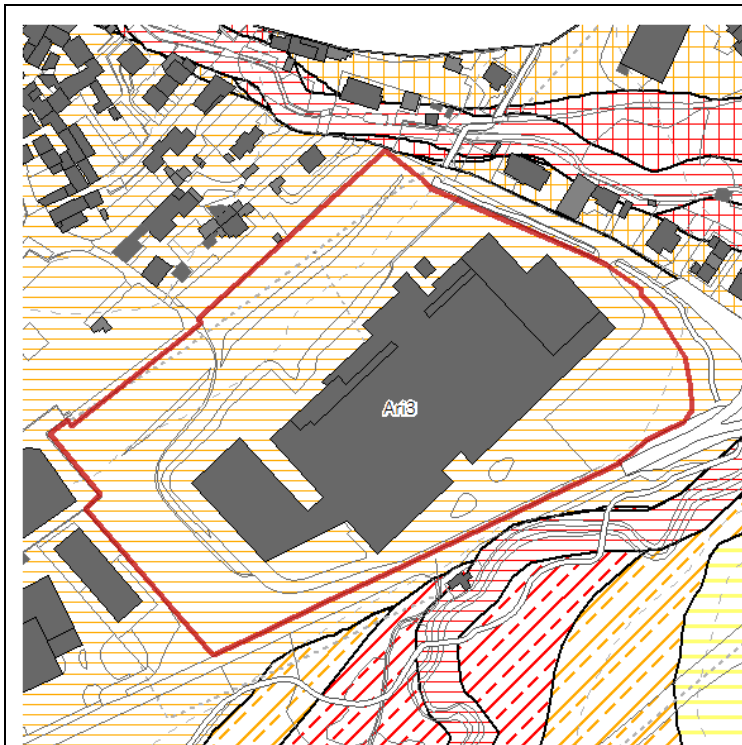
 viabilità in previsione



Estratto catastale



Ortofoto 2021



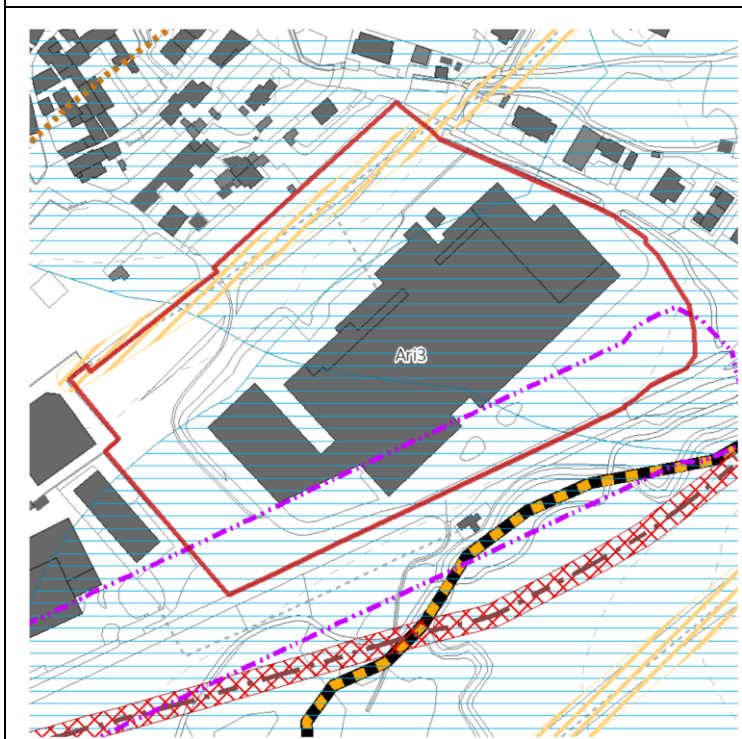
Fattibilità geologica



3b – aree di conoide a pericolosità geologica da molto bassa a bassa (Cn)

Estratto delle Norme Geologiche di Piano:

“... gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni di dissesto e pericolosità idraulica validato dall'Autorità competente. In particolare la realizzazione di qualsiasi costruzione all'interno delle aree Cn è subordinata all'effettuazione di uno studio geologico, idrogeologico ed idraulico a firma di professionista abilitato con conseguente assunzione di responsabilità, finalizzato ad evidenziare l'assenza di situazioni di criticità ed alla messa in atto dei necessari presidi per l'attenuazione delle problematiche”



Vincoli



Parco del Campo dei Fiori



Fascia buffer Parco campo dei Fiori ex art 8.2.1 lett. g del PTC del Parco (300 m)



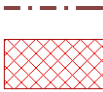
Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati – 150 m



Fascia di rispetto stradale



Distanza di prima approssimazione elettrodotto in media tensione

	 <p>Tracciato Metanodotto SNAM e fascia di rispetto – 6m</p>
--	--

