

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N° 7

VIA BARACCA - VIA MONTE ROSA - VIA SAURO

Descrizione dell'area

Il comparto interessa un'area in prevalenza prativa delimitata lungo via Nazario Sauro da un cordolo a lato strada che successivamente , a partire dall'intersezione con via Monte Rosa diventa muro a secco di contenimento e, nel tratto di accesso tramite rampa di scale, all'area da via Baracca, muro in cemento armato.

La dotazione a verde dell'area è caratterizzata da una siepe sempreverde lungo via Nazario Sauro con retrostante alberature di modesto valore. La siepe prosegue nel tratto insistente dalla metà di via Monte Rosa sino all' odierno accesso pedonale al lotto con retrostante alberature , anch'esse di modesto valore vegetazionale e paesistico. E' presente inoltre un numero esiguo di alberature sparse all'interno del lotto.

La morfologia dei luoghi vede la presenza di un pianoro nella porzione posta nella zona centrale del comparto , in leggero declivio da via Nazario Sauro verso via Monte Rosa.

Definizione urbanistica attuale dell'area secondo il P.G.T. vigente

L'area è classificata dal P.G.T vigente in zona AP- Aree ed Attrezzature di uso pubblico con destinazione verde poiché destinata ad area standard verde di piano di lottizzazione dalla precedente strumentazione urbanistica P.R.G.

Nella Convenzione sottoscritta tra il comune ed i lottizzanti in data 16.07.1975 registrata a Cantù il 20.07.1975 n° 1048-Mod. I vol. 74 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como il 25.08.1975 ai n° 8077/7189, l'area contraddistinta catastalmente al mappale n° 2249 ex mappale n° 8/g in oggetto era stata trasferita al comune. La proprietà comunale dell'area è stata di recente confermata con Sentenza R.G. n° 6345/09 del 06.02.2013 .

Progetto variante di P.G.T.

Il progetto di variante di piano prevede la trasformazione della suddetta area in ambito edificabile con preventiva presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato e, tramite attribuzione di un indice edificatorio conforme a quanto previsto dal P.G.T. vigente per altri comparti interclusi nell'ambito del tessuto urbano consolidato.

La nuova destinazione attribuita al comparto è maggiormente consona all'intorno che vede la presenza di edificazione residenziale con tipologia villette mono - bifamigliari e giardini di pertinenza.

La morfologia dei luoghi e l'ubicazione non consentono un utilizzo delle aree che costituisca un valore aggiunto per il sistema comunale del Piano dei Servizi.

Diversamente la valorizzazione economica delle aree attraverso una alienazione permette al Comune di introitare delle somme da finalizzare al miglioramento dei servizi attraverso la realizzazione di interventi previsti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche e nel Piano dei Servizi.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale : 3.840,00 mq.
- Indice edificatorio 0,6 mc/mq volume assegnato 2.304,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari - villette a schiera
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 7,50 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale , uffici

- Prescrizioni Paesaggistiche :
 1. La nuova edificazione dovrà inserirsi in modo coerente rispetto alla morfologia dei luoghi che caratterizzano l'andamento naturale del terreno.
 2. La siepe esistente lungo via Nazario Sauro e via Monte Rosa dovrà essere conservato e mantenuto ed integrata nelle porzioni mancanti. Gli elaborati di progetto dovranno necessariamente contenere la ricognizione del verde esistente e prevedere la riqualificazione dello stesso da conseguirsi attraverso eliminazione ed integrazione dell'impianto arboreo , anche in relazione alla nuova edificazione. Quanto sopra allo scopo di garantire il miglior inserimento ambientale e paesaggistico.
 3. L'ambito di intervento è classificato in classe di sensibilità paesistica 5 in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.C.R. e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi ; pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico.

- Aree di uso pubblico o generale parcheggi

La realizzazione della nuova edificazione dovrà garantire una dotazione minima di aree a parcheggio pari ad 1 posto auto ogni nuova unità abitativa oltre ai posti auto per disabili dovuti per legge, al servizio dei visitatori delle nuove residenze. Le predette aree a parcheggio dovranno essere ubicate all'interno del comparto così da garantire l'agevole accesso alle stesse da parte degli autoveicoli. Qualora non sia possibile garantire la dotazione sopra indicata, gli stessi potranno essere monetizzati.

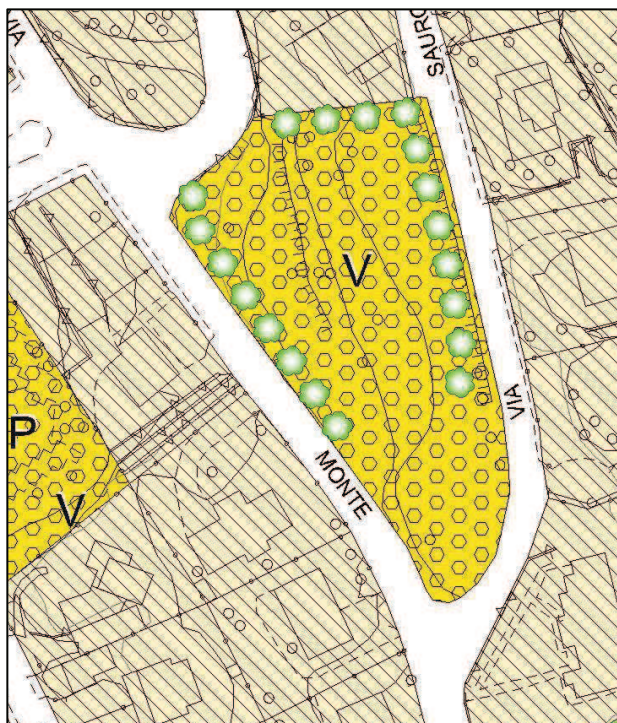
- Perequazione economica

La trasformazione delle aree con attribuzione di diritti edificatori prevede il versamento al comune di una somma economica a titolo di perequazione dell'importo di € 25.000,00 da destinare a prestazione di servizi quali il trasporto scolastico o, in alternativa, opere di manutenzione ordinaria di beni di proprietà comunale. I predetti importi sono da ritenersi aggiuntivi rispetto agli oneri concessori (oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria, costo di costruzione aree verdi)

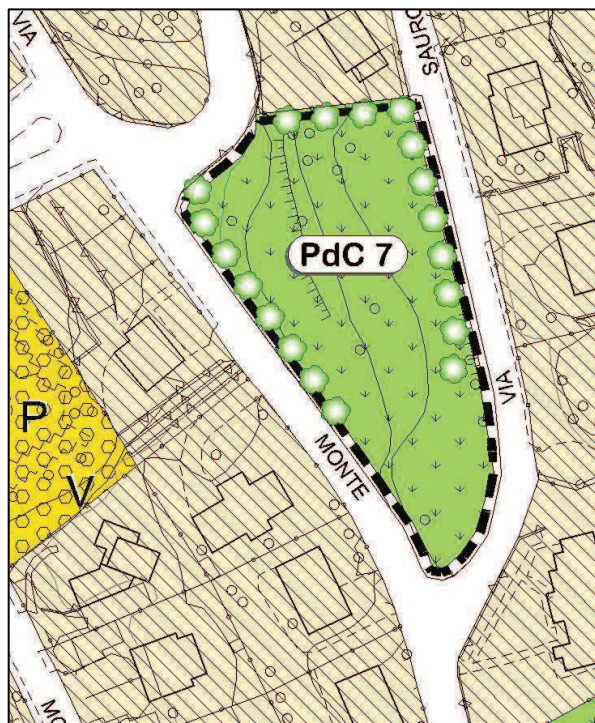
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2 fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico : classe III – aree di tipo misto
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- ***Area a rischio archeologico : i progetti edilizi debbono essere trasmessi alla Soprintendenza dei Beni Archeologici della Lombardia per il parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini geologiche preliminari.***

Vista aerea con individuazione del comparto **P.d.c. n° 7**



Stralcio Tav 15 Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole **vigente** con ambito oggetto d'intervento



Stralcio Tav 15 Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole **variante** con ambito oggetto d'intervento

Documentazione fotografica **P.d.c. n° 7**

