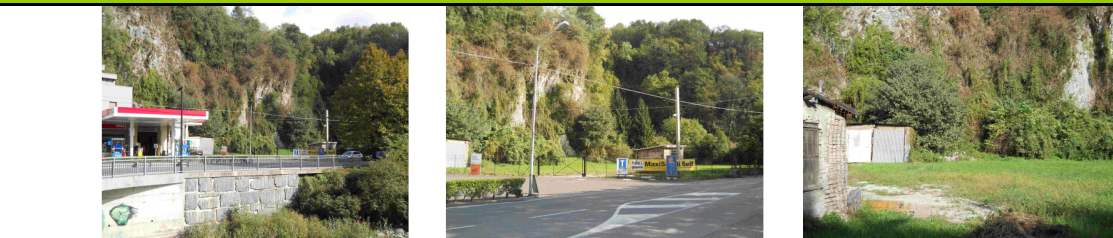


27. Gli Ambiti di Riqualficazione Ambientale

ARA 1 "ARA1 - Ambito di Riqualficazione Ambientale della Vallategna"	
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione	Via A. Brusa
Superficie territoriale	690 mq area con capacità edificatoria + 2.395 mq area verde = 3.085 mq.
Destinazione d'uso principale	attività ricettive, attività di somministrazione alimenti e bevande
Destinazioni compatibili	residenza, esercizi di vicinato, attività di intrattenimento con SIp inferiore a 150 mq
Destinazioni non ammissibili	medie strutture di vendita, artigianato di servizio, magazzini, uffici e studi professionali, complessi direzionali, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con SIp superiore a 150 mq, industria ed artigianato produttivo
Indice territoriale (It)	0,9 mc/mq (calcolato sull'area con capacità edificatoria)
Rapporto di copertura	30 %
Distanza tra edifici	10,00 mt
Distanza dal confine	5,00 mt
Distacco stradale	5,00 mt per strade fino a 7,50 mt e 7,50 mt per strade oltre i 7,50 mt
Superficie drenante	30 % della superficie fondiaria
N. piani fuori terra	1 piano
Altezza massima	5,00 mt
Tipologia strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato
Dotazione aree per servizi in cessione	E' previsto l'asservimento ad uso pubblico dell'area da mantenersi a verde, così come identificata nella cartografia allegata al presente Documento di Piano
STATO DEI LUOGHI	
	L'ARA1 è localizzato lungo Via A. Brusa, in adiacenza ad un'area di grande valore paesaggistico, essendo presente sulla stessa la pregevole cascata della Vallategna, di proprietà comunale. L'ambito ricade in zona servita da fognatura. Per quanto concerne la fattibilità geologica, l'ambito ricade in classe geologica 3 – fattibilità con consistenti limitazioni, ed in minima parte in classe geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni.
INDICAZIONI PROGETTUALI	
Obiettivo pianificazione attuativa: salvaguardia del valore paesaggistico-ambientale dell'area della Vallategna. Stante l'adiacenza ad un'area estremamente sensibile da un punto di vista paesaggistico-ambientale, la pianificazione attuativa deve prevedere la realizzazione di una piccola struttura ricettiva in adiacenza ai fabbricati esistenti che non interferisca con il cono ottico che dà sulla cascata. L'area da mantenersi a verde, così come identificata nella cartografia allegata al presente Documento di Piano, sarà da destinarsi a verde ad uso pubblico. Tale area verde andrà ad integrarsi con l'adiacente area di proprietà comunale costituendo un unitario parco urbano di valore paesaggistico-ambientale. <u>Misure di mitigazione indicate all'interno del Rapporto Ambientale</u> All'area destinata a verde verrà applicato il disposto di salvaguardia di cui all'articolo 11 delle NTA del PTCP	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
	
ULTERIORI PRESCRIZIONI	
La Provincia di Como, con Delibera di Consiglio Provinciale n. 16 del 05.04.2011, ha approvato la proposta di ampliamento del vincolo esistente sulla Cascata della Vallategna; tale proposta è tutt'ora in fase di valutazione presso gli uffici regionali e la Soprintendenza.	

In attesa della definizione del vincolo in oggetto, a salvaguardia di quanto contenuto nella suddetta delibera ed ai fini della tutela dei valori paesaggistico-ambientali dell'intera area, si prescrive la realizzazione di una fascia verde con finalità di schermo e mitigazione da realizzarsi in prossimità dei volumi esistenti ed in progetto.

Si prescrive inoltre, in accordo con quanto indicato dal Settore Viabilità della Provincia di Como, che le modalità di accesso all'area dalla SP 41 vengano preventivamente concordate con tale settore, stante la particolare collocazione dell'ambito

Tutti gli interventi edilizi da eseguirsi all'interno della fascia di rispetto del Torrente Lambro e del Torrente Foce sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, da richiedersi presso l'ente territorialmente competente (Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici).